

Documentație pentru obținerea

**AVIZULUI
C.T.A.T.U. PENTRU P.U.D.**

DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL MIXT CU SERVICII , COMERȚ ȘI LOCUIRE, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MEDICALE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE ÎN VEDEREA ALIPIRII ȘI DEZMEMBRĂRII

Cluj-Napoca, str. Horea nr. 33-35 și str. Crișan nr. 26

Beneficiar **PRODVINALCO S.A.**
Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 2-4

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1284 / 2017**

Faza proiect **P.U.D.**

Cluj-Napoca
mai 2020

BORDEROU

PARTE SCRISA

Foaie de capat
Borderou piese scrise si desenate
Extrase CF
Copie CUI beneficiar
CU
Avize
Memoriu justificativ

PARTE DESENATA

0.0 POZE AMPLASAMENT	
0.1 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	sc. 1 : 5000
0.2 PLAN SITUATIA EXISTENTA	sc. 1 : 500
0.3 PLAN REGLEMENTARI	sc. 1 : 500
0.4 PLAN RELETE EDILITARE	sc. 1 : 500
0.5 PLAN PROPRIETATI TERENURI	sc. 1 : 500
0.6 PLAN SUBSOLURI	sc. 1 : 500
0.7 SECTIUNI	
0.8 SIMULARI 3D	
0.9 STUDIU INSORIRE CRISAN 32	
0.10 DESFASURATA STR. CRISAN	
0.11 REFERINTE	

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL MIXT CU SERVICII , COMERȚ ȘI LOCUIRE, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MEDICALE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE ÎN VEDEREA ALIPIRII ȘI DEZMEMBRĂRII
Beneficiar	PRODVINALCO S.A.
Amplasament	Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 33-35 și str. Crișan, nr. 26
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1284 / 2017
Faza de proiectare	PUD
Data elaborării	mai 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea „**DEMOLARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBIL MIXT CU SERVICII , COMERȚ ȘI LOCUIRE, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MEDICALE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE INCINTĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, OPERAȚIUNI NOTARIALE ÎN VEDEREA ALIPIRII ȘI DEZMEMBRĂRII**” în Cluj Napoca, str. Horea, nr. 33-35 și str. Crișan, nr. 26.

Terenul intravilan aflat in studiu avind suprafata masurata de **3 836 mp** conf. **C.F. nr. 332779 și Nr. CAD 332779**. a rezultat din alipirea a 2 parcele: **C.F. nr. 273088, nr. cad. 273088 – teren cu suprafata din acte de 2 796 mp si C.F. nr. 313216, nr. cad. 313216 - teren cu suprafata din acte 1 040 mp** Imobilele existente se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, dar nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii. Are forma dreptunghiulara, o latura (vestica) spre str. Crisan si latura estica spre str. Horea (dar cu acces prin gang pe sub blocul care da spre strada).

Tema de proiect presupune presupune desființarea majorității construcțiilor existente, păstrând parțial una din ele și construirea unui imobil mixt cu servicii, comerț și locuire, iar pe parcela de la nr.cad. 313216 construirea unui imobil cu funcțiuni medicale. Pe lângă acestea se prevede împrejmuirea proprietății, amenajarea incintei, racorduri și bransamente, organizarea de șantier și realizarea de operațiuni notariale în vederea alipirii și dezmembrării.

Prin Certificatul de Urbanism nr. C.U. nr. 5478 din 12.12.2018 se solicită elaborarea de PUD pentru această lucrare.

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.

