

## FIȘA PROIECTULUI.

FAZA:
<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
DENUMIREA LUCRĂRII:
<b>CONSTRUIRE IMOBIL MIXT LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL</b>
AMPLASAMENT:
<b>Str. Traian Vuia nr. 72 Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.</b>
BENEFICIAR:
<b>S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L. CUI 38596742                      J12/6754/2017 Str. Teodor Mihali nr. 31-35A Mun-Cluj-Napoca, județul Cluj.</b>
PROIECTANT:
<b>C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj</b>

## LISTĂ DE SEMNĂTURI.

SEF PROIECT:
arh. Cristian RUS
PROIECTANT:
arh. Cristian RUS

## BORDEROU.

PIESE SCRISE:			
- FOAIE DE CAPĂT			
- FIȘA PROIECTULUI			
- LISTA DE SEMNĂTURI			
- BORDEROU			
- MEMORIU JUSTIFICATIV			
- CERTIFICAT DE URBANISM			
- EXTRAS C.F. 261012 CLUJ-NAPOCA			
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA AVIZATA DE			
- P.V. RECEPTIE O.C.P.I. CLUJ			
- STUDIU GEOTEHNIC			
- AVIZE CONFORM C.U.			
PIESE DESENATE:			
	PI.01	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5.000
	PI.02	PLAN GENERAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI REGIM DE PROPRIETATE	1 250
	PI.03	PLAN GENERAL - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1 250
	PI.04	PLAN COORDONATOR REȚELE EDILITARE REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE	1 250

# MEMORIU JUSTIFICATIV.

## Cap. 1. Introducere:

### 1.1. Date de recunoastere a documentației:

1.1.1. Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE IMOBIL MIXT LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
1.1.2. Amplasament:	Str. Traian Vuia nr. 72 Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
1.1.3. Faza:	P.U.D.
1.1.4. Proiectant:	C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr.Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
1.1.5. Beneficiar:	S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L. CUI 38596742 J12/6754/2017 Str. Teodor Mihali nr. 31-35A Mun-Cluj-Napoca, județul Cluj.
1.1.6. Data întocmirii documentației:	noiembrie 2018

### 1.2. Obiectul proiectului:

Obiectul documentației îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarei S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L., în vederea construirii unui IMOBIL MIXT LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatele de urbanism emise de Primăria mun. Cluj-Napoca nr.....

Documentația va trata condițiile de amplasare – realizare și cele de servire edilitară pentru construcția propusă, în corelare cu situația din incinta de amplasament și vecinătăți, precum și cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ord. M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- Amplasarea unui imobil mixt de locuințe collective cu parter comercial, regim de înălțime S+P+2E +Er;
- amenajarea parcajelor necesare în interiorul incintei cu alee carosabilă și pietonale;
- racordarea accesului auto și pietonal la stradă;
- amenajări spații verzi în incintă;
- sistematizarea verticală în incintă.

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform cadrului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa 01. – situația existentă ;
- planșa02. - reglementări urbanistice cu mobilarea amplasamentului;
- planșa 03. – reglementări edilitare.
- planșa 04. – obiective de utilitate publică.

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

## Cap.2. Incadrarea în zonă:

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate:

Zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în zona de est a orașului (Cart. Someșeni), parcela având adresa Str. Traian Vuia nr. 72, și se află în perimetrul zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Conform P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism aferent imobilul se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în U.T.R. ZCP\_M2.

## Cap.3. Situația existentă:

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela de amplasament are în prezent accesul auto și pietonal asigurat drumul de acces de pe latura de Nord (Str. Traian Vuia) cu o lățime de cca. 15.55<sup>5</sup>m.

Amenajarea parcajelor, staționarea și gararea autovehiculelor pentru casa propusă se va face în interiorul parcelelor proprietate privată.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața parcelei proprietate a beneficiarei este de 895mp (conf. C.F.).

Suprafața zonei studiate prin prezentul P.U.D. este de 895mp.

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

- la NORD drum (Str. Traian Vuia) – front 15.55<sup>5</sup>m;
- la Est– parcelă proprietar Vajas Ioan – lungime 56.72m,
- la SUD - parcelă proprietar Suciu Nicolae, Rusu Paul - 15.89m,

-la VEST – parcelă proprietar Oltean Emil, Kiss Terezia, Boldijar Anna – lungime 55.82<sup>5</sup>m.

Terenul este plat.

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe parcele de amplasament există o casă parter care va fi demolată.

Parcelele adiacente pe laturile de E, S și V sunt construite și au amenajări exterioare..

