

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 Date de recunoastere a documentatiei :

- Denumirea lucrarii : PUD - EXTINDERE SI ETAJARE IMOBIL EXISTENT, IN VEDEREA REALIZARII UNUI IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA, AMENAJARI SI REFACERE IMPREJMUIRE SI REDIMENSIONARE BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI.
- Amplasament: str. Campina, nr.41, Cluj-Napoca, jud. Cluj.
- Beneficiari: Vuscan Mircea-Mihai si sotia Vuscan Gabriela-Simona.
- Domiciliu: str. Teilor, nr. 22, Cluj Napoca, jud. Cluj.
- Proiectant: Birou Individual de Arhitectura arh. Pavel Florin
tel. 0722 / 210095
- Data elaborarii : mai 2017

1.2 Obiectul lucrarii :

- Solicitari ale temei program si ale Comisiei Tehnice de Urbanism :*
Detalierea zonei studiate, clarificarea aspectelor ce privesc ocuparea si utilizarea terenului, (POT, CUT), accesul auto si pietonal, aliniamentele minime admise, parcare auto, spatiul verde aferent, relatia cu vecinatatile, a conditiilor de amplasare si de conformare a constructiilor propuse si a amenajarilor de pe amplasament in vederea extinderii si etajarii unui imobil cu 3 apartamente existent astfel incat sa se obtina un imobil cu functiune mixta in conditiile PUG 2014.

1.3 Surse documentare :

- P.U.G. Cluj Napoca
- Regulament aferent P.U.G. Cluj Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 2831/16.06.2017

2. INCADRARE IN LOCALITATE

2.1 Concluzii din documentatiile deja elaborate :

- Situarea obiectivului in cadrul localitatii:*
Terenul de amplasament in suprafata totala de 378 mp cu NR. cf. 262158 ; si Nr. cad. 262158 si imobilul cu nr. cad. 262158-C1 existent pe amplasament sant situate in partea estica a municipiului Cluj Napoca, pe str. Campina, la nr.41, in intravilanul constructibil al Municipiului Cluj Napoca
- Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:*
Amplasamentul studiat este inclus, conform P.U.G. UTR- RrM1.

3. SITUATIA EXISTENTA :

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie :

- Accesul auto si pietonal pe parcela exista si se realizeaza direct din strada strada Campina – se pastreaza.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Terenul care face obiectul acestui PUD are o suprafata de 378 mp cu NR. cf. 262158 ; si Nr. cad. 262158, avand urmatoarele vecinatati:

-la est proprietate privata
MOLDOVAN ILEANA
Domiciliu: str. Campina ,nr.43, Cluj Napoca - tel. 0745179300

-la vest proprietate privata
Kalman Istvan
Domiciliu cf. Cl: str. Fabricii de Zahar, nr. 12, ap. 1, Cluj-N.
Adresa coresp.: str. Campina, nr. 39, Cluj Napoca - tel. 0744120275

-la nord proprietate privata
Laszlo Istvan
Adresa coresp.: str. Bobalnei, nr. 56, Cluj Napoca - tel. 0264414586

-la sud domeniu public
Strada Campina

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

In momentul de fata pe amplasament exista un imobil cu trei apartamente construit recent in perioada 2012-2013 cu un regim de inaltime de P+2E si este conformat cu un parter unde se afla 3 locuri de garare intr-un garaj comun si casa scarii, la etajul 1 cu doua apartamente iar la etajul 2 aflandu-se un singur apartament.

Aria construita existenta	= 132,00 mp
Aria desfasurata existenta	= 325,00 mp
P.O.T. existent	= 35 %
C.U.T. existent	= 0,86

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic :

Principalele functiuni in zona sunt, in principal cele de locuire (locuinte familiale), mixate cu activitati industriale, de depozitare, servicii, comert, o zona destul de eterogena de altfel aflata in plin proces de redefinire si reconfigurare urbana.

