

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCALIZAREA ZONEI : STR. CALLATIS NR. 19, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

OBIECTIV : ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI
ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA
LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE

BENEFICIAR : LIHACIU ALIN-IOAN, LIHACIU VIOLETA-MARIA

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 366/18

DATA : IANUARIE 2019

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu
URBANISM	arh. Sorin Scripcariu
ÎNTOCMIT	arh. Irina Hodrea

CALEA MOTILOR NR. 100A, 400370 CLUJ-NAPOCA, ROMANIA
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012
IBAN: RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, TRANSILVANIA CLUJ
TEL./FAX 0264-590261

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

I. PARTEA 1

1. CERERE TIP
2. CARTE DE IDENTITATE
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE
4. CERTIFICAT DE URBANISM
5. EXTRAS C.F. NR. 279842
6. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. COPIE ANUNȚ ZIAR INIȚIERE PUD

II. PARTEA a 2-a

10. FIȘA PROIECTULUI
11. LISTA DE SEMNĂTURI
12. BORDEROU GENERAL
13. MEMORIU DE PREZENTARE

PIESE DESENAȚE

- | | | |
|---|--------|-----|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | | |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ CAPTURĂ GOOGLE | | A01 |
| 3. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. | | A02 |
| 4. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ/ OB. UTIL. PUBLICĂ | 1:1000 | A03 |
| 5. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 1:200 | A04 |
| 6. PLAN DE REȚELE EDILITARE | 1:250 | A05 |
| 7. PLANȘĂ ALINIERE | | A06 |
| 8. PLANȘĂ VECINI | 1:500 | A07 |
| 9. VOLUMETRIE | | A08 |
| 10. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | 1:500 | A09 |
| 11. PLAN SUBSOL | 1:100 | A10 |
| 12. SECȚIUNEA A-A | 1:200 | A11 |
| 13. SECȚIUNEA B-B | 1:200 | A12 |
| 14. PLAN PARTER | 1:100 | A13 |

CALEA MOTILOR NR. 100A, 400370 CLUJ-NAPOCA, ROMANIA
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012
IBAN: RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, TRANSILVANIA CLUJ
TEL./FAX 0264-590261

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	PLAN URBANISTIC de DETALIU
INVESTITOR	:	LIHACIU ALIN-IOAN, LIHACIU VIOLETA-MARIA
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	366/18
DATA ELABORĂRII	:	IANUARIE 2019

1.2. Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Callatis nr. 19, iar terenul studiat are o suprafață totală de 500 m², cu o formă regulată în înțeles urban. Terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 279842, nr. CAD 279842 se află în proprietatea lui ALIN-IOAN LIHACIU și VIOLETA-MARIA LIHACIU. Prin P.U.D.-ul de față se propune reglementarea terenului respectiv în scopul construirii unui imobil mixt cu apartamente de locuit și spații destinate comerțului la parter. Zona studiată cuprinde 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.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

1. stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
2. stabilirea alinierilor construcțiilor;
3. stabilirea relației cu vecinătățile
4. precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

1.3. Surse documentare. Baza topografică

La elaborarea prezentului P.U.D. s-au folosit date din *Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493 din 23.12.2014*, Certificatul de Urbanism emis de primăria comunei Cluj-Napoca cu nr. 1898 din 11.05.2018, din documentația „*STUDIU GEOTEHNIC, pentru proiect desființare construcții și constuire imobil cu funcțiuni mixte S+P+5E*” elaborat de P.F.A. Ing. Geolog Bondor Radu Liviu în august 2017, din documentația „*Documentație tehnică pentru recepția suportului topografic al PUD scara 1:200 a imobilului cu nr. Cad 279842*” elaborat de ing. Moldovan Ovidiu Bogdan în septembrie 2018.

1.4. Obiectul lucrării

Prin P.U.D. se dorește stabilirea modului de organizare urbanistică pe parcela studiată în vederea construirii unui imobil mixt. Imobilul propus va avea parcări la subsol și în curtea interioară, spații comerciale la parter și apartamente de locuit la etajele superioare, inclusiv la etajul retras.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Încadrarea în localitate

Imobilul (teren) este amplasat pe str. Callatis nr. 19, în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și este identificat prin C.F. nr. 279842, nr. Cad. 279842, având suprafața de 500 m². Incinta este accesibilă din str. Callatis. Terenul are o formă poligonală neregulată și se învecinează cu:

- la nord cu statul român
- la est cu str. Callatis
- la sud cu proprietate privată
- la vest cu proprietate privată

2.2. Elemente ale cadrului natural

Terenul este plat având o panta neglijabilă, iar vegetația este aproape exclusiv joasă.

2.3. Circulația

Accesul pietonal și cel carosabil se vor realiza direct din strada asfaltată Callatis. Strada Callatis are o ampriza variabilă: între 8.8m și 16m lățime și cuprinde două sensuri auto cu trotuare pe fiecare sens, locuri de parcare longitudinale și spații verzi pe alocuri.

2.4. Ocuparea terenurilor

Terenul este cuprins într-o singură proprietate conform extrasului C.F. iar în momentul de față există o casă în curs de desființare conform A.D. NR. 98/2017 eliberată de Primăria Cluj-Napoca. În vecinătatea zonei studiate există terenuri pe care sunt construcții restructurabile cu regim redus de înălțime.

2.5. Echipare edilitară

Întreaga zonă este complet echipată edilitar. Rețeaua de energie electrică, canalizarea, rețelele de apă potabilă, gaz și telecomunicații se află la maxim 10m de amplasamentul studiat.

2.6. Prevederi P.U.G./ Reglementari din alte documentatii de urbanism aprobate anterior

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

- **UTR RrM1-** 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.

Conform RLU pentru UTR RrM1, indicatorii urbanistici sunt :

P.O.T.maxim =50% si P.O.T. max locuire = 40%

C.U.T.maxim = 2.6

Spațiu verde pe sol natural = 20%

Regimul de înălțime – (1-3S)+P+5+1R

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Zonificare funcțională

Prin P.U.D. se dorește stabilirea modului de organizare urbanistică pe parcela studiată în vederea construirii unui imobil mixt.

Va rezulta următorul Bilanț teritorial prezentat comparativ cu situația existentă:

BILANT TERITORIAL - PARCELA STUDIATA

NR. CRT.	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCTIE PROPUSA	-	-	250	50
2	CONSTRUCTIE EXISTENTA	-	-	-	-
3	CIRCULATII AUTO, PIETONALE	-	-	137.04	27.4
4	SPATII VERZI NEAMENAJATE	500.0	100.00	-	-
5	SPATII VERZI	-	-	12.71	2.6
6	SPATII VERZI PE SOL NATURAL	-	-	100.25	20.0
7	TOTAL	500.0	100.00	500.0	100.00

Nr.Cad.279842

$S_{\text{teren}} = 500 \text{ mp}$

$H_{\text{max.propus (comisa)}} = 22.00 \text{ m}$

$H_{\text{max.propus (total)}} = 25.00 \text{ m}$

Nr. locuri parcare propus: 19

$POT_{\text{max propus}} = 50\%$
 $CUT_{\text{max propus}} = 2.6$

3.3. Echipare edilitara

Terenul urmează să fie dezvoltat prin extinderea rețelelor stradale existente în zonă după cum urmează:

- pentru traseul curentului electric se prevede racordarea la linia electrică existentă din dreptul terenului studiat urmând a se realiza rețelele de incintă până la firidele de branșament. În funcție de studiul energetic, se va prevedea un post de transformare pe proprietate.
- pentru traseul de gaz se prevede racordarea la branșamentul existent din dreptul terenului studiat urmând a se realiza rețelele de incintă până în dreptul clădirii propuse.
- pentru traseul apă și canalizare se realizează un cămin de canalizare de incintă, canal legat la rețeaua de canalizare existentă la str. Callatis
- pentru traseul de telecomunicații se prevede racordarea la linia existentă de telecomunicații prezentă pe frontul vestic al străzii Callatis.

3.2. Protecția mediului

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.D., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, nefiind necesare măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate, iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract cu firme specializate. Se va asigura un procent minim de 20% de spații verzi.

3.3. Obiective de utilitate publica

În P.U.G. nu există obiective de utilitate publică în preajma zonei studiate în P.U.D..

3.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje auto și de biciclete va fi dimensionat conform Anexei 2 din Planul Urbanistic General *al mun. Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493 din 23.12.2014*. Necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte propuse în cadrul imobilului mixt. Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul/ demisolul/ parterul clădirilor. Prin P.U.D. se propun un număr de circa 19 parcări auto și circa 18 locuri de biciclete.

4. REGLEMENTĂRI PROPUSE

Imobilul propus care a stat la baza întocmirii prezentului P.U.D. va ocupa parțial terenul aflat în proprietatea investitorului în următoarele condiții :

FUNCȚIUNI :

- spații comerciale
- locuire colectivă
- spațiu de joacă

4.1. CAPACITATE , SUPRAFEȚE

Se propune realizarea unui imobil 1S+P+5E+ER

Imobilul va putea dezvolta o suprafață construită maximă (POT 50%) de 250.00 mp la nivelul parterului, o suprafață construită maximă (POT 40%) de 200 mp pentru nivelele de locuire și o suprafață desfășurată (CUT) de 1300.00 mp. Suprafața desfășurată totală va fi de aproximativ 2010.50 mp, reprezentată astfel:

-subsol 1: cca. 381.00 mp, alcătuit din garaj colectiv, spațiu tehnic, adăpost apărare civilă
-parter circa 250.00 mp, alcătuit din acces pietonal locuințe, acces auto garaj, circulații, spațiu comercial, spațiu pentru funcțiuni administrative

-etaj 1 230 mp având circa **3** apartamente + circulații.

-etaj (2-5) 230.70 x 4 = 922.80 mp având circa **12** apartamente + circulații.

-etaj retras 225.80 mp având circa **2** apartamente + circulații.

În total se propun 17 apartamente cu suprafața utilă sub 100 mp.

4.2. ALINIAMENTE , ALINIERI, DISTANȚE

-imobilul se va construi ușor în retragere față de aliniamentul străzii Callatis, în front continuu (închis), pentru a respecta alinierea generală a frontului vestic al străzii Callatis.

4.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

1S+P+5E+ER

4.4. ACCESE

-accesele pietonal și auto se vor face din str. Callatis.

4.5. PARCAREA VEHICULELOR

-se vor amenaja circa 19 locuri de parcare în total, respectiv circa 15 locuri în subsolul imobilului și pe teren aproximativ 4 locuri. Numărul locurilor de parcare a fost stabilit conform anexei 2 din PUG:

A: Locuințe colective – 1 loc de parcare / apartament => cca 17 locuri de parcare

B: Funcțiuni administrative, servicii fără acces public – 1 loc de parcare la 80 mp

AU =>cca 1 loc de parcare

C: Funcțiuni terțiare – **comerț en detail** - 1 loc de parcare / 50 mp suprafață de vânzare => 1 loc de parcare (funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți – comerț specializat)

Număr locuri de parcare necesare = 19

Număr locuri de parcare propuse = 19

4.6. CIRCULAȚII

- accesul se va asigura din str. Callatis, pe o cale de acces de tip gang de 4 m lățime cu panta de maxim 5%, accesul auto având 3 m lățime și accesul pietonal 1 m lățime. **În gangul respectiv se va afla și punctul gospodăresc, în spațiu specializat, ventilat, defalcat pe 4 fracții: deșeuri menajere - 2 pubele, 1 pubelă reciclare plastic, 1 pubelă reciclare sticlă/metal, 1 pubelă reciclare hârtie/carton.**

5. CONCLUZII

Prin P.U.D. se dorește stabilirea modului de organizare urbanistică pe parcela studiată de pe str. Callatis în vederea construirii unui imobil mixt. Se propune construirea unei clădiri dispusă ușor în retragere față de aliniament, în front continuu (închis), astfel încât alinierea nouă să respecte alinierea frontului vestic al străzii Callatis. Astfel, se va realiza o corecție locală a alinierii, propunerea de aliniere putând fi analizată și în planșa A.06- Planșă aliniere. Clădirea se va dezvolta pe o adâncime de maxim 23 de metri astfel încât să se acopere calcanul vecin existent.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice. Necesarul de parcaje auto și de biciclete va fi dimensionat conform Anexei 2 din Planul Urbanistic General al mun. Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493 din 23.12.2014. **Prin P.U.D. se propun un număr de circa 19 parcuri auto și circa 18 locuri de biciclete. Locul pentru biciclete va fi dispus în subsolul construcției propuse.** Pe parcela studiată se propune un singur acces carosabil cu o lățime de 3m. Clădirea va avea o înălțime maximă la cornișă de 19 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 21.60 m, respectiv un regim de înălțime de 1S+P+5E+1ER. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de 1,80 m. Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20%. Nu se vor realiza împrejurimi spre spațiul public iar clădirea propusă va respecta un P.O.T. maxim de 50% și un C.U.T. maxim de 2.6.

Șef proiect		arh. Sorin Scripcariu
Întocmit		arh. Irina Hodrea