

MEMORIU GENERAL

**Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea
reglementării tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONTINUTUL-CADRU AL PLANULUI
URBANISTIC DE DETALIU”**

1.Introducere:

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrării:

***PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL DE
LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER SERVICII/COMERT, IMPREJMUIRE
TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE***

Beneficiar: SC BLC IMOBILE SRL

Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu nr. 76/a, str. Siretului nr. 6

Proiect nr.: 28/2018

Proiectant general: S.C. ARHIDOM S.R.L.
arh. Daniela Tamas

Data elaborării: octombrie 2018

Obiectul lucrării:

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea realizării unui imobil mixt, cu regim de înălțime S+P+5E+Er, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 4124 din 01.10.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza extrasului de Carte funciara nr. 331488 al terenului proprietate privată, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu nr. 76/a, str. Siretului nr. 6, jud. Cluj.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentatii deja elaborate:

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentului de Urbanism ale municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Destinația zonei: UTR-RrM1 – Zona mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la caile de comunicație:

În prezent, accesul auto și pietonal pe parcelă se realizează direct din strada Aurel Vlaicu, strada asfaltată și doatată cu toate rețelele.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela proprietatea beneficiarului are o suprafață de 689 mp, conform situației de Carte Funciara și ridicării topo vizate A.N.C.P.I.

Parcela studiată se învecinează cu proprietăți aparținând unor persoane fizice.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Conform CF nr. 331488, pe parcela sunt edificate 4 corpuri de cladire, care prin prezenta documentatie sunt propuse spre demolare.

- 331488 – C1 - Casa construita din caramida, pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, cu o incapere, S construita la sol = 14 mp
- 331488 – C2 - Casa din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, compusa din:
Parter: 2 camere, bucatarie, baie, antreu
Subsol: 2 camere, antreu, pivnita
S construita la sol = 67 mp
- 331488 – C3 - Constructie cu zidarie portanta pe fundatie de beton, compusa din spatiu comercial si pergola, S construita la sol = 22 mp
- 331488 – C4 - Spatiu comercila, S construita la sol = 31 mp.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a)trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b)mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- (c)pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.
- (d)degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (e)volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (f)degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (g)adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (h)apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;
Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;
Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Zona studiata prin prezenta documentatie este identificata cu CF nr. 331488, in suprafata de 689 mp, teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii in suprafata de 430 mp si arabil in suprafata de 259 mp, in proprietatea lui BLC IMOBILE SRL si Todea Tudor-Ionel..

Traseul strazii Aurel Vlaicu si Siretului apartin domeniului public.

Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Nu e cazul.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):

Gradul de rezistenta la foc – III
Zona seismica – F
Domeniul de verificare – A
Categoricia de importanta – C
Clasa de importanta III
Perioada de colt : Tc = 0,7 sec.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc):

Conform CF nr. 331488, pe parcela sunt edificate 4 corpuri de cladire, care prin prezenta documentatie sunt propuse spre demolare.

- 331488 – C1 - Casa construita din caramida, pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, cu o incapere, S construita la sol = 14 mp
- 331488 – C2 - Casa din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, compusa din:
Parter: 2 camere, bucatarie, baie, antreu
Subsol: 2 camere, antreu, pivnita
S construita la sol = 67 mp
- 331488 – C3 - Constructie cu zidarie portanta pe fundatie de beton, compusa din spatiu comercial si pergola, S construita la sol = 22 mp
- 331488 – C4 - Spatiu comercila, S construita la sol = 31 mp.

Pe parcela vecina identificata cu nr CAD 309641 este edificata un imobil locuinte colective cu un regim de inaltime P+4.

Echiparea existenta:

In zona exista retele edilitare de alimentare cu apa-canal, energie electrica, gaze naturale, la care constructia propusa va fi racordata.

Zona este echipată edilitar complet. Constructia nou propusa se va racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se va asigura conducerea apelor meteorice exclusiv pe parcela, și nu inspre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădire. Disponerea cablurilor de orice fel se va face îngropat și ascuns, nu aerian.