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Surse documentare:

- Ridicare topografică
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ: GM 009-2000
- Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- C.U. nr. 5478 din 12.12.2018
- Extras **C.F. nr. 332779**
- Documentație cadastrală
- P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca

Conform **P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul care face obiectul acestei documentații se află în următoarele 2 zone:

UTR ZCP_M1 = *Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic*

UTR SZCP_IS = *Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*

Amplasamentul nu respectă condițiile al. b), art. 4, secț. 3: "lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15m" și condițiile al. e), art. 4, secț. 3: parcela "să aibă forma regulată"

Parametrii tehnici maxim admiși pentru UTR ZCP_M1, parcele comune sunt:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $50\% \times S_{\text{teren}}$

C.U.T. maxim = 2.2

Parametrii tehnici maxim admiși pentru UTR SZCP_IS, parcele comune sunt:

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 2.2

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație

Amplasamentul are frontul la strada Crișan de 21.93m, la limita vestică și la strada Horea un front (printr-un gang) de 3.88m, la limita estică.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, pe zona de teren situat în UTR ZCP_M1 există 8 construcții aparținând fostei fabrici de spirt din 1932, ulterior secție de producție a coniacului "Vinalcool Cluj" identificate conform C.F.:

- **332779 –C1** – cladire de birouri, depozitare si imbuteliere cu Sc la sol= 887 mp
- **332779 –C2** – sala imbuteliere cu Sc la sol = 145 mp
- **332779 –C3** – poarta cu Sc la sol = 12 mp
- **332779 –C4** – cladire de birouri cu Sc la sol = 102 mp
- **332779 –C5** – cladire de birouri si vestiare cu Sc la sol = 79 mp
- **332779 –C6** – punct termic cu Sc la sol = 76 mp
- **332779 –C7** – depozit cu Sc la sol = 257 mp
- **332779 –C8** – anexe cu Sc la sol = 158 mp

Zona de teren situat în UTR SZCP_IS este libera de constructii

Situația existentă:

BILANT TERITORIAL EXISTENT							
		UTR ZCP_M1		UTR SZCP_IS		TOTAL	
		mp.	%	mp.	%	mp.	%
1	S teren studiat (masurat)	2 796	100	1 040	100	3 836	100
	2.1 S construita	1 712	61.25	-	-		
	2.2 S construita desfasurata	1 915	-	-	-		
	2.3 S spatii verzi amenajate pe sol	-	-		100		
	2.4 S pietonale+auto+terase invezite		37.29	-	-		
	POT		61.25		-		44.60
	CUT		0.69				0.50
2	H maxim conf PUG	8.00			-		
3	H max cornise	5.00			-		
4	Nr. etaje	P+1			-		
5	Nr. apartamente	-			-		
6	Nr. parcare	-			-		

Majoritatea construcțiilor existente pe amplasament sunt propuse spre demolare și se propune păstrarea parțială a construcției identificată prin nr. **332779 –C1**

Vecinătățile amplasamentului:

Terenul se invecineaza la:

Nord: constructii de locuinte: proprietar statul roman C.F. nr. 34096 și nr. topo 9061/2 colectiva pe construcții in Horea nr. 35 + constructii de locuinte: proprietar statul roman, C.F. nr. 1216 și nr. topo 9061/1 curte Horea nr. 35;

Vest : strada Crisan
Sud: Facultatea De Litere Proprietar, Universitatea Babeş Bolyai, C.F. nr. 298937 și nr. topo 9058, strada Horea 31
Est: constructii de locuinte proprietar: statul roman, C.F. nr. 2553447 și nr. topo 9059/2 Horea nr. 33

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Amplasamentul este împărțit în două zonificări diferite, cu următoarele caractere:

Terenul situat în UTR ZCP_M1 se află într-o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redevelopată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile mono funcționale, importante instituțiile publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendința de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Terenul situat în UTR SZCP_IS se află într-o zonă a clădirilor dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezenta semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează.

3.4. Destinația clădirilor

Construcțiile existente au ca destinații:

- **332779 –C1** – cladire de birouri, depozitare si imbuteliere cu Sc la sol= 883 mp
- **332779 –C2** – sala imbuteliere cu Sc la sol = 145 mp
- **332779 –C3** – poarta cu Sc la sol = 12 mp
- **332779 –C4** – cladire de birouri cu Sc la sol = 102 mp
- **332779 –C5** – cladire de birouri si vestiare cu Sc la sol = 79 mp
- **332779 –C6** – punct termic cu Sc la sol = 76 mp
- **332779 –C7** – depozit cu Sc la sol = 257 mp
- **332779 –C8** – anexe cu Sc la sol = 158 mp

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pentru care s-a întocmit prezenta documentație se află în proprietatea PRODVINALCO S.A. și sunt identificate prin **C.F. nr. 332779** cu o suprafață de **3 836 mp**,

Imobilele se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, dar nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii.

