

P.U.D.

Pentru

**DEMOLARE PARTIALA IMOBIL (AP 5,6,7) SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE
LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**



Str. Motilor nr. 98, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: **MORARESCU COSMIN**

PROIECT NR. 178/2019

EX. NR.

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu justificativ

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

PIESE DESENATE:

A01– Plan de incadrare in zona SI in PUG CLUJ-NAPOCA	- sc. F.S.
A01/a – Fotografii existente	- sc F.S.
A02 – Situatia existenta	- sc. 1/500
A03 – Reglementari urbanistice	- sc. 1/500
A04 – Reglementari urbanistice- detaliu	- sc. 1/250
A05 – Reglementari edilitare	- sc. 1/500
A06 – Circulatia terenurilor	- sc. 1/500
A07 – Ilustrare urbanistica	- sc. 1/500
A08– Organizare functionala	- sc. 1/500

Memoriu justificativ

1.Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII: PUD – pentru - Demolare partiala imobil (Ap 5,6,7) si
Construire imobil de locuinte colective, imprejmuire,
amenajari exterioare,
AMPLASAMENT: STR. Motilor, nr. 98 , MUN.CLUJ NAPOCA
BENEFICIAR: Morarescu Cosmin
Nr. proiect: 178/2019
PROIECTANT: S.C. DOR CONSULT S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Obiectul prezentei documentatii este stabilirea conditiilor de amplasare pe teren a unui Imobil mixt care va cuprinde 8 apartamente si 2 spatii comerciale/servicii la parter.

Momentan in incinta exista constructii in regim de inaltime D+P+1 si P, cu functiunea de locuire si functiuni administrative /sociale. Unul dintre corpurile existente se va demola, pastrandu-se corpul principal P+1, cladire popusa spre clasare.

Amplasamentul are o suprafata de **915.00 mp** (885 mp conform CF), si este identificat prin nr. Cad. 22278(top 11173/1/2) si cad. 22279.

Terenul se afla in proprietatea beneficiarilor, conform extraselor de carte funciara : CF nr.260038 si CF nr 300950, anexate prezentei documentatii.

De asemenea documentatia are ca obiect:

- integrarea in fondul construit existent
- echiparea cu utilitati edilitare

2.Incadrarea in localitate :

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4933 din 16.10.2017:

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Folosinta actuala a terenului : imobil mixt, locuinte colective si servicii la parter

Destinatia zonei : Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic.

Caracterul zonei : Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

Utilizare functionala :

Utilitari admise : Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, functiuni administrative, de administrarea afacerilor, finciar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc.

La imobilele noi , parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Regimul tehnic : **UTR – ZCP_M1**

- POT_max de 60.00 % - pentru parcele comune
- POT_max de 70.00 % - pentru parcele de colt (60% pentru nivelele de locuire).
- CUT_max de 2.2 – pentru parcele comune
- CUT_max de 2.8 – pentru parcele de colt

Reguli privind amplasarea cladirilor :

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

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 PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

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.

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 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.

Inaltimea maxima :

- Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 17.00 m fata de nivelul trotuarului. O variatie de 0.50 m este admisibila.
- (1-3S)+P+3E+M, (1-3S)+P+3E+Er – in acest caz ultimul nivel va avea o retragere de min. 1.80 m fata de planul fatadei.

Spatii libere plantate :

- min. 25 % pentru un POT de 50%.
- min. 15% pentru un POT de 70%.

3. Situatia existenta:

Amplasamentul se situeaza pe str. Motilor colt cu str. Moldovei, intr-o zona centrala, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si ahitectural urbanistice.

Amplasamentul are o suprafata de **915.00 mp** (885 mp conform CF), si este identificat prin **nr. Cad. 22278 si 22279**. Momentan pe amplasament exista 2 imobile de locuit , si cu servicii la parter :

Corp C1-A

AC_corp C1-A = 275.00 mp
ADC_corp C1-A = 584.00 mp
Regim de inaltime – D+P+1E
Funcțiunea : locuire cu servicii la parter

Corp C1-B (corp care se va desfiinta)

AC_corp C1-B = 167.00 mp
ADC_corp C1-B = 167.00 mp
Regim de inaltime – P
Funcțiunea : locuire

AC_existent = 442.00 mp
ADC_existent = 751.00 mp
POT_existent = 48.30 %
CUT_existent = 0.82

Corpul C1-B, cu regim de inaltime P, se va demola, pastrandu-se corpul C1-A, cladire de colt , cu front la str. Motilor si la str. Moldovei.

Terenul este aproximativ plat si cvasiorizontal.

Accesul pe proprietate se realizeaza direct din str. Moldovei. Aceasta este o strada publica cu latime variabila de 10.00 – 11.00 m, cu infrastructura completa.

Terenul este identificat prin planul de situatie si este delimitat la:

- N - proprietate privata – gradinita - P+3E
- S - str. Moldovei

- V - teren liber de constructii
- E - proprietate privata, imobil mixt, locuinte si servicii P , si str. Motilor

Momentan incinta este partial amenajata cu vegetatie joasa si arbori. Parcarea auto se realizeaza in incinta pe suprafete pietruire.

3.1. Regim juridic:

Terenurile sunt in proprietatea beneficiarilor, conform extraselor CF anexate prezentei documentatii.

Drumul de acces, str. Moldovei, este in proprietate publica.

3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit este caracterizat de o densitate ridicata, specifica centrelor urbane si se compune din cladiri cu regim de inaltime variat P – P+4, cu o structura functionala heterogena de tip subcentral, caracterizata de un mixaj intre activitatile de interes general, cu acces public si locuirea de tip colectiv si uneori individual.

Parcelarul este constituit din loturi inguste cu fronturi la strada de 12-20 m . Cladirile sunt dispuse pe parcele in front continuu sau de cele mai multe ori de-alungul unei limite laterale. Cladirile sunt dispuse in aliniament.

Retragerile fata de limitele laterale sunt de 2-5 m. Fata de limitele laterale nu se pastreaza intotdeauna distanta minima de h/2 pana la limita proprietatii.

Fondul construit existent are un caracter neomogen .

3.4. Echipare edilitara:

Atat str. Moldovei cat si str. Motilor, are o infrastructura complete formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera

Imobilul mixt propus se va bransa la toate utilitatile de pe drumul de acces.

4. Reglementari:

a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste demolarea corpului C1-B, cu regim de inaltime P , si realizarea in locul acestuia a unui imobil mixt de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter, cu regim de inaltime S+P+2E+Er.

Corpul nou va cuprinde 8 apartamente la nivelurile superioare, 2 spatii comerciale/servicii la parter si un garaj auto subteran cu acces din interiorul parcelei, prin intermediul unui lift auto.

Imobilul este gandit in corelare cu corpul existent C1-A, (D+P+1- cladire propusa spre clasare, cu front la str. Motilor). Corpul nou va avea o inaltime maxima de 13.00 m , si o inaltime de 10.00 m la nivelul etajului retras (cota cornisei cladirii existente in incinta).

b).Funcionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-ZCP_M1** - Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic. Zona cu functiune mixta de tip subcentral, dezvoltata in lungul principalelor artere de convergenta spre incinta fortificata.

Imobilul pe care il propunem se incadreaza in prevederile PUG-ului Cluj-Napoca in ceea ce priveste functiunile admise, astfel vom avea :

- *Subsol – garaj auto pentru 13 autoturisme*
- *Parter – 2 spatii comerciale si 1 loc de parcare la sol*
- *Etaj 1 – 3 apartamente*
- *Etaj 2 – 3 apartamente*
- *Etaj 3_retras – 2 apartamente*

Din punct de vedere volumetric, cladirea se va dezvolta intre limitele laterale ale proprietatii , cu retragere fata de limita nord-vestica si cea sud-vestica.

Accesul auto la imobil se va face direct din strada Moldovei, in partea nord-vestica a amplasamentului. Accesul in subsol la locurile de parcare se face cu un lift auto .

Accesul pietonal atat la spatiile comerciale cat si la locuintele de la nivelurile superioare se va face din str. Moldovei pe suprafete pavate.

Corpul nou de cladire se va dezvolta retras fata de aliniament, in front semicontinuu, cu o retragere fata de limita laterala nordica si vestica. Acesta se va alipi partial de corpul C1 existent, inchizand calcanul lateral vestic. In zona de intersectie a celor 2 corpuri, se va realiza o retragere la nivelul ultimului etaj.

Frontul deschis este o caracteristila locala , imobilul fiind pe o parcela de colt, cu front la str. Motilor si la str. Moldovei.

Forma in plan a ansamblului rezultat este un « L », care cuprinde in interior o curte interioara partial plantata cu vegetatie joasa si arbusti.

Amplasarea pe teren a constructiei noi va fi:

- La 0.00m fata de imobilul de pe str. Motilor (imobilul propus spre clasare)
- La 3.00 m,fata de aliniament – str . Moldovei
- La 4.50 m fata de limita nord-vestica
- La 4.50 m fata de limita nordica

In interiorul parcelei, in partea nordica, se va amenaja un punct gospodaresc cu 4 fractii pentru colectarea diferentiata a deseurilor. Gunoiul menajer se va colecta de catre o firma specializata pe baza de contract.

c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **S+P+2E+Er** avand inaltimea la atic de +10.00 m, iar inaltimea maxima de +13.00 m fata de cota terenului amenajat .

Alinierea cladirii s-a facut la inaltimea cornisei de 10.00 m a cladirii existente in incinta. Etajul 3 retras va avea retrageri pe laturile nord si vest.

d). Circulatia carosabila si pietonala

Accesul pietonal si carosabil se va face din str. Moldovei. Acesta va fi pavat cu dale carosabile prefabricate de beton.

Accesul auto din strada va avea o latime de 5.80 m.

