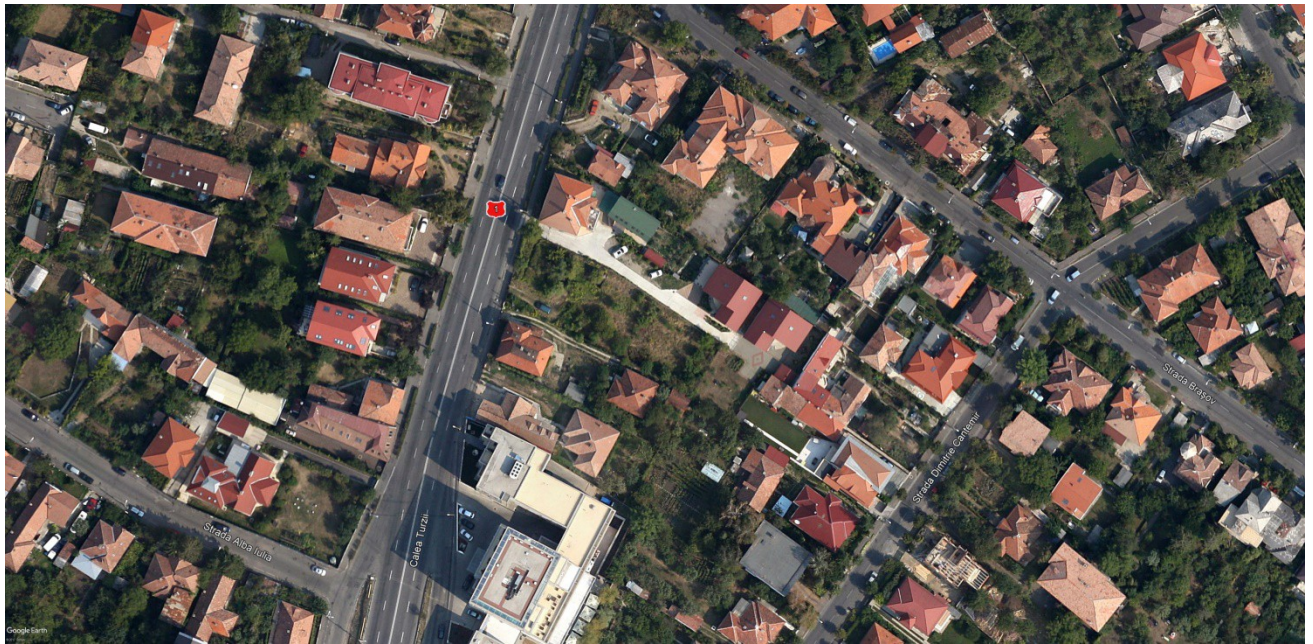


PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P. U. D.)



**CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, S+P+2E+3ER
CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2213 din 15.05.2019
Str. Calea Turzii, nr. 33 - 35, Cluj-Napoca**

Proiect: 024/2019

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant general: S.C. QUAND STUDIO S.R.L.

Cluj-Napoca, B-dul. Nicolae Titulescu nr.14, ap. 21

Proiectant de specialitate: S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.-D.

Arh. Florina Nicoleta Florian

Beneficiar: AVIVA HOUSE S.R.L.

CDD HOUSE DESIGN S.R.L.

BRICK HOME S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Pompiliu Teodor, nr. 1A, et.1, ap.9, jud. Cluj

Semnături

BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

Cuprins

A. PIESE SCRISE.....	4
1. INTRODUCERE.....	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	4
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1. Concluzii din documentații elaborate.....	4
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD.....	4
In zona studiata sunt construite in ultimii ani imobile cu structura functionala mixta, incluzand locuire individuala de tip urban, semicolectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale, de sanatate cu caracter ambulatoriu su de turism.....	4
La imobilele noi, parterele spre spatiile publice au functiuni de interes pentru public.	4
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație.....	5
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți.....	5
3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere.....	5
Dovada deținerii corpului de proprietate se face cu C.F. Nr. 331024 prin intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 42/100 apartinand S.C. AVIVA HOUSE S.R.L., prin intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 42/100 apartinand S.C. CDD HOUSE DESIGN S.R.L., si prin intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/100 apartinand S.C. BRICK HOME S.R.L.....	5
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.....	5
3.5. Destinația clădirilor.....	6
Construcțiile propuse prin PUD sunt gândite funcțiunilor mixte locuire și funcțiuni conexe amplasate la parterul imobilului. Parcarea este gândită în totalitate în subsolul imobilului propus.....	6
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	6
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.....	6
3.8. Adâncimea apei subterane.....	7
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei.....	7
3.10. Analiza fondului construit existent.....	7
3.11. Echiparea existentă.....	7
Zona studiata, zona centrala in municipiul Cluj-Napoca, la o artera principala de circulatiei, dispune de toate rețelele edilitare specifice unui municipiu.....	7
4. REGLEMENTĂRI.....	7

4.1.Obiective noi solicitate prin temă.....	7
4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	7
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....	8
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.....	8
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.....	8
4.6.Modalitati de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	9
4.7. Principii și modalitati de integrare și valorificare a cadrului natural.....	9
4.8.Profiluri transversale specifice.....	9
4.9.Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului).....	9
4.10.Coeфициentul de utilizare al terenului.....	10
4.11.Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	10
5.Anexe.....	11
B.PIESE DESENATE.....	11
Încadrare în zonă U00.....	12
Situație existentă U01.....	12
Posibilități de mobilare urbanistică U02.....	12
Reglementări – rețele edilitare U03.....	12

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului **CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE,
S+P+2E+3ER,
Calea Turzii 33-35, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Inițiator (beneficiar): BRIE ILIE PAUL

Elaborator (proiectant): **S.C. ARH TEAM EXCELENCE S.R.L.-D**

Data elaborării: AUGUST 2019

1.2 Obiectul lucrării

Se dorește desființarea imobilelor existente pe parcela, în scopul construirii unui nou imobil cu funcțiuni mixte (spații comerciale, birouri, locuințe), având regim de înălțime P+2E+3R, respectând prevederile P.U.G. pentru zona studiată.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, reabilitarea fondului construit valoros.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În zona studiată sunt construite în ultimii ani imobile cu structură funcțională mixtă, incluzând locuire individuală de tip urban, semicolectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, comerciale, de sănătate cu caracter ambulatoriu sau de turism.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice au funcțiuni de interes pentru public.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul intravilan este amplasat la o cale de circulație majoră a municipiului, care face legătura centrului cu zona metropolitană aflată la sudul localității și totodată este ieșirea spre localitatea Turda - respectiv Calea Turzii.

Ampriza străzii publice este de 21,00 m, strada publică cu 4 benzi carosabile, circulație în ambele sensuri, cu trotuare, de cca. 2,00 m, pe ambele părți.

Parcela studiată nu este grevată de servitute publică, dar este grevată de servitute de trecere pentru proprietatea aflată în partea posterioară a proprietății, servitute notată corespunzător în CF.

În prezent pe amplasament există două construcții identificate prin **C.F. Nr. 331024-C1**, cu suprafața totală construită de 261 mp și regim de înălțime P, respectiv P+M. Clădirile existente pe proprietate nu sunt clădiri monument istoric și nu se regăsesc în Lista Monumentelor Istorice și a imobilelor cu valoare ambientală.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Parcela studiată are suprafața de **950,00 mp** are o formă aproximativ dreptunghiulară în plan. Aceasta este marginită pe 3 laturi (Nord-Est, Sud-Vest, Sud-Est) de proprietăți private, respectiv de drumul de acces (Calea Turzii), la Nord-Vest, proprietate publică.

Frontul la drumul de acces (Calea Turzii) este de aproximativ 23,64 m iar adâncimea maximă a parcelei se regăsește pe latura Nord-Estică și este de cca. 48,35 m. Terenul este relativ plan, prezentând o declivitate maximă de cca. 1,7 m între punctul de înălțime minimă situat în apropierea frontului la strada, și cel de înălțime maximă, situat la intersecția laturilor Nord-Estică și Sud-Estică ale parcelei.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Dovada deținerii corpului de proprietate se face cu **C.F. Nr. 331024** prin intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 42/100 aparținând **S.C. AVIVA HOUSE S.R.L.**, prin intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 42/100 aparținând **S.C. CDD HOUSE DESIGN S.R.L.**, și prin intabulare, drept de PROPRIETATE, cumpărare, dobândit prin Convenție, cota actuală 16/100 aparținând **S.C. BRICK HOME S.R.L.**

Intervenția ce se propune a se realiza prin proiectul de față va rămâne în posesia proprietarului mai sus amintit.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea de tip individual.

Tesutul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a unor

noi tipologii, relevand o ocupare mai densa a terenului. Gradul de finisare urbana e redus.

Parcelarul e in general inegal, regasindu-se parcele cu fronturi relativ inguste spre strada (in general de 15 - 20 m) si adancimi variabile, ocupate de cladiri apartinand tipologic locuirii individuale de tip urban, dar si parcele cu deschideri importante spre spatiul public (25-50 m), rezultat al restructurarii in curs, ocupate de cladiri cu tipologii variate. Specifica e organizarea urbanistica de tip deschis, cu imobile situate in retragere fata de aliniament.

E o zona construita protejata datorita valorilor urbanistice si arhitecturale pe care le inglobeaza si a perspectivelor descendente supra orasului.

3.5. Destinația clădirilor

Construcțiile propuse prin PUD sunt gandite functiunilor mixte locuire si functiuni conexe amplasate la parterul imobilului. Parcarea este gandita in totalitate in subsolul imobilului propus.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Dovada deținerii corpului de proprietate se face cu **C.F. Nr. 331024** prin intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 42/100 apartinand **S.C. AVIVA HOUSE S.R.L.**, prin intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 42/100 apartinand **S.C. CDD HOUSE DESIGN S.R.L.**, si prin intabulare, drept de PROPRIETATE, cumparare, dobandit prin Conventie, cota actuala 16/100 apartinand **S.C. BRICK HOME S.R.L.**

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Amplasamentul constructiilor proiectate, corespunde din punct de vedere geotehnic, hidrogeologic si ca stabilitate a terenului si pot fi realizate in deplina siguranta in conditiile de fundare mentionate, ca urmare a calitatii terenului si regimului hidrogeologic de pe amplasament.

Conform legislatiei privind siguranta constructiilor este necesara solicitarea unui geotehnician la faza de verificare a naturii terenului de fundare pentru a stabili calitatea terenului si a-si da acordul privind turnarea fundatiilor sau luarea masurilor necesare daca situatia o impune.

3.8. Adâncimea apei subterane

Pe adâncimea de 8 m, cea a forajelor geotehnice executate, nu a fost detectată apă subterană.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Potentialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g=0.10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR=225$ ani și 20% posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c=0.7$ secunde potrivit normativului P100-1-2013.

3.10. Analiza fondului construit existent

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea de tip individual.

3.11. Echiparea existentă

Zona studiată, zona centrală în municipiul Cluj-Napoca, la o arteră principală de circulație, dispune de toate rețelele edilitare specifice unui municipiu.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Imobilul propus, cu funcțiunea locuire și funcțiuni mixte va avea un regim de înălțime $S+P+2E+3ER$, cu calcan la o limită laterală de proprietate, este gândit în terase succesive începând cu cota de cornișă de 10 m. Retragerile, de 1,80 m, de la limita laterală de amplasament, sunt concepute începând cu etajul 3, până la etajul 6 inclusiv.

Imobilul a fost conceput unitar, cu calcan și cuplat cu imobilul amplasat la nr 35 și avizat de către Comisia de monumente astfel ca un tot-unitar. Regimul de înălțime, precum și expresia artistică ale celor două imobile sunt similare.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Soluția propusă, va fi dispusă cu o retragere de 3 m de la aliniament, similar construcțiilor de pe amplasamentele vecine. Față de limitele laterale de proprietate, construcția propusă va avea retrageri de min. 4,5 m, respectiv $H/2$ în cazul ultimelor niveluri, cu excepția unei porțiuni pe latura sudică, unde construcția propusă se va alipi

la limita de proprietate prin calcan, pe o adancime de cca. 16,5 m. In cazul limitei de proprietate posterioare, retragerea va fi data de adancimea maxima permisa, de 35 fata de aliniament.

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Bilant situatia propusa:

Suprafata terenului : **950,00 mp**

Suprafata construita: **Ac=306,50 mp**

Suprafata desfasurata: **Ad=1774,35 mp**

P.O.T. propus = **32,26%**

C.U.T. propus = **1,86**

Regimul de înălțime propus: **S+P+2E+3R**

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Imobilul propus, cu functiunea locuire si functiuni mixte va avea un regim de inaltime S+P+2E+3ER, cu calcan la o limita laterala de proprietate, este gandit in terase succesive incepand cu cota de cornisa de 10 m. Retragerile, de 1,80 m, de la limita laterala de amplasament, sunt concepute incepand cu etajul 3, pana la etajul 6 inclusiv.

Accese pietonale și auto

Accesul auto si pietonal existent pe parcela se face dinspre Calea Turzii, ce margineste parcela pe latura Nord-Vestica. Accesele existente se mentin, acestea fiind doar reamenajate. Stationarea vehiculelor se face doar in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice, la nivelul Subsolului constructiei propuse, parcajele propuse fiind accesibile prin parcurgerea unei rampe.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Pentru asigurarea servitutii de trecere pentru parcela dispusa pe limita de proprietate posterioara, se prevede un gang de acces cu latimea de 3,5 m si inaltimea de 4,20 m necesara autoutilitarelor de interventie.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor constructii și armonizarea cu cele existente

menținute

Construcțiile noi propuse armonizează cu direcția de dezvoltare urbană, deschizând drumul spre o valorificare corectă a cadrului urban existent, dar și cu clădirile existente în zonă.

Acest aspect se poate identifica și din desfășurarea fronturilor stradale prezentată în planșa de reglementări urbanistice.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto pe proprietate este rezolvat direct din drumul public, Calea Turzii, în subsolul imobilului unde sunt amenajate locurile de garare corespunzătoare fiecărui apartament propus prin proiect dar și prin gangul propus pentru asigurarea căii de acces pentru parcela existentă pe limita posterioară a proprietății.

Accesul petonal este prevăzut din strada publică cu o casă de scări cu lift destinată locuirii, iar spre spațiile cu funcțiuni mixte accesul se face direct din strada publică, la parterul imobilului propus.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Se propune prin proiect amenajarea unui spațiu verde în incintă, la sol, cu o suprafață de 923.55 mp, reprezentând 40.62 % din suprafața terenului studiului urbanistic.

4.8. Profiluri transversale specifice

Strada Calea Turzii, este o stradă constituită care pe zona terenurilor analizate în studiu nu are prevăzută servitute de utilitate publică.

Profilul stradal existent are o ampriza de 21.00 m, constituită din 4 benzi carosabile cu o lățime totală de 14.40 m și trotuare pe ambele sensuri cu lățime de 2.47 m și 3.41 m.

Deoarece accesul în garajul subteran se face direct din strada publică, prin intermediul unei rampe, în incintă nu se propun prin proiect decât o alee carosabilă de incintă menită să rezolve necesitatea de acces a 1-2 autovehicule la proprietatea amplasată pe limita posterioară a proprietății studiate.

4.9. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Solutia propusa, va fi dispusa cu o retragere de 3 m de la aliniament, similar constructiilor de pe amplasamentele vecine. Fata de limitele laterale de proprietate, constructia propusa va avea retrageri de min. 4,5 m, respectiv H/2 in cazul ultimelor niveluri, cu exceptia unei portiuni pe latura sudica, unde constructia propusa se va alipi la limita de proprietate prin calcan, pe o adancime de cca. 16,5 m. In cazul limitei de proprietate posterioare, retragerea va fi data de adancimea maxima permisa, de 35 fata de aliniament.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCTIILOR

H coamă = 19.80 de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 22.00 m)

H streășină = 10.00 m de la CTS

H terasă = 15.80 m de la CTS

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 13.70 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 40.00 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 50.00 %.

4.10. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.33

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 2.0

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 2.4.

4.11. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Rețelele edilitare/utilitare existente pe amplasament sunt:

- apa - canalizare
- energie electrica
- gaze naturale

Evacuarea gunoaielor se va face prin intermediul serviciului specializat realizat de firma de salubritate.

4.12. **BILANȚ TERITORIAL**

Bilanț Teritorial Existent, ZCP_M3- Zona construita protejata. Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)

Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	950.00	100	27.43	0.33
Suprafata construita la sol	261.00	27.43		
Construcții existente	261.00	27.43		
TOTAL S.C.	261.00			
TOTAL S.D.	309.06			
Circulații pietonale	365.63	37.50		
Spatii verzi amenajate	341.93	35.07		
Regim de inaltime	P, P+M			

Bilanț Teritorial propus: BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	950.00	100	50.00	2.0
Suprafata construita la sol	475,00	50.00		
Construcții existente	261.00	27.43		
Construcții propuse	475.00	50.00		
TOTAL S.C.	475.00			
TOTAL S.D.	1			
	900.00			
Circulații pietonale	49.58	2.18		
Circulații auto si parcare	495.84	21.80		
Spatii verzi amenajate	923.55	40.62		

5. Anexe

Certificat de urbanism nr. 2213 / 15.05.2019

Extras de carte funciara nr 331024-C1-U2 Cluj-Napoca

Extras de carte funciara nr. 331024-C1-U1 Cluj- Napoca

Extras de carte funciara nr. 331024 Cluj Napoca

Anunt publicitar privind initierea PUD

Declaratii notariale ale vecinilor privind edificarea cladirilor cu functiuni mixte

Avize:

Aviz Protectia Mediului - Clasarea Notificarii nr. 6158 / 17.02.2018

Aviz favorabil Delgaz- 211441099/11.01.2019

Aviz de amplasament favorabil- SDEE Transilvania Nord- 60101836651/08.01.2019

Aviz termoficare- nr. 181/ 18.12.2018

Aviz Compania de Apa Somes S.A. nr. 36205 / 3654 din 16.01.2019

Aviz S.C. Telecom Romania- nr. 3102/ 13.12.2018

Aviz favorabil si planse aferente - Ministerul Culturii- nr. 503/ Z/ 6.06.2019

B. PIESE DESENATE

Încadrare în zonă	U00
Situație existentă	U01
Posibilități de mobilare urbanistică	U02
Reglementări - rețele edilitare	U03

Intocmit

arh. Florina Nicoleta Florian

august 2019