Imobilele nu sunt afectate de servitute de utilitate publică.

3.6. Concluziile studiului geotehnic

Conform studiului geotehnic realizat de S.C. GEOFOR S.R.L. caracteristicile principale sunt următoarele:

- categoria geotehnică: 1;
- risc geotehnic: redus;
- adancime de fundare $D_f \geq 2,85$ m ;
- presiunea convențională pentru stratul de fundare este de 450 kPa;
- zona seismică de calcul F, caracterizată printr-un coeficient $K_s=0.08$ și o valoare a perioadei de colț $T_c=0.7$ secunde potrivit normativului P 100-92.

3.7. Analiza fondului construit existent

Conform **C.F. nr. 332779**, pe terenul cu nr. **nr. 332779** există următoarele construcții:

- **332779 –C1** – cladire de birouri, depozitare si imbuteliere cu Sc la sol= 883 mp. Terenuri și construcții – construcții cu caracter permanent cu fundații din beton, pereți din cărămidă, acoperiș cu planșeu din beton, țiglă și plăci de azbociment. Compusă din 1 încăpere.
- **332779 –C2** – sala imbuteliere cu Sc la sol = 145 mp. Compusă din 2 încăperi.
- **332779–C3** – poarta cu Sc la sol = 12 mp. Compusă din 1 încăpere.
- **332779 –C4** – cladire de birouri cu Sc la sol = 102 mp și $S_{desfășurată}$ = 212 mp. Compusă din Subsola cu 1 casa scării și 2 încăperi și Parter cu 2 holuri, 2 grupuri sanitare și 5 încăperi
- **332779 –C5** – cladire de birouri si vestiare cu Sc la sol = 79 mp și S desfășurată = 160 mp. Compusă din Parter cu 1 casa scării, 1 hol și 2 grupuri sanitare și Etaj 1 cu 1 casa scării și 2 încăperi.
- **332779 –C6** – punct termic cu Sc la sol = 76 mp. Compus din 2 încăperi.
- **332779 –C7** – depozit cu Sc la sol = 257 mp. Compus din 4 încăperi.
- **332779 –C8** – anexe cu Sc la sol = 158 mp. Compus din șoproane, scări, copertină

Starea clădirilor variază de la neîngrijite până la bună. Partea din imobilul **332779 -C1** se consideră a avea o valoare mai deosebită (cladire in distriala cu ziduri de caramida si tavan din sine metalice si boltisoare de caramida) .

3.8. Echiparea edilitară

În zonă sunt prezente toate utilitățile.

IV. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective solicitate prin temă

Terenurile pentru care s-a întocmit prezenta documentație se află în proprietatea PRODVINALCO S.A. și sunt identificate prin **C.F. nr. 332779** cu **nr. cadastral 332779** cu o suprafață de **3 836 mp**.

Tema de proiect presupune pe terenul aflat în **UTR ZCP_M1 (2 796mp)** desființarea majorității construcțiilor existente, păstrând parțial una din ele, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte: (la parter) administrative, administrația afacerilor, financiar bancare, funcțiuni fără acces public; centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative, sănătate și asistența socială, învățământ preuniversitar și (la etaje) locuire. Pe terenul aflat în **UTR SZCP_IS (1 040mp)** spre str. Crisan construirea unui imobil cu funcțiuni medicale. Pe lângă acestea se prevede împrejmuirea proprietății, amenajarea incintei, racorduri și bransamente, organizarea de șantier și realizarea de operațiuni notariale în vederea alipirii și dezmembrării.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția propusă pe terenul din **UTR SZCP_IS (1 040mp)** cu front la *strada Crişan* se va retrage de la limitele laterale cu o distanță de minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 4.50m. Față de aliniament se propune o retragere de 6m de la nivelul parterului și 4.50 de la demisol la subsol. Construcția va adăposti funcțiuni medicale la nivelurile supraterane și parțial în subsolul 3 (zona care da spre Horea), iar la nivelul demisolului și subsolului 1, 2 și 4 vor fi parcuri auto, spațiul tehnic și circulație verticală (de la nivelul demisolului până la subsolul 4, făcând legătura la subsol 3 cu parcela de pe Horea).

