

Memoriu tehnic - Faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

La comanda beneficiarilor PAROHIA ROMANO CATOLICA "SF. MIHAIL" CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Piata Unirii, nr. 16, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ, și în baza C.U. nr. 5422 din 21.12.2018, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul identificat prin:

NR. CF	CATEGORIE FOLOSINTA	INTRAVILAN	S TEREN	COTE PARTI	DREPT DE PROPRIETATE
256840	CURTI CONSTRUCTII	DA	5,950 mp		PAROHIA ROMANO CATOLICA "SF. MIHAIL"
256840-C1-U2	BISERICA			35/100	PAROHIA ROMANO CATOLICA "SF. MIHAIL"
256840-C1-U1	CASA DE LOCUIT			65/100	PAROHIA ROMANO CATOLICA "SF. MIHAIL"

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIRE:	ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFINTARE PARTIALA CORP C2, ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE EXTINDERE, ETAJARE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE IN IMOBIL CU FUNCTIUNE INVATAMANT PRESCOLAR, AMENAJARE PARCELA SI IMPREJMUIRE PARCELA
AMPLASAMENT:	str. Maramuresului, nr. 187-189, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
BENEFICIAR:	PAROHIA ROMANO CATOLICA "SF. MIHAIL" CLUJ-NAPOCA str. Piata Unirii, nr. 16, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
PROIECTANT GENERAL:	S.C. QUAD STUDIO S.R.L. Bd. Nicolae Titulescu, nr. 14 ap. 21, loc. Cluj-Napoca, jud. CLUJ
PROIECTANT URBANISM:	MADE BY S.R.L. Str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, mun. Cluj Napoca CLUJ
FAZA:	P.U.D.
NR.DOCUMENTAȚIE:	U04/2019
DATA:	03.2019

1.2. Obiectivul lucrării

La comanda beneficiarului PAROHIA ROMANO CATOLICA "SF. MIHAIL" CLUJ-NAPOCA cu sediul în str. Piata Unirii, nr. 16, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ s-a

studiat posibilitatea construirii unui imobil pentru invatamant prescolar, amenajarea incintei și realizarea împrejuririi, pe terenul proprietate privată din strada Maramuresului, nr. 187-189, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, CF 256840, 256840-C1-U1, 256840-C1-U2.

Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesele și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform C.U. nr. 5422 din 21.12.2018:

Regimul juridic:

Imobil este situat în intravilanul mun. Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Imobilul in proprietate PAROHIA ROMANO CATOLICA "SF. MIHAIL" CLUJ-NAPOCA.

Regimul economic:

Folosinta actuala:

corp C2 - locuinta compusa din 2 sali, 3 camere, antreu, baie,
corp C3 - biserica cu terasa si clopotnita

Destinatia zonei:

Lip - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

Regimul tehnic:

S teren CF = 5950 mp

POT max = 25% (institutiile de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private)

CUT max = 0.5 (institutiile de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private)

Regimul de inaltime maxim admis - 3 niveluri supraterane, cu înălțimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

Echiparea cu utilitati - rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaz și energie electrică.

2.1. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Studiu geotehnic

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Incadrarea in municipiu

Terenul este situat în mun. Cluj Napoca pe str. Maramuresului nr. 187-189, in intravilanul municipiului Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul are formă regulată, cu o suprafață de 5950 mp.

Pe terenul proprietate privată din strada Maramuresului, nr. 187-189, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, identificat prin CF 256840, sunt edificate doua corpuri de cladire identificate prin CF nr. 256840-C1-U1si CF nr. 256840-C1-U2, reprezentand o casa de locuit in suprafata de 307.2 mp si o biserica cu suprafata de 164.39 mp.

3.2. Caracteristicile parcelei

Imobilul studiat se învecinează cu:

- la **nord**, proprietate privată, teren cu construcție, accesibilă din str. Viile Nadasel – pe un tronson de 31.70 m (limita posterioară)
- la **sud**, domeniu public, strada existentă, str. Maramuresului – pe un tronson de 29.22 m
- la **est**, proprietate privată, teren cu construcție, accesibilă din str. Maramuresului nr. 189 – pe un tronson de 177.74 m
- la **vest**, proprietate privată, teren cu construcție, accesibilă din str. Maramuresului nr. 185 – pe un tronson de 186.06 m

Terenul are o declivitate medie, coborând dinspre nord înspre sud, rezultând o pantă de 15,84% (9°).

3.3. Analiza fondului construit

Pe terenul proprietate privată din strada Maramuresului, nr. 187-189, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, identificat prin CF 256840, sunt edificate două corpuri de clădire identificate prin CF nr. 256840-C1-U1 și CF nr. 256840-C1-U2, reprezentând o casă de locuit în suprafața de 307.2 mp și o biserică cu suprafața de 164.39 mp.

3.4. Căi de comunicație

Accesul auto/pietonal pe parcelă se face din drumul existent str. Maramuresului. Accesul se face din partea sudică a parcelei, câte un acces auto și pieton pentru fiecare construcție în parte. Acestea au o anvergură de aproximativ 3,50 m, reprezentând accesul auto, iar accesul pietonal de aproximativ 1,50 m.

3.5. Rețelele edilitare

Atât terenul cât și construcțiile existente sunt racordate la rețelele existente, alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare.

3.6. Regimul de proprietate

Terenul în studiu este proprietate privată a beneficiarului, PAROHIA ROMANO CATOLICA "SF. MIHAIL" CLUJ-NAPOCA.

3.7. Concluzii

Construirea unui imobil cu destinația de învățământ prescolar, amenajare exterioară, împrejurire teren, amenajare acces este fezabilă.

4. REGLEMENTARI

4.1. Descrierea soluției

Se dorește desființarea corpurilor parazitare aflate pe teren, respectiv a grupului sanitar și a garajului. În plus se va desființa parțial și o parte din corp din clădirea existentă (casă de locuit) identificată prin C1 - ap.2 Nr. cad 256840-C1-U1 și extinderea acesteia cu un corp nou. Corpul nou va avea un regim de înălțime S+P+Er cu destinație învățământ prescolar (grădiniță). Pe parcelă se mai află o clădire cu un regim de înălțime P, identificată prin C1 - ap.1 Nr. cad 256840-C1-U2 (Biserica), care se va păstra. Se vor efectua și lucrări de modificare a împrejuririlor și de amenajare a terenului proprietate privată a beneficiarului.

4.2. Regimul de aliniere

Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta (ISU), dar și asumând situația existentă.

Parcela în înteles urban studiată are o adâncime de 61.00 ml, ceea ce face posibilă realizarea corpului din spate, pe parcela deținută de proprietarul CALBODAN S.R.L. Având în vedere situația existentă, se dorește desființarea partiala a corpului existent, respectiv pe laturile nord si vest ale acestuia si se propune extinderea corpului ramas, inspre str. Maramuresului (latura sudica a parcelei), integrandu-se astfel in aliniamentul existent. Se vor respecta, in acelsi timp, retragerile minime fata de limitele de proprietate respectiv H/2.

Astfel retragerile propuse față de limitele de proprietate vor fi:

Față de limita de proprietate **nordica** către parcela vecină:

- proprietate privata, teren cu constructie;
- se va construi cu o retragere 149 m (conform UTR minim 6 m sau H/2).

Față de limita de proprietate **sudica** către parcela vecină:

- domeniu public, strada existenta, str. Maramuresului;
- se va construi cu o retragere 5.10 m (conform UTR minim 5 m)

Față de limita de proprietate **estica** către parcela vecină:

- proprietate privata, teren cu constructie;
- se va construi cu o retragere 13,15 m (conform UTR minim 3 m sau H/2).

Față de constructia existenta **BISERICA C1 - ap.1 Nr. cad 256840-C1-U2**:

- cladire existenta cu regim de inaltime, proprietate privata;
- se va construi cu o retragere 6 m (conform UTR distanta minima intre cladiri 6 m).

Față de limita de proprietate **vestica** către parcela vecină:

- proprietate privata, teren cu constructie;
- se va construi cu o retragere 4,97 ml (conform UTR minim 3 m sau H/2).

4.3. Regimul de înălțime

Corpul nou propus ajunge la o cotă cornișă de 7.20 m, iar la coama la 9.50 m de la trotuar (amenajarile exterioarea), respectiv un regim de inaltime de S+P+Er.

4.4. Organizarea circulației

Accesul pe parcelă rămâne neschimbat. Se va face dinspre str. Maramuresului prin prin accesul existent.

Parcarea autoturismelor utilizatorilor și personalului se va face în garajul propus la subsolul cladirii. S-au propus amenajarea a 5 locuri de parcare in cadrul cladirii. Pe parcela a propus amenajarea unui spatiu destinat parcarii a 6 biciclete. Estimarea locurilor de parcare si locurilor pentru biciclete au fost realizate conform Anexei 2 la regulamentul de urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca.

NECESAR DE LOCURI DE PARCARE - ESTIMAT

N r. cr t	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT - CONFORM PUG ANEXA 2		PROPOS	
		PARCARE AUTO	PARCARE BICICLETE	PARCARE AUTO	PARCARE BICICLETE

	AU	NR. LOCURI / AU	AU	NR. LOCURI / AU	ANIE UTILA/ OBIECTIV	NECESAR	PROPUS	NECESAR	PROPUS	
1	FUNCTIUNI DE INVATAMANT (INVATAMANT PREUNIVERSITAR)	200 mp	1	100 mp	1	557.17 mp	3 mp	5	6 mp	6 mp
2	FUNCTIUNI DE CULT (pentru bisericile parohiale nu sunt necesare locuri de parcare)	-	-	-	-	164.39 mp	-	-	-	-
TOTAL							5 locuri	6 locuri		
OBSERVATII							SPATIU AMENAJAT IN CADRUL SUBSOLULUI PROPU	SPATIU AMENAJAT PE PARCELA LA INTRARE		

4.5. Calcul indici urbanistici

BILANT TERITORIAL SI INDICATORI TEHNICI

SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 256840	5,950 mp			
SUPRAFATA TEREN TOTAL	5,950 mp			
INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	intravilan			
SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. Lip	5,950 mp			
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	4,894.81 mp	82.27 %	0 mp	0.00 %
CONSTRUCTII	500.58 mp	8.41 %	507.01 mp	8.52 %
CIRCULATII PIETONALE	222.22 mp	3.73 %	416.94 mp	7.01 %
CIRCULATII AUTO	332.39 mp	5.59 %	75.92 mp	1.28 %
PARCARI	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
SPATII VERZI AMENAJATE - SOL NATURAL	0 mp	0.00 %	4,873.32 mp	81.90 %
SPATII VERZI AMENAJATE - TERASA INIERBATA	0 mp	0.00 %	76.81 mp	1.29 %
ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA EXISTENTA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
TOTAL SUPRAFATA DE TEREN	5,950.00	100.00 %	5,950.00	100.00 %
REGIM DE INALTIME	S+P		P+2E+M	
SUPRAFATA CONSTRUITA - LOCUIRE	307.2 mp		0 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA - CULT	193.38 mp		164.39 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA - PROPUSA SPRE DEMOLARE	-		135.19 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA - PROPUSA SPRE PASTRARE	-		201 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA - INVATAMANT	0 mp		342.62 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL	500.58 mp		507.01 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL	714.7 mp		946.46 mp	
SUPRAFATA UTILA OBIECTIV	0 mp		557.17 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T.	714.7 mp		830.62 mp	
P.O.T. - locuire	5.16 %		0.00 %	

P.O.T. - cult	3.25 %	2.76 %
P.O.T. - invatamant	0.00 %	5.76 %
P.O.T. - pe parcela	8.41 %	8.52 %
C.U.T. - pe parcela	0.12	0.14
NR. LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE	1	0
NUMAR DE APARTAMENTE	0	0
NUMAR DE SPATII SERVICII	0	0
NUMAR SPATII DE CULT	1	1
NUMAR DE SPATII DE INVATAMANT	0	1
NUMAR DE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA	0	2
NUMAR DE GARAJE AUTO	0	5
NUMAR DE LOCURI PT BICICLETE IN INCINTA	0	0
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA*	-	8 m
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA*	-	11.44 m

* Inaltimea maxima la cornisa fata de cota terenului amenajat (trotuarul de protectie al cladirii)

Bilantul teritorial este intocmit conform ORDONANTEI 27/2008 cu privire la modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbansm

4.6. Mobilier urban și plantații

Se propune amenajarea spațiului rămas liber cu gazon și plantarea unei vegetație medii si înalte pe zona de accesca si amenajare a fatadei.

Se va amenaja pe spatiul verde propus un spatiu de joaca pentru copii.

In cadrul cladirii a fost propus si un spatiu pentru depozitarea gunoiului menajer amenajat in vederea colectarii selective pe patru fractii conform directivelor europene.

4.7. Echiparea edilitară

Construcția se va racordată la toate rețelele existente in zonă.

5. CONCLUZII

Consecințele implementării și realizării noului corp de clădire se referă la o dezvoltare a zonei si imbunatatirii gradului de servicii oferit de aceasta. Strada Maramuresului are o anvergură generoasă care poate susține o astfel de majorare de participanți la trafic.

Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)"

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Data

11/04/2019

Întocmit

Arh. Urb. ȘTEFĂNUȚI Nicolaie