Pe terenul de amplasament nu există vegetație forestieră, nu este necesară solicitarea aprobării pentru tăierea arborilor conf. O.M. 264/1999.

Propunerile din prezentul P.U.D. sunt în concordanță cu reglementările din documentațiile urbanistice întocmite și aprobate până în prezent

Reglementările existente prevăd:

- procentul de ocupare a terenului: POT=60%;

- coeficientul de ocupare a terenului: CUT=1.8

Accesul auto și pietonal este asigurat din Str. Traian Vuia pe latura de Nord a parcelei.

În vederea elaborării prezentului P.U.D. au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:

- suport topografic și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate – vizat de OJCP.

- studiul geotehnic;

- documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor;

Studiile de fundamentare, avizele și acordurile obținute până în prezent, confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Caracterul zonei stabilit prin PUG, acela de zona mixtă s-a materializat în teren, terenurile fiind parțial construite cu locuințe familiale, clădiri de birouri, clădiri mixte, etc..

### 3.4. Destinația clădirilor:

În interiorul zonei de amplasament există construcții cu destinația de case de locuit, birouri, bănci, etc.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela de amplasament este în proprietatea S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L. (nr. cad. 261012)

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

A se vedea studiul geotehnic anexat la dosar.

### 3.8. Accidente de teren:

Terenul de pe parcela de amplasament nu prezintă accidentări, acesta fiind plat.

Suprafața terenului este stabilă din punct de vedere fizico-geologic.

### 3.9. Adâncimea apei subterane:

Conform studiului geotehnic, apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea corespunzătoare forajului. Nu sunt necesare epuismențe.

### 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei:

Conform studiului geotehnic prezentat anterior – vezi punctul anterior 3.7.

### 3.11. Analiza fondului construit existent:

Pe parcela de amplasament există o casă de locuit care va fi demolată în urma unei autorizații de desființare.

Există construcții în imediata vecinătate a amplasamentului care să fie afectate de construcția propusă, acestea având calcan comun cu parcela proprietarului inițiatorului prezentului PUD.

### 3.12. Echiparea edilitară existentă:

Parcela de amplasament dispune de racorduri și branșamente la rețelele edilitare.

Zona de amplasament dispune de echipare edilitară, după cum urmează:

- alimentare cu apă – conductă publică de apă drum adiacent (Str. Traian Vuia) având  $\Phi 120\text{mm}$ ;
- energie electrică – linie drum adiacent lea 0.4KV;
- gaze naturale;
- rețea de canalizare – dN30;
- rețele termice. – nu sunt.

## Cap.4. Reglementări:

### 4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor:

Propunerile de ocupare și utilizare a terenului prin construcții, se vor materializa exclusiv pe proprietatea privată a beneficiarului prezentului P.U.D.

Amenajările necesare care se propun în afara limitei parcelei, privind racordarea acceselor auto și pietonal la drumul de acces (Str. Traian Vuia) precum și executarea racordurilor și branșamentelor la rețelele edilitare, se va face cu avizul sau acordul forurilor competente implicate.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

-Construirea pe parcela de amplasament a unui imobil mixt de locuințe colective cu parter commercial (S+P+2E+Er).

-studierea amenajărilor de incintă și ale celor exterioare incintei, care cuprind:

1. amenajarea parcajelor necesare, în interiorul parcelelor, cu alee carosabilă și trotuare;
2. racordarea accesului auto și pietonal la drumul de acces;
3. amenajări spații plantate în incintă;
4. sistematizarea verticală de incintă.

#### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Destinația construcției se va încadra în sfera utilizărilor admise prin P.U.G. –funcțiuni mixte

Construcția se va amplasa la distanța de min. 10.30m față de limita posterioară a parcelei; construcția va fi amplasată față de limitele laterale la minim 4.03 m dar nu mai puțin de  $h/2$  față de înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai defavorabil. În dreptul calcanelor vecine construcția propusă se va alipi de acestea.

#### 4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcțiile noi se amplasează în interiorul parcelei proprietate privată.

S-a urmărit asigurarea unei suprafețe plantate cât mai mari pentru a conferi ansamblului un caracter de zonă mixtă

#### 4.4 Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente:

Construcțiile se vor integra în caracterul zonelor cu specific de clădiri mixte.

#### 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În momentul elaborării P.U.D. există construcții în zona studiată.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

#### 4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Se asigură accesul și circulația auto și pietonală prin amenajarea și racordarea circulațiilor la drumul public de acces (Str. Traian Vuia). Se va dezmembra o fâșie de cca. 4.41-4.54m lățime pentru lărgire drum (servitute de utilitate publică conform PUG). În incintă se amenajază circulația auto de incintă, cu platforme pentru parcarele autovehiculelor.

Drumul public prin care se asigură accesul la amplasament (breșa care se desprinde din Str. Traian Vuia) este arteră de legătură între diversele cartiere ale orașului și are o ampriză de cca. 22.58m. Din punct de vedere funcțional este drum de interes zonal, iar în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinește este o stradă de transit șicolectoare .

Sunt necesare amenajări ale accesului la drumul deschis circulației publice, fără corelări cu intersecții sau accese la obiective amplasate în imediată vecinătate. (drumul va fi lărgit la o lățime de 30.00m; în acest sens se va aplica un



profil tip IIC conf. anexa 6 la RLU aferen PUG și se va dezmembra o fâșie cuprinsă între 4.41m și 4.54m cu titlu de drum).

Se propune drumul de acces aparținând domeniului public (Str. Traian Vuia) la patru benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 21.00, incluzând spații de parcare și spații verzi pe ambele laturi și două trotuare de lățime de min 3.00m fiecare, plus piste de biciclete de 1.50m fiecare. Pentru racordarea carosabilului la intrarea în zona studiată se vor prevedea raze de viraj mai mari de 6.00m, la incinte cu trafic și străzi interioare. Sunt necesare treceri de teren din domeniul privat în cel public pentru regularizarea drumului de acces (aliniamentele se vor modifica conform plașei Reglementări urbanistice).

#### 4.6.1. Circulația auto:

Clădirea propusa va genera o circulație auto redusă, considerând un autoturism la 40mp spațiu util pentru sp. comercial, ( $A_u=80\text{mp}$ , rezultă 2 locuri de parcare), respectiv un loc de parcare la un apartament cu  $S_u < 100\text{mp}$  (17locuri de parcare la 17 apartamente )

Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 20-24 vehicule fizice/zi.

Pentru a preveni derapajele în condiții de iarnă se vor lua măsuri antiderapaj din faza de proiectare.

#### 4.6.2. Circulația pietonală:

Circulația pietonală se va face pe trouare și alei dalate cu materiale antiderapante și durabile în timp.

#### 4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural si de adaptare a soluțiilor la relieful zonei:

Cadrul natural nu prezintă elemente de reper: plantații majore, forme de relief.

#### 4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată:

Nu e cazul.

#### 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologica și diminuarea poluării:

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică.

Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

#### 4.10. Obiective publice:

Nu se prevăd obiective publice. In zonă există următoarele obiective de utilitate publică: școală generală la cca 65m față de amplasament, grădiniță la cca. 350m.

#### 4.11. Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.

Echiparea, dotarea și exploatarea obiectivelor se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Parcela nu are în prezent spații verzi amenajate.

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile HG 525/1996 și R.L.U. aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca.

#### 4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Relieful zonei nu impune soluții majore de sistematizare verticală. Amenajările de incintă nu vor modifica relieful din zona de amplasament.

Pe planșa PI.02 este indicată configurația terenului prin cote de nivel. La sistematizarea verticală se vor determina:

- cotele de nivel ale construcției;
- poziția și cotele de nivel ale rampelor de acces auto cu indicarea rigolelor de scurgere ale apelor meteorice;
- cotele de nivel ale platformelor și aleilor dalate;
- se vor evita zidurile de sprijin și taluzurile care să afecteze vecinătățile;

Se vor executa nivelări, taluzări, trotuare și alei pentru circulația pietonală, alee carosabilă și platforme dalate pentru staționare auto.

#### 4.14. Regimul juridic:

Proprietate S.C. BAVA CONSTRUCT S.R.L (nr. cad. 261012)

Amenajările din incinta de amplasament și racordarea acceselor la drumul de acces se vor executa în așa fel încât să permită efectuarea ulterioară a modernizării străzii.

#### 4.15. Regimul de construire:

##### a). Alinierea construcțiilor:

-construcțiile se vor dispune pe aliniamentul rezultat în urma dezmembrării terenului pentru lărgire drum (a se vedea servitutea de utilitate publică instituită prin PUG)

-min. 10.30 m față de limita posterioară (1/2 din înălțimea construcțiilor propuse la cornișă, măsurată de la punctul cel mai jos); construcția se va dezvolta pe o adâncime de maxim 40m de la aliniamentul rezultat în urma lărgirii drumului.

- față de limitele laterale construcția nouă se va alipi de calcanele existente, rezultând două curți interioare; pe latura opusă, acolo unde nu există calcan, clădirea se va amplasa la o distanță de min. 3.6m dar nu mai puțin de h/2 măsurat la cornișă în punctul cel mai înalt.

##### b). Regimul de înălțime:

-construcțiile se vor realiza cu un regim de înălțime de S+P+2E+Er;

##### c) Înălțimea construcțiilor:

-înălțimea la cornișă a construcțiilor va fi până la 12.50m;

- d). Procentul de ocupare a terenurilor
  - se mentine P.O.T. max 60%;
- e) Coeficientul de utilizare a terenului:
  - se mentine C.U.T. 1.8;
- f). numărul poștal:
  - parcele de amplasament aflate în proprietatea beneficiarului i se va atribui numărul poștal Str. Traian Vuia nr. 72.

4.16. Asigurarea utilităților:

Parcela existentă este branșată la utilități.

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 21248) VARIANTA 2							
ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS		TOTAL	
		mp	%	mp	%	mp	
1.	Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	895.00	100	822.72	91.92	<b>822.72</b>	<b>91.92</b>
1.1.	Constructii, din care:						
	-imobil de locuinte colective/parter comercial;	128.00*	14.30	426.90	51.88	<b>426.90</b>	<b>51.88</b>
	-platforma pubele;	-	-	5.76	0.70	<b>5.76***</b>	<b>0.70</b>
1.2.	Circulatii, din care:						
	-carosabile+rampa auto subzol;	-	-				
	-pietonale/terase;			65.63	7.98	<b>65.63</b>	<b>7.98</b>
	-platforme parcaje (spatiu stocare auto);	-	-				
1.3.	Spatii verzi, din care:						
	-spatii verzi pe sol natural;			252.28	28.18	<b>252.28</b>	<b>28.18</b>
	-loc de joaca pentru copii;			179.14	20.00	<b>179.14</b>	<b>20.00</b>
	-loc de joaca pentru copii;			28.00	3.12	<b>28.00</b>	<b>3.12</b>
	-arbori/arbusti;	-	-	16 buc.		<b>16 buc.</b>	

**P.O.T. maxim admis = 60.00%**

**C.U.T. maxim admis (UTR ZCP M2) = 1.8**

**C.U.T. maxim admis (UTR Lip) = 0.9**

**P.O.T. propus =  $((426.90+15.00)/895) \times 100 = 49.40\%$**

\* suprafata luata in calculul POT este compusa din  $A_c = 426.90\text{mp} + 15.00\text{mp}$ , suprafata balcoanelor de la cota parterului al caror intrados este sub 3.00 de la cota terenului amenajat.

C.U.T.max (ZCP M2) =>  $A_d = 860.45\text{mp}(\text{teren in ZCP M2}) \times 1.8 = 1548.81\text{mp}$ ; C.U.T.max(Lip)=>  $A_d = 34.55\text{mp}(\text{teren in Lip}) \times 0.9 = 31.095\text{mp}$  pentru suprafata de teren (72.28mp) dezmembrat, cedat cu titlu gratuit domeniului public +  $A_d = 72.28 \times 1.8/2 = 60.052\text{mp}$

Rezulta Aria desfasurata totala ce intra in calculul C.U.T.= $1548.81\text{mp} + 31.095\text{mp} + 60.052\text{mp} = 1639.90$

- coeficientul de utilizare a terenului se calculeaza cumuland suprafata initiala a parcelei grevata de servitute de utilitate publica + 0.5 din suprafata de teren dezmembrata ce va fi trecuta cu titlu gratuit la domeniul public;

-parcela de teren se afla in UTR ZCP M2 (S=860,45mp) - CUT=1.8, respectiv UTR Lip (S=34.55mp) - CUT=0.9

$A_d = 2275\text{mp}$  - aria luata in calculul CUT este  $A_d$ , din care s-a sczut suprafata garajului subteran si a spatiilor tehnice, rezultand  $1639.90\text{mp}$ . **CUTpropus(UTR ZCP M2)=1.8; CUTpropus(UTR Lip)=0.9**

#### 4.17. Bilanț teritorial comparativ

### Cap.5. Concluzii:

#### 5.1.Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor:

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată în oct. 2004.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C.-P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verificatorii de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de legea 10/1995, HG 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 77/N/1996 – anexa 1.

#### 5.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

#### 5.3. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.:

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. și de reglementările din prezentul P.U.D.

Se va asigura colectarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

#### 5.4. Măsuri de protecție a mediului:

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

Funcțiunea-activitatea nu generează factori de poluare a mediului, nu este necesară monitorizarea.

#### 5.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu afectează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Întocmit:

noiembrie 2018

arh. Cristian RUS