

MEMORIU JUSTIFICATIV

I.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI DTAC PENTRU IMOBIL BIROURI CU PARTER COMERCIAL, operatiuni notariale, imprejmui, amenajare incinta, racorduri si bransamente
Beneficiar	S.C. CECONI S.R.L.
Amplasament	Calea Motilor, nr. 123, Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1226 / 2017
Faza de proiectare	P.A.D. si P.U.D.

I. 02. Obiectul proiectului

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru obtinerea aviz in vederea **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI DTAC PENTRU IMOBIL BIROURI CU PARTER COMERCIAL, OPERATIUNI NOTARIALE, IMPREJMUIRI , AMENAJARE INCINTA, RACORDURI SI BRANSAMENTE"**

II. 02. Încadrarea în zonă – Amplasament

Obiectul documentatiei, consta in aprofundarea si analiza principalelor directii de dezvoltare - functional, tehnice si estetice caracteristice sitului studiat.

Prezenta documentatie va stabili caracteristicile parcelei studiate, precum si incadrarea acesteia in situatia existenta, mai precis in Regulamentul de urbanism aferent **U.T.R: ZCP M1 ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC** aprobat in PUG. Pe baza acestor considerente si corelat cu studiul amplasamentului respectiv, s-au tras urmatoarele concluzii:

- asigurarea amplasarii noilor constructii propuse, integrarea si armonizarea lor in zona respectiva;

- reorganizarea acceselor pe situl studiat;

- asigurarea si rezolvarea infrastructurii tehnico - edilitare in zona respectiva;

I.3 Surse documentare

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000. La elaborarea actualei documentatii a stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

- lista studiilor si proiectelor elaborate anterior prezentei documentatii

- proiect de planificare strategica - Municipiul Cluj- Napoca

- plan strategic de dezvoltare a - Municipiul Cluj- Napoca

- PUG al Municipiului Cluj-Napoca

- lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu prezenta documentatie

- ridicarea topografica

- certificat de Urbanism nr. 1593/ 03.04.2017 prelungit

- extrase **C.F. nr.311911, nr. Cad 12195/1, nr. Cad 12195/1-C1**

II.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in UTR **ZCP M1 – ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC**
POT maxim 60%
CUT maxim 2.2 ADC/mp. teren

Terenul studiat de pe Calea Motilor, nr. 123, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural- urbanistice si se afla în proprietatea, **BISERICII FRANCISCANE CLUJ-NAPOCA**, conform extrasului CF: **nr.311911**, avand o suprafata totala de **1000mp.**

– Utilizari admise

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism

- Caracteristici ale parcelelor

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp
- (e) să aibă formă regulată

- Amplasarea clădirilor fata de aliniament, fata de limitele laterale si posterioare si unele fata de altele:

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.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZ. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

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. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare, identificate ca atare prin studiul istoric. Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exisdentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. 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 PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 211 adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu

jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

- Circulații și accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

- Staționarea autovehiculelor:

Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

- Înălțimea maximă admisă:

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4

(c) Se admit nivelele parțiale (supanțe, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

II.2 Concluzii din documentații elaborate

Conform Certificatului de urbanism nr. 1534/ 03.04.2016 prelungit, situl studiat poate fi construit, conform regulamentului **UTR =ZCP_M1** din PUG Cluj Napoca, cu respectarea legislației în vigoare și a hotărârilor consiliului local.

III.1 Situatia existenta

Terenul studiat de pe Calea Motilor, nr. 123, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice si se află în proprietatea, **BISERICII FRANCISCANE CLUJ-NAPOCA**, conform extrasului CF: nr.311911, avand o suprafata totala de **1000mp**.

III.2 Ocuparea terenurilor

In prezent pe parcela existe o cladire cu regim de inaltime S+P+pod identificata cu **Cad 12195/1-C1**. Suprafata construita de **98.64 mp**, suprafata construita desfasurata totala de **167.28 mp** suprafata construita desfasurata fara subsol de **98.64 mp**.

Locuinta existenta este alcatuita din zidarie de caramida pe fundatii de beton, acoperis sarpanta de lemn, invelitoare de tigla. Locuinta are la subsol o pivnita, la parter – 2 camere, baie, bucatarie, debara, acces pivnita, acces pod.

CUT existent=01

POT existent=10.05

III.3 Cai de comunicatie - acces

Parcela se invecineaza in toate directiile cu parcele proprietate privata. Pe parcelele invecinate sunt construite imobile cu functiune mixta, locuire si comert-servicii. Accesul pietonal si auto pe parcela se face pe latura Nordica, de pe calea Motilor.

III.4 Elemente ale cadrului natural

Teritoriul studiat este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice; in zona pericentrala, cu acces din strada Calea Motilor.

Cotele absolute extreme pe amplasament au valoarea minima de +346.00m pe latura nordica si respectiv +360.00m in partea sudica. In concluzie terenul are o declivitate de aproximativ 14m.

Clujul este situat in zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90cm conform STAS 6054-77, iar din punct de vedere seismic apartine zonei cu gradul 6 conform raionarii din STAS 11100/1-93. In conformitate cu normativul P100-92 perimetrul corespunde macrozonei F caracterizata printr-un coeficient $K_s=0.08$ si o valoare a perioadei de colt $T_c=0.7$ secunde.

Indiferent de pozitia in cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrari de constructie sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiza nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, intocmite de personal autorizat.

In concluzie, consideram ca pe amplasamentul cercetat pot fi realizate constructii in conditii de stabilitate si siguranta in exploatare ca urmare a situatiei geotehnice existente si prin masurile de executie ce vor fi stabilite in proiect.

III.5 Echipare edilitara

Pe ansamblu zona beneficiaza de o infrastructura foarte buna. Amplasamentul va fi racordat la toate retelele de utilitati disponibile in zona. Zona dispunde de toate retelele de utilitati.

III.6 Necesitati si optiuni

Proiectul Urbanistic General - PUD detine prevederi urbanistice care se incadreaza in directiile de dezvoltare a zonei studiate, de aceea nu vor fi necesare propuneri si reglementari urbanistice noi in ceea ce priveste atat fondul construit cat si retelele tehnico-edilitare.

IV.1 Elemente de tema – obiective

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede desfiintarea imobilului existent cu regimul de inaltime S+P+M, construirea unui imobil de birouri cu parter comercial 2S+P+3E+R.

Incinta va fi amenajata cu platforme destinate circulatiilor (atat auto cat si pietonale), iar restul spatiilor ramase libere, neconstruite se vor pastra si amenaja ca spatii verzi ambientale.

Pentru fiecare spatiu in parte se vor respecta normele impuse de legislatia in vigoare in ceea ce priveste siguranta in exploatare, igiena, fluxuri de circulatii si evacuari, toate necesitatile impuse de buna functionare a spatiului.

IV.2 Propuneri de organizare a zonei studiate si bilantul teritorial

Accesul auto si pietonal se va pastra din Calea Motilor prin intermediul unui gang cu latimea de 5.00 m. Se vor asigura necesarul de parcare, atat in parcajul de la subsolul imobilului de birouri cat si suprateran pe parcela studiată.

Imobilul de birouri propus se va amplasa pe aliniament la Calea Motilor fiind edificat din calcan in calcan pe o adancime de maxim 18 m si in continuare se va lipi pe calcanul existent pe latura vestica pana la o adancime de maxim 40m de la aliniament. Fata de limita estica, dupa limita de 18m, cladirea se va trage cu o distanta variabila cuprinsa intre 4.5m si 4.0m. Retragerea variabila este justificata de faptul ca limita de proprietate estica este o linie franta, neregulata.

Structurile propuse vor fi din stalpi de beton, zidarie portanta si plansee dala. Fundatiile vor fi izolate si continue, din beton-armat. Inchiderile exterioare vor fi realizate din zidarie de 25cm grosime, iar cele interioare vor fi realizate din pereti usori de compartimentare. Scarile vor fi realizate din beton armat monolit.

BILANT TERITORIAL TOTAL					
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	S teren studiat	1000.00	100.00	1000.00	100.00
2.1	S construita	99.00	9.90	359.00	35.90
2.2	S circulatii auto	0.00	0.00	286.00	28.60
2.3	S spatii verzi neamenajate	864.00	86.40	0.00	0.00
2.4	S spatii verzi amenajate	0.00	0.00	298.00	29.80
2.5	S circulatii pietonale	37.00	0.00	57.00	5.70
2.6	S construita desfasurata	99.00		1117.90	
3	POT	9.90		35.90	
4	CUT	0.10		1.12	
5	Servitute publica	0.00		0.00	
5	Regim inaltime	P+pod		S+P+3+R	
6	H maxim	6.8m		17.5m	
7	nr. parcare	0.00		10.00	
8	suprafata utila	62.00		1009mp din care 290mp la subsol	

Vecinatati

Nord: Calea Motilor
 Est: proprietate privata
 Sud: caminele studentesti A2 si A3
 Vest: proprietate privata

IV.3 Propuneri de organizare a acceselor si a circulatiilor auto si pietonale

-Circulatia auto si pietonala: se va realiza din Calea Motilor

-Parcaje: Se vor realiza 10 locuri de parcare dispuse pe doua niveluri accesibile prin lift auto, astfel:

-8 locuri de parcare la nivelul subsolului, compuse din 3 sisteme (double) de parcare tip Klaus single-up si doua parcare individuale

-2 locuri de parcare la nivelul parterului

Disponerea pe functiuni a locurilor de parcare:

Spatii comerciale (68mp utili) – 2 locuri de parcare

Spatii de birouri (640mp utili)- 8 locuri de parcare

IV.4 Modul de ocupare al terenului- bilant teritorial - indici urbanistici

Procentul de ocupare al terenului exprima raportul dintre suprafata ocupata la sol de cladiri si suprafata terenului considerat. Coeficientul de utilizare al terenului exprima raportul dintre suprafata desfasurata a cladirilor si suprafata terenului considerat. Valorile acestor indici au fost stabilite prin PUD in functie de destinatia cladirilor, regimul de inaltime, relieful terenului, etc. Indicii rezultati pe fiecare zona in parte sunt mentionati in regulamentul aferent P.U.G. Cluj Napoca.

Unitatea Teritoriala - Conform PUG Cluj-Napoca UTR =ZCP_M1

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)
POT max=60%
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)
CUT max=2.2 ADC/mp teren

POT propus=36.45%

CUT propus=1.13

IV.5 Echiparea edilitara

Realizarea lucrarilor propuse prin prezenta documentatie se va face in functie de administrare, proprietar, respectiv regimul domeniului public si privat precum si a capacitatii de finantare a administratorului sau proprietarului respectiv.

- Alimentarea cu apa - se va racorda la reseaua existenta in zona
- Canalizarea menajera – se va racorda la reseaua existenta in zona
- Alimentarea cu energie electrică – se va racorda la reseaua existenta in zona
- Telecomunicatii – se va racorda la reseaua existenta in zona
- Alimentarea cu gaze naturale – se va racorda la reseaua existenta in zona
- Gospodarie comunala - colectarea, transportul si depozitare rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de o firma specializata. Va fi asigurata stocarea deseurilor in spatii special delimitate pe perimetrul parcelei si accesul liber pentru mijloacele auto ale firmelor de salubritate. Nu exista deseuri periculoase care sa rezulte in urma activitatilor desfasurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisa.

IV.6 Protectia mediului, protectie sanitara si de prevenire si stingere a incendiilor

Mediul înconjurator apare ca o realitate pluridimensionala care include nu numai mediul natural, dar si activitatea si creatiile omului, acesta ocupând o dubla pozitie: de "component" al mediului si de "consumator", de beneficiar al mediului; aceasta dualitate reprezinta factorul principal al protejarii mediului înconjurator. Conceptul actual de "mediu înconjurator" are un caracter dinamic, care cauta sa cunoasca, sa analizeze si sa urmareasca functionarea sistemelor protejate în toata complexitatea lor.

În întreaga activitate se urmareste nu numai folosirea rationala a tuturor resurselor, ci si corelarea activitatii de sistematizare a teritoriului si localitatilor cu masuri de protejare a factorilor naturali, adoptarea de tehnologii de productie cat mai putin poluante si echiparea instalatiilor tehnologice si a mijloacelor de transport generatoare de poluanti cu dispozitive si instalatii care sa previna efectele daunatoare asupra mediului înconjurator, recuperarea si valorificarea optima a substanelor reziduale utilizabile.

În concluzie, se poate afirma ca mediul trebuie adaptat si organizat pentru a raspunde nevoilor indivizilor, ceea ce presupune preluarea din natura a unor resurse si prelucrarea lor pentru a deservi populatia (pentru a satisface doleantele acestora). Aceasta dependenta

cunoaste un mare grad de reciprocitate, datorita faptului ca nevoile umane se adapteaza într-o masura mai mare sau mai mica mediului.

Sursa principala care genereaza poluare in prezent este cea legata de activitatea umana din zona; atat daca vorbim de circulatia auto, cat si de factori rezultati in urma activitatilor si proceselor antropice.

Lipsa unor sisteme de preluare a torentilor de pe versanti, si a deversarii lor in cei mai apropiati emisari, duce la eroziunea solului si implicit la crearea posibilitatilor de miscare a solului pe versanti.

Propuneri:

- amenajarea incintelor, executarea aleilor pietonale;
- excesul de apa pluviala se va canaliza in rigolele drumului, dupa care vor fi deversate in primul emisar;
- deseurile menajere se vor colecta in pubele, pe platforme special amenajate, si se vor transporta de catre o firma specializata, la rampele de gunoi ale orasului;
- activitatile care pot genera incendii sunt cele din exploatarea normala a locuintelor, de aceea nu se prevad masuri suplimentare decat cele de asigurare cu hidranti a domeniului public.
- la proiectarea constructiilor se vor respecta prevederile normativului general de PSI aprobat prin Ordinul Ministerului de Interne 163/2007;
- la proiectarea constructiilor s-au avut in vedere normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul Sanatatii cu Ordinul 536/97;

IV.7 Obiective de utilitate publica

-nu este cazul

V. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltare ale sitului studiat si implicit a zonei limitrofe in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Noile propuneri coreleaza potentialul economic si uman disponibil cu aspiratiile de ordin social si cultural al populatiei, cu referire la zona prezentata.

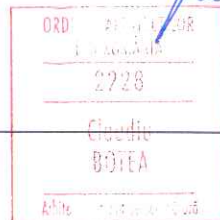
Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de incadrările din P.U.G. Cluj existent.

Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

Imobilele propuse se vor racorda la toate retelele edilitare existente. In caz de nevoie acestea vor fi redimensionate.

Intocmit,
arh. Matei Fârte

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea



ARHIMAR
SRL

Sfr. Căărășilor, nr. 1, Pavilionul H, Cluj-Napoca 400167, Romania
T. +40 (0)264-595 786, F. +40 (0)372 828 352, www.arhimar.ro
RO70390373, J 24-168-1998

Unicredit Trans Bank, Cluj-Napoca, IBAN RO 22 BACX 0000 0000 0000 0000