Se prevede amenajarea în interiorul parcelei (integrat în clădire) a unui punct gospodaresc destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

4.Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

Se solicita amplasarea pe parcela a unui imobil mixt cu regim de inaltime S+P+5E+Er.

Conform PUG Cluj-Napoca zona este incadrata in UTR RrM1, zona destinata organizarii urbane pe principiul cvartalului, cu fronturi inchise, aspect respectat prin prezenta documentatie, constructia alipindu-se limitelor de proprietate stanfa-dreapta prin latura calcan fara goluri.

Prin exceptie, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Noua construcție propusă va respecta amplasarea pe parcelă conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea propusă va avea destinația de imobil mixt – locuințe colective cu servicii/comert la parter.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 ale RLU aferent PUG Cluj-Napoca.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Clădirea propusă va avea un aspect arhitectural modern, îngrijit și urmează să se integreze în ansamblul arhitectural existent în zona, în particularitățile zonei și să se armonizeze cu vecinătățile imediate. Regimul de înălțime propus va respecta întru totul regimul de înălțime maximal specificat pentru UTR RrM1, respectiv (1-3S)+P+5+1R, armonizându-se cu regimul de înălțime existent pe parcelele adiacente.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Construcțiile existente pe parcelă studiată urmează să fie demolate în urma unei autorizații de desființare.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Realizarea noii construcții se face prin adaptarea acestora la relieful zonei, pământul rezultat din săpătură va fi reutilizat în umpluturi, și pentru amenajarea proprietății respectiv surplusul va fi evacuat conform normelor în vigoare.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt

cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Profiluri transversale caracteristice:

Strada Aurel Vlaicu este un drum dotat cu toate rețelele, apa-canal, electrica și gaz, asfaltat, cu un profil prezent neregulat, de aproximativ 26 m.

Accesul auto și petonal la imobilul propus se va realiza exclusiv din str. Aurel Vlaicu.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Cladirea propusă va avea un regim de înălțime S+P+5E+1R.

Coeficientul de utilizare a terenului:

Suprafața totală a terenului este de 689 mp, conform situației din ridicarea topo. Suprafața totală construită va fi de 198,80 mp. Sunt amenajate circulații auto, circulații pietonale și parcuri în incintă în suprafața de 352 mp. Restul terenului urmează să fie amenajat ca spațiu verde, respectiv o suprafață de 138,20 mp, care include și un spațiu de joacă pentru copii în suprafața de 9 mp.

S teren = 689 mp

S construită propusă = 198,80 mp

S desfășurată propusă care intră în calcul CUT = 1310,50 mp

S desf. propusă care nu intră în calcul CUT (+parking subteran) = 1721,25 mp

CALCUL POT

POT maxim admis = 50%

POT propus = 29%

CALCUL CUT

CUT maxim admis = 2.6

CUT propus pt. întreaga incintă = 1.9

Asigurarea utilitatilor (surse, rețele racorduri):

În zona există rețele edilitare de alimentare cu apă- canal, energie electrică și gaze naturale, la care construcția propusă va fi racordată.

Bilant teritorial:

	BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren	689	100	689	100
2	Suprafața construcției	134	19.45	198,80	28.85
3	Alei/ parcuri	98	14.23	352	51.09
4	Spații verzi	457	66.32	138,20	20.06
	Din care - Loc de joacă	--	--	9	

Necesar parcari

Locuințe colective (multifamiliale):

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu

capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

Funcțiuni terțiare - Comerț en detail:

– 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

2 Spatii comerciale (Spatiu de vanzare = 105 mp) = 3 locuri parcare

Nr. apartamente: 14 - necesar parcari 1/1 apartament = 14 locuri

Nr. locuri de parcare: 17 - 13 in parking subteran
 - 4 in curtea interioara
 - stand 14 parcari biciclete in subsol

TOTAL NECESAR PARCARI: 17 LOCURI DE PARCARE

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 4124 din 01.10.2018 s-a cerut intocmirea prezentului P.U.D., in vederea construirii unui imobil mixt, imprejmuire teren si amenajari exterioare.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu reglementarile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Intocmit:
arh. Daniela Tamas