

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI C.T.A.T.U.

pentru

**ELABORAREA PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – D+P+3E+Eth
(SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE SERVICII, BIROURI),
ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE,
ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

str. Plevnei, f.nr. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar **SC STOPBUTIK SRL**
Str. Aurel Vlaicu, nr. 42, bloc V12, ap. 75, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1322 / 2018**

Faza proiect **PUD**

Cluj-Napoca
Noiembrie 2019

MEMORIU JUSTIFICATIV – faza PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	ELABORAREA PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – D+P+3E+Eth (SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE SERVICII, BIROURI), ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Beneficiar	SC STOPBUTIK SRL Str. Aurel Vlaicu, nr. 42, bloc V12, ap. 75, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Amplasament	str. Plevnei, f. nr., Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1322 / 2018
Faza de proiectare	PUD, DTAC
Data elaborarii	Noiembrie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru lucrarea :
ELABORAREA PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE – D+P+3E+Eth (SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII DE SERVICII, BIROURI), ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, OPERAȚIUNI NOTARIALE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, în Cluj Napoca, str. Plevnei, f. nr.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede construirea unui imobil cu functiuni mixte avand regimul de inaltime de D+P+3E+Eth. Parcarile necesare se vor amplasa suprateran.

Rolul prezentei documentații este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism - privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea construcțiilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Plevnei, f. nr., în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Adresa obiectivului: str. Plevnei, f. nr., Cluj-Napoca, jud. Cluj

Surse de documentare:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000. La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

Ridicarea topografica;
Extras C.F.;
CU nr. 1953 din 03.05.2019
PUG al Municipiului Cluj-Napoca;

Terenul studiat se afla incadrat in **zona de impozitare "C"** conform HCL nr. 1064/2018.

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in:

- **Partial - UTR – Et** – Zona activitati economice cu caracter tertiar
POT maxim 40%
CUT maxim 2.2
- **Partial - UTR – Tf** – Zona de circulatie feroviara si amenajari aferente

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

S-a comandat un studiu geotehnic pentru stabilirea stratificatiei terenului.
Pentru cunoasterea traseelor si dimensiunilor retelelor edilitare s-au solicitat avize de amplasament de la furnizorii de utilitati.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul juridic, tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, cu o suprafata de **2550 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie si se afla in proprietatea **SC STOPBUTIK SRL** extrasului CF.

Extras CF nr. **333434**:

TEREN, S = 2550 mp,

nr. topo, nr. cad. 333434

3.2. Regimul tehnic si analiza fondului construit existent

Terenul studiat, cu o suprafata de **2550 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Bulgaria. In momentul de fata terenul este liber de constructii.

Aspectul general al zonei este eterogen, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Parcela are forma neregulata avand o declivitate neglijabila de aprox. 1.5 m pe directia N-S si un taluz pe latura nordica conform planului topografic.

3.3. Vecinatati

N: Drum acces (str. Campul Painii);

E: Proprietate privata;

S: zona CFR;

V: Proprietar neidentificat;

3.4. Cai de comunicatie - accese

Accesul auto si accesul pietonal pe teren se realizeaza de pe drumul de acces (str. Campul Painii) amplasat in partea de nord a parcelei. Lungimea frontului la strada este de 41.74 m

3.5. Concluziile studiului geotehnic

Conform temei de proiectare, pe amplasament este propusă amplasarea unui imobil mixt, în regim de înălțime D+P+3R+Eth și amenajări aferente.

Conform studiului geotehnic caracteristicile principale ale terenului sunt următoarele:

- categoria geotehnică: 2
- risc geotehnic: moderat 14;
- nivelul apei subterane: apa subterana a fost interceptata in forajul executat la -5.00 m. adancime de fundare $D_f = 1.50$ m fata de la CTN;
- presiunea convențională pentru stratul de fundare: $D_f \geq 1.50$ m – 2/251 kPa respectiv $D_f \geq 2.10$ m – 3/405 kPa;
- zona seismică: valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani, $a_g = 0.10$ g si valoarea perioadei de colt $T_c = 0.7$ sec conform P100/1-2003;

3.6. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilul propus sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

4. REGLEMENTARI

4.1. Propuneri

Pe terenul studiat, se propune construirea unui imobil cu functiuni mixte (comert, servicii, birouri) avand regimul de inaltime de D+P+3E+Eth. Parcarile necesare se vor amplasa suprateran.