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate :

Atat terenul de amplasament in suprafata totala de 378 mp cu NR. cf. 262158 ; si Nr. cad. 262158 cat si imobilul cu nr. cad. 262158-C1, conform extrasului CF aflat in copie la dosar, se afla in proprietatea domnului Vuscan Mircea-Mihai si al sotiei Vuscan Gabriela-Simona.

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare :

Sinteza geotehnica:

Numar studiu: 272/2017 elaborat de MD EXPLORE SRL

Concluziile investigatiilor si recomandarile geologului sunt urmatoarele:

Amplasamentul nu pune probleme de portanta, terenul este plan si nu prezinta risc de alunecare.

Pconv.de baza a terenului bun de fundare = 550 kPa.

2.1	Condiții de teren: teren bun, tabel A1.1	2 p
2.2	Condiții hidrogeologice: fara epuizmente.	1 p
2.3	Clasificarea construcției: importanța normala	3 p
2.4	Vecinatați: fara risc	1 p
2.5	Risc seismic	1 p
	TOTAL	8 p

CATEGORIA GEOTEHNICA 1, risc geotehnic redus.

3.7 **Accidente de teren :**

-Accidente de teren: terenul este plat reprezentand terasa joasa a raului Somesul Mic la aproximativ 450 m sud de acesta. Perimetrul cercetat este situat pe depozite aluviale. Suprafata terenului a fost sistematizata prin depuneri de umpluturi din materiale granulate grosiere cu o grosime de cca 0,4m. Nu au fost identificate alte accidente morfologice naturale sau artificiale pe amplasament sau in vecinatatea acestuia.

-Nivelul apei subterane: nivelul hidrostatic a fost interceptat la o adancime de -4 m fata de CTA. Apa subterana nu prezinta caracter ascensional.

3.8 **Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c) :**

-Zona de intensitate seismica:

-zona stabila din punct de vedere tectonic, fara masuri speciale de proiectare a structurii. Conform P 100/1-2013: $a_g = 0,10g$ si o perioada de colt $T_c = 0,7$ sec.

3.9 **Analiza fondului construit existent :**

In momentul de fata pe amplasament exista un imobil cu trei apartamente construit recent in perioada 2012-2013 cu un regim de inaltime de P+2E si este conformat cu un parter unde se afla 3 locuri de garare intr-un garaj comun si casa scarii, la etajul 1 cu doua apartamente iar la etajul 2 aflandu-se un singur apartament.

Aria construita existenta	= 132,00 mp
Aria desfasurata existenta	= 325,00 mp
P.O.T. existent	= 35 %
C.U.T. existent	= 0,86

3.10 **Echiparea existenta :**

Zona este dotata cu urmatoarele retele edilitare: energie electrica, apa-canal, gaze, telefonie.

4. REGLEMENTARI :

4.1 **Obiective noi solicitate prin tema program :**

In plansa cu Reglementari urbanistice sunt indicate toate elementele propuse, inclusiv bilantul teritorial si indicii urbanistici.

Conform noii incadrari a terenului de amplasament in UTR RrM1 (cf. PUG actual) se doreste extinderea si etajarea imobilului existent, astfel incat sa se obtina un nou imobil cu functiune mixta (functiune de interes public la extensia parterului si un total de 5 apartamente la etaje). Imobilul nou propus va respecta prevederile de conformare, amplasare si aliniere definite in regulamentul RrM1. Intrucat parcela nu corespunde intru totul caracteristicilor din RrM1 (respectiv are suprafata mai mica) s-a elaborat PUD de reglementare a parcelei prin care se va evidenta modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei.

Extinderea si etajarea se vor realiza intr-o maniera arhitecturala si un sistem constructiv afine cu cea existenta bineinteles in urma unei expertize tehnice.

