

P.U.D.

Pentru

**COMASARE PARCELE  
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE  
CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER**

Str. Einstein, nr. 16-18 ,mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



BENEFICIAR:

**SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL**

PROIECT NR. 166/2018

EX. NR.

## **FOAIE DE PREZENTARE**

PROIECTAT:        **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT:         **arh. urb. VASS CSILLA**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Avize si acorduri

Documentatie cadastrala

Studiu geo-tehnic

### **PIESE DESENATE:**

A01– Plan de incadrare in zona SI in PUG CLUJ-NAPOCA	- sc. F.S.
A02 – Situatia existenta	- sc. 1/500
A03 – Reglementari urbanistice	- sc. 1/500
A04 – Evolutie dezvoltare urbana	- sc. 1/500
A05 – Desfasurata str. Albert Einstein	- sc. 1/500
A06 – Reglementari edilitare	- sc 1/500
A07 – Circulatia terenurilor	- sc. 1/500
A08 – Ilustrare urbanistica	-
A09 -1 - Plan Subsol	
A09 -2 - Plan Parter	-
A10- Informarea Populatiei	- sc. 1/500

## **Memoriu justificativ**

### **1.Introducere:**

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARI:	PUD – COMASARE PARCELE, CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER
AMPLASAMENT:	STR. EINSTEIN, NR. 16-18 , MUN.CLUJ NAPOCA
BENEFICIAR:	SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL
Nr. proiect:	166/2018
PROIECTANT:	S.C. DOR CONSULT S.R.L.

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Obiectul prezentei documentatii este stabilirea conditiilor de amplasare pe teren a unui Imobil mixt care va cuprinde 25 apartamente si 2 spatii comerciale/servicii la parter. **Cladirile din incinta au fost desfiintate in baza autorizatiei de desfiintare : AD nr. 79 din 31.07.2019. Terenul este momentan liber de constructii.**

**Pentru investitia propusa s-a obtinut avizul Directiei regionale de Monumente – CZMI cu nr. 207/2019.**

Amplasamentul este compus din 2 loturi, cu suprafata cumulata de **1325.00** mp. Terenurile sunt in proprietatea beneficiarilor, conform extraselor de carte funciara anexate.

De asemenea documentatia are ca obiect:

- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Metodologia folosita – baza documentatiei:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic a fost elaborat de SC Geotehnic Consult SRL, si este anexat prezentei documetatii.

### **2.Incadrarea in localitate :**

#### 2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism :

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

*Folosinta actuala a terenului* : curti constructii

*Destinatia zonei* : Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic.

*Caracterul zonei* : Zona cu functiuni mixte de tip subcentral, dezvoltata in lungul principalelor artere de convergenta spre incinta fortificata( in general trasee istorice), in sec. Al XIX- lea si redezvoltata fragmentar in spiritul urbanismului celei de-a doua jumatare a sec XIX.

*Utilizare functiunala* :

Utilitari admise : Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, functiuni administrative, de administrarea afacerilor, finciar-bancare, comerciale ( tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism, etc.

La imobilele noi , parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Regimul tehnic : **UTR – ZCP\_M1**

- POT\_max de 60.00 % - pentru parcele comune  
( Pentru nivele cu destinatia de locuire AC\_max = 50% X St )
- CUT\_max de 2.2 – pentru parcele comune

Reguli privind amplasarea cladirilor :

- cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis).
- Principiul consta in acoperirea calcanelor si respectiv contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcele invecinate.
- Cladirile se vor dezvolta intre limitele laterale ale parcelelor, pe o adancime de maxim 18 m de la aliniament.
- Se admite dezvoltarea pe adancime de-alungul uneia sau ambelor laturi , pe o adancime de maxim 40 m , cu conditia ca pe parcela/parcelele invecinate sa existe de asemenea calcane. In acest caz retragerea fata de limita laterala va fi de min. 4.50 m dar nu mai putin de h/2 din inaltimea la cornisa.
- Curtile de lumina vor fi de min. 2.00 x 3.50 m.

Inaltimea maxima :

- Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 17.00 m fata de nivelul trotuarului. O variatie de 0.50 m este admisibila.
- (1-3S)+P+3E+M, (1-3S)+P+3E+Er – in acest caz ultimul nivel va avea o retragere de min. 1.80 m fata de planul fatadei.

