



Memoriu tehnic justificativ

PROIECT NR. 070/2019

BENEFICIAR

POP LIVIU

FAZA **P.U.D.**

IMOBIL MIXT

STR. FANATELOR, NR. 7-11

MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

PROIECTANT

BELETAGE SRL

 0785 123 433

 STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26
CLUJ-NAPOCA, CLUJ

FIȘA PROIECTULUI

În vederea emiterii avizului CTATU pentru documentația P.U.D. – Desființarea construcțiilor C1, C2, C3, C4 și elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil mixt cu funcțiune de locuire și birouri, împrejmuire, amenajări exterioare, organizare de șantier de pe str. Fânațelor, nr. 7-11, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA DE PROIECTARE	: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
LOCALIZAREA ZONEI	: Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj str. Fânațelor, nr. 7-11
OBIECTIV	: Desființarea construcțiilor C1, C2, C3, C4 și elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil mixt cu funcțiune de locuire și birouri, împrejmuire, amenajări exterioare, organizare de șantier.
BENEFICIAR	: POP LIVIU și soția POP MARIA adresa: str. PROGRESULUI, nr. 32, mun. Cluj- Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT	: S.C. BELETAGE S.R.L. Adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca mobil: 0785-123433 e-mail: office@beletage.ro
NUMĂR PROIECT	: 070/2019
DATA	: Mai 2020

LISTĂ DE SEMNĂTURI:

COORD. PROIECT:	arh. Mircea PURDEA
ȘEF PROIECT:	arh. Marius TĂRĂU
PROIECTAT:	arh. Marius TĂRĂU arh. Mihaela HORVAT
DESENAT:	arh. Mihaela HORVAT

BELETAGE

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- Cerere pentru emitere aviz - documentație P.U.D.
- Fișa proiectului
- Borderou general
- Memoriu de prezentare
- Extras de carte funciara
- Documentație topografică
- Studiu Geo
- Extras anunț din ziar cu intenția întocmirii P.U.D

B. PIESE DESENATE

U00	Plan de încadrare în zonă (cadastru)	
U01	Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5000
U02	Plan de încadrare în P.U.G.	sc. 1:5000
U03	Situație existentă	sc. 1:200
U04	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1:200
U05	Reglementări urbanistice	sc. 1:200
U06	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:200
U07	Desfășurată str. Fânașelor	sc. 1:500
U08	Plan demisol, subsol 1, subsol 2	sc. 1:200
U09	Volumetrie	
U10	Foto panou	
U11	Informarea populației	sc. 1:200

MEMORIU JUSTIFICATIV

anexă la cererea pentru emiterea avizului C.T.A.T.U.

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: Desființarea construcțiilor C1, C2, C3, C4 și elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și Documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil mixt cu funcțiune de locuire și birouri, împrejmuire, amenajări exterioare, organizare de șantier.

Adresa: str. Fânațelor, nr. 7-11, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect: nr. 070/2019

Beneficiar: POP LIVIU și soția POP MARIA

Adresa: str. PROGRESULUI, nr. 32

Proiectant: SC BELETAGE SRL

Adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca
Mob: 0785 123 433

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Data elaborării: Mai 2020

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație în faza P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) a fost întocmită la cererea beneficiarilor POP LIVIU și soția POP MARIA, în calitate de proprietari și beneficiari, și își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru autorizarea de construcții pe terenul cu suprafață de 1438 mp (conform C.F. nr. 338339, nr. Cad. 338339) situat în zona periferică a mun. Cluj-Napoca, pe strada Fânațelor, nr. 7-11.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definirea datelor de temă;
- Modul de ocupare al terenului (POT, CUT, H. max.).

2. Încadrare în oraș

II.1 Încadrare în oraș / în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Cluj-Napoca cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr. 730/20.12.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de urbanism aferent PUG. Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Imobilul se încadrează în zona de parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării (zonă mixtă cu regim de construire deschis), mai exact în UTR RrM3.

2.2 Date C.F.

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, pe str. Frânațelor, nr. 7-11 și are o suprafață totală de 1438 mp; dreptul de proprietate asupra imobilului și a terenului este deținut conform C.F. nr. 338339, de către POP LIVIU și soția POP MARIA, ca bun comun.

2.3 Topografia

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Aceasta relevă faptul că terenul are o înclinație dinspre Sud-Vest înspre Nord-Est, cu o diferență maximă de nivel de aproximativ 7m. Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de către topografi autorizați, care dețin în exclusivitate răspunderea pentru identificarea corectă a acesteia.

2.4 Acces

Parcela este înconjurată pe două laturi de drumuri publice. Accesul pe parcela se poate face pe laturile sudice și estice. Pe latura de sud a parcelei există în prezent accese pietonale și auto, din strada Fânațelor, și se propun un acces auto și trei accese pietonale. Pe latura de est există posibilitatea accesului din strada Fânațelor, și se propune accesul pietonal spre apartamente.

3. Analiza situației existente

Situl studiat face parte din zona de parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zona este caracterizată de 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.

3.1 Funcțiuni existente

Zona în care se află parcela studiată este una cu caracter destul de omogen predominant fiind funcțiunea rezidențială reprezentată în principal de locuințe individuale pe parcelă. În imediata apropiere se găsesc și mici dotări de cartier, un supermarket și dotări de tip benzinărie și spălătorie auto.

Regimul de înălțime predominant în zona este de până la P+M sau P+1E.

3.2 Regimul juridic

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 1438mp. Terenul este integral proprietate privată a beneficiarilor POP LIVIU și soția POP MARIA. Parcelele cu care se învecinează pe limitele laterale sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, după cum urmează:

- la Nord – prop. Szabo Iosif;
- la Est – strada Fânațelor;
- la Sud – strada Fânațelor;
- la Vest – prop. Szilagyi Maria;

În prezent pe teren există corpurile:

- **C1 (338339-C1) – 120 mp** – casă parter din piatră și cărămidă, învelitoare din țiglă, compusă din două camere, bucătărie, cămară alimente, baie, verandă, pivniță, magazie;
- **C2 (338339-C2) – 57 mp** – casă parter din chirpici, pe fundații de piatră, învelitoare din țiglă, compusă din două camere, bucătărie, cămară alimente, antreu;

BELETAGE

- **C3 (338339-C3) – 71 mp** – casă parter din cărămidă, pe fundații de beton, învelitoare din țiglă, compusă din două camere, bucătărie, cămară alimente, antreu, pivniță, wc din lemn în curte;
- **C4 (338339-C4) – 89 mp** – casă parter pe fundații de piatră și beton, pereți din cărămidă, învelitoare din țiglă, compusă din două camere, bucătărie, cămară alimente și baie.

Beneficiarul dorește să demoleze cele patru corpuri de clădire deoarece nu mai corespund standardelor actuale ce țin de calitatea și siguranța în exploatare a construcțiilor. În viitor se dorește păstrarea funcțiunii de locuire.

3.3 Aspecte calitative ale fondului construit

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic nu există un caracter unitar în vecinătatea parcelei studiate. Construcțiile existente în zonă nu au fost realizate în aceeași perioadă de timp, astfel că acestea sunt diferite ca și tratare, rezultând astfel o volumetrie variabilă a ansamblului, o densitate medie a construcțiilor și fronturi discontinue cu adâncime variabilă.

3.4 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în zona periferică din nordul municipiului Cluj-Napoca, pe un teren înclinat, având expunere sudică și estică. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe estice și nordice.

Conform NP 074/2007/Stabilirea categoriei geotehnice, riscul geotehnic este redus – categoria geotehnică 1.

Din punct de vedere al potențialului seismic, perimetrul localității se încadrează în zona de calcul "F" de intensități macroseismice, definite conform STAS 111001-93; conform normativului P 100/1-2006, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,08g$, iar perioada de colț $T_c(\text{sec}) = 0,7$.

Adâncimea de îngheț este de 0,80 – 0,90m conform STAS 6054-77.

3.5 Rețele edilitare existente

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații. Construcțiile existente sunt deja branșate la toate utilitățile.

Necesarul extinderii rețelelor de utilități pentru funcțiunea stabilită prin P.U.D. se va stabili în urma realizării proiectului tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

4. Reglementări

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 1438 mp aflați în proprietatea beneficiarului. În urma solicitărilor acestuia se propune ca pe terenul studiat să se construiască un imobil mixt cu funcțiune de locuire colectivă și birouri, cu regim de înălțime (1-2)S+D+P+6+Etaj tehnic, și înălțime maximă propusă la cornișă: 28m. De asemenea se dorește împrejmuirea proprietății, amenajarea incintei.

4.1 Reglementări –zonificare funcțională

Pe terenul studiat se va menține funcțiunea propusă prin P.U.G. – RrM3 – Zona de parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării (zonă mixtă cu regim de construire deschis).

Se propune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă. Demisolul și parterul vor adăposti funcțiuni de interes public (comerț, birouri). La nivelurile superioare se propune funcțiunea de locuire, aproximativ 29 de apartamente.

Regimul de înălțime propus pentru sit este (1-2)S+D+P+6+Etaj tehnic.

4.2 Reglementări –configurare spațială

4.2.1 Propunere de mobilare

Configurația spațială a zonei prevede realizarea unui imobil mixt.

4.2.2 Funcțiune

Funcțiunea propusă a zonei este de locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. .

4.2.3 Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru sit este (1-2)S+D+P+6+Etaj tehnic, iar înălțimea maximă propusă la cornișă: 28m.

4.3 Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Pe fâșia adiacentă aliniamentului se va amplasa noua construcție [C1]((1-2)S+P+6+Etaj tehnic) conform planșei "Reglementări urbanistice".

4.3.1 Limite amplasare a construcțiilor

Construcția propusă va fi amplasată în aliniament, la o distanță de minim 1 metru față de strada Fânațelor la sud, și minim 3 m față de strada Fânațelor la est. Pe latura nordică se impune o retragere minimă cu 4.5 metri conform RLU. Pe latura vestică se impune o retragere de minim 4.5 metri conform RLU-RrM3.

4.3.2 Distanțe. Retrageri

Noua clădire se vor amplasa, în aliniament și la o distanță de 1 metru față de strada Fânațelor la sud și de 3 metri față de strada Fânațelor la est, (la distanțele prevăzute prin regulamentul local de urbanism aferent zonei RrM3).

Distanțe față de limite:

- latura de Nord – 7,28 m
- latura de Est (strada Fânațelor) – 3,05 m
- latura de Sud (strada Fânațelor) – 1,03 m
- latura de Vest – 4,76 m;

4.4 Reglementări – mod de utilizare al terenului

4.4.1. Indici urbanistici

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max. = 50,0 %

CUT max. = 2,4

4.4.2 Bilanț teritorial

Suprafețe	existent		propus	
	m.p.	%	m.p.	%
<i>Suprafața teren în studiu</i>	1438	100%	1438	100%
<i>Suprafață construită</i>	337	23,43%	664.7	46,22%
<i>Platforma pietonala/auto</i>	308	21,42%	281.1	19,55%
<i>Spații verzi pe sol natural</i>	793	55,15%	304.2	21,15%
<i>Spații verzi totale</i>	793	55,15%	492.2	34,23%
<i>Locuri de parcare (în exterior)</i>	3		0	
<i>Locuri de parcare (în subteran)</i>	-		58	
<i>Total număr locuri de parcare</i>	3		58	
<i>Accese pietonale</i>	3 accese		5 accese	
<i>Accese auto</i>	3 accese		1 acces	

Suprafețe construcție propusă	propus	POT / CUT
	m.p.	%
<i>Suprafața construită</i>	664.7	46,22%
<i>Suprafața desfășurată</i>	3451.2	2,40

P.O.T. existent	23,43%
P.O.T. maxim propus	50,00%
C.U.T. existent	0,23
C.U.T. maxim propus	2,40
Regim de înălțime existent	P
Regim de înălțime maxim propus	(1-2)S+D+P+6+Etaj tehnic

P.O.T. propus	46,22%
C.U.T. propus	2,40

4.5 *Lucrări rutiere, accese și parcaje*

4.5.1 Accese

Accesele pe parcelă se realizează direct din strada Fânașelor. Există un acces auto și cinci accese pietonale ce vor fi realizate atât pe latura sudică, cât și pe cea estică a parcelei.

4.5.2 Parcaje

Necesarul de parcări se calculează conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/22.12.2014, Cluj-Napoca.

Va fi asigurat câte un loc de parcare pentru fiecare apartament (suprafețele apartamentelor nu vor depăși 100mp utili), în total 29 de locuri de parcare.

Pentru spațiul comercial de la demisol vor fi asigurate 17 locuri.

Pentru spațiile de birouri de la parter, vor fi asigurate 12 locuri de parcare.

Totalul locurilor de parcare propuse va fi de 58 locuri. Acestea vor fi amplasate în spațiile amenajate la demisol și subsoluri.

Se propun și parcări de biciclete, în același număr pentru fiecare funcțiune, în total 58 de parcări pentru biciclete dispuse o parte în subsol 1 și o parte la parter, într-un spațiu acoperit și închis.

4.6 *Rețele edilitare*

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar. Parcela studiată este deja racordată la rețelele edilitare necesare. Acestea vor fi redimensionate pentru a asigura necesarul construcției propuse pentru care se întocmește P.U.D-ul, pe baza unui proiect tehnic.

4.6.1 Alimentare cu apă

Asigurarea necesarului de apă pentru construcția propusă se va realiza prin intermediul unui branșament prevăzut cu cămin de apometru. Apa caldă menajeră necesară se va produce local, prin centrala termică, pe combustibil gazos.

4.6.2 Canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional prin racorduri de canalizare din PVC la colectorul stradal menajer existent. Apele meteorice rezultate de pe acoperișul clădirii și de pe suprafețele betonate din jurul acesteia vor fi evacuate gravitațional și preluate de canalul de scurgere stradal.

4.6.3 Gaze naturale

Gazele naturale se vor utiliza pentru producerea energiei termice necesare încălzirii și preparării apei calde menajere. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la conducta de distribuție gaze naturale de presiune redusă existentă prin intermediul unei conducte de bransament, a unui post de reglare-măsurare și a instalației de utilizare. Bransamentul se va executa cu țevă din oțel și se va monta subteran perpendicular pe conducta de distribuție până la limita de proprietate a obiectivului de investiție. Postul de reglare se va amplasa la limita de proprietate montat în firidă. Asigurarea încălzirii se propune cu centrală termică proprie pe combustibil gazos. Toate lucrările se vor realiza de către firme atestate pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de proiectanți autorizați.

4.6.4 Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din postul trafo cel mai apropiat, printr-un racord în cablu pozat subteran (sau suprateran, acolo unde introducerea în subteran nu este posibilă) până la firida de bransament a imobilului.

Aceste lucrări se fac de către o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări, pe baza proiectului elaborat de proiectanți autorizați.

4.6.5 Telecomunicații

Imobilul va fi bransat la rețelele de telecomunicații (telefonie, internet și CATV) ale operatorilor din zonă. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

4.7 Măsuri privind norme de igienă și protecția mediului

În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc obiective poluante sau care să impună zone de protecție sanitară. Propunerile prezentate vor asigura protecția mediului prin amenajarea de spații verzi cu scop recreațional.

Prin realizarea obiectivelor propuse nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă pentru instalațiile sanitare de apă și canalizare, care vor fi racordate la utilitățile stradale existente. Protecția factorului de mediu aer este asigurată de alegerea instalațiilor de încălzire cu centrale termice omologate, cu emisii sub limitele permise de normative. De asemenea în cadrul clădirii nu se vor desfășura activități poluante fonic.

Nu se vor depozita sau utiliza substanțe toxice sau cu pericol de explozie.

4.7.1 Amplasarea și înălțimea clădirilor

Zonele construibile au fost dispuse astfel încât să se respecte în special prevederile privind asigurarea iluminării naturale.

4.7.2 Gestionarea deșeurilor

Gunoiul menajer se va colecta în camere speciale de depozitare în interiorul clădirii sau se vor amenaja platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare. În cazul amenajării de platforme exterioare, acestea se vor amplasa la distanțe minime de 5,00 m față de ferestrele clădirii. Deșeurile menajere și stradale se vor colecta periodic de către firme specializate și vor fi transportate către locurile de colectare.

4.7.3 Rețele și instalații supuse unor reglementări sanitare

Rețeaua de distribuție a apei trebuie să asigure regimul continuu, cantitatea necesară și să nu permită contaminarea exterioară. Materialele de construcție a conductelor rețelei de distribuție și rețelelor interioare trebuie să aibă aviz sanitar de folosire pentru apa potabilă. Apele uzate se vor evacua în rețeaua publică de canalizare.

4.8 Consecințe economice și sociale

Conform propunerii P.U.D.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic și estetic;
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

4.9 Categoriile de costuri propuse:

Realizarea întregii investiții intră în sarcina investitorilor și nu implică costuri în sarcina autorităților publice locale.

5. Concluzii

În urma demolării construcțiilor existente și a realizării imobilului mixt, se va eficientiza modul de utilizare al sitului studiat. Noua clădire propusă vor ridica nivelul de coerență urbanistică a zonei, construcția propusă având gabaritul adecvat direcției care se dorește pentru zona de restructurare, cu o arhitectură exterioară contemporană estetic integrată în contextul studiat.

Din aceste motive considerăm propunerile proiectului ca fiind în beneficiul zonei, reglementarea zonei studiate constituind premisele creșterii calității contextului urbanistic aferent.

Notă

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

Lucrările vor începe numai după obținerea autorizației de construire.

Cluj-Napoca

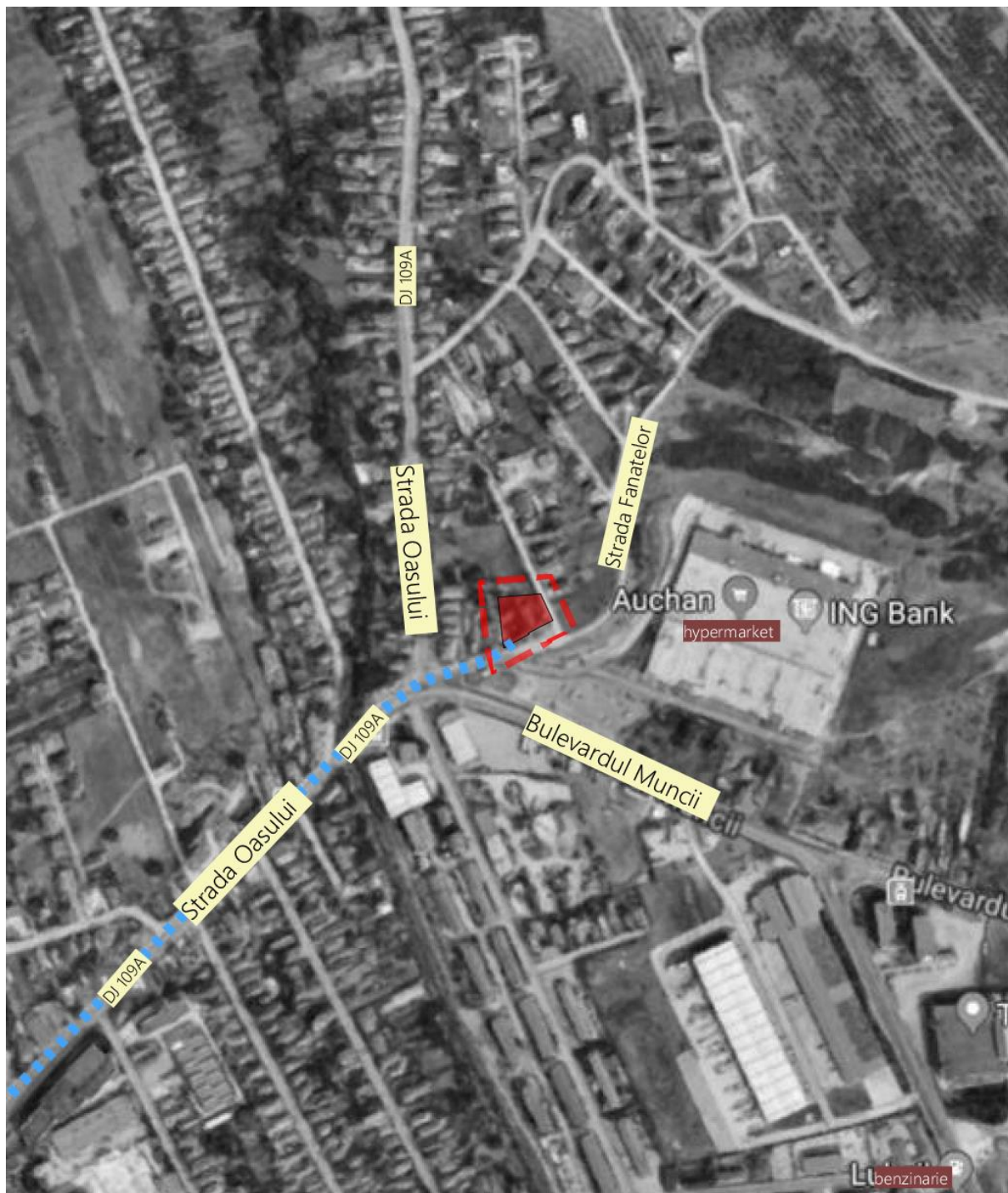
Mai 2020

întocmit,

arh. Marius TĂRĂU

BELETAGE

Anexa 1– fotografii





BELETAGE



Anexa 2 – Date contact vecini

Vecini la nord (teren arabil) – Str. Oaşului, nr. 136

Nume	Adresa
Szabo Iosif	Str. Oaşului, nr. 136

Vecini la vest – Str. Fântânelor, nr. 5

Nume	Adresa
Szilagyi Maria	Str. Fântânelor, nr. 5



TEL.: 0785123433 | E-MAIL: OFFICE@BELETAGE.RO

STR. UNIRII, NR. 3, AP. 26, CLUJ-NAPOCA

WWW.BELETAGE.RO