Regimul de înălțime va fi de **4S+D+P+2E+M**. Înălțimea maximă la cornisă nu va depăși conform prevederile P.U.G. 16m (în cazul nostru 12m datorită retragerii de 6 m).

Construcțiile propuse pe terenul din **UTR ZCP_M1 (2 796mp)** cu acces pietonal prin gang existent din *strada Horea* se va conforma principiului de acoperire a calcanelor existente pe parcelele învecinate. Se propune demolarea construcțiilor parazitare și păstrarea parțială a unui corp de clădire existent – datorită valorii mai deosebite a acesteia și înglobarea acestui corp păstrat în compoziția volumetrică nouă. Având în vedere forma atipică a parcelei se propune un corp de clădire amplasat în lungimea parcelei, respectând prevederea de retragere față de limitele laterale de minim jumătate din înălțimea construcției. Construcția de pe parcela din vecinătatea nordică are un calcan generos cu ferestre; construcția propusă nu va acoperi aceste ferestre, propunându-se 3 curți de lumină în zonele cu ferestre. Parterul (înalt) va adăposti funcțiuni de interes public, servicii, birouri, spații multifuncționale. La nivelurile superioare se propune funcțiunea de locuire aprox. 52 apartamente. Față de limitele laterale retragerea minimă va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 4.50m. Față de limita posterioară retragerea minimă va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 6.00m.

Regimul maxim de înălțime va fi de **S+P+3E+M**. Înălțimea maximă la cornisă nu va depăși conform prevederile P.U.G. 17m.

Suprafața subsolului va ocupa max. 75% din suprafața terenului (pe ambele parcele) și va adăposti parcare, spații tehnice, adapost PC, spații depozitare pentru locuințe.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Pentru imobilul propus pe **UTR SZCP_IS (1 040mp)** suprafața construită la sol va fi de max. 624mp (conf. prevederii P.U.G – P.O.T. max = 60%=624mp) calculat pe toată suprafața supraterană, incluzând subsolul; parter are 320mp. Suprafața desfășurată supraterană cu funcția de servicii va fi de aprox. 1 000mp (conf. prevederii P.U.G – C.U.T. max = 2.2 = 2 288mp).

Pentru imobilul propus pe **UTR ZCP_M1 (2 796mp)** suprafața construită la sol va fi de max. 1 398 mp (conf. prevederii P.U.G – P.O.T. max = 60%). Suprafața desfășurată suprațerană va fi de max. 6 151mp (conf. prevederii P.U.G – C.U.T. max = 2.2). De asemenea, conf. prevederilor P.U.G. pentru nivelurile cu destinație de locuire Ac maximă = 50% x Steren, adică, maxim 1398 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto)

Construcția pe terenul din **UTR SZCP_IS (1 040mp)** se va amplasa izolat, cu o retragere față de aliniament stradal de 5 m. Retragerile față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 4.50m. Accesul pe parcelă se face direct din strada Crișan atit pietonal cat si auto (pentru parcare subterana).