Intrucat in Certificatul de Urbanism nr. 2831/16.06.2017 s-a evidentiat existenta unei suprafete de teren adiacenta strazii Campina afectata de o servitute de utilitate publica si s-a anexat si un plan cu cotele acesteia, in prezentul PUD s-a evidentiat respectiva suprafata – cca 37,12 mp pentru care proprietarul a ales varianta de achizitie / expropriere de catre stat. Astfel suprafata terenului ramas in proprietate va fi de 340,88 mp si la aceasta suprafata se vor raporta toti indicii spatiali ai noii constructii.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor :

In primul rand se va realiza o extensie ce va ocupa coltul sud-estic al amplasamentului ce se va dezvolta la parter si etajul 1 si partial cu casa scarii intre etajele 2 si 3.

La parterul extensiei (zona dinspre strada) se va amenaja obligatoriu un spatiu cu functiune de interes public in suprafata utila < 40 mp.

Restul parterului este ocupat de functiunile existente deja respectiv casa de scara pentru etaje si garajul cu trei locuri.

Cele 5 apartamente vor rezulta astfel:

- la etajul 1 se reconfigureaza cele doua apartamente de doua camere existente, astfel incat acestea sa devina mai mari incluzand si extensia din coltul sud-estic.

prin pastrarea intacta a unuia dintre apartamentele cu doua camere si extensia celui alt apartament cu doua camere existente la etajul 1,

-la etajul 2 se doreste recompartimentarea celui de trei camere existent in 2 apartamente de doua camere asemanatoare cu cele existente la etajul 1.

-la etajul 3 se va construi un apartament cu trei camere asemanator cu cel existent in momentul de fata la etajul 2.

Este important de precizat ca toate cele 5 apartamente rezultate in urma extinderii si etajarii vor avea aria utila mai mica de 100 mp.

4.3 Capacitatea, suprafata desfasurata :

Intrucat in Certificatul de Urbanism nr. 2831/16.06.2017 s-a evidentiat existenta unei suprafete de teren adiacenta strazii Campina afectata de o servitute de utilitate publica si s-a anexat si un plan cu cotele acesteia, in prezentul PUD s-a evidentiat respectiva suprafata – cca 37,12 mp pentru care proprietarul a ales varianta de achizitie / expropriere de catre stat.

Astfel suprafata terenului ramas in proprietate va fi de 340,88 mp si la aceasta suprafata se vor raporta toti indicii spatiali ai noii constructii.

Astfel vor rezulta urmatoarele caracteristici volumetrico-spatiale :

S teren conf. CF	= 378 mp
S teren grevat de servitute de utilitate publica	= 37,12 mp
S teren ramas in proprietate	= 340,88 mp (se doreste varianta de achizitie / expropriere de catre stat)
Aria construita existenta	= 132,00 mp
Aria desfasurata existenta	= 325,00 mp
Aria construita NOU propusa	= 38,44 mp
Aria desfasurata NOU propusa	= 260,00 mp
Aria construita TOTAL REZULTATA	= 170,44 mp
Aria desfasurata TOTAL REZULTATA	= 585,00 mp
Regim de inaltime	= P+E+M

4.4 Caile de comunicatie :

-Organizarea circulatiei auto:

Terenul de amplasament are acces asigurat direct din strada Campina, acces ce se pastreaza, urmand a se reconfigura doar circulatiile si spatiile de parcare din interiorul incintei astfel incat sa fie asigurate cele 6 locuri de parcare necesare celor 5 apartamente cu Aut.<100 mp si a spatiului de la parter cu functiune de interes public cu Aut.<40 mp.

La parterul cladirii exista si se pastreaza un trei locuri de garare, in zona gangului se reconfigureaza doua parcaje iar unul si un loc de intoarcere se amenajeaza in zona posterioara.

-Organizarea circulatiei pietonale:

Accesul pietonal se realizeaza tot direct din strada Campina de pe trotuarul existent. In interiorul incintei, circulatia pietonala se va face pe trotuarele prevazute, pe aleile si suprafetele dalate propuse.

4.5 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi :

Suprafata de teren ramasa in afara circulatiilor pietonale si a parcarilor si circulatiilor auto, va fi plantata si inierbata. Astfel spatiile verzi vor fi dispuse in special in zona sud-vestica a parcelei.

4.6 Protectia mediului :

Zona analizata prin PUD nu are probleme speciale de mediu si nu este previzibila necesitatea intocmirii unui studiu de impact. Pe parcele in cauza nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie. Nu exista emisii sau deversari care sa reprezinte surse de poluare.

Apele de ploaie de pe acoperisuri si suprafetele impermeabilizate pot fi dirijate spre emisarul existent la sud. Toate spatiile libere vor fi plantate (plantatii dispuse perimetral, gardurile de incinta vor fi dublate de garduri vii, iedera, etc.)

4.7 Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului :

Corpul de cladire nou proiectat este dispus astfel incat sa ocupe tot frontul si are o planimetrie rectangulara.

Imobilul va avea regim de inaltime P+3E.

Pentru zona studiata P.O.T.-ul maxim este 50 %, cel de pe parcela in studiu fiind de 50% raportat la suprafata de teren rezultata in urma achizitiei / expropriarii de catre stat a terenului afectat de utilitatea publica respectiv la suprafata de 340,88 mp.

4.8 Coeficientul de utilizare al terenului :

Pentru zona studiata C.U.T.-ul maxim este 2,6 cel de pe parcela in studiu fiind de 1,72 raportat la suprafata de teren rezultata in urma achizitiei / expropriarii de catre stat a terenului afectat de utilitatea publica respectiv la suprafata de 340,88 mp.

4.9 Asigurarea utilitatilor :

In momentul de fata exista racorduri si bransamente pentru toate utilitatile (apa-canal, gaze si energie electrica) intre stada Campina si imobilul existent. Acestea vor fi reamplasate si redimensionate daca este cazul astfel incat sa corespunda noului imobil extins si etajat.

Incalzirea spatiilor si apa calda menajera se vor obtine de la cate o centrala termica turbo pentru fiecare apartament, ce foloseste combustibilul gazul metan, a carui cota de furnizare se stabileste de catre DISTRIGAZ NORD Cluj. Gunoiul menajer se va acumula in pubele inchise dispuse intr-

un spatiu special amenajat, care se vor ridica periodic de catre un serviciu de salubritate local pe baza de contract.

4.10 Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus) :

Este prezentat in tabelul urmator:

BILANT TERITORIAL

DENUMIRE	STUATIE EXISTENTA		STUATIE PROPUSA	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCTII	132,00	34,9%	170,44	50%
TEREN AFECTAT DE SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA CE VA TRECE PRIN ACIZITIE SAU EXPROPRIERE IN PROPRIETATE PUBLICA			38,44 <small>(DIN SUPRAFATA INITIALA DE 378 mp)</small>	10,2 % <small>(RAPORTAT LA SUPRAFATA INITIALA DE 378 mp)</small>
SUPRAFETE CAROSABILE	139,60	36,9 %	100,7	29,5 %
TROTUARE	16,07	4,3 %	0,5	0,2 %
SUPRAFETE NERBATE	90,33	23,9 %	69,24	20,3 %
TEREN	378,00	100%	340,88	100%

P.O.T. existent = 38,7 % (raportat la St = 340,88mp)

C.U.T. existent = 0,95 (raportat la St = 340,88mp)

P.O.T. propus = 50 % (raportat la St = 340,88mp)

C.U.T. propus = 1,72 (raportat la St = 340,88mp)

5. CONCLUZII :

5.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Consecintele realizarii imobilului propus, in conditiile nevoilor de locuire actuale in coroborare cu realizarea unei arhitecturi moderne nu pot fi decat benefice, putand ajuta la realizarea unei unitati arhitecturale coerente in zona.

5.2 Punctul de vedere al proiectantului:

Obiectivul propus este în concordanță cu caracterul zonei studiate. Construirea acestuia este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei studiate și nu generează efecte negative asupra mediului construit sau natural.

Cluj Napoca
mai 2017

intocmit
Arh.dipl. Pavel Florin

