

FIȘA PROIECTULUI.

FAZA:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DENUMIREA LUCRĂRII:
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
AMPLASAMENT:
Calea Turzii nr. 69A Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
BENEFICIAR:
S.C. ITALIA TILES S.R.L. CUI RO23390549 J12/879/2008 Str. Avram Iancu nr. 418A Com Florești, județul Cluj.
PROIECTANT:
C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

LISTĂ DE SEMNĂTURI.

SEF PROIECT:
arh. Cristian RUS
PROIECTANT:
arh. Cristian RUS

BORDEROU.

PIESE SCRISE:			
- FOAIE DE CAPĂT			
- FIȘA PROIECTULUI			
- LISTA DE SEMNĂTURI			
- BORDEROU			
- MEMORIU JUSTIFICATIV			
- CERTIFICAT DE URBANISM 1575/20.04.2018			
- EXTRAS C.F. 280296 CLUJ-NAPOCA			
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA AVIZATA DE			
-P.V. RECEPTIE O.C.P.I. CLUJ			
-STUDIU GEOTEHNIC			
- AVIZE CONFORM C.U.			
PIESE DESENAȚE:			
	PI.01	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5.000
	PI.02	PLAN GENERAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI REGIM DE PROPRIETATE	1 250
	PI.03	PLAN GENERAL - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1 250
	PI.04	PLAN COORDONATOR REȚELE EDILITARE REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE	1 250

MEMORIU JUSTIFICATIV.

Cap. 1. Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentației:

1.1.1. Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE IMOBIL MIXT LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
1.1.2. Amplasament:	Calea Turzii nr. 69A Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
1.1.3. Faza:	P.U.D.
1.1.4. Proiectant:	C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr.Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
1.1.5. Beneficiar:	S.C. ITALIA TILES S.R.L. CUI RO23390549 J12/879/2008 Str. Avram Iancu nr. 418A Com Florești, județul Cluj.
1.1.6. Data întocmirii documentației:	noiembrie 2018

1.2. Obiectul proiectului:

Obiectul documentației îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarei S.C. ITALIA TILES S.R.L., în vederea construirii unui IMOBIL MIXT LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatele de urbanism emise de Primăria mun. Cluj-Napoca nr. 1575 din 20.04.2018.

Documentația va trata condițiile de amplasare – realizare și cele de servire edilitară pentru construcția propusă, în corelare cu situația din incinta de amplasament și vecinătăți, precum și cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ord. M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- Amplasarea unui imobil mixt de locuințe collective cu parter comercial, regim de înălțime S+P+2E +Er;
- amenajarea parcajelor necesare în interiorul incintei cu alee carosabilă și pietonale;
- racordarea accesului auto și pietonal la stradă;
- amenajări spații verzi în incintă;
- sistematizarea verticală în incintă.

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform cadrului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa 01. – situația existentă ;
- planșa02. - reglementări urbanistice cu mobilarea amplasamentului;
- planșa 03. – reglementări edilitare.
- planșa 04. – obiective de utilitate publică.

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Cap.2. Incadrarea în zonă:

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate:

Zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în zona pericentrală, parcela având adresa Calea Turzii nr. 69A, și se află în perimetrul zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Conform P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism aferent imobilul se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în U.T.R. ZCP_M3.

Cap.3. Situația existentă:

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela de amplasament are în prezent accesul auto și pietonal asigurat drumul de acces de pe latura de Vest (Calea Turzii) cu o lățime de cca. 25.30m.

Amenajarea parcajelor, staționarea și gararea autovehiculelor pentru casa propusă se va face în interiorul parcelelor proprietate privată.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața parcelei proprietate a beneficiarei este de 655mp (conf. C.F.).

Suprafața zonei studiate prin prezentul P.U.D. este de 655mp.

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

- la VEST drum (Calea Turzii) – front 25.30m;
- la NORD– parcelă proprietar nedezki Claudiu – lungime 36.41⁵m,
- la SUD - parcelă proprietar Statul Român - 26.79m,

-la EST – parcelă proprietar Lupan liviu Victor – lungime 17.91⁵m.
Terenul este Inclinat de la nor la sud.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Parcela de amplasament este liberă de construcții și de sarcini.

Parcelele adiacente pe laturile de E, S și N sunt construite și au amenajări exterioare..

Pe terenul de amplasament nu există vegetație forestieră, nu este necesară solicitarea aprobării pentru tăierea arborilor conf. O.M. 264/1999.

Propunerile din prezentul P.U.D. sunt în concordanță cu reglementările din documentațiile urbanistice întocmite și aprobate până în prezent .

Reglementările existente prevăd:

- procentul de ocupare a terenului: POT=50%;
- coeficientul de ocupare a terenului: CUT=2.0

Accesul auto și pietonal este asigurat din Calea Turzii pe latura de Vest a parcelei.

În vederea elaborării prezentului P.U.D. au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:

- suport topografic și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate – vizat de OJCP.
- studiul geotehnic;
- documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor;

Studiile de fundamentare, avizele și acordurile obținute până în prezent, confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Caracterul zonei stabilit prin PUG, acea de zona mixtă s-a materializat în teren, terenurile fiind parțial construite cu locuințe familiale, clădiri de birouri, sedii bancare, etc..

3.4. Destinația clădirilor:

În interiorul zonei de amplasament există construcții cu destinația de case de locuit, birouri, bănci, etc.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela de amplasament este în proprietatea S.C. ITALIA TILES S.R.L. (nr. cad. 280296)

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

A se vedea studiul geotehnic anexat la dosar.

3.8. Accidente de teren:

Terenul de pe parcela de amplasament nu prezintă accidentări, acesta fiind înclinat de la S la N.

Suprafața terenului este stabilă din punct de vedere fizico-geologic.

3.9. Adâncimea apei subterane:

Conform studiului geotehnic, apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea corespunzătoare forajului. Nu sunt necesare epuismențe.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei:

Conform studiului geotehnic prezentat anterior – vezi punctul anterior 3.7.

3.11. Analiza fondului construit existent:

Parcela de amplasament este liberă de construcții și de sarcini. Nu există construcții în imediata vecinătate a amplasamentului care să fie afectate de construcția propusă.

3.12. Echiparea edilitară existentă:

Parcela de amplasament dispune de racorduri și branșamente la rețelele edilitare.

Zona de amplasament dispune de echipare edilitară, după cum urmează:

- alimentare cu apă – conductă publică de apă drum adiacent (Calea Turzii) având $\Phi 120\text{mm}$;
- energie electrică – linie drum adiacent la 0.4KV;
- gaze naturale;
- rețea de canalizare – dN30;
- rețele termice. – nu sunt.

Cap.4. Reglementări:

4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor:

Propunerile de ocupare și utilizare a terenului prin construcții, se vor materializa exclusiv pe proprietatea privată a beneficiarului prezentului P.U.D.

Amenajările necesare care se propun în afara limitei parcelei, privind racordarea acceselor auto și pietonal la drumul de acces (calea Turzii) precum și executarea racordurilor și branșamentelor la rețelele edilitare, se va face cu avizul sau acordul forurilor competente implicate.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

-Construirea pe parcela de amplasament a unui imobil mixt de locuințe colective cu parter comercial.

-studierea amenajărilor de incintă și ale celor exterioare incintei, care cuprind:

1. amenajarea parcajelor necesare, în interiorul parcelelor, cu alee carosabilă și trotuare;

2. racordarea accesului auto și pietonal la drumul de acces;
3. amenajări spații plantate în incintă;
4. sistematizarea verticală de incintă.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Destinația construcției se va încadra în sfera utilizărilor admise prin P.U.G. –funcțiuni mixte

Construcția se va amplasa la distanța de min. 6.00m față de limita posterioară a parcelei; construcția va fi amplasată față de limitele laterale la minim 4.50m dar nu mai puțin de h/2 față de înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai defavorabil.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcțiile noi se amplasează în interiorul parcelei proprietate privată.

S-a urmărit asigurarea unei suprafețe plantate cât mai mari pentru a conferi ansamblului un caracter de zonă mixtă

4.4 Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente:

Construcțiile se vor integra în caracterul zonelor cu specific de clădiri mixte.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În momentul elaborării P.U.D. există construcții în zona studiată.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Se asigură accesul și circulația auto și pietonală prin amenajarea și racordarea circulațiilor la drumul public de acces (Calea Turzii). În incintă se amenajază circulația auto de incintă, cu platforme pentru parcare a autovehiculelor.

Drumul public prin care se asigură accesul la amplasament (breșa care se desprinde din Calea Turzii) este drum local și are o ampriză de cca. 9.50m. Din punct de vedere funcțional este drum de interes local, iar în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinește este o strada colectoare .

Nu sînt necesare amenajări de anvergură ale accesului la drumul deschis circulației publice, nici corelări cu intersecții sau accese la obiective amplasate în imediată vecinătate.

Se menține drumul de acces aparținând domeniului public (calea Turzii) la două benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 6.00 și două trotuare de lățime de min 1.50m fiecare. Pentru racordarea carosabilului la intrarea în zona studiată se vor prevedea raze de viraj mai mari de 6.00m, la incinte cu trafic și străzi interioare. Nu sunt necesare treceri de teren din domeniul privat în cel public pentru regularizarea drumului de acces (aliniamentele se vor păstra neschimbate).

4.6.1. Circulația auto:

Clădirea propusă va genera o circulație auto redusă, considerând un autoturism la 40mp spațiu util pentru birouri, ($A_u=120\text{mp}$, rezultă 3 locuri de parcare), respectiv un loc de parcare la un apartament cu $S_u < 100\text{mp}$ (10locuri de parcare la 10 apartamente)

Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 10-12 vehicule fizice/zi.

Pentru a preveni derapajele în condiții de iarnă se vor lua măsuri antiderapaj din faza de proiectare.

4.6.2. Circulația pietonală:

Circulația pietonală se va face pe trouare și alei dalate cu materiale antiderapante și durabile în timp.

4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei:

Cadrul natural nu prezintă elemente de reper: plantații majore, forme de relief.

4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată:

Nu e cazul.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică.
Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

4.10. Obiective publice:

Nu se prevăd obiective publice.

4.11. Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.
Echiparea, dotarea și exploatarea obiectivelor se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Parcela nu are în prezent spații verzi amenajate.
Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile HG 525/1996 și R.L.U. aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca.

4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Relieful zonei nu impune soluții majore de sistematizare verticală.
Amenajările de incintă nu vor modifica relieful din zona de amplasament.

Pe planșa PI.02 este indicată configurația terenului prin cote de nivel. La sistematizarea verticală se vor determina:

- cotele de nivel ale construcției;
- poziția și cotele de nivel ale rampelor de acces auto cu indicarea rigolelor de scurgere ale apelor meteorice;
- cotele de nivel ale platformelor și aleilor dalate;
- se vor evita zidurile de sprijin și taluzurile care să afecteze vecinătățile;

Se vor executa nivelări, taluzări, trotuare și alei pentru circulația pietonală, alee carosabilă și platforme dalate pentru staționare auto.

4.14. Regimul juridic:

Proprietate S.C. ITALIA TILES S.R.L (nr. cad. 280296)

Amenajările din incinta de amplasament și racordarea acceselor la drumul de acces se vor executa în așa fel încât să permită efectuarea ulterioară a modernizării străzii.

4.15. Regimul de construire:

a). Alinierea construcțiilor:

- construcțiile se vor dispune la o distanță de min 4.5m față de limitele laterale, dar nu mai puțin de $\frac{1}{2}$ din înălțimea clădirii la cornișă măsurat în punctul cel mai înalt;
- min. 6.00 m față de limita posterioară ($\frac{1}{2}$ din înălțimea construcțiilor propuse la cornișă, măsurată de la punctul cel mai jos);

- se va conserva alinierea, pe calea Turzii – cca 3.1m față de aliniament

b). Regimul de înălțime:

- construcțiile se vor realiza cu un regim de înălțime de S+P+2E+Er;

c) Înălțimea construcțiilor:

- înălțimea la cornișă a construcțiilor va fi până la 18m;

d). Procentul de ocupare a terenurilor

- se mentine P.O.T. max 50%;

e) Coeficientul de utilizare a terenului:

- se mentine C.U.T. 2.0;

f). numărul poștal:

- parcele de amplasament aflate în proprietatea beneficiarului i se va atribui numărul poștal Calea Turzii nr. 69A.

4.16. Asigurarea utilităților:

Parcela existentă este branșată la utilități.

4.17. Bilanț teritorial comparativ

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 21248)							
ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS		TOTAL	
		mp	%	mp	%	mp	
1.	Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	655.00	100	655.00	100	655.00	100
1.1.	Constructii, din care:						
	-imobil mixt;	-	-	247.25	37.75	250.11	38.18
	-platforma pubele;	-	-	4.00	0.61	4.00	0.61
1.2.	Circulatii, din care:						
	-carosabile;			-	-	103.59	15.81
	-pietonale;					59.16	9.03
	-garaje(la subsol);			-		12 locuri+1 parcaj la sol	
	-platforme parcaje;	-	-	17.50	2.67	17.50	2.67
1.3.	Spatii verzi, din care:						
	-gradina/ gazon;	-	-	223.55	34.13	2273.55	34.13
	-arbori/arbusti;	-	-	15 buc.		15 buc.	

P.O.T. propus = $270.00/665 \times 100 = 41.22\%$

P.O.T. maxim admis = 50.00%

C.U.T. propus = $1000.44^*/655 = 1.58$

C.U.T. maxim admis = 2.00

Nota *) : la calcul C.U.T s-a luat in considerare Aria desfasurata totala 1259.83mp

din care s-a sczut aria garajului subteran si a spatiilor tehnice subterane

-la calculul P.O.T. s-a luat in considerare aria parterului, adica 250.11mp la care

! s-a adaugat suprafata balcoanelor a caror cota este mai jos de 3.00de la cota CTA

Cap.5. Concluzii:

5.1.Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor:

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată în oct. 2004.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C.-P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verficatorii de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de legea 10/1995, HG 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 77/N/1996 – anexa 1.

5.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

5.3. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.:

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. și de reglementările din prezentul P.U.D.

Se va asigura colectarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

5.4. Măsuri de protecție a mediului:

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

Funcțiunea-activitatea nu generează factori de poluare a mediului, nu este necesară monitorizarea.

5.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu afectează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

întocmit:

noiembrie 2018

arh. Cristian RUS