Accesul in subsol se va realiza cu un lift auto amplasat in partea vestica al terenului, cu o retragere de 5.00 m fata de aliniament.

In subsol se vor amenaja 13 locuri de parcare.

In incinta , se va amenaja 1 loc de parcare, langa liftul auto de acces in subsol.

Circulatia in incinta si in subsol se va face astfel :

- Accesul in lift se va face cu fata. In subsol se va realiza parcare pe locurile marcate. Iesirea din garaj se face cu fata (la fel si din incinta)
- Accesul auto in curte, la locul de parcare se face pe langa liftul auto.

Nivelul parterului este retras cu 5.58 m fata de limita laterala.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform anexei 2 a PUG Cluj_Napoca :

1 loc de parcare / ap cu AU<100 mp si 1 loc de parcare / 50 mp la spatiile comerciale/servicii de la parter.

Astfel vom avea in total 14 locuri de parcare, distribuite astfel :

- **8 locuri de parcare pentru apartamente**
- **4 locuri de parcare pentru spatiile comerciale/servicii**
- **2 locuri de parcare pentru cladirea existenta C1-A**

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si arbusti .

Pentru UTR- ZCP_M1, suprafata minima necesara este de 15% pentru POT de 70% (pentru parcele de colt).

Suprafata verde va fi de **140 mp si reprezina 15.30 %** din suprafata totala a amplasamentului. In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza o imprejmuire laterala a parcelei pe limita nord-vestica cu soclu de beton si panouri opace , cu inaltimea de 2.00 m.

La strada Moldovei (pe limita sud-vestica) se va realiza o imprejmuire transparenta cu panouri metalice, cu inaltimea de 1.20 m . Accesul auto va fi controlat cu bariera.

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul propus va beneficia de utilitatile existente pe str. Moldovei.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua de pe str.Paris
- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la reseaua de pe str.Paris
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la reseaua de pe str.Paris
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la reseaua de pe str.Paris.

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatie de pararasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.

- Incalzirea centrala se va realiza cu cate o centrala termca pe gaz pentru fiecare unitate locativa . Corpurile de incalzit vor fi radiatoare cu agent termic apa.

Instalatii exterioare :

- instalatii de iluminat exterior (de incinta)
- Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.
 Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

h).Bilant teritorial propus :

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS:	
	MP	%	MP	%
S_TEREN	915.00	100.00	915.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	442.00	48.30	535.00	58.46
CIRCULATII PIETONALE	57.00	6.23	73.00	7.98
CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	167.00	18.26
SPATIU VERDE	416.00	45.47	140.00	15.30

Bilant teritorial propus:

UTR - ZCP M1

S_Teren= 915.00 mp (885.00 mp conf. CF)

AC_corp nou_C2 = 260.00 mp

ADC_corp nou_C2 = 1045.00 mp

AD_corp nou_C2 = 1508.00 mp

AU spatii comerciale/servicii = 176.00 mp

Regim de inaltime_corp nou = S+P+2E+Er

h atic= 10.00 m

h max= 13.00 m

Nr. Apartamente propuse - 8

Locuri de parcare - 14

- 13 locuri in subsol

- 1 loc in incinta

Locuri depozitare biciclete – 14 in subsol

Destinatia: locuinte si spatii comerciale/servicii la parter

S_zona verde = 140.00 mp (15.30%)

AC_total_propus= 535.00

ADC_total_propus= 1629.00 mp

INDICI URBANISTICI :

POT_existent = 48.30 %

POT_propus = 58.46%

CUT_existent = 0.82

CUT_propus = 1.78

Intocmit: arh.urb. Vass Csilla

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca .

Amplasamentul studiat se afla in UTR ZCP_M1.

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesele pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii si va duce la dezvoltarea zonei prin mixajul functiunilor propus (locuite si comert/servicii).

Zona este propice pentru dezvoltarea de functiuni mixte de tip subcentral .

Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi si vechi, cu un mixaj functional specific centrelor urbane.

COTEXTUL ISTORIC:

Zona str. Moldovei / Motilor face parte din zona centrala a orasului , situata in afara incintei fortificate, dar in interiorul perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural – urbanistice, cu o istorie de peste 100 de ani.

Tesutul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbana prexistenta a formulelor si caracterului urbanismului celei de-a doua jumatati a sec. XIX . Datorita conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbana in spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor regulamente de construire, e neuniform. Parcelarul e in general inegal, cu fronturi inguste spre strada, ocupate cu cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic dar si parcele cu deschideri importante spre spatiu public, rezultat al restructurarii in spiritul formulelor « moderne » ale sfarsitului de sec XIX, ocupate de cladiri cu tipologii specifice acestei epoci.

Specifica e organizarea urbanistica de tip inchis , cu imobile situate in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu tendinta de aliniere la cornisa situata la o inaltime de aproximativ 17.00 m. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este mixt , locuire, comert, servicii, administratie, etc.
Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic pozitiv prin
crearea de locuri de munca.

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii :

- Investitia propriu-zisa

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla