



Documentație pentru:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE DE
LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL 2S+P+6, S+P+3E+ER**
Str. Stelutie nr. 1, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **ERB LOGISTIC SRL. si AUTOMATICNORD SRL.**
str. LUNII, nr. 10, ap. 29, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, si str.
STARCULUI, nr. 2, loc. Salistea de Sus, jud. Maramures,

Proiectant general: **SC SQM ARCHITECTURE SRL**
Mun. Cluj- Napoca, Jud. Cluj, str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11

Proiectant de specialitate: **urbanist arh. Ferencz Bakos**

Simbol proiect: **SQMA_133/2018**

Faza proiect: **P.U.D.**

Cluj-Napoca
Decembrie 2018

FOAIE CU SEMNATURI:

Proiectant general:

S.C. SQM Architecture S.R L., Cluj-Napoca

Şef proiect: arh. urbanist Ferencz Bakos

Colectivul de elaborare: arh. stag. Vladovici Alexandru

Coordonator urbanist: Urbanist arh. Ferencz Bakos

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- A. FOAIE DE CAPAT
- B. COLECTIVUL DE ELABORARE
- C. BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE
- D. Certificat de urbanism nr. 2709 din 03.07.2018
- E. Copie C.U.I.
- F. EXTRAS C.F. nr. 330395
- G. AVIZE
- H. STUDIU GEOTEHNIC
- I. DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA
- J. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

PIESE DESENATE:

- U01. Plan încadrare în zonă / localitate / extras P.U.G. sc. 1:2.000
- U02. Plan cu situația existentă sc. 1:200
- U03. Plan reglementări urbanistice sc. 1:200
- U04. Plan rețele tehnico-edilitare sc. 1:200
- U05. Plan proprietăți și circulația terenurilor sc. 1:200
- U06. Volumetrie
- U07. Schite Plan Parter si Planuri Subsoluturi

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1 . INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL 2S+P+6, S+P+3E+ER**

ADRESA: Str. Stelutie nr. 1, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

BENEFICIAR: **ERB LOGISTIC SRL. si AUTOMATICNORD SRL.**

PROIECTANT: SC SQM Architecture SRL, CLUJ NAPOCA
str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **ERB LOGISTIC SRL. si AUTOMATICNORD SRL**, proprietari ai imobilului identificat prin **C.F. nr. 330395**, constând în teren intravilan cu suprafața de **2.297,00 mp**, necesară informării asupra condițiilor de edificare a unor imobile cu funcțiuni de locuire cu parter comercial, 2S+P+6E, S+P+3E+ER, la adresa Str. Stelutie nr. 1, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza Planului Urbanistic General, al Regulamentului Local de Urbanism al Mun. Cluj-Napoca, al studiilor de fundamentare si avizelor si acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat in U.T.R. **RrM1** (conform PUG aprobat cu HCL 493/22.12.2014).

În cadrul P.U.G., destinatia zonei din cadrul U.T.R. **RrM1** este de parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării; zonă mixtă cu regim de construire închis; regim de înălțime de max. 25 m . Pentru aceasta zona POT max = 70% si CUT max = 3.2.

Documentatii elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrari urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al Municipiului cluj-Napoca aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014.
- certificatul de urbanism nr 2709 din 03.07.2018
- Ridicarea topografica vizata ANCPI – OCPI Cluj insotita de Procesul verbal de receptie nr 5309 din 28.11.2018;
- Studiu Geotehnic
- Avize si acorduri precizate in certificatul de urbanism.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul dispune de accese pietonale si auto din strazile Stelutei si Fabricii de Chibrituri, situate pe laturile Vestica si Sudica ale parcelei. Accesul auto este de 6m atat in situatia accesului in parcare subterana cat si in situatia accesului pe proprietate la sol, iar accesele pietonale sunt de cate 1 m.

3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎN STUDIU

Regimul juridic, economic și tehnic

Terenul în studiu este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca pe **str. Stelutei, nr. 1**. Terenul are **C.F. nr. 330395** și este înscris cu drept de proprietate in favoarea lui **ERB LOGISTIC SRL. si AUTOMATICNORD SRL**. Suprafata conform C.F. este de **2297 mp** cu categoria de folosință **curti constructii**.

3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

3.3.1. DIMENSIUNI PARCELA

Latura Nordică = 32.11 m

Latura Sudică = 40.60 m

Latura Vestică = 76.42 m

Latura Estică = 75.36 m

3.3.2. VECINĂȚĂȚI

Latura Nordică – Raul Nadas

Latura Sudică – Str. Stelutei

Latura Vestică – proprietate privata Nr. CAD 6921

Latura Estică – proprietate privata Nr. CAD 314855

3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE

S teren studiat = 2.297,00 mp

S suprafață construită = 1040,00 mp

 Construcție pe fundatii din beton: 890 mp

 Construcție realizata din beton si zidarie de caramida: 150 mp

3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren liber de construcții = 1.257,00 mp

3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Spații 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.

3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au preponderent funcțiuni de locuire colectivă și individuală, dar și funcțiuni de alimentare publică, servicii și comerț.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate particulara.

3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Zona studiată nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase. Nu există vegetație (copaci, pomi) care să necesite păstrare sau protejare. Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice.

DATE GENERALE:

Terenul, care formeaza obiectul acestei lucrari de specialitate se situeaza in partea nordica a municipiului Cluj-Napoca, la intersectia strazii Stelutei cu strada Fabricii de chibrituri, conform planului de situatie anexat.

Pe amplasamentul cercetat se gasesc constructii cu parter care urmeaza sa fie demolate.

Suprafata terenului, plana si orizontala, se incadreaza in zona de terasa comuna a raului Somesul Mic cu a paraului Nadas.

Geologic, in alcatuirea terasei iau parte depozite de umplutura, prafuri argiloase si pietris depuse peste argila marmaroasa.

Prezentul studiu geotehnic s a intocmit conform prevederilor din `Normativ privind principiile, exigentele si metodele cercetarii geotehnice a terenului de fundare- indicativ NP 074/2014.

ZONA SEISMICA:

Perimetrul mun. Cluj-Napoca se incadreaza in zona de gradul 6 de intensitati amacroseismice, definite conform STAS 11100/1-93. Conform normativ P100 – 1/2013, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0.10g$, iar perioada de colt T_c (sec)= 0.7.

Profilul general al terenului este plat.

APA SUBTERANĂ:

Apa subterana apare sub forma de panza de apa in stratul aluvionar de pietris la adancimi cuprinse intre 4,50 – 5,00 m de la nivelul terenului actual, fiind sub influenta directa a apelor paraului Nadas care curge de la vest spre est, la limita nordica a amplasamentului studiat. Se apreciaza un nivel stabilizat al apelor subterane la cota de cca. – 3.00m fata de nivelul actual al terenului.

3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din locuire colectivă și individuală si servicii profesionale, în imobile medii și mici, pe strada Bobalnei.

PREDOMINANT: locuințe individuale si colective.

Gradul de ocupare a zonei studiate nu depășește POT maxim / CUT maxim admise pe zonă.

3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONA

Zona dispune de cladiri cu regim de inaltime divers. Acesta variaza intre P si P+9.

3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Spații 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, deteminat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute.

3.10.3. STARE CLĂDIRI

Pe suprafața terenului se regasesc două corpuri de clădire cu regim de înălțime P, propuse pentru demolare. Corpul C1 este realizat pe fundatii de beton, ziduri din caramida, acoperis cu tigla, compus din cabina poarta, 2 birouri, 12 depozite, grup sanitar cu S.U. de 796.76 mp. Corpul C2 este realizat din beton, zidarie din caramida, acoperit cu tige, continand 2 birouri, 3 camere, 2 bucatarii, camara de alimente, terasa deschisa. SD = 150,00 mp.

3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTA

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zonă.

- alimentare cu apa
- alimentare cu energie electrica
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate

4. REGLEMENTĂRI

4.1. TEMA PROGRAM

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede demolarea imobilelor existente (demolarea face obiectul unei alte documentatii) si construirea unor imobile cu functiunea de locuinte cu parter comercial, cu regimul de inaltime 2S+P+6E si S+P+3E+ER, (P - spatii comerciale (spre strada), Etajele superioare si corpul de cladire din partea de nord a parcelei - locuinte colective.

Finisajele exterioare se vor realiza cu tencuiala decorativa si placaj ceramic, iar tamplariile se vor executa din lemn stratificat/aluminiu.

Amenajarile exterioare vor include realizarea accesului pietonal, a gangului de acces, precum si amenajarea curtii cu spatii verzi (gazon), loc de joaca pentru copii si plantarea de vegetatie de talie joasa si medie.

4.2. FUNȚIONALITATE

Construcția poziționată în partea de sud a parcelei va dispune la nivelul parterului de spații comerciale cu acces pentru public nelimitat, în suprafața totală de 280,00 mp, birou administrator, circulații și garaje.

La nivelele superioare vor fi amenajate apartamente de 1, 2 sau 3 camere. Numarul total de apartamente va fi 57, nici unul nu va depasi suprafața utilă de 100 mp.

Construcția poziționată în partea de nord a parcelei va dispune de apartamente la toate nivelurile supraterane. La nivelul parter va exista o parcare de biciclete/ depozitare și 3 apartamente, iar la nivelurile superioare vor fi 16 apartamente. Numarul total de apartamente va fi 19.

Subsolul va funcționa ca și parcare subterană și va adăposti în total 63 de locuri de parcare. La parter, în incintă vor fi amenajate 13 locuri de parcare și 8 locuri de parcare în garaj la parterul imobilului din partea de sud a parcelei. De asemenea se propun 4 locuri de parcare inierbate, tip staționare de scurtă durată.

Numarul total de parcuri va fi 88 (dintre care 71, respectiv **80,68% în spații specializate**).

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Retragere laterală față de limitele de proprietate

N: min 1.5 m poziționare pe calcan

S: min – aliniament stradal

E: calcan – aliniament stradal (în partea de sud a parcelei)

pe limita de proprietate – calcan (în partea de nord a parcelei)

V: calcan – pe limita de proprietate – calcan

4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Regimul admis prin RLU Cluj_UTR RrM1 este de maxim de (1-3S) +P+6E.

4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată maximă a construcției este de 7.350,40 mp, cu următorii indici:

P.O.T. max.= 70%

C.U.T. max. = 3,2

4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

În funcție de concluziile analizei impactului asupra mediului pentru zona studiată, se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi evacuate.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă. Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor.

4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

- Est – 14,20 m, 20,20 m

Se propune front continuu închis la strada Stelutei conform UTR RrM1.

4.7.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesele pietonale la funcțiunile publice se vor realiza de pe strada Stelutei și Fabricii de Chibrituri.

Accesul pietonal și auto în incinta se realizează din str. Fabricii de Chibrituri și str. Stelutei. Accesele carosabile având dimensiunea de 6 m iar cel pietonal de 1 m.

4.7.3. SPAȚII VERZI

În interiorul amplasamentului studiat se va amenaja o curte amenajată cu spații verzi și loc de joacă pentru copii. Suprafața totală a spațiilor verzi pe sol natural este de 344.55 mp (15.00%).

4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Prin tema de proiectare nu se propune crearea de drumuri noi ci doar menținerea celor deja existente.

4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Nu este cazul.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.10.1. REGIM DE INALTIME PROPUS

2S+P+6E, S+P+3E+ER

H max. cornisa = 25.00 m

H max. = 25.00 m

4.10.2. ALINIERI

Retragere aliniament: aliniament existent

Retragere limită posterioară: pozitionare pe calcan

Retrageri limite laterale:

calcan - aliniament stradal (in partea de sud a parcelei)

pe limita de proprietate – calcan (in partea de nord a parcelei)

calcan - pe limita de proprietate – calcan

4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 2.297,00 mp

S totala construita la sol = 1.148,50 mp

P.O.T. propus = $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 1.148,50 \times 100 / 2.297,00 = 50.00\%$

4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 2.297,00 mp

S construita desfasurata = 7.350,40 mp

C.U.T. propus = $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 7.350,40 / 2.297,00 = 3,20$

4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Cladirea se va racorda la utilitatile existente pe str. Fabricii de Chibrituri si Stelutei conform avizelor furnizorilor.

ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Terenul este racordat la rețeaua publică de apă/canal a municipiului Cluj-Napoca.

ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu caldură prin centrala alimentată cu gaz.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Pentru imobilul propus, schita de alimentare cu energie electrica se va stabili de comun acord cu detinatorii rețelei si cu solicitarile beneficiarului.

Prin racord la rețeaua existenta pe str. Fabricii de Chibrituri.

TELECOMUNICATIILE:

Amplasamentul este racordat la rețeaua publică de telecomunicații existentă în zonă.

PUNCT GOSPODARESC:

În incintă se va amenaja spațiul de depozitare ingropat a deșeurilor care vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. BILANT TERITORIAL

NR. LOCURI DE PARCARE: 88

NR. LOCURI DE PARCARE BICICLETE: 80

BILANT TERITORIAL:

	EXISTENT	PROBUS
S _{teren} =	2297,00 mp	100.00 % 2297,00 mp 100.00 %
Sc. =	1040.00 mp	45.27 % 1148.50 mp 50.00 %
Sd. =	1040.00 mp	- 7350.40 mp -
S verde pe sol natural=	116.00 mp	16.15 % 344.55 mp 15.00 %
S circulatii auto si pietonale =	1141.00 mp	38.58 % 803.95 mp 35.00 %
Nr. parcari =	0	- 88 -
P.O.T. =		45.27%
C.U.T. =		0.45 3.20
P.O.T. maxim =		70.00%
C.U.T. maxim =		3.20

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Acest Plan urbanistic de detaliu s-a elaborat pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

In cadrul acestui plan urbanistic de detaliu se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unor imobile de locuinte colective cu parter comercial pe parcela proprietate privata în corelare cu vecinătățile imediate, respectand constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările si relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;

Septembrie 2018, Cluj-Napoca

Coordonator urbanism: arh. urbanist Ferencz Bakos

Întocmit: arh. stag. Vladovici Alexandru