Spatii libere plantate :

- min. 25 % pentru un POT de 50%.

### **3. Situatia existenta:**

Amplasamentul se situeaza pe str. Albert Einstein, intr-o zona relativ centrala, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si ahitectural urbanistice.

Amplasamentul ( compus din 2 loturi ) cu o suprafata cumulata de 1325 mp.

#### **STR. Einstein nr. 16-18**

##### **SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL**

- nr. cad. 333583

- S\_teren = 1087.00 mp

##### **SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL si**

##### **STATUL ROMAN**

- nr. cad. 318620

- S\_teren = 238.00 mp

- Cladirile existente au fost desfiintate in baza AD nr. 79 din 31.07.2019

- POT\_existent = 0.00 %

- CUT\_existent = 0.00

Terenul este aproximativ plat si cvasiorizontal, si liber de constructii.

Accesul pe proprietate se realizeaza direct din str. Albert Einstein. Aceasta este o strada publica cu latime aproximativa de 11.00 m, cu infrastructura completa.

Terenul este identificat prin planul de situatie si este delimitat la:

- N - proprietate privata – imobil de locuit P+1E

- S - proprietate privata – imobil cu functiunea de invatamant, D+ P+1E

- E - proprietate privata– imobile de locuit P

- V - str. Albert Einstein

#### **3.1. Regim juridic:**

Terenul cu nr. Cad. 333583 este in proprietatea beneficiarului SC Solaris Real Estate Investments SRL.

***Asa cum rezulta din informatiile de carte funciara, terenul cu nr. cadastral 318620 este detinut de beneficiarul SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL in coproprietate cu Statul Roman.***

***Beneficiarul a introdus o cerere de partaj inregistrata la Judecatoria Cluj-Napoca sub numar de dosar 4377/211/2019, prin care a solicitat sistatarea starii de coproprietate si atribuirea intregului teren in favoarea sa, cu plata unei sulte corespunzatoare catre celalalt coproprietar. Cererea a fost de asemenea notata in Cartea Funciara aferenta terenului.***

***In cauza a fost efectuata o expertiza tehnica judiciara in specialitatea "evaluarea proprietatii imobiliare" prin care s-a stabilit valoarea terenului in suprafata totala de 238 mp, respectiv a cotei parti de de 136/238 mp inscrisa in Cartea Funciara in favoarea Statului Roman, precum si faptul ca terenul nu este partajabil in natura, astfel ca terenul urmeaza sa fie atribuit societatii SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL conform solicitarii***

**acesteia. Paratii nu au solicitat o alta modalitate de partajare a terenului, astfel ca atribuirea intregului teren catre beneficiar nu este o chestiune disputata juridic.**

**Procedura in fata primei instante s-a finalizat in data de 11.09.2019, Judecatoria Cluj-Napoca urmand sa pronunte solutia asupra cererii de partaj in data de 26.09.2019. In urma solutionarii acestui litigiu, beneficiarul SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL va dobandi dreptul de proprietate asupra intregului teren cu nr. cadastral 318620, devenind asadar unic proprietar.**

**Situatia din prezent cu privire la terenul cu nr. cadastral 318620 nu constituie un impediment pentru emiterea Certificatului de urbanism in modalitatea solicitata de beneficiar. Beneficiarul va fi in masura sa prezinte un act (hotarare judecatoreasca definitiva) care sa ateste dreptul exclusiv de proprietate asupra intregului teren la momentul depunerii documentatiei pentru emiterea Autorizatiei de construire a imobilului propus.**

Drumul de acces, str. Einstein, este in proprietate publica.

### 3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit este caracterizat de o densitate ridicata, specifica centrelor urbane si se compune din cladiri cu regim de inaltime variat P – P+3, cu o structura functionala heterogena de tip subcentral, caracterizata de un mixaj intre activitatile de interes general, cu acces public si locuirea de tip colectiv si uneori individual.

Parcelarul este constituit din loturi inguste cu fronturi la strada de 12-20 m . Cladirile sunt dispuse pe parcele in front continuu sau de cele mai multe ori dealungul unei limite laterale. Cladirile sunt dispuse in aliniament.

