

Documentație pentru obținerea

**AVIZULUI COMISIEI TEHNICE
DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM**

pentru

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE
COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL,
IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE**

str. Decebal, nr. 47, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar **BRICIU RAUL**
Mun. Cluj-Napoca, Strada Decebal nr. 47,
Judet Cluj

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1357 / 2019**

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

Cluj-Napoca
IULIE 2019

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului	ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE
Beneficiar	BRICIU RAUL Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 47, judet Cluj
Amplasament	Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 47, judet Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1357 / 2019
Faza de proiectare	P.U.D.

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II. 01. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea **"ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE"** în Cluj-Napoca, str. Decebal nr. 47.

II. 02. Încadrarea în zonă – Amplasament

Terenul studiat prin PUD se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Decebal nr. 47, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Surse de documentare

Ridicarea topografică
Extras C.F.
PUG al Municipiului Cluj-Napoca.
C.U. nr. 2283 din 27.05.2019

Concluzii din documentatiile elaborate:

Conform regulament PUG:

UTR RrM1 – Zona mixta cu regim de construire inchis, parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii.

Indicii urbanistici:

P.O.T._{max.} = 50 %

C.U.T._{max.} = 2.60 ADC/ mp.teren

III. SITUATIA EXISTENTA

III.01. Caracterul zonei

Zona este caracterizata de spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar 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, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

III.02. Regimul juridic

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Extras CF nr. **334576**; Nr. CAD: **334576**;

S_{TEREN} = 825 mp,

IMOBILE EXISTENTE:

C1: Nr. cadastral **334576-C1**, **Sc= 116 mp**

C2: Nr. cadastral **334576-C2**, **Sc= 201 mp**

- Proprietar: **BRICIU RAUL**

- Amplasament: Cluj Napoca, str. Decebal nr. 47;

III.03. Regimul economic

Parcela este încadrată în zona de impozitare 'A', conform HCL nr. 1064/2018.

III.04. Regimul tehnic

Amplasamentul studiat, cu suprafata totala de **825 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca. In momentul de fata, pe teren exista 2 constructii cu regim de inaltime **P**, suprafata construita totala de 317 mp.

Descriere imobile existente, conform extras CF nr. 334576:

- C1:** Nr. cadastral **334576-C1:** S. construita la sol:116 mp; Casă din cărămisă acoperită cu tinichea și țiglă cu 2 camere, bucătărie și dependințe
- C2:** Nr. cadastral **334576-C2:** S. construita la sol:201 mp; Casă din cărămidă acoperită cu tinichea cu 3 camere, 2 bucătării și dependințe

III.05. Vecinatati

- N:** proprietati private;
E: str. Decebal;
S: proprietati private;
V: Colegiul Tehnic Ana Aslan;

III.06. Cai de comunicatie - acces

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe latura estica a parcelei, din str. Decebal;

III.07. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

IV. REGLEMENTARI

IV.01. Propuneri

Pe parcela studiată cu suprafata de **825 mp** se propune desfiintarea celor 2 constructii existente si construirea unui imobil de locuinte colective cu parterul catre spatiile publice destinat functiunilor comerciale. Regimul de inaltime propus este **S+P+5+R**. Imobilul propus va fi amplasat in regim de front continuu la str. Decebal.

Imobilul propus va avea suprafata construita de cca. **412.50 mp**, iar suprafata construita desfasurata (fara subsol) de cca. **2 145 mp**.

Incinta va fi amenajata cu platforme destinate circulatiei auto si pietonale, iar restul spatiilor ramase neconstruite se vor pastra si amenaja ca spatii verzi ambientale.

IV.02. Elemente de tema

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede desfiintarea constructiilor existente si construirea unui imobil cu regimul de inaltime **S+P+5E+R**.

IV.03. Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Accesul auto si cel pietonal se vor realiza de pe latura estica a parcelei, din str. Decebal.
Pentru investitia propusa, vor fi prevazute **24 de locuri de parcare**. Se propun 5 locuri de parcare supraterane exterioare, si 19 locuri de parcare in parking.

Accesul auto catre subsolul imobilului propus se va realiza prin intermediul unui lift auto, dimensionat conform normelor in vigoare.

Calculul necesarului de parcare

Nr. total locuri de parcare NECESARE	= 24
Nr. locuri de parcare NECESARE APARTAMENTE (1 loc parcare / apartament cu $S_{UTILA} < 100$ mp)	= 22
Nr. locuri de parcare NECESARE COMERT (1 loc parcare/35 mp utili)	= 2
Nr. total locuri de parcare PROPUSE	= 24
Nr. locuri de parcare SUPRATERANE EXTERIOARE PROPUSE	= 5
Nr. locuri de parcare IN PARKING PROPUSE	= 19

IV.04. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Imobilul propus va fi amplasat pe aliniament (limita estica). Catre strada, imobilul va fi amplasat in regim de front continuu, alipit de limitele de proprietate nordica si sudica, respectand prevederile Regulamentului de Urbanism, UTR RrM1.

In zona din spate, imobilul va fi retras fata de limita de proprietate nordica cu minim 6.25 m.

Fata de limita de proprietate vestica acesta va fi retras cu minim 19.35 m, incadrandu-se conform PUG in fasia de teren adiacenta aliniamentului cu adancimea de 65% din cea a parcelei.

IV.05. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este **S+P+5E+R**.

H_{MAXIM} cornisa propus = 18.50 m

H_{MAXIM} propus = 22.00 m

IV.06. Sistemul constructiv

Sistemul constructiv

Structura imobilului va fi stalpi de beton armat, cu plansee dala de beton armat, si acoperis terasa. Fundatia este de beton armat. Scara se realizeaza din beton armat monolit.

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Peretii interiori de compartimentare vor fi din caramida de 25 cm grosime la peretii dintre apartamente diferite si pereti de caramida de 11.5 cm grosime la peretii din interiorul apartamentelor. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si polistiren expandat 10 cm.

Finisajele

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, parchet pentru pardoseli in living, dormitoare, zone de circulatie si gresie pentru bai si bucatarii.

Tamplaria interioara va fi realizata din lemn si MDF, iar tamplaria exterioara va fi metalica, culoare gri, cu geam termopan.

Pentru finisajele exterioare se vor folosi tipuri de finisaje precum tencuieli decorative sau placaje cu diverse materiale.

Acoperisul

Acoperisul este de tip terasa. Straturile de sub invelitoare au fost dimensionate conform Normativelor NP 040-2002, iar panta invelitorii conform NP 069-2002.

IV.07. Utilitatile edilitare

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

IV.08. Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

IV.09. Bilant teritorial

S_{TEREN} = 825 mp

S_{CONSTRUITA EXISTENTA} = 317 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} = 317 mp

S_{CONSTRUITA PROPUSA} = 412.50 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL} = 2 145 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA} = 2 812 mp

P.O.T._{EXISTENT} = 38.42 %

C.U.T._{EXISTENT} = 0.38 ADC/ mp.teren

P.O.T._{PROPUS} = 50.00 %

C.U.T._{PROPUS} = 2.60 ADC/ mp.teren

**S_{SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL} = 165.00 mp
(20% din **S_{TEREN}**)**

FUNCTIUNI	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
U.T.R. (Unitatea Teritoriala de Referinta) = RrM1, P.O.T.= 50%, C.U.T.= 2.6	825	100	825	100
TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REALIZAREA SERVITUTII PUBLICE	-	-	-	-
CONSTRUCTII	317	38.42	412.50	50.00
CIRCULATII AUTO, PARCARI	-	-	216.14	26.20
CIRCULATII PIETONALE, ALEI, TERASE	62	7.52	31.36	3.80
TEREN NEAMENAJAT	446	54.06	-	-
SPATII VERZI	-	-	165.00	20.00

V. CONCLUZII

Terenul studiat prin PUD se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, pe str. Decebal, nr. 47.

Zona este caracterizata de spatii cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar 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.

Caracterul propus prin PUG pentru zona din care face parte terenul este de Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, in organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise, cu clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

Pe parcela studiată cu suprafața de **825 mp** se propune desființarea construcțiilor existente pe parcela și construirea unui imobil cu funcțiune de locuințe colective și parter comercial, având regimul de înălțime **S+P+5+R**. Imobilul propus va fi amplasat în regim de front continuu la str. Decebal, și va avea suprafața construită de circa **412.50 mp** și suprafața construită desfășurată de circa **2 145 mp**.

De asemenea, se propune realizarea imprejmuirii, amenajări exterioare, racorduri și bransamente la utilități.

PUD-ul are la baza PUG Cluj-Napoca și Certificatul de Urbanism nr. 2283 din 27.05.2019. Prin PUD se propune stabilirea de reglementări și indici urbanistici conform Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR – RrM1.

Intocmit,
arh. stag. **Badalan Marc**

Sef de proiect,
arh. **Claudiu Botea**