

FIȘA PROIECTULUI.

FAZA:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DENUMIREA LUCRĂRII:
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT LOCUINȚE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL
AMPLASAMENT:
Str. Simion Mușat nr. 4 Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
BENEFICIAR:
S.C. VIA LAZAR CONSTRUCT S.R.L. CUI 41156490 J12/2133/22.05.2019 Str. Măceșului nr. 62B Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
PROIECTANT:
C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

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 4566/29.10.2019			
- EXTRAS C.F. 255662 CLUJ-NAPOCA			
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA AVIZATA DE			
- P.V. RECEPTIE O.C.P.I. CLUJ			
- STUDIU GEOTEHNIC			
- AVIZE CONFORM C.U.			
PIESE DESENAȚE:			
	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. Simion Mușat nr. 4 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. VIA LAZAR CONSTRUCT S.R.L. CUI 41156490 J12/2133/2019 Str. Măceșului nr. 62B Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
1.1.6. Data întocmirii documentației:	Decembrie 2019

1.2. Obiectul proiectului:

Obiectul documentației îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarei S.C. VIA LAZAR 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. 4566 din 29.10.2019.

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 colective cu parter comercial, regim de înălțime S1_p+S2+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 pericentrală, parcela având adresa Str. Simion Mușat nr. 4, și se află în afara perimetrului 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. RrM2.

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 SUD (Str. Simion Mușat) cu o lățime de cca. 9.40m.

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 385mp (conf. C.F.).

Suprafața zonei studiate prin prezentul P.U.D. este de 385mp.

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

- la SUD Strada Simion Mușat – front 12.37⁵m;
- la NORD– parcelă proprietar Str. Troțușului nr. 5 – lungime 12.57⁵m,
- la EST - parcelă proprietar Str. Simion Mușat nr. 2 (cad. 261217) - 29.98m,

-la VEST – parcelă proprietar Str. Simion Mușat nr. 4A (cad. 261217) - 33.89⁵m.

Terenul este plat.

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

Pe aarcela de amplasament se află construcții care urmează să fie demolate în urma obținerii unei autorizații de desființare.

Parcelele adiacente pe laturile de E, V și N 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%; (POT=40% în cazul locuințelor colective).

- coeficientul de ocupare a terenului: CUT=1.8

Accesul auto și pietonal este asigurat din Str. Simion Mușat pe latura de SUD 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 de restructurare urbană în zonă mixtă (RrM2) nu s-a materializat în teren, terenurile fiind parțial construite cu locuințe familiale și colective, spații comerciale, toate neviabile din punct de vedere urbanistic, funcțional, constructive, igienic, etc. Practic este vorba de rămășițele unei mahalale rămasă în mijlocul unui ansamblu de locuințe realizat în anii '80, unele construcții fiind parțial amplificate sau realizate după 1990 fără a ține cont de coerența urbană și funcțională. Întreaga zonă cuprinsă în UTR RrM2 necesită restructurarea urbană.

3.4. Destinația clădirilor:

În interiorul zonei de amplasament există construcții cu destinația de case de locuit, birouri, spații comerciale, etc., neviabile.

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

Parcela de amplasament este in proprietatea S.C. VIA LAZAR CONSTRUCT S.R.L. (nr. cad. 255662)

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:

Parcela de amplasament este construită. Clădirile existente vor fi demolate după obținerea unei autorizații de desființare.

Există construcții în imediata vecinătate a amplasamentului care pot fi afectate de construcția propusă. (se va ține cont de studiul de însorire atașat la dosar). În fazele următoare (PT, DTAC) se vor lua toate măsurile constructive astfel încât lucrările preconizate să nu afecteze negativ structura de rezistență a clădirilor vecine. Faza PUD, care face obiectul prezentei documentații, constituie o etapă de reglementare urbanistică fără a duce în mod direct la materializarea de construcții pe parcela de amplasament.

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. Simion Mușat) 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. Simion Mușat) precum și executarea racordurilor și bransamentelor 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 comercial.

-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 pe fâșia adiacentă aliniamentului pe o adâncime de maximum 65% din adâncimea parcelei; construcția va fi amplasată pe limitele laterale ale parcelei astfel încât în urma restructurării urbanistice frontul să fie închis. În adâncime aceasta se va retrage față de limita vestică (rezultând o formă în plan în "L", pentru a permite iluminarea naturală a ferestrelor clădirii de la nr. 4A, corpul din spate, până la restructurarea parcelei respective.) Față de aliniament construcția se va amplasa la o distanță cuprinsă între 4.23m și 5.26⁵m, preluând alinierea blocului de la adresa Str. Fabricii de Zahăr nr. 7. (se aplică art. 5 din RLU aferent PUG pentru RrM2 în care se menționează că amplasarea clădirilor se va face în aliniament cu excepția în care prezentul PUG prevede realinierea **sau în care la limita dintre două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.** În cazul de față parcela care dictrază realinierea este cea pe care e amplasat blocul de la adresa Str. Fabricii de Zahăr nr. 7).

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcțiile noi se amplasează în interiorul parcelei proprietate private, în front continuu, preluând alinierea blocului de la adresa Str. Fabricii de Zahăr nr. 7.

S-a urmărit posibilitatea însoririi - timp de minimum o oră și jumătate la data solstițiului de iarnă - a ferestrelor camerelor de locuit a clădirii învecinate, prin retragerea volumului construit (inclusiv a etajului 2) cu o distanță de cca 3.50m față de limita de proprietate vestică. (cu respectarea art. 3, alin. 1, Ord. 119/2014)

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. Simion Mușat). În incintă se amenajază circulația auto de incintă, cu rampă de acces în garajul subteran și cu platformă pentru parcare a autovehiculelor.

Drumul public prin care se asigură accesul la amplasament (breșa care se desprinde din Str. Simion Mușat) este drum local și are o ampriză de cca. 9.50m. Din punct de vedere funcțional este drum de interes local, iar în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinește este o strada colectoare .

Nu sînt necesare amenajări de anvergură ale accesului la drumul deschis circulației publice, nici corelări cu intersecții sau accese la obiective amplasate în imediată vecinătate.

Se menține drumul de acces aparținând domeniului public (Str. Simion Mușat) la două benzi de circulație cu lățimea carosabilului de 6.00 și două trotuare de lățime de min 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. Nu sunt necesare treceri de teren din domeniul privat în cel public pentru regularizarea drumului de acces (aliniamentele se vor păstra neschimbate).

4.6.1. Circulația auto:

Clădirea propusă va genera o circulație auto redusă, considerând un autoturism la 40mp spațiu util pentru birouri, ($A_u=60\text{mp}$, rezultă 2 locuri de parcare), respectiv un loc de parcare la un apartament cu $S_u<100\text{mp}$ (5locuri de parcare la 5 apartamente)

Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 6-7 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 trotuare și alei dalate cu materiale antiderapante și durabile în timp.

4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și 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 ecologică 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.

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 Pl.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. VIA LAZAR CONSTRUCT S.R.L (nr. cad. 255662)

$S_{\text{teren}}=385\text{mp}$

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 limitele laterale de proprietate; pentru asigurarea însoririi ferestrelor camerelor de locuit ale clădirii învecinate dinspre limita stângă, clădirea se va retrage față de aceeași cu o distanță de min. 3.00m;

-min. 6.00 m față de limita posterioară (1/2 din înălțimea construcțiilor propuse la cornișă, măsurată de la punctul cel mai jos; construcțiile se vor amplasa pe fâșia adiacentă aliniamentului existent mai mica sau egală cu 65% din adâncimea parcelei);

- se va corecta alinierea, pe Str. Simion Mușat – cu blocul de la adresa Fabricii de Zahăr nr. 7.

b). Regimul de înălțime:

-construcțiile se vor realiza cu un regim de înălțime de S_{1P}+S₂+P+2E+Er; în cazul în care, la faza D.T.A.C., prin avizul I.S.U. Cluj se va constata că nu este necesară amplasarea adăpostului de protecție civilă se va renunța la cel de-al doilea subsol, astfel regimul de înălțime va fi S+P+2E+Er, subsolul propus având destinația de garaj.

c) Înălțimea construcțiilor:

-înălțimea la cornișă a construcțiilor va fi până la 18m;

d). Procentul de ocupare a terenurilor

- se mentine P.O.T. max 60% (40% in cazul locuințelor colective);

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. Simion Mușat nr. 4.

4.16. Asigurarea utilităților:

Parcela existentă este branșată la utilități.

4.17. Bilanț teritorial comparativ

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 255662)						
ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS		total (mp)
		mp	%	mp	%	
1.	Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	385.00	100	385.00	100	385.00
1.1.	Constructii, din care:					
	-imobil mixt;	-	-	160.65	41.73	160.65
	-platforma pubele la parter;	-	-	1.95	0.50	1.95
1.2.	Circulatii, din care:					
	-carosabile;			23.42	6.08	23.42
	-pietonale;			20.24	5.25	20.24
	-garaje(la subsol);			-	-6 locuri+1 parcaj la sol	
	-platforme parcaje;	-	-	11.50	2.99	11.50
1.3.	Spatii verzi, din care:			157.09	40.80	157.09
	Spatii verzi pe sol natural:			86.21	22.39	86.21
	Spatii verzi peste subsol construit:			51.20	13.30	51.20
	-loc de joaca pentru copii;	-	-	19.68	5.11	19.68
	-arbori/arbusti;	-	-	15 buc.		15 buc.

$$P.O.T. \text{ propus} = 160.65/385 \times 100 = 41.73\%$$

$$C.U.T. \text{ propus} = 599.78/385.00 = 1.56$$

$$P.O.T. \text{ maxim admis} = 60.00\%$$

$$C.U.T. \text{ maxim admis} = 1.80$$

Nota *) : la calcul C.U.T s-a luat in considerare Aria desfasurata totala din care s-a sczut aria garajului subteran si a spatiilor tehnice subterane
 -la calculul P.O.T. s-a luat in considerare aria parterului, adica 154.00mp
 -dimensionare locuri de parcare: 5 locuri aferente celor 5 apartamente;
 2 locuri de parcare aferente spatiului comercial AU spatiu de vanzare=56.42mp
 **)- in cazul in care, la faza DTAC, urmare a avizului ISU Cluj se va constata ca nu este necesar adapost de protectie civila, se va renunta la S1p, regimul final de inaltime ramanand S+P+2E+Er

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:

Decembrie 2019

arh. Cristian RUS