

s.c. **2 INVEST** S.R.L.
str. David Prodan nr. 24
Cluj-Napoca



CUI: R 10399821
Nr. Reg. Com. J12/528/1998
Tel. 0744 787 953

Denumirea proiectului :

**DEMOLARE IMOBIL EXISTENT SI
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT SERVICII PROFESIONALE SI
SERVICII CU ACCES PUBLIC**

Str. Clincilor nr.60, loc Cluj-Napoca, jud. Cluj

proiect nr.

**2030/
1**

Beneficiar:

**MARIAN VIRGIL PAVEL SI
SOTIA BERCAN DACIANA MARIA**

faza

PUD

MEMORIU GENERAL

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **Demolare imobil existent si CONSTRUIRE IMOBIL MIXT BIROURI SI SPATIU COMERCIAL**

Amplasament: **Str. Clincilor nr.60, loc Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Beneficiar: **MARIAN VIRGIL PAVEL SI
SOTIA BERCAN DACIANA MARIA**

Proiectant: **SC 2 INVEST SRL Cluj-Napoca, str. Teleorman nr 61**

Data elaborării: **martie 2018**

1.2. Obiectul proiectului

Întocmirea acestui P.U.D. a fost determinată de nevoia de clarificare a contextului în care ar urma să se înscrie o clădire cu funcțiune mixta S+D+P+2E.

Terenul studiat este înscris în CF 271675 și are nr cadastral 271675 și se afla in proprietatea Marian Virgil Pavel si sotia Bercan Daciana Maria.

Dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției ce a determinat întocmirea P.U.D.:

- Suprafața teren, conform C.F. = 248 mp, Suprafata teren conform masuratorii = 262
- Regimul de înălțime existent: D+P Regimul de înălțime propus: S+D+P+2E
- S. constr. la sol existentă: 101 mp S. constr. la sol propusă: 149.90 mp
- S. desf. existentă: 210 mp S. desf. propusă: 749.50 mp

• P.O.T. existent =	38.50 %	P.O.T. propus =	53.74 %
• C.U.T. existent =	0.88	C.U.T. propus =	2.15

• **Funcțiuni găzduite:**

În prezent, pe parcela se afla o constructie D+P, ce gazduieste la nivelul parterului un spatiu de servicii – cuafor;

• **Rezolvarea circulației:**

Accesul pietonal se face din strada Clinicilor printr-un gang de acces. Nu exista acces carosabil pe parcela, deoarece intre strada Clinicilor si curtea imobilului este o diferenta de nivel de 2.70 m, conform ridicarii topo atasate.

• **Circulația terenurilor:**

Strada Clinicilor este propusa spre modernizare si supralargire si de aceea se va ceda teren catre domeniul public al municipiului Cluj-Napoca.

• **Echiparea cu utilități:**

In zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețele de apa, canalizare si gaz.

• **Integrarea în contextul existent:**

Zona studiată este construită cu densitate medie/mare, cu clădiri având un regim de înălțime cuprins între D+P+E și D(S)+P+3E, dispuse în lungul strazi, formind front continuu. Fondul construit este de calitate proasta, imobile vechi, cu finisaje de prosta calitate, aspect arhitectural slab, iar datorita prevederilor PUG de supralargire a strazi, acestea se vor demola in intregime.

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Poziția în localitate

Conform PUG- Cluj-Napoca, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, UTR – **ZCP-M1**.

CAP. 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Căile de comunicație

Strada de acces a localității funcționează ca stradă de categoria a III-a, având o lățime de 8 m, carsoabil de 6m și 2 trotuare de 1m pe ambele părți, cu lățimii variabile pe alocuri. La ora actuală este asfaltată.

3.2. Analiza fondului construit existent

Tendința actuală în zonă este $D(S)+P \div D(S)+ P+2/3 E+ (eventual M)$. Parcele sunt în general de 12-15 m front la strada, iar ocuparea parcelelor este în front continuu și izolat discontinuu.

3.3. Circulația pietonală și auto

Circulația pietonală în zonă se desfășoară pe trotuarele străzii Clinicilor, trotuare ce sunt foarte înguste. Circulația auto se desfășoară pe un sens, 2 benzi de circulație.

3.4. Parcajele

La ora actuală în zonă nu există parcaje amenajate pe domeniul public, în dreptul imobilului. Există o zonă de parcaje în lungul străzii Clinicilor amenajată la cca 75 m imobil. De asemenea, nici pe parcela studiată nu există amenajate locuri de parcare, întrucât nu se poate accede cu mașina la nivelul curții.

3.5. Analiza geotehnică

Terenul nu prezintă probleme deosebite din punct de vedere al terenului de fundare. S-a întocmit studiu geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare și s-a atașat documentației prezente.

3.6. Regimul juridic

Fiind vorba de un P.U.D. de parcelă, întreaga suprafață este alcătuită din terenul aflat în proprietate privată.

3.7. Echiparea edilitară

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă, canalizare și gaz.

3.8. Bilanț teritorial

Situația existentă este următoarea:

Teritoriu aferent	Existent (mp)	Existent (%)
Construcții	101	38.00

Spații verzi amenajate	0	0
Circulații (total), din care:	0	0
<i>semicarosabile</i>	0	0
<i>pietonale</i>	0	0
Teren neamenajat	262	100
TOTAL	262	100

P.O.T. = (Sc/St) %= 38.50 %

C.U.T. = (Sd/St) = 0.88

CAP. 4. PROPUNERI

Propunerile s-au făcut în baza prevederilor PUG Cluj-Napoca UTR **ZCP- M1**. Destinația stabilită prin PUG este **zona mixta cu regim de construire închis, adiacent principalelor artere de trafic.**

4.1. Organizarea circulației auto și pietonală

Circulația pe drumul de acces este sistematizată astfel încât lățimea totală a străzii să fie 12,00m din care carosabil 7,00 m , 2 trotuare de 2.5 m pe ambele părți.

Circulația pietonală – din strada se accede direct în spațiul de servicii de la parter și în casa de scări ce deserveste spațiul de la demisol, respectiv nivelul curții, și nivelele superioare.

Circulația auto- prin intermediul unui elevator de mașini se va ajunge la nivelul subsolului unde este amenajată parcare subterană pentru 3 autoturisme. Tot cu ajutorul elevatorului se va ajunge la nivelul curții unde este amenajată 1 loc de parcare. Înainte de intrarea în elevator s-a prevăzut un spațiu de așteptare, astfel încât să nu se stănească circulația auto și pietonală în zonă.

4.2. Parcajele

Se propune amenajarea a 1 locuri de parcare în interiorul parcelei, la nivelul curții interioare, și 3 locuri de parcare la subsol, rezultând 4 în total. Calculul locurilor de parcare s-a făcut astfel: la parter și demisol – spații de servicii profesionale- 1 loc pt 35 mp destinat publicului + 1 loc de parcare la 15 persoane – aici se estimează 7 persoane. La etajele 1 și 2 : spații de servicii cu acces public: 1 loc de parcare pt 35 mp AU destinată accesului publicului și 1 loc de parcare pentru încă cca 10 pers. Pentru biciclete s-au prevăzut 5 locuri : 3 la parter și 2 la subsol.

4.3. Regimul juridic. Circulația terenurilor

Regimul juridic prezintă modificări prin cedarea de teren către domeniul public al municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit. Suprafața de teren ce urmează să fie cedată este de 33.90 mp.

4.4. Regimul de aliniere

Se va respecta regimul de aliniere prevazut in PUG- cladiri asezate in aliniament, se va prevedea o constructie in forma de bara. Aceasta propunere s-a facut luand in considerare modul de ocupare al parcelelor vecine si Regulamenrul de Urbanism existent in zona.

4.5. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime maxim admis în zonă este (3)S+ P+3 E+ Er (sau Mansarda). Pe parcelă, datorita diferentei de nivel mare dintre strada Clinicilor si curte, rezulta un nivel numit demisol, si astfel regim de inaltime propus este S+D+P+2 E. Inaltimea maxima la cornisa conform PUG este 17m de la cota trotuar. Prin proiect se prevede H max cornisa 13 m, de la cota trotuar.

4.6. Plantațiile

Se propune reorganizarea spațiului verde de pe parcelă pentru a corespunde noi functiuni. Suprafata totală a spațiului verde este de 60 mp (26.30%), spatiu verde amenjata direct pe teren natural.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Se va încadra în POT maxim admis = 60% și CUT maxim admis=2.2 pentru parcelele comune. Intrucit se cedeaza cu titlu gratuit o suprafata de teren de 33.90 mp, conform regulamentului local de urbanism, pentru zona ZCP- M1, indici teritorialii P.O.T. si C.U.T. se calculeaza astfel: suprafata initiala a parcelei + 0.5 x suprafata trecuta in proprietate publica cu titlu gratuit.

$$\text{St calcul CUT} = 262 + 33.9 \times 0.5 = 278.95 \text{ mp}$$

4.8. Echiparea edilitară

Construcția va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică, apa-canal si gaz existente in zona.

4.9. Bilanț teritorial

Bilanțul teritorial s-a calculat pentru parcelă considerind suprafata parcelei conform masuratori topo si prevederilor PUG pentru zona ZCP –M1, luind in considerare ca se cedeaza cu titlu gratuit suprafata de teren afectata de servitute de utilitate publica.

Procentul de ocupare al terenului

$$POT = [(Sc/St) \times 100] \% = 149.90 / 278.95 \% = 53.74 \%$$

$$S \text{ desf totala} = 149.90 \times 5 (S+D+P+2E) = 749.50 \text{ mp}$$

$$S \text{ desf calcul CUT} = 149.90 \times 4 (D+P+2E) = 599.60 \text{ mp}$$

Coefficientul de utilizare al terenului

$$C.U.T. = (Sd/St) = 599.60 / 278.95 = 2.15 \% \text{ ADC}$$

Se incadreaza in indici maxim admisi in zona:

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. = 60,00 %

Coefficientul de utilizare al terenului

C.U.T. = 2.2 ADC

Teritoriu aferent	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Construcții	101.00	38.00	149.90	53.74
Spații verzi amenajate pe terenul natural	0	0	56.92	23.15
<i>Alei pietonale</i>	0	0	7.80	4.56
Parcaje	0	0	15,00	6.58
teren ce se cedeaza			33,90	12,93
TOTAL	262	100	262	%

ÎNTOCMIT:

arh. D. Bercan

COORDONATOR URBANISM

arh. M. Varga

DIRECTOR:

ing. Maria Bercan

Cluj-Napoca, 2020