Imobilul propus este alcatuit din spatii pentru servicii manufacturiere demisol si partial la parter. Spre spatiul public, la parter, se propune un spatiu comercial, functiune de interes pentru public. La etajele 1-3 imobilul dispune de spatii pentru birouri de tip deschis organizate in jurul unui nucleu de circulatii verticale.

Noul imobil propus pe amplasamentul studiat va avea suprafata construita maxima de 645.20 mp, suprafata desfasurata totala maxima de 3548.60 mp si regimul de inaltime maxim D+P+3E+Eth.

Imobilul propus va respecta prevederile din P.U.G.-ul municipiului Cluj-Napoca. S-a optat pentru un mod de ocupare a terenului cât mai favorabilă d.p.d.v. al tipologiei de construire, ale acceselor, posibilitățile de realizare a cerințelor vis-a-vis de spații libere și plantate, a parcajelor dar și a indicilor urbanistici permisi.

4.2. Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Accesul pietonal si auto pe teren se vor realiza in continuare de pe drumul amplasat in partea nordica a parcelei (str. Campul Painii). Necesarul de parcare (conform anexei 2 la PUG) se va asigura suprateran pe parcela studiata.

Terenul studiat este grevat de servitute de utilitate publica. Pentru realizarea drumului propus prin PUG cu profilul de 21 m latime se propune dezmembrarea unei suprafete de cca. 937 mp din partea sudica a parcelei studiate.

Accesul auto la parcarile supraterane exterioare se va realiza de pe drumul de acces existent din partea nordica a parcelei. Acesta are o latime carosabila cuprinsa intre 7.32m si 7.69 m. Circulatia auto pe parcela se realizeaza pe o alee carosabila cu latimea de 5.5 m cu dublu sens si cate o banda pe sens.

Accesul pietonal la spatiul destinat functiunilor de interes pentru public se realizeaza direct din strada pe latura nordica a imobilului propus iar la birouri si servicii prin intermediul unor alei pietonale cu latimi variabile.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 2 din P.U.G astfel se propun **24 de locuri de parcare auto** amplasate suprateran pe parcela studiata.

4.3. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Cladirile propuse se vor amplasa in retragere fata de aliniamentul existent si aliniamentul rezultat in urma realizarii drumului propus prin PUG in partea de sud a parcelei.

Retragerea fata de aliniamente va fi de minim 3 m.

Fata de limitele laterale de proprietate, imobilele se vor retrage cu o distanta de cel putin 4.5 m.

Locurile de parcare se vor retrage fata de limitele de proprietate cu cel putin 3.00 m.

4.4. Regimul de inaltime

Regim de inaltime $_{PROPUS} = D+P+3E+Eth$

H maxim **CORNISA** $_{PROPUS} = 21$ m

H maxim $_{PROPUS} = 25$ m

4.5. Sistemul constructiv si de finisaj

Pentru executia lucrarilor propuse se vor folosi materiale durabile si de calitate superioara, astfel incat cladirea rezultata sa se integreze armonios in zona.

Sistemul constructiv

Structura imobilelor va fi din stalpi de beton armat, cu plansee dala de beton armat, si acoperis terasa. Fundatia este de beton armat. Scara se realizeaza din beton armat monolit.

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Peretii interioari de compartimentare sunt din caramida de 25 cm grosime si pereti de caramida de 11.5 cm grosime.

Finisajele

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, pentru pardoseli parchet, gresie si gresogranit adaptate la functiunile propuse.

Tamplaria interioara va fi realizata din lemn si MDF, iar tamplaria exterioara va fi metalica, culoare gri, cu geam termopan.

Pentru finisajele exterioare se va folosi tipuri de finisaje precum tencuieli decorative sau placaje cu diverse materiale.

Acoperisul

Acoperisul este de tip terasa. Straturile de sub invelitoare au fost dimensionate conform Normativelor NP 040-2002, iar panta invelitorii conform NP 069-2002.

4.6. Amenajari exterioare

În prezent amplasamentul este insalubru, cu spații libere neîngrijite. În urma realizării proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și peisagere astfel încât să se crească calitatea cadrului construit dar și natural.

Suprafetele ramase libere dupa realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spatii verzi.

In acest sens se vor prevedea: imbracarea cu pamant vegetal, semanarea gazonului si plantarea de arbori si arbusti decorativi.

Spatiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de **minim 20%** din suprafata de teren rezultata in urma dezmembrarii pentru servitutea publica.

4.7. Sistemizarea verticala

Se va adopta o soluție de fundare și drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze parcelele vecine. Se vor executa lucrări de sistemizare verticală la nivelul curții interioare astfel încât să se preia și conduce apele meteorice și pluviale într-un mod cât mai corect și eficient.

De asemenea se vor lua masuri pentru indepartarea apei meteorice din proximitatea constructiei prin intermediul drenurilor, rigolelor si a canalelor, cu scopul evitarii patrunderii acestora la nivelul fundatiilor si a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

4.8. Utilitățile edilitare

Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale și alimentarea cu apă se vor realiza de la rețelele existente în zona prin bransamente dimensionate în funcție de necesitățile imobilului propus; documentația pentru bransamente se va elabora la faza Autorizației de Construire.

Apele menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă a orașului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”.

Agentul termic va fi asigurat de o centrală termică. Instalația de încălzire cu corpuri statice va fi proiectată avându-se în vedere parametrii exteriori și interiori de calcul conform SR 1907/1-97, SR 1907/2-97, caracteristicile clădirii (structura, pereții, grosimile izolațiilor, înălțimile încăperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectură) și exigențele beneficiarului.

Date tehnice privind debitele de consum și detalierea instalațiilor vor fi determinate prin documentații specifice de specialitate întocmite pentru fiecare utilitate în parte (instalații electrice, sanitare și termice) elaborate conform legislației în vigoare.

4.9. Depozitarea și evacuarea deșeurilor

Deșeurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei și vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.10. Obiective de utilitate publică

Conform PUG, terenul studiat este grevat de servitute de utilitate publică în vederea realizării circulațiilor propuse prin PUG. În acest sens, conform HCL nr. 737/18.07.2017, art II, alin. 3, suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică. Pentru realizarea drumului propus prin PUG cu profilul de 21 m lățime se propune dezmembrarea unei suprafețe de cca. 937 mp din parcela studiată.

4.11. Bilant teritorial

FUNCTIUNI		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
S. TEREN INITIAL		2550.00	100.00	2550.00	
din care:	S. TEREN propus spre dezmembrare în vederea realizării servitutii publice	0.00	0.00	937.00	
	S. TEREN rezultat în urma dezmembrării	0.00	0.00	1613.00	100.00
S. CONSTRUCTII		0.00	0.00	645.20	40.00
S. CIRCULATII AUTO		0.00	0.00	555.30	34.43
S. CIRCULATII PIETONALE		0.00	0.00	89.90	5.57
S. SPATII VERZI		0.00	0.00	322.60	20.00
S. TEREN NEAMENAJAT		2550.00	100.00	0.00	0.00

S teren = 2550 mp

din care:

S teren PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PT SERVITUTE PUBLICA = **937 mp**

S teren REZULTAT IN URMA DEZMEMBRARII = **1613 mp**

SCONSTRUITA EXISTENTA = **0 mp**

SCONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA = **0 mp**

P.O.T.EXISTENT = **0 %**

C.U.T.EXISTENT = **0** ADC/ mp.teren

SCONSTRUITA PROPUSA = **645.20 mp**

SCONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA = **3548.60 mp**

STEREN REFERINTA CALCUL POT SI CUT (SUPRAFATA TEREN INTIAL - SUPRAFATA CEDATA)
= **2550 mp - 937 mp = 1613 mp**

P.O.T.PROPUS = **40%**

C.U.T.PROPUS = **2.2** ADC/ mp.teren

Regim de inaltime PROPUS = **D+P+3E+Eth**

Suprafata **spatii verzi pe sol natural** PROPUSE= **322.60 mp (20 %)**

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus – Imobil mixt – comert, servicii, birouri - in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ datorita imbunatatirii fondului construit, a intregirii si a intaririi fronturilor existente. Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător al zonei, care se impune prin P.U.G.

In cazul avizului favorabil pentru faza PUD beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare pentru fazele urmatoare. Lucrarile de constructii vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza DTAC si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin îmbunătățirea situația fondului construit si diversificarea functiunilor din zona.

Intocmit,
arh. Adelina Bolot

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

BORDEROU – faza PUD

A. Piese scrise

Memoriu justificativ – faza PUD

B. Piese desenate

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. ARH 01 Plan de incadrare in P.U.G | scara 1:5000 |
| 2. ARH 02 Plan situatie existenta | scara 1:500 |
| 3. ARH 03 Reglementari urbanistice | scara 1:500 |
| 4. ARH 03' Plan informarea populatiei | scara 1:500 |
| 5. ARH 04 Circulatia terenurilor | scara 1:500 |
| 6. ARH 05 Reglementari edilitare | scara 1:500 |
| 7. ARH 06 Volumetrie propusa | |

Intocmit,
arh. Adelina Bolot

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea