

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI C.T.A.T.U.

pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE –
2S+P+6E+6Esupanta,**

IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE, ORGANIZARE SANTIER

str. Constantin Brancusi, nr. 123-125, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar	S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L. sat Feleacu, comuna Feleacu, nr. 354B, 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	1304-B/2018
Faza proiect	P.U.D.

Cluj-Napoca
Iunie 2020

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 1:250 |
| 3. ARH 03 Reglementari urbanistice | scara 1:250 |
| 4. ARH 03' Plan informarea populatiei | scara 1:250 |
| 5. ARH 04 Circulatia terenurilor | scara 1:250 |
| 6. ARH 05 Reglementari edilitare | scara 1:250 |
| 7. ARH 06 Schite niveluri | scara 1:200 |
| 8. ARH 07 Volumetrie propusa | |

Intocmit,
arh. Adelina Bolot

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

MEMORIU JUSTIFICATIV – faza PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – 2S+P+6E+6Esupanta, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE, ORGANIZARE SANTIER
Beneficiar	S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L. sat Feleacu, comuna Feleacu, nr. 354B, jud. Cluj
Amplasament	str. Constantin Brancusi, nr. 121, 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	1304-B / 2018
Faza de proiectare	P.U.D.
Data elaborarii	Aprilie 2020

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru lucrarea :
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE – 2S+P+6E+6Esupanta, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE, ORGANIZARE SANTIER, pe strada C. Brancusi, nr. 123-125, mun. Cluj, jud. Cluj Napoca.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede construirea unui imobil cu functiune mixta, locuinte colective si comert cu regimul de inaltime 2S+P+6E+6Esupanta. Locurile de parcare necesare functiunilor propuse se vor asigura atat suprateran cat si la subsolul imobilului. Pentru realizarea obiectivului se propune desfiintarea constructiilor existente pe terenul studiat.

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 situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada C. Brancusi, in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura.

Adresa obiectivului: Str. C. Brancusi, nr. 123-125, 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;
Extrase C.F.;
CU nr. 734 din 28.02.2019
PUG al Municipiului Cluj-Napoca;

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

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in:

Partial - UTR – RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire inchis.

POT maxim 70%
CUT maxim 3.2

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.

De asemenea, pentru investitia propusa a fost intocmit un studiu de trafic din care rezulta ca investitia propusa poate fi racordata la ansamblul de strazi analizate conform solutiei din prezenta documentatie.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul juridic, tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, cu o suprafata de **1238 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie si se afla in proprietatea **S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.** conform extrasului CF.

Extras CF nr. **332661**:

TEREN, S = 1238 mp	nr. cad 332661
CONSTRUCTIE C1, Sc = 105 mp	nr. cad 332661-C1
CONSTRUCTIE C2, Sc = 48 mp	nr. cad 332661-C2
CONSTRUCTIE C3, Sc = 48 mp	nr. cad 332661-C3

3.2. Regimul tehnic si analiza fondului construit existent

Terenul studiat, cu o suprafata de **1238 mp**, se afla in intravilanul municipiului Cluj Napoca, in cartierul Andrei Muresanu.

In momentul de fata pe teren se desfasoara lucrarile de desfiintare a celor 3 constructii de locuinte cu regimuri de inaltime care variaza de la P la P+M conform AD nr. 98 din 02.09.2019.

3.3. Vecinatati

- SE:** Strada Constantin Brancusi
- SV:** Strada Macinului
- NE:** Proprietati private
- NV:** Proprietate privata

3.4. Cai de comunicatie - acces

Accesul auto si accesul pietonal la teren se realizeaza atat din strada C. Brancusi cat si din strada Macinului.

3.5. 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.

3.6. Concluziile studiului geotehnic

Conform temei de proiectare, constructiile existente pe amplasament urmează să fie demolate conform unei documentații specifice. Pe amplasament este propusă amplasarea unui imobil mixt, în regim de înălțime 2S+P+6E+6Esupanta și amenajări aferente.

Conform studiului geotehnic caracteristicile principale ale terenului sunt următoarele:

- categoria geotehnică: 1
- risc geotehnic: redus;
- nivelul apei subterane: nu a fost interceptat conform studiului geotehnic;
- adancime de fundare $D_f = 2.00$ m fata de nivelul terenului sistematizat;
- presiunea convențională pentru stratul de fundare este de 420 kPa;
- zona seismică: in conformitate cu reglementarile tehnice „Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri” indicativ P100-1/2013, zonarea acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice avand intervalul mediu de IMR = 225 ani si 20% probabilitatea de depasire in 50 de ani, zona studiata are coeficientul $a_g = 0.10$ g și valoarea perioadei de colț $T_c = 0.7$ sec;

4. REGLEMENTARI

4.1. Propuneri

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede **construirea unui imobil cu functiune mixta, locuinte colective si comert la parter.**

Pentru realizarea acestui obiectiv se propune desfiintarea constructiilor existente pe amplasament in vederea eliberarii amplasamentului pentru noul imobil propus.

Dupa desfiintarea imobilelor existente pe parcela terenul ramas liber se va curata si nivela lasandu-se pregatit pentru noua constructie solicitata de catre beneficiar.

Imobilul propus are functiune preponderenta de locuire in sa la parter, spre spatiul public, se propun functiuni de interes pentru public (comert/servicii).

Noul imobil propus pe amplasamentul studiat va avea suprafata construita de **560.81 mp**, suprafata desfasurata totala de **5881.74 mp (3936.84 mp** suprafata desfasurata fara spatii tehnice la subsol) si regimul de inaltime maxim **2S+P+6E+6Esupanta**.

Suprafata construita a nivelului de supanta reprezinta cca 32% din suprafata construita a etajului 6. Spatiile de la supanta sunt accesibile doar din interiorul apartamentelor de la etajul 6 prin intermediul scarilor interioare proprii.

Imobilul propus va dispune de doua niveluri subterane in care se vor amenaja locurile de parcare necesare functiunii de locuire. De asemenea se vor amenaja locuri de parcare supraterane dedicate functiunilor de comert si partial de locuire.

Se estimeaza un spatiu comercial la parter cu suprafata utila de vanzare de cca 210 mp si 41 de apartamente de locuit.

Construcțiile propuse vor 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 permiși.

În legătură cu construcțiile existente pe parcelele vecine, se vor lua măsuri speciale în alegerea soluțiilor de fundare astfel încât să nu se afecteze în nici un fel stabilitatea și structura acestora.

4.2. Organizarea circulației, parcaje, accese

Accesul auto pe teren se va realiza din strada Macinului amplasata in partea de SE a terenului. Accesul auto cu latimea de 6 m din strada Macinului, va distribui circulatia auto atat la parcarile supraterane cat si la cele subterane dupa cum urmeaza :

- Accesul auto la parcarile amplasate la cele 2 niveluri subterane se va realiza prin intermediul unei rampe auto cu latimea de 5.5, circulatia realizandu-se pe o singura banda de circulatie in ambele sensuri, alternativ, asigurandu-se semaforizarea intrarii si iesirii autoturismelor. Circulatia auto de la nivelul de subsol -1 la nivelul subsolului -2 se va realiza de asemenea prin intermediul unei rampe, pe o singura banda de circulatie in ambele sensuri, alternativ, asigurandu-se semaforizarea intrarii si iesirii autoturismelor pe aceasta. Ambele rampe vor avea inclinatia de maxim 18%.

- Accesul auto la parcarile supraterane se va realiza prin intermediul unei alei carosabile cu latimea de 3.5 m, circulatia realizandu-se pe o singura banda de circulatie in ambele sensuri, alternativ, asigurandu-se semaforizarea intrarii si iesirii autoturismelor.

Accesul pietonal la spatiul destinat functiunilor de interes pentru public se realizeaza direct din strada C. Brancusi, de pe trotuar iar accesul pietonal la locuinte se realizeaza prin intermediul unei alei pietonale, din strada Macinului.

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 2 din P.U.G astfel:

Nr. TOTAL locuri de parcare auto **NECESARE = 49**

Nr. locuri de parcare auto **NECESARE LOCUIRE = 43**

(1 loc/ap. cu $Su < 100mp$, 2 loc/ ap. cu $Su > 100mp$)

Nr. locuri de parcare auto **NECESARE COMERT = 6**

(1 loc/35 mp Su vanzare)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto **PROPUSE = 49**

Nr. locuri de parcare auto **PROPUSE SUBSOL = 40**

Nr. locuri de parcare auto **PROPUSE GARAJ PARTER = 7**

Nr. locuri de parcare auto **PROPUSE EXTERIOARE = 2**

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **NECESARE LOCUIRE = 41** (1 loc/ap)

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **PROPUSE = 42**

Locurile de parcare pentru biciclete care deserve locatarii vor fi amplasate in spatii inchise si acoperite, integrate cladirii principale la subsolul imobilului propus.

De asemenea, la nivelul parterului la strada Macinului a fost asigurata o zona acoperita in care exista posibilitatea amenajarii unui stand de biciclete pentru vizitatori.

4.3. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Imobilul propus se inscrie in tipologia de tip compact cu front continuu la strada.

Corpul de cladire propus este dezvoltat pe o adancime de maxim **18 m** de la aliniamentul propus prin PUG din strada C. Brancusi si maxim **18 m** adancime de la limita de proprietate spre strada Macinului.

Imobilul este amplasat in aliniament la strada C. Brancusi si retras cu **3.00 m** fata de aliniamentul de la strada Macinului. Parterul imobilului este retras partial fata de planul fatadei pentru a permite accesul la spatiul comercial fara conflicte.

Fata de limita de proprietate de la NE imobilul se va retrage cu o distanta de minim jumătate din inaltimea la cornisa adica minim 11 m pentru volumul de cladire cu regimul de inaltime 2S+P+6E respectiv minim 12.5 m pentru volumul de cladire cu regimul de inaltime 2S+P+6E+6Esupanta

Fata de limita de proprietate de la NV cladirea se va **alipi**.

4.4. Regimul de inaltime

Imobilul propus va avea regimul de inaltime de 2S+P+6E+6Esupanta.

La strada C. Brancusi (partea de SV) imobilul va avea o zona cu etaj 6 retras adiacent cu imobilul existent de la nr. 121 pentru a se racorda cu acesta. Inaltimea la cornisa in aceasta zona va fi 18.50 m iar inaltimea la atic 22 m.

In partea de SV si SE, pentru a marca coltul cvartalului, se propune un accent volumetric de inaltime maxima de 25 m de la cota trotuarului, cu regimul de inaltime **2S+P+6E+6Esupanta**. Pe acesta zona sunt propuse 2 apartamente desfasurate pe doua niveluri fiecare avand cate o scara interioara proprie. Suprafata construita a nivelului de supanta reprezinta cca 32% din suprafata construita a etajului 6.

Regim de inaltime maxim propus = **2S+P+6E+6Es**

H maxim cornisa propusa NE= **22 m**
H maxim cornisa propusa NV= **22 m**
H maxim cornisa propusa SV= **18.50 m – 25 m**
H maxim cornisa propusa SE= **22 m - 25 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 imobilului este 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 interiori de compartimentare sunt din zidarie de caramida de 25 cm grosime la peretii dintre apartamente diferite si pereti de caramida de 12 cm grosime la peretii din interiorul apartamentelor. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si vata bazaltica 15 cm. La parter in zona functiunilor de interes public inchiderile exterioare sunt realizate cu fatada cortina.

Finisaje interioare si exterioare

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, parchet pentru pardoseli in living, dormitoare, zone de circulatie si gresie pentru bai si bucatarii. 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 caramida aparenta, beton aparent, placaj cu alucobond si tencuieli decorative.

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 atât construite, cât și 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 15% din suprafata de teren rezultata in urma dezmembrarii terenului destinat servitutii publice conform PUG.

De asemenea, prin prezenta documentatie se prevede asigurarea de zone pentru dotari publice reprezentate de spatiile verzi cu acces public nelimitat, amenajarea unui loc de joaca pentru copii, dotari care deservesc atat imobilul propus cat si imobilele din vecinatate.

Controlul zgomotului ambiental se va realiza prin intermediul unei bariere acustice catre limita de proprietate nord estica in vederea incadrarii in limitele admisibile ale nivelului de zgomot respectand prevederile Normativului C 125-2013 privind acustica in constructii si in zone urbane.

Bariera acustica se va realiza astfel :

- Realizarea unui ecran de protectie acustica in dreptul rampei care urmareste impiedicarea propagarii undelor sonore si reducerea caracterului semnificativ al zgomotului produs de vehiculele auto care intra si ies de la subsolul imobilului propus pe rampa auto proiectata.
- Plantarea de vegetatie inalta cu rol antifonic pe zona de spatiu verde pe sol natural.

4.7. Sistemizarea verticala

Având în vedere regimul de construire în front închis și alipirea de calcane se va adopta o soluție de fundare și drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze imobilele vecine. Se vor executa lucrări de sistemizare verticală la nivelul gangului de acces și la nivelul curții interioară astfel încât să se preia și conducă 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 acesteia la nivelul fundatiilor si a terenului de fundare. Se va acorda o atentie deosebita acestor lucrari pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

4.8. Utilitatile edilitare

Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale si alimentarea cu apa se vor realiza de la retelele existente in zona prin bransamente dimensionate în funcție de necesitatile imobilului propus; documentația pentru bransamente se la elaboreaza la faza Autorizației de Construire.

Apele menajere vor fi evacuate in rețeaua de canalizare existenta a orasului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in rețelele de canalizare ale localitatilor”.

Agentul termic va fi asigurat de centrale termice de apartament la locuinte si o centrala termica pentru spatiul comercial. Instalatia de incalzire cu corpuri statice va fi proiectata avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform SR 1907/1-97, SR 1907/2-97, caracteristicile cladirii (structura, peretii, grosimile izolatiilor, inaltimile incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele 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 si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate. Punctul gospodaresc va fi de tip ingropat, iar deseurile vor fi colectate selectiv in containere personalizate pentru fiecare fracție astfel:

- plastic/metal – galben;
- hârtie/carton – albastru;
- sticlă – verde;
- deșeuri reziduale – negru;

4.10. Obiective de utilitate publica

Conform PUG, terenul studiat este grevat de servitute de utilitate publica in vederea realizarii circulatiilor propuse prin PUG. In acest sens, pe suprafata de teren aferenta servitutii publice se propun doar amenajari de trotuare si spatii verzi.

4.11. Bilant teritorial

FUNCTIUNI (TOTAL)	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
S. TEREN INITIAL din care:	1238.00	100.00	1238.00	100.00
S. CONSTRUCTII	201.00	16.24	420.00	33.93
S. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00	0.00	632.30	51.07
S. SPATII VERZI PE SOL NATURAL	0.00	0.00	185.70	15.00
S. TEREN NEAMENAJAT	1037.00	83.76	0.00	0.00

* Suprafata construita din bilantul teritorial nu corespunde cu suprafata construita de calcul POT deoarece in bilantul teritorial suprafata construita este considerata suprafata parterului iar la calculul POT este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare (etajul 1).

S_{TEREN} = 1238 mp

EXISTENT

S_{CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA} = 201 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA} = 294 mp

P.O.T._{EXISTENT} = 16.24 %

C.U.T._{EXISTENT} = 0.24 ADC/ mp.teren

Regim de inaltime EXISTENT = P+M, P

PROPUS

S_{CONSTRUITA PROPUSA} = 560.81 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA} = 5881.74 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL} = 3936.84 mp

P.O.T._{PROPUS} = 45.30 %

C.U.T._{PROPUS} = 3.18 ADC/ mp.teren

Regim de inaltime_{PROPUS} = 2S+P+6E+6Esupanta

LOCUIRE - Nr. apartamente propuse = 41

COMERT - S. utila vanzare - cca 210 mp

S. spatii verzi pe sol natural **PROPUSE** = 185.70 mp (15 % din S.teren)

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus – Imobil mixt – comert, servicii, locuinte, – in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ datorita imbunatatirii fondului construit, a intregirii si a intaririi fronturilor existente la str. C. Brancusi. 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