Retragerile fata de limitele laterale sunt de 2-5 m, in unele cazuri. Fata de limitele laterale nu se pastreaza intotdeauna distanta minima de h/2 pana la limita proprietatii.

Fondul construit existent are un caracter neomogen .

### 3.4. Echipare edilitara:

Str. Albert Einstein are o infrastructura complete formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera

Imobilul mixt propus se va bransa la toate utilitatile de pe drumul de acces.

### 3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Pe amplasament s-a realiza un studio geo-tehnic atat pentru faza PUD cat si pentru DTAC si este anexat prezentei documentatii.

- Zona seismica: - IMR – 100ani, ag=0.10g, Tc = 0.7 sec. ( P100/1-2006).

#### **4. Reglementari:**

##### a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste realizarea pe amplasament a unui imobil mixt de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter.

Imobilul va cuprinde 25 apartamente la nivelurile superioare, 2 spatii comerciale/servicii la parter si un garaj auto subteran cu rampa auto pentru acces.

##### b).Functionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-ZCP\_M1** - Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic. Zona cu functiune mixta de tip subcentral, dezvoltata in lungul principalelor artere de convergenta spre incinta fortificata.

Imobilul pe care il propunem se incadreaza in prevederile PUG-ului Cluj-Napoca in ceea ce priveste functiunile admise, astfel vom avea :

- *Subsol – garaj auto pentru 27 autoturisme*
- *Parter – 2 spatii comerciale si 5 locuri de parcare la sol*
- *Etaj 1 – 7 apartamente*
- *Etaj 2 – 7 apartamente*
- *Etaj 3 – 7 apartamente*
- *Etaj retras – 4 apartamente*

Din punct de vedere volumetric, cladirea se va dezvolta in front continuu , in aliniament, si se va dezvolta cu un corp adiacent laturii sudice a proprietatii, acoperind calcanul cladirii de pe str. Einstein , nr. 14.

Cladirea se va dezvolta in adancimea parcelei, pana aproape de limita posterioara, pentru a acoperii calcanul cladirii invecinate.

Accesul auto la imobil se va face direct din strada printr-un gang de acces pietonal si auto. Rampa de acces la subsol se afla in incinta proprietatii , pe partea nordica.

Accesul pietonal atat la spatiile comerciale cat si la locuintele de la nivelurile superioare se va face din str. Einstein , pe latura vestica a cladirii .

Imobilul va fi compus din 2 tronsoane, articulate printr-o circulatie verticala.

Cladirea se va amplasa in aliniament, pe o adancime de 16.20 de la aliniament si un corp pe limita sudica, pe o adancime de 37.24 m.

Curtea interioara, se vor amenaja ca si spatiu verde in suprafata de 335 mp, care reprezinta 25.28% din suprafata amplasamentului.

Amplasarea pe teren a constructiei va fi:

- La 0.00 m fata de aliniament – str. Einstein.
- La 4.81 m fata de limita estica.
- La 0.00 m fata de limita estica
- La 0.00 m fata de limita sudica

In incinta, in partea nordica a terenului, se va amenaja un punct gospodaresc cu 4 fractii pentru colectarea selectiva a deseurilor menajere rezultate. Acestea se vor colecta diferentiat si se vor ridica de catre o firma specializata pe baza de contract.

c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **S+P+3E+Er**, avand inaltimea maxima de 16.50 m fata de cota terenului amenajat .

Inaltimea la cornisa va fi de 13.25 m, masurata de la cota trotuarului.

Conform PUG Cluj-Napoca, cladire se vor alinia la o cornisa de 17.00 m , cu variatii de max. 50 cm .

La etajul 4, retras, se va realiza o retragere fata de planul fatadei ( din aliniament) de minim. 1.80 m . De asemenea pe latura si vestica , se vor realiza retrageri la ultimul nivel.

d). Circulatia carosabila si pietonala

Accesul pietonal si carosabil se va face din str. Einstein.

Vom avea un gang de acces auto cu latimea de 5.50 m si un acces pietonal cu latimea de 2.41 m. Acestea vor fi pavate cu dale carosabile prefabricate de beton.

In subsol se vor amenaja 27 locuri de parcare.

In incinta , se vor amenaja 5 locuri de parcare.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform anexei 2 a PUG Cluj\_Napoca :  
**1 loc de parcare / ap cu AU<100 mp si 1 loc de parcare / 50 mp la spatiile comerciale/servicii de la parter.**

**Astfel vom avea :**

- **25 locuri de parcare pentru apartamente**
- **5 locuri de parcare pentru spatiile comerciale/servicii**

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si arbusti .

Suprafata verde va fi de 335 mp si reprezinta 25.28 % din suprafata totala a amplasamentului. In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza o imprejmuire laterala a parcelei pe limita nordica si estica. Imprejmuirea va fi cu soclu de beton si panouri opace , cu inaltimea de 2.00 m.

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str.Einstein.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua de pe str.Einstein.



- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la retea de pe str.Einstein.
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la retea de pe str.Einstein.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la retea de pe str.Einstein.

#### Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatie de pararasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu cate o centrala termica pe gaz pentru fiecare unitate locativa . Corpurile de incalzit vor fi radiatoare cu agent termic apa.

#### Instalatii exterioare :

- instalatii de iluminat exterior (de incinta)
  - Apele pluviale exterioare de pe platforma auto se vor colecta in rigole carosabile, se vor trece printr-un separator de hidrocarburi , apoi se vor deversa in retea de canalizare stradala.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

#### h).Bilant teritorial propus :

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS:	
	MP	%	MP	%
S_TEREN	1325.00	100.00	1325.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	0.00	0.00	608.00	45.88
CIRCULATII PIETONALE	1325.00	100.00	272.00	20.53
CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	110.00	8.30
SPATIU VERDE	0.00	0.00	335.00	25.29

#### Bilant teritorial propus:

##### UTR - ZCP M1

**S\_teren = 1325.00 mp**  
**AC\_propusa = 608.00 mp**  
**ADC\_propusa = 2912.00 mp**  
**AD\_propusa = 3772.00 mp**  
**S\_zona verde = 335.00 mp ( 25.28%)**

H\_max = 16.50 m  
H\_max\_cornisa = 13.25 m  
Regim de inaltime = S+P+3E+Er  
Nr. apartamente - 25  
AU\_spatii comerciale/servicii = 365.00 mp  
Locuri de parcare - 32  
- 27 locuri in subsol  
- 5 locuri in incinta

Destinatia: locuinte si spatii comerciale/servicii la parter

**Organizare functionala:**

- subsol - parcaj auto si  
adapost protectie civila
- parter - spatii comerciale/servicii
- Etaj I - 7 apartamente
- Etaj II - 7 apartamente
- Etaj III - 7 apartamente
- Etaj IV - 4 apartamente

**INDICI URBANISTICI :**

POT\_existent = 0.00 %  
CUT\_existent = 0.00

POT\_propus = 45.88 % ( POT\_max.50%)  
CUT\_propus = 2.19 ( CUT\_max.2.2)

Intocmit: arh.urb. Vass Csilla

## **FUNDAMENTAREA PUD - ului:**

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca .

Amplasamentul studiat se afla in UTR ZCP\_M1.

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesele pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii si va duce la dezvoltarea zonei prin mixajul functiilor propus ( locuite si comert/servicii).

Zona este propice pentru dezvoltarea de functiuni mixte de tip subcentral .

Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi si vechi, cu un mixaj functional specific centrelor urbane.

## **COTEXTUL ISTORIC:**

Zona str. Einstein face parte din zona centrala a orasului , situata in afara incintei fortificate, dar in interiorul perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural – urbanistice, cu o istorie de peste 100 de ani.

Tesutul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbana preexistenta a formulelor si caracterului urbanismului celei de-a doua jumatați a sec. XIX . Datorita conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbana in spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor regulamente de construire, e neuniform. Parcelarul e in general inegal, cu fronturi inguste spre strada, ocupate cu cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic dar si parcele cu deschideri importante spre spatiu public, rezultat al restructurarii in spiritul formulelor « moderne » ale sfarsitului de sec XIX, ocupate de cladiri cu tipologii specifice acestei epoci.

Specifica e organizarea urbanistica de tip inchis , cu imobile situate in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu tendinta de aliniere la cornisa situata la o inaltime de aproximativ 17.00 m. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este mixt , locuire, comert, servicii, administratie, etc.  
Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic pozitiv prin  
crearea de locuri de munca.

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii :

- Investitia propriu-zisa

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla