

**P.U.D.
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, ÎMPREJMUIRE,
AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANȘAMENTE LA UTILITATI**

CLUJ-NAPOCA, STR. DECEBAL NR. 108, JUD. CLUJ

DOCUMENTATIE P.U.D.

Beneficiar: PAȘCA DORU NICOLAE
Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca

Proiectant general: SC SPIN STUDIO SRL
Jud. Cluj, com. Baciu, str. Castanilor nr. 30

Proiectant arhitectura: SC SPIN STUDIO SRL
Jud. Cluj, com. Baciu, str. Castanilor nr. 30

BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentație
 - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
 - 2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior
3. Situația existentă
 - 3.1. Descrierea teritoriului
 - 3.2. Analiza fondului construit existent
 - 3.3. Căi de comunicație
 - 3.4. Echiparea edilitară
4. Reglementări
 - 4.1. Amplasarea construcțiilor
 - 4.2. Căi de circulație
 - 4.3. Asigurarea utilităților

ANEXE

Certificat de urbanism
CI
Extras Carte Funciara
Anunt ziar
Avize
Proces verbal de receptie 764/2016
Plan topografic
Studiu geotehnic

PIESE DESENATE

- | | |
|--|------------|
| a. Plan de încadrare în zona | sc. 1:5000 |
| b. Plan de situație existent | sc. 1:200 |
| c. Plan reglementari urbanistice | sc. 1:200 |
| d. Plan obiective de utilitate publica | sc. 1:200 |
| e. Plan edilitare | sc. 1:200 |

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere

Denumire lucrare:	P.U.D. pentru construire imobil cu functiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament:	Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 108, jud. Cluj
Beneficiar:	PASCA DORU NICOLAE Comuna Gilau, Sat Gilau, Str. Somesului Rece nr. 1237, jud. Cluj
Data:	08.2017
Nr. proiect	39 / 2016
Faza proiect:	P.U.D.
Colectiv de proiectare	Proiectant: S.C. SPIN STUDIO S.R.L. loc. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj arh. Adrian Ilie

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Pașca Doru Nicolae și este necesară obținerii avizului C.T.A.T.U. pentru lucrarea „**P.U.D. pentru construire imobil cu functiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri si bransamente la utilitati**”, in Cluj-Napoca, pe strada Decebal nr. 108, jud. Cluj.

Documentatia va studia amplasarea unui imobil cu functiuni mixte pe terenul aflat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, evidentiat in PUG, zona situandu-se in **UTR = RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.**

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

Pentru teritoriul studiat în cadrul prezentului contract, a fost elaborată documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014.

În cadrul P.U.G., destinația propusă pentru zonă este **UTR = RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis. P.O.T. max= 50%, C.U.T. max= 2.6**

Conform certificatului de urbanism nr. 124 din 18.01.2017, eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietate privata, aflat in intravilanul Mun. Cluj-Napoca.

3. Situația existentă

3.1. Descrierea teritoriului aferent

Limite și vecinătăți.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentatie reprezintă o parcela identificata astfel: adresa - str. Decebal, nr. 108, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Proprietari: PASCA DORU NICOLAE

Nr. CF : 273348

Nr.cad : 273348

Suprafata terenului = 509 mp (conform CF); 509 mp (masurat)

Terenul are adresa poștală pe str. Decebal, nr. 108, localitatea Cluj-Napoca, Jud.Cluj.

Terenul este învecinat cu:

la Nord-Est: teren si constructie proprietate privata, proprietar:

la Sud-Vest: teren si constructie proprietate privata, proprietar:

la Vest-Est: teren si constructie proprietate privata, proprietar:

la Nord-Vest: str. Decebal

Suprafața ocupată. Suprafețe de teren libere și suprafețe construite.

Suprafața delimitată conform celor de mai sus este de 509 mp (conform CF), 509 mp (masurat)

Terenul studiat este liber de construcții.

Ca urmare, bilanțul teritorial existent este următorul:

Nr. crt.	Specificație	Suprafața (mp)	%
1	Construcție (Ac)	0.00	0
2	Circulații	0.00	0
3	Suprafata inierbata	509.00	100
Total parcelă		509.00	100.00

Conform celor de mai sus, avem următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T. Existent = 0 %

C.U.T. Existent = 0

3.2. Analiza fondului construit existent

Caracterul zonei sub aspectul arhitectural – urbanistic.

Zona străzii Decebal ,definita pe directia SE-NV, este o zonă cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute, cum ar fi

- mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile/părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- degradarea spațiului public, parcare în exces;
- adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare

3.3. Căi de comunicare

Accesibilitatea la căile de comunicație.

Accesul existent se face direct de pe strada Decebal.

3.4. Echiparea edilitară

În zona amplasamentului există următoarele rețele publice de utilități:

Rețea distribuție gaze naturale.

Rețea electrică aeriana.

Rețea de distribuție apă potabilă.

Rețea de canalizare publică.

4. Reglementări urbanistice

4.1. Amplasarea construcțiilor

Amplasarea și conformarea construcțiilor.

Conform cererii proprietarului terenului, se propune desfiintarea constructiei existente pe teren si realizarea unui imobil cu functiuni mixte, avand spatiu comercial si servicii la parter cu suprafata mai mica de 70mp si locuire colectiva (10 apartamente cu suprafete utile sub 100mp) la nivelurile superioare, cu regimul de inaltime S+P+4E+ER, realizare imprejmuire, bransamente si amenajare parcela.

Conform regulamentului de urbanism din PUG Cluj-Napoca, clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

Conform acestor reglementări înălțimea la cornișă la strada Decebal va fi de 18m, retragerea etajului retras din planul fațadei este de 1.80m, iar înălțimea maximă a clădirii este de 23.00m. Ultimul nivel va adăposti două apartamente cu suprafața utilă sub 100mp, prevăzute cu subpante [planșeu intermediar plin, deschis pe una sau mai multe laturi față de încăperea în care este dispus], având aceeași funcțiune.

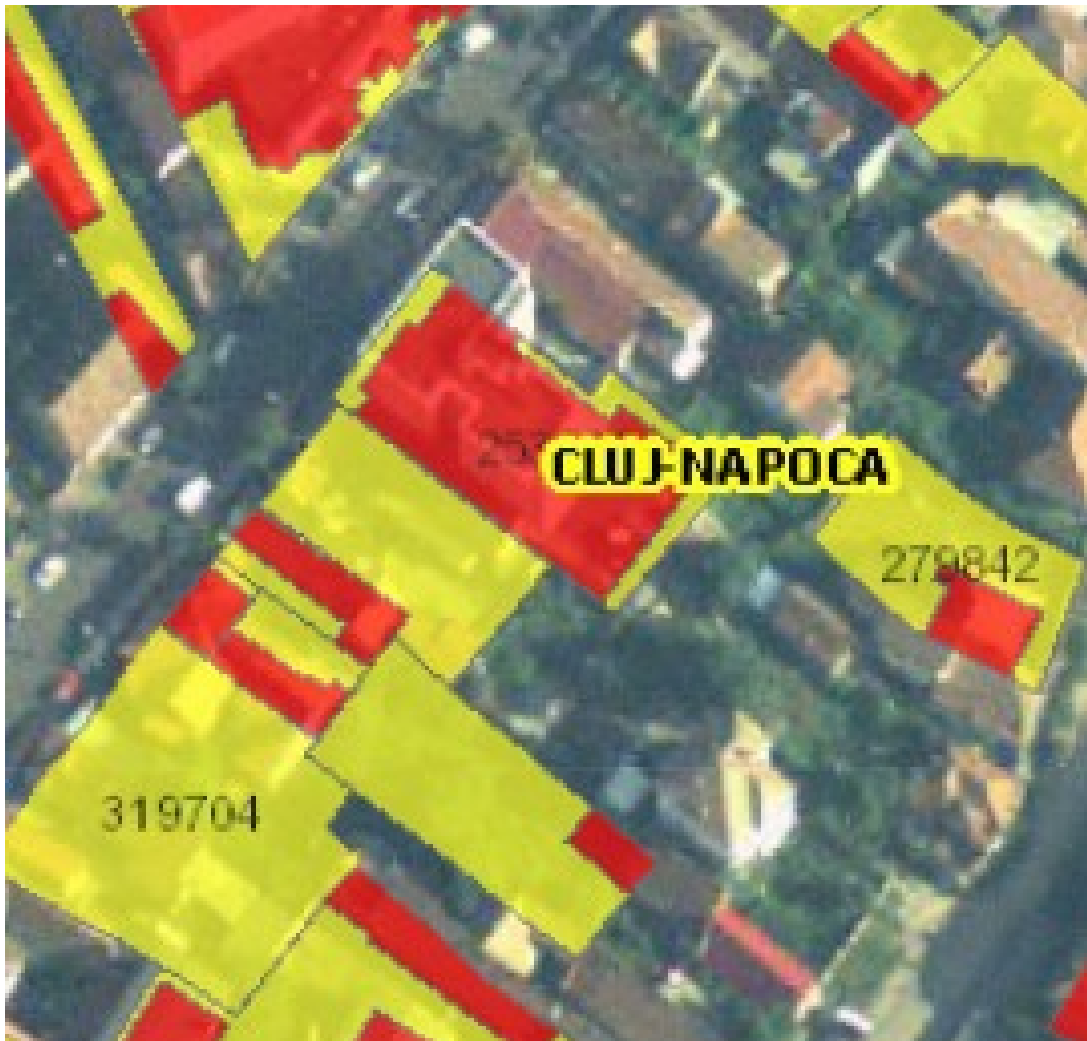
De asemenea înălțimea utilă a parterului fiind 5,30, se propun supante în suprafață de 80mp, care vor adăposti spații conexe funcțiunii de comert [depozitare, birou administrativ].

Amplasarea față de aliniament

Aliniament - limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Conform regulamentului local de urbanism pentru RrM1, „clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală”.

Conform extrasului din planul cadastral anexat, clădirea de la nr. 110 este retrasă din aliniament cu 1,70m. Clădirile de la nr. 106, 104, 102-100 sunt construite pe aliniament. Între parcela de la nr. 110 și parcela de la nr. 108 nu există decalaj. Realinierea aliniamentului prevăzută în articolul 5 al regulamentului pentru RrM1, nu se poate realiza, la limita dintre parcela de la 110 și cea de la 108 neexistând decalaj.



ALINIAMENT STR. DECEBAL 110, 108, 106, 104, 102-100.

Totuși, pentru o rezolvare corectă a frontului stăzii Decebal, se poate realiza o realiniere a clădirilor, variantă prezentată în studiul volumetric de front stradal anexat, în care am ținut cont atât de clădirea existentă la nr. 110 [retrasă din aliniament cu 1,70m], cât și de clădirea existentă la nr. 100-102 [construită pe aliniament, cu balcoanele de la etaje înafara aliniamentului].

Astfel, "retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente" conform PUG se poate realiza astfel:

Clădirea de la 108 va prelua retragerea de la 110 în planul parter și pe o lungime de 2,50m și în planul etajelor, urmând ca pe restul lungimii aliniamentului, etajele să fie construite în aliniament, pentru a permite alinierea cu clădirea construită la nr. 100-102 [pe aliniament], care are balcoane înafara aliniamentului spre strada Decebal. Etajele vor avea console ortogonale, înafara liniei care uneste colțul clădirii existente la 110 cu colțul parcelei adiacente de la 106.

Construcția se va dezvolta între limitele laterale ale parcelei pe o adâncime de 18.45 m la parter și 13.70 m la nivelurile superioare pe latura NE pe care există un calcan vecin cu regim de înălțime S+P+3E+ER și pe adâncime de 14.15 m pe latura SV unde, de asemenea există un calcan cu regim de înălțime P+Pod. Fata de limita de proprietate posterioară se va asigura o retragere de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Clădirea este dispusă numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. [20.15m]

Capacitatea, suprafața desfășurată.

Construcția propusă va găzdui funcțiunii mixte: comerț/servicii cu acces public la parter și locuințe colective (10 apartamente) la nivelurile superioare.

Sc POT= 242.00 mp

Sd CUT = 1315.00 mp

Suprafața efectivă ocupată de parter la nivelul solului, adică amprenta la sol, este de 165.00mp. Proiecția la sol a tuturor etajelor și gangul se vor lua în considerare la calculul POT, rezultând o suprafață construită pentru calcul POT de 242.00mp.

Ca urmare celor de mai sus, bilanțul teritorial rezultat la nivelul solului va fi următorul:

Nr. crt.	Specificație	Suprafață (mp)	%
1	Suprafață construită la sol	165.00	32.41
2	Suprafață dalată circulației	215.00	42.23
3	Suprafață verde	129.00	25.36
	Total	509.00	100.00

De asemenea, vor rezulta următorii indicatori urbanistici de utilizare a terenului:

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) = 47.54%

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) = 2.58

4.2. Căi de circulație

Accese.

Se propune păstrarea accesului pietonal și auto din strada Decebal.

Parcaje și garaje.

Pentru funcțiunile propuse se va asigura numărul de locuri de parcare necesare în spații special amenajate în subsol și la parterul construcției propuse și la sol, respectiv : 12 locuri de parcare în total, din care 10 locuri în garajul subteran și 2 locuri la sol.

CALCUL NECESAR PARCARI:

Funcțiuni: **parter** - spațiu comercial/servicii, spațiu tehnic

Comerț en detail: - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare .

niveluri superioare - apartamente

Locuințe colective (multifamiliale): - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

Numar apartamente: 10 [suprafata utila apartamente < 100mp] - necesar 10 locuri

Spatiu comercial parter: 1 [suprafata vanzare spatiu comercial < 70mp] - necesar 2 locuri

Numar total locuri de parcare: **12** - 10 locuri în subsol, 2 locuri la nivelul solului

4.3. Asigurarea utilităților

Având în vedere existența rețelelor publice cu capacitate suficientă în zonă, construcția propusă se va branșa la acestea în mod direct, conform unor Autorizații ce urmează a fi obținute.

Alimentarea cu apă potabilă.

Asigurarea sursei de apă potabilă necesară imobilului proiectat se va realiza printr-un branșament de apă dimensionat și echipat corespunzător.

Canalizarea.

Canalizarea apelor uzate menajere se va descărca în canalul public existent pe str. Decebal. Colectarea apelor pluviale se va face în rigola de colectare.

Alimentarea cu energie electrică.

Asigurarea sursei de energie electrică necesară imobilului proiectat se va realiza printr-un branșament de curent dimensionat și echipat corespunzător.

Alimentarea cu gaz metan.

Asigurarea sursei de gaz metan necesară imobilului proiectat se va realiza printr-un branșament de gaz dimensionat și echipat corespunzător. Construcția proiectată va dispune de o centrală termică comună la parter.

Gospodărie comună.

Colectarea deșeurilor menajere se va face în puștele ecologice amplasate în punctul gospodăresc amenajat pe parcelă.

Intocmit,
spec. RUR, arh. Adrian Ilie

Referitor la adresa 298639 / 433 / 03.08.2018 conținând recomandări pentru completarea proiectului **PUD – construire imobil cu funcțiuni mixte** au fost aduse următoarele modificări:

- pentru asigurarea calității locuirii numărul de apartamente a fost redus de la 14 unități la **10 unități locative**, rezultând micșorarea locurilor de parcare din curte de la 6 locuri la 2 locuri. Locurile de parcare pentru apartamente vor fi asigurate în subsolul clădirii în sisteme independente astfel: doua locuri simple pe placa subsol și 8 locuri în sistem etajat independent, asigurându-se înălțimea necesară a subsolului pentru glisarea sistemului, conform fișei tehnice atasate.
- Suprafața construită la nivelul solului este de 165mp, adică în procent de 32.41%, suprafața pentru calcul POT luând în considerare și proiecția etajului peste gangul de acces auto, rezultând astfel POT=48.15%. În ceea ce privește calitatea locuirii, aceasta rezultă din aplicarea procentului de ocupare de 40% pentru nivelurile de locuire și respectarea exigențelor pentru locuințe din Legea 114 din 1996, legea locuinței.
- Referitor la înălțimea clădirii la cornișă, Regulamentul de Urbanism pentru UTR RrM1 specifică obligativitatea alinierii la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului, fapt reflectat în PUD-ul depus. Conform fotografiei anexate, pe strada Decebal la nr. 102-100 s-a edificat o construcție cu înălțimea de 18 m la cornișă. De asemenea nu trebuie pierdută din vedere posibilitatea ca ulterior, clădirea de la nr. 110 să solicite edificarea încă unui nivel, pentru a obține înălțimea la cornișă de 18m reglementată în PUG. Din aceste considerente, respectând într-u totul Regulamentul General de Urbanism, clădirea propusă la nr. 108, este propusă cu o înălțime de 18m la cornișă spre strada Decebal.
- Prin renunțarea celor 4 locuri de parcare din curtea imobilului, accesul la locul de joacă și respectiv spațiul verde amenajat vine firesc, în continuarea zonei dalate.

Arh. Adrian Ilie

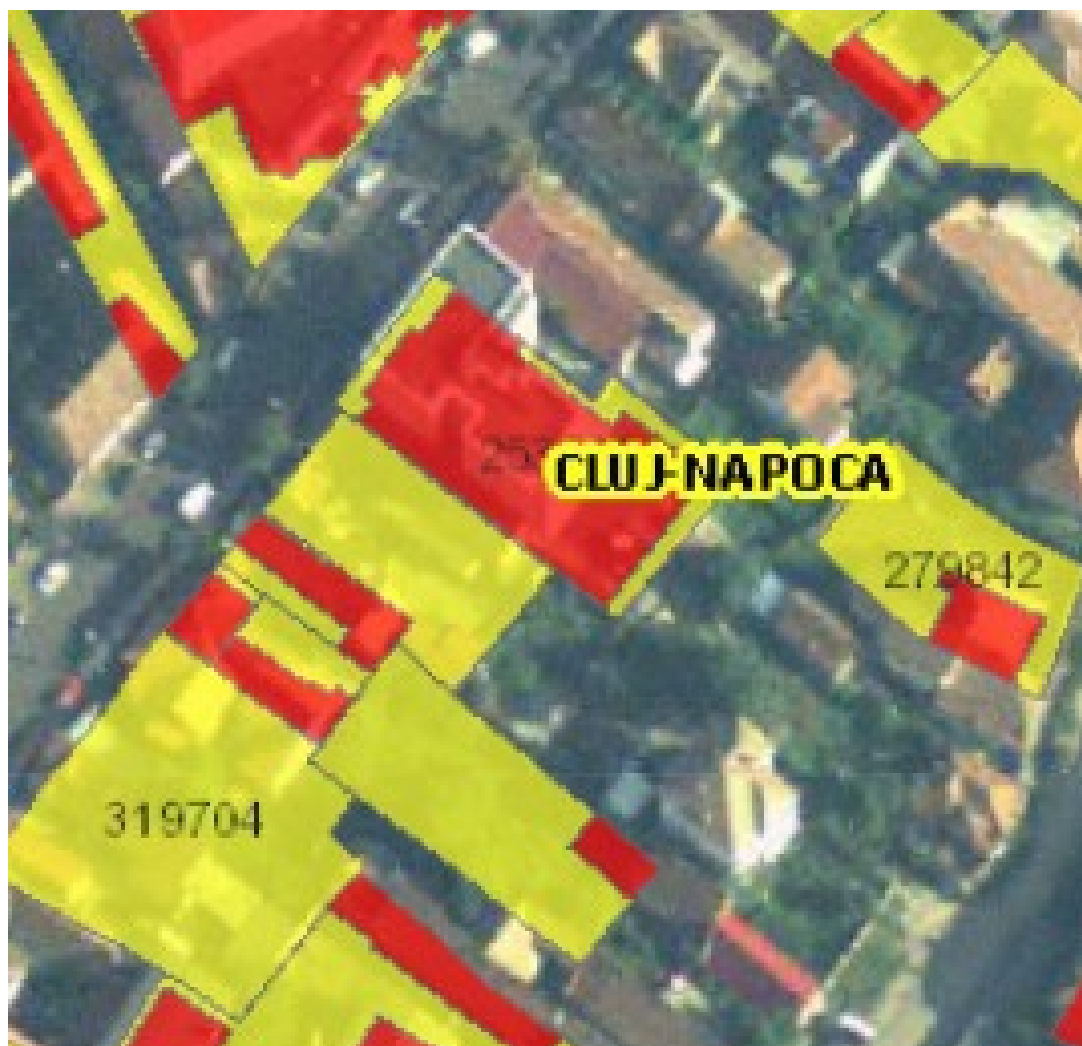
Referitor la adresa 392568 / 433 / 21.08.2018 conținând observațiile formulate de vecini referitor la proiectul **PUD – construire imobil cu funcțiuni mixte S+P+4E+ER, amenajări exterioare, racorduri și bransamente** vă comunicăm răspunsul nostru:

1. Amplasarea față de aliniament

Conform regulamentului local de urbanism pentru RrM1, clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Aliniament – limita dintre domeniul public și domeniul privat (G.M – 007 – 2000).

Deoarece colțul parcelei adiacente [de la nr. 110] este la 1,50m distanță de cladire, nu este necesară realinierea. Totuși, conform planului de situație anexat se poate observa o realiniere locală la nivel de clădiri, prin preluarea la nivelul parterului a retragerii imobilului de la 110, păstrarea acestei retrageri pe o distanță de 2,50m din front și la etajele superioare, și revenirea în etaje pe aliniament, conform regulamentului local de urbanism.



ALINIAMENT STR. DECEBAL 110, 108, 106, 104, 102-100.

2. Regimul de înălțime

Articolul la care faceți referire [sect. 3, pct. 6, alineat 1] se referă la :

<6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. >

Regula menționată se referă la amplasarea în plan a construcției și este respectată într-un total. Pentru respectarea POT-ului maxim admis la nivelurile de locuire [40%], clădirea propusă la nr. 108 nu depășește în plan la nivelul etajelor curtea de lumină a imobilului vecin de la nr. 110.

La nivelul parterului este contrapusă o curte de lumină la corpul de clădire S+P cu înălțimea cornișei de 6m.

Regimul de înălțime este reglementat la sect. 3, pct. 10:

<10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m >

Înălțimea la cornișă reglementată prin regulamentul local de urbanism este de 18m. Orice abatere de la această înălțime se consideră derogare de la regulament, lucru pe care nu intenționăm să-l cerem.

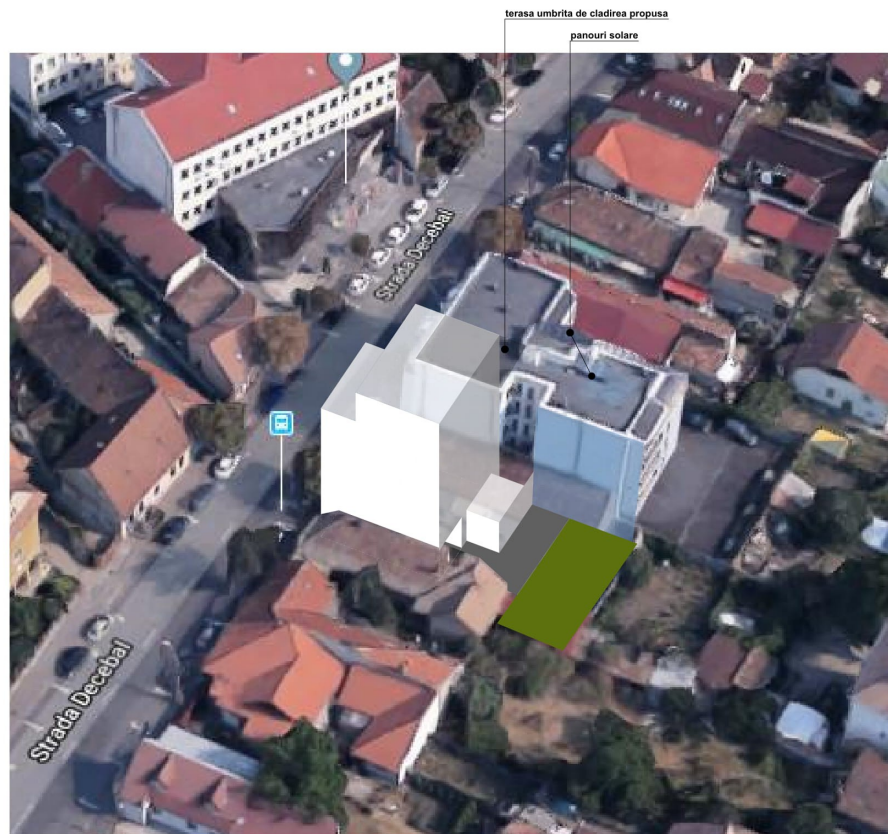
Referitor la amplasarea panourilor solare la imobilul de la nr. 110, datorită faptului că imobilul de la 108 se oprește la nivelul etajelor în dreptul curții de lumina respectiv 13,70m din aliniament, iar imobilul de la 110 are lungime de 30m din aliniament va rămâne o lungime de terasă de 16m la nr. 110, neafectată de umbra imobilului de la 108.

3. Curtea de lumină

<În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.>

Spre curtea de lumină amplasată către imobilul de la nr. 110, contrapusă doar la nivelul parterului nu sunt prevăzute deschideri și nici spații de locuit.

Considerăm și această secțiune a regulamentului respectată în totalitate de imobilul de la nr. 108 și nerespectată de imobilul de la nr. 110.





Referitor la adresa 410954 / 433 /12.09.2018 conținând recomandări pentru modificarea proiectului PUD – construire imobil cu funcțiuni mixte au fost aduse următoarele modificări:

Aliniament propus

Aliniament - limita dintre domeniul public și domeniul privat.

Conform regulamentului local de urbanism pentru RrM1, „clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală”.

Conform extrasului din planul cadastral anexat, clădirea de la nr. 110 este retrasă din aliniament cu 1,70m. Clădirile de la nr. 106, 104, 102-100 sunt construite pe aliniament. Între parcela de la nr. 110 și parcela de la nr. 108 nu există decalaj. Realinierea aliniamentului prevăzută în articolul 5 al regulamentului pentru RrM1, nu se poate realiza, la limita dintre parcela de la 110 și cea de la 108 neexistând decalaj.

Totuși, pentru o rezolvare corectă a frontului stăzii Decebal, se poate realiza o realiniere a clădirilor, variantă prezentată în studiul volumetric de front stradal anexat, în care am ținut cont atât de clădirea existentă la nr. 110 [retrasă din aliniament cu 1,70m], cât și de clădirea existentă la nr. 100-102 [construită pe aliniament, cu balcoanele de la etaje înafara aliniamentului].

Astfel, "retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente" conform PUG se poate realiza astfel:

var. 1_

Clădirea de la 108 va prelua retragerea de la 110 în planul parter, urmând ca etajele să fie construite în aliniament, pentru a permite alinierea cu clădirea construită la nr. 100-102 [pe aliniament], care are balcoane înafara aliniamentului spre strada Decebal.

Etajele vor avea console ortogonale, înafara liniei care uneste colțul clădirii existente la 110 cu colțul parcelei adiacente de la 106.

var. 2_

Clădirea de la 108 va prelua retragerea de la 110 în planul parter, urmând ca etajele să fie construite în aliniament, pentru a permite alinierea cu clădirea construită la nr. 100-102 [pe aliniament], care are balcoane înafara aliniamentului spre strada Decebal.

Etajele vor avea console pe linia care uneste colțul clădirii existente la 110 cu colțul parcelei adiacente de la 106.