Construcția de pe parcela **UTR ZCP_M1** se va amplasa respectând principiul de acoperire a calcanelor existente, cu dispunerea de curți de lumină acolo unde pe calcan există ferestre (calcanul de pe parcela de la nord). Tipologia construcției propuse prevede formarea de incinte în care să se respecte retragerea față de limitele laterale de proprietate de minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 4.50 m. Amenajarea parcelei de pe Horea va avea un impact pozitiv și asupra vecinilor, clădirea Facultatii de Litere va beneficia de o deschidere spațială mai mare (eliminarea clădirilor aflate pe limita de proprietate și amenajarea cu spații verzi)

Accesul pe parcelă se face printr-un gang existent din strada Horea. Acesta va fi cu precădere pietonal și ocazional auto (pentru deservirea spațiilor de la parter). Nu se doresc parcuri în curte.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Se propune păstrarea parțială a corpului de construcție identificat cu nr. **332779 –C1** (clădire industrială veche P+1, din caramida cu tavan grinzi metalice + boltisoare din caramida) și integrarea acestuia în volumetria propusă evidențiindu-i valoarea arhitecturală. La nivelul parterului și etajului se propune un mixt de funcțiuni de interes public. Pe restul parcelei, tot parterul înalt (aprox 5m) va fi tot de interes public, cu spații cât mai vitrate și curți alternante (opuse celor de la Facultatea de Litere) pentru a deschide cât mai mult vizual zona parterului. Se pastreaza in continuare accesul in subsolul cladirii vecine Horea 35 (spatiu care apartine fimei Prodvinalco).

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, a indicilor urbanistici permisi dar și a cerințelor de amplasare față de vecinătăți.

Se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și se va îmbunătăți calitatea amplasamentului.

Din punct de vedere arhitectural, se optează pentru o volumetrie modernă cu acoperiș tip șarpantă din tabla gris închis cu înălțimi variabile.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Construcțiile existente pe amplasament se propun a fi desființate (în urma unei documentații specifice care se va întocmi în acest sens), acestea nefiind corespunzătoare actualelor cerințe de conformare urbanistică. Se propune păstrarea și integrarea în noua amenajare a unei zone din corpul de construcție identificat cu nr. **332779 –C1**, de regim de înălțime parter, dar având o înălțime liberă generoasă. Intervențiile asupra acestui corp se vor realiza în regim specific, în baza unui proiect detaliat, folosind materiale și tehnici adecvate. Se va conserva expresia arhitecturală și se vor evidenția elementele conservate și reabilitate.

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.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se propun două accese individuale pe amplasament, un acces auto și pietonal din strada Crișan (acces pentru parcarile care vor deservi construcțiile de pe întreaga parcelă) și un acces existent printr-un gang din strada Horea (pietonal și ocazional auto). Parcarea mașinilor se va face exclusiv subteran accesul facindu-se din strada Crisan pe o rampa pînă la nivelul demisolului, iar în cladire cu 2 lifturi auto pînă la subsolul -4, unde se va face legătura cu subsolul -1 de pe parcela de pe Horea. Amenajarea parcelelor va fi cu preponderență pietonală.

Necesarul de parcaje auto se va calcula conform anexei 2 din P.U.G.-ul mun. Cluj Napoca. Se va asigura accesul mașinilor de pompieri dinspre strada Crisan pînă la limita posterioară a terenului aflat în UTR SZCP_IS.

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

Conform ridicării topografice, amplasamentul prezintă o diferență mare de nivel pe direcție longitudinală. Cotele la colțurile parcelei de la aliniamentul la strada Crișan sunt de +351.41 și +349.71, iar cota de la gangul de acces la strada Horea este de +337.04, deci o diferență medie de 13.50m, la o lungime medie de ~ 180m.

Parcela aflată în **UTR ZCP_M1** prevede o curte relativ plată. Construcția de pe strada Crișan va urmări relieful terenului care prezintă o pantă mare.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Imobilele se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, dar nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În prezent amplasamentul este relativ insalubru, cu spații atât libere neîngrijite cât și spații construite parțial 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.

Spațiile verzi plantate pe sol vor ocupa un procent minim de 20% din suprafața terenului, pentru imobilul situat în UTR SZCP_IS și un procent de minim de 25% din suprafața terenului, pentru imobilul situat în UTR ZCP_M1. (conf. PUG).

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

4.11. Profiluri transversale caracteristice

Conform ridicării topografice, terenul de pe UTR SZCP_IS prezintă o pantă semnificativă. La aliniament, colțurile parcelei se situează la cotele: + 351.41 și +349.71, la o lungime de front de aprox. 21.93m o diferență de 1.7m. La limita posterioară colțurile parcelei se situează la cotele : + 342.17 și ~ +341.21, la o lungime de aprox. 21.71 o diferență de cca. 0.96m.

O secțiune longitudinală medie prezintă puncte cu cota de nivel cuprinse între + 350.56 și +341.51, deci o diferență de nivel de cca. 9.05m la o lungime medie de 46.98m

Conform ridicării topografice, terenul de pe UTR ZCP_M1 prezintă o curte relativ plată situată la o cotă de nivel medie de +337.50

Diferența totală de nivel de la strada Crișan la strada Horea, la o lungime de aprox. 170m, este de cca. 13.50m.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Având în vedere regimul de construire în front închis pe parcela din zona UTR ZCP_M1 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 sistematizare 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. Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

4.13. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului)

UTR SZCP_IS Regimul de înălțime ca fi de **4S+D+P+2E+M**. Înălțimea maximă la cornisă nu va depăși conform prevederile P.U.G. 16m.

$S_{\text{teren}} = 1\ 040\ \text{mp}$

$S_{\text{construită maximă}} = 624\ \text{mp}$ (din care 320 amprenta parter)

$S_{\text{desfășurată supraterană}} = 1\ 000$ (maxima admisa conf PUG 2 332mp)

*P.O.T. propus 60% maxim admis prin PUG = 60% 624 mp

C.U.T. propus = 1.1% maxim admis prin PUG 2.2%

UTR ZCP_M1 Regimul maxim de înălțime ca fi de **S+P+3E+M**. Înălțimea maximă la cornisă nu va depăși conform prevederile P.U.G. 17m.

$S_{\text{teren}} = 2\ 796\ \text{mp}$

$S_{\text{construită maximă}} = 1\ 398\ \text{mp}$

$S_{\text{desfășurată supraterană maximă}} = 6\ 151\ \text{mp}$

*P.O.T. propus 50% pe UTR maxim admis 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% \times S_{teren}

C.U.T. propus pe UTR = 2.2% maxim admis 2.2%

***POT** total pe suprafata teren pe ambele UTR_uri este de **45.46%**

$S_{\text{teren}} = 3\ 836\ \text{mp}$

$S_{\text{desfășurată totala propusa}} = 7\ 151\ \text{mp}$

4.14. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă; documentația pentru bransamente se la elabora la faza Autorizației de Construire.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare

Construcția propusă se va racorda la rețelele existente în zonă, prin bransamente pentru care se vor întocmi documentații la faza Autorizației de Construire.

Alimentarea cu agent termic

Încalzirea spațiilor se realizează în regie proprie prin centrale termice. Documentația pentru bransamente se la elabora la faza Autorizației de Construire.

Date tehnice privind debitele de consum și detalierea instalațiilor vor fi determinate prin documentații de specialitate întocmite pentru fiecare utilitate în parte (instalații electrice, sanitare și termice) elaborate conf. legislației în vigoare.

4.15. Prevederi pentru monitorizarea mediului Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu. Amplasamentul imobilului propus se situează pe un teren pentru construcții în afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape, etc. Destinația construcției propuse nu implică surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane. Apele uzate evacuate provenite din procesul de întreținere igienică sanitară a imobilului vor fi dirijate prin instalații sanitare specifice spre canalizarea existentă în zonă și nu va elibera poluanți în mediu. Apele meteorice de pe acoperiș și din incintă vor fi dirijate spre canalizarea pluvială existentă. Prin lucrările propuse nu va fi afectat mediul natural existent, mai mult având în vedere destinația inițială a amplasamentului, se consideră că prin amenajarea acestuia se va îmbunătăți aspectul calitatea ambientală a lui.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor

Deșeurile vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat în interiorul parcele la nivelul subsolului 1 de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.16. Bilanț teritorial

		BILANȚ TERITORIAL								TOTAL PROPUS mp.	
		UTR ZCP_M1				UTR SZCP_IS					
		EXISTENT mp.		PROPUS mp.		EXISTENT mp.		PROPUS mp.			
			%		%		%		%		
1	S teren studiat (masurat)	2 796	100	2 796	100	1 040	100	1 040	100	3 836	
2.1	S construita	1 712	61.25	1 120	40	-	-	624**	60		
2.2	S construita desfasurata	1 915	-	6 151	-	-	-	1 000	-		
2.3	S spatii verzi amenajate pe sol	-	-	699	25	-	-	208	20		
2.4	S pietonale+auto+terase inverzite	37.29		997	35	-	-	208	20		
	POT	61.25		50% (60max)		-	-	60% (60max)		45.46%	
	CUT	0.69		2.2 (2.2max)		-	-	1.00 (2.2max)			
2	H maxim conf PUG	8.00		P+3E+M(R)		-	-	4S+D+P+2E+M			
3	H max comise	5.00		17.00+0.50		-	-	12.00			
4	Nr. etaje	S+P+1		S+P+3E+M(R)		-	-	4S+D+P+2E+M			
5	Nr. apartamente	-		52		-	-	-			
6	Nr. parcuri	-		69*		-	-	11*		80	

Necesar locuri de parcare UTR ZCP_M1:
52 apartamente (calculate la aprox. 57mp util pe apartament);
17 pentru alte funcțiuni (calculate conf. anexa 2 PUG)

Total parcuri propuse-69*

Necesar locuri de parcare UTR SZCP_IS:
11 pentru funcțiuni medicale (calculate conf. anexa 2 PUG 1 loc de parcare la 80 mp AU pentru 850 mp utilii);

Total parcuri propuse-11
TOTAL PARCARI (pe tot terenul) 80 locuri

***NOTA: numarul locurilor de parcare sint estimate, conf. anexa 2 PUG Cluj-Napoca**
Amprenta la sol maxima admisa parking subsol conf. PUG Cluj Napoca 75% din suprafata teren
** din care 320mp suprafata parter. Suprafata include subsolul dat fiind terenul in panta.

Necesarul locurilor de parcare conform PUG, Anexa nr.2:

Teren UTR SZCP_IS

- funcțiuni de sănătate și asistența socială (exclusive policlinică) 1 loc de parcare la 80 mp AU = **11 locuri de parcare necesare**

Teren UTR ZCP_M1

-52 apartamente= **52 locuri de parcare necesare** (1 loc de parcare la 1 apartament AU max 100mp)

-alte funcțiuni: funcțiuni administrative, administrația afacerilor, financiar bancare, funcțiuni fără acces public; centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrie creative, sănătate și

asistenta sociala, învățământ preuniversitar,) =17 locuri de parcare necesare (1 loc de parcare la 80 mp AU)

TOTAL PARCARI = 80 de locuri

Parcări subterane - 80 de locuri

Parcări supraterane - 0 de locuri

V. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse va duce la dezvoltarea zonei și creșterea calității activităților care se pot desfășura în aceasta. Conform prezentului studiu bazat pe sursele documentare și analiza sit-ului, rezulta o abordare modernă în pas cu tendințele actuale de dezvoltare ale orașului.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător a zonei, care se impune prin P.U.G. Aceea de servicii medicale (str Crisan) și locuințe colective (str Horea), iar prin asigurarea unor spații cu alta destinație (comerț/servicii) la parter, se vor diversifica serviciile oferite populației din imediata vecinătate, extinzând-se astfel și funcțiunile complementare locuirii

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prin soluția propusă pentru investiție, se va valorifica în mod optim terenul, asigurându-se în timp vecinătățile corecte, în condiții optime. Obiectivul principal al documentației împreună cu reglementările aferente constă în asigurarea cadrului de desfășurare a activităților sociale și economice de dezvoltare durabilă.

Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin care se poate îmbunătăți situația fondulului construit.

Mai 2020

Întocmit,
Arh. Eliza Jurca

Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea