

P.U.D.

Pentru

**DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE
CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER**

Str. Somesului, nr. 46-48, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



BENEFICIAR:

SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS S.R.L.

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

A01– Plan de incadrare in zona SI in PUG CLUJ-NAPOCA	- sc. F.S.
A02 – Situatia existenta	- sc. 1/500
A03 – Informarea populatiei	- sc. 1/500
A04 – Reglementari urbanistice	- sc. 1/500
A05 – Plan de situatie de corelare	- sc. 1/500
A06 – Reglementari edilitare	- sc 1/500
A07 – Circulatia terenurilor	- sc. 1/500
A08 –Propunere volumetrica	
A09 – Organizare functionala	

Memoriu justificativ

1.Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARI:	PUD – DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
AMPLASAMENT: BENEFICIAR:	STR. SOMESULUI, NR. 46-48 , MUN.CLUJ NAPOCA SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL TURBUTAN NICOLAE
Nr. proiect: PROIECTANT:	164/2018 S.C. DOR CONSULT S.R.L.

1.2. Obiectul lucrarii:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Obiectul prezentei documentatii este stabilirea conditiilor de amplasare pe teren a unui Imobil mixt care va cuprinde 14 apartamente si 2 spatii comerciale/servicii la parter. Momentan in incinta exista constructii in regim de inaltime S+P, cu functiunea de locuire, care se vor demola .

Terenul este in proprietatea beneficiarilor, conform extrasului de carte funciara, cu nr. 331240 in suprafata de **719.00 mp**.

De asemenea documentatia are ca obiect:

- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Metodologia folosita – baza documentatiei:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic a fost elaborat de SC Geotehnic Consult SRL, si este anexat prezentei documetatii.

2.Incadrarea in localitate :

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism :

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Folosinta actuala a terenului : curti constructii

Destinatia zonei : Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic.

Caracterul zonei : Zona cu functiuni mixte de tip subcentral, dezvoltata in lungul principalelor artere de convergenta spre incinta fortificata(in general trasee istorice), in sec. Al XIX- lea si redezvoltata fragmentar in spiritul urbanismului celei de-a doua jumatare a sec XIX.

Utilizare functiunala :

Utilitari admise : Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, functiuni administrative, de administrarea afacerilor, finciar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc.

La imobilele noi , parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Regimul tehnic : **UTR – ZCP_M1**

- POT_max de 60.00 % - pentru parcele comune
(Pentru nivele cu destinatia de locuire AC_max = 50% X St)
- CUT_max de 2.2 – pentru parcele comune

In cazul in care parcela este grevata partial de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere), portiunea de teren implicata va fi achizitionata/expropriata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calcul CUT va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica, va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul POT si CUT, va fi suprafata totala a parcelei initiale +0.5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

Reguli privind amplasarea cladirilor :

- cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis).
- Principiul consta in acoperirea calcanelor si respectiv contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcele invecinate.
- Cladirile se vor dezvolta intre limitele laterale ale parcelelor, pe o adancime de maxim 18 m de la aliniament.
- Se admite dezvoltarea pe adancime de-alungul uneia sau ambelor laturi , pe o adancime de maxim 40 m , cu conditia ca pe parcela/parcelele invecinate sa existe de asemenea calcane. In acest caz retragerea fata de limita laterala va fi de min. 4.50 m dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa.
- Curtile de lumina vor fi de min. 2.00 x 3.50 m.

Inaltimea maxima :

- Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 17.00 m fata de nivelul trotuarului. O variatie de 0.50 m este admisibila.

- (1-3S)+P+3E+M, (1-3S)+P+3E+Er – in acest caz ultimul nivel va avea o retragere de min. 1.80 m fata de planul fatadei.

Spatii libere plantate :

- min. 25 % pentru un POT de 50%.

3. Situatia existenta:

Amplasamentul se situeaza pe str. Somesului, intr-o zona relativ centrala, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Amplasamentul are o suprafata de 719 mp , si este identificata prin nr. Cad 331240. Momentan pe cele 2 loturi exista imobile de locuit si anexe gospodaresti.

BILANT EXISTENT:

S_teren = 719.00 mp

AC_existenta = 387.00 mp

AD_existenta = 496.00 mp

POT_existent = 53.82%

CUT_existent = 0.68

Regim de inaltime existent: S+P si P+M

Destinatia: locuire

Cladirile existente se vor demola pentru realizarea noului imobil mixt.

Terenul este aproximativ plat si cvasiorizontal.

Accesul pe proprietate se realizeaza direct din str. Somesului. Aceasta este o strada publica cu latime variabila de 11.78 – 11.45 m, cu infrastructura completa.

Terenul este identificat prin planul de situatie si este delimitat la:

- N - str. Somesului
- S - proprietate privata
- E - loc de joaca pentru copii si imobil mixt (S+P+3E)
- V - proprietati private – locuinte P, P+1

3.1. Regim juridic:

Terenul este in proprietatea beneficiarilor, conform extrasului CF anexat prezentei documentatii, cu nr. 331240.

Drumul de acces, str. Somesului, este in proprietate publica.

3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit este caracterizat de o densitate ridicata, specifica centrelor urbane si se compune din cladiri cu regim de inaltime variat P – P+3, cu o structura functionala heterogena de tip subcentral, caracterizata de un mixaj intre activitatile de interes general, cu acces public si locuirea de tip colectiv si uneori individual.

Parcelarul este constituit din loturi inguste cu fronturi la strada de 12-20 m . Cladirile sunt dispuse pe parcele in front continuu sau de cele mai multe ori de-alungul unei limite laterale. Cladirile sunt dispuse in aliniament.

Retragerile fata de limitele laterale sunt de 2-5 m. Fata de limitele laterale nu se pastreaza intotdeauna distanta minima de $h/2$ pana la limita proprietatii.

Fondul construit existent are un caracter neomogen .

3.4. Echipare edilitara:

Str. Somesului are o infrastructura complete formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera

Imobilul mixt propus se va bransa la toate utilitatile de pe drumul de acces.

3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiul geotehnic preliminar a fost intocmit de catre SC GEOTEHNIC CONSULT SRL, ing. Lucian Barna.

Pe amplasament s-a realizat 1 foraj pentru faza de PUD, urmand ca dupa demolarea cladirilor existente sa se realizeze mai multe sondaje la limita estica de proprietate, in vecinatatea cladirilor existente de pe proprietatile invecinate.

Concluziile studiului sunt:

- amplasament cu risc geo-tehnic moderat, categoria geotehnica 2
- Apa subterana a fost interceptata la cota -4.50 m fata de terenul natural.
- Zona seismica: - IMR – 100ani, $a_g=0.10g$, $T_c = 0.7$ sec. (P100/1-2006).

- Se recomanda realizarea de fundatii izolate, continui, de tip radier.
- Stratificatia terenului :
 1. 0.00 m – 0.30 m– sol vegetal
 2. -0.30 m - 1.80 m – umplutura nisipoasa cafeniu inchisa, afanata.
 3. -1.80 m - 5.00 m – nisip mijlociu cu pietris (grMSa) cafeniu, cu indesare medie.
- Adancimea de fundare: min. -2.00 m
- $P_{conv} = 320$ kPa

4. Reglementari:

a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste demolarea constructiilor existente si realizarea pe a unui imobil mixt de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter.

Imobilul va cuprinde 14 apartamente la nivelurile superioare, 2 spatii comerciale/servicii la parter si un garaj auto subteran cu rampa auto pentru acces.

b).Functionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-ZCP_M1** - Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic. Zona cu functiune mixta de tip subcentral, dezvoltata in lungul principalelor artere de convergenta spre incinta fortificata.

Imobilul pe care il propunem se incadreaza in prevederile PUG-ului Cluj-Napoca in ceea ce priveste functiunile admise, astfel vom avea :

- *Subsol – garaj auto pentru 15 autoturisme*
- *Parter – 2 spatii comerciale si 2 locuri de parcare la sol*
- *Etaj 1 – 4 apartamente*
- *Etaj 2 – 4 apartamente*
- *Etaj 3 – 4 apartamente*
- *Etaj retras – 2 apartamente*

Din punct de vedere volumetric, cladirea se va dezvolta cu retragere fata de limitele laterale ale proprietatii, rezultand curti interioare contrapuse curtii interioare si locului de joaca de pe parcelele invecinate.

Cladirea se va amplasa in aliniament si se dezvolta in adancimea parcelei, pana la limita posterioara, pentru a acoperii calcanul cladirii invecinate de pe str. Paris nr. 37 (imobil mixt de locuinte cu spatii comerciale la parter – S+P+3E).

Accesul auto la imobil se va face direct din strada Somesului , in incinta si pe rampa auto de acces la subsol.

Accesul pietonal atat la spatiile comerciale cat si la locuintele de la nivelurile superioare se va face din str. Somesului , pe latura estica a cladirii .

Se vor realiza 2 curti interioare, care se vor amenaja ca si spatiu verde. Acestea reprezinta 25% din suprafata amplasamentului.

Amplasarea pe teren a constructiei va fi:

- La 0.00 m fata de aliniament – str. Somesului.
- La 6.50 m fata de limita vestica.
- La 4.50 m fata de limita estica
- La 0.00 m fata de limita sudica

La strada, in zona de acces pietonal, se va amenaja un punct gospodaresc pentru colectarea deseurilor menajere rezultate. Acestea se vor colecta diferentiat si se vor ridica de catre o firma specializata pe baza de contract.

c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **S+P+3E+Er**, avand inaltimea la cornisa de 16.20 m, iar inaltimea maxima de +19.00 m fata de cota terenului amenajat .

La etajul 4, retras, se va realiza o retragere fata de planul fatadei (din aliniament) de 2.90 m . De asemenea pe latura estica si vestica , se vor realiza retrageri succesive, astfel incat sa se respecte distanta de h/2 fata de limita vestica a proprietatii.

d). Circulatia carosabila si pietonala

Accesul pietonal si carosabil se va face din str. Somesului.

Vom avea un acces auto cu latimea de 6.00 m si un acces pietonal cu latimea de 1.50 m. Acestea vor fi pavate cu dale carosabile prefabricate de beton

In subsol se vor amenaja 14 locuri de parcare.

In incinta , se vor amenaja 2 locuri de parcare.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform anexei 2 a PUG Cluj_Napoca :

1 loc de parcare / ap cu AU<100 mp si 1 loc de parcare / 80 mp la spatiile comerciale/servicii de la parter.

Astfel vom avea :

- **14 locuri de parcare pentru 14 apartamente**
- **3 locuri de parcare pentru spatiile comerciale/servicii (AU_sp.com. =192.00 mp)**

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si arbusti .

Suprafata verde va fi de 180 mp si reprezina 25.04 % din suprafata totala a amplasamentului. In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza o imprejmuire laterala a parcelei pe limita nordica, sudica si vestica. Imprejmuirea va fi cu soclu de beton si panouri opace , cu inaltimea de 2.00 m.

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str. Somesului.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua de pe str. Somesului.

- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la reseaua de pe str. Somesului.
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la reseaua de pe str. Somesului.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la reseaua de pe str. Somesului.

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatie de pararasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu cate o centrala termica pe gaz pentru fiecare unitate locativa . Corpurile de incalzit vor fi radiatoare cu agent termic apa.

Instalatii exterioare :

- instalatii de iluminat exterior (de incinta)
 - Apele pluviale exterioare de pe platforma auto se vor colecta in rigole carosabile, se vor trece printr-un separator de hidrocarburi , apoi se vor deversa in reseaua de canalizare stradala.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

h).Bilant teritorial propus :

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS:	
	MP	%	MP	%
S_TEREN	719.00	100.00	719.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	387.00	53.82	290.00	40.33
CIRCULATII PIETONALE	332.00	46.18	81.00	11.27
CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	168.00	23.36
SPATIU VERDE	0.00	0.00	180.00	25.04

Bilant teritorial propus:

UTR - ZCP M1

S_teren = 719.00 mp
AC_propusa = 290.00 mp
ADC_propusa = 1580.00 mp
AD_propusa = 1940.00 mp

S_zona verde = 180.00 mp (25%)

H_max = 19.00 m

H_max_cornisa = 16.20 m

Regim de inaltime = S+P+3E+Er

Nr. apartamente - 14

AD_spatii comerciale/servicii = 270.00 mp

Locuri de parcare - 17

- 15 locuri in subsol

- 2 locuri in incinta

Destinatia: locuinte si spatii comerciale/servicii la parter

INDICI URBANISTICI :

POT_existent = 53.82 %

CUT_existent = 0.68

POT_propus = 40.33 %

CUT_propus = 2.19

Intocmit: arh.urb. Vass Csilla

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca .

Amplasamentul studiat se afla in UTR ZCP_M1.

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesele pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii si va duce la dezvoltarea zonei prin mixajul functiunii propus (locuite si comert/servicii).

Zona este propice pentru dezvoltarea de functiuni mixte de tip subcentral .

Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi si vechi, cu un mixaj functional specific centrelor urbane.

COTEXTUL ISTORIC:

Zona str. Somesului face parte din zona centrala a orasului , situata in afara incintei fortificate, dar in interiorul perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural – urbanistice, cu o istorie de peste 100 de ani.

Tesutul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbana preexistenta a formulelor si caracterului urbanismului celei de-a doua jumatati a sec. XIX . Datorita conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbana in spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor regulamente de construire, e neuniform. Parcelarul e in general inegal, cu fronturi inguste spre strada, ocupate cu cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic dar si parcele cu deschideri importante spre spatiu public, rezultat al restructurarii in spiritul formulelor « moderne » ale sfarsitului de sec XIX, ocupate de cladiri cu tipologii specifice acestei epoci.

Specifica e organizarea urbanistica de tip inchis , cu imobile situate in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu tendinta de aliniere la cornisa situata la o inaltime de aproximativ 17.00 m. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este mixt , locuire, comert, servicii, administratie, etc.
Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic pozitiv prin
crearea de locuri de munca.

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii :

- Investitia propriu-zisa

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla