

FIȘĂ PROIECT

DENUMIRE : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU
FUNCTIUNE MIXTA ,AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI , Cluj - Napoca, str Sigisoarei
nr 17 Jud. Cluj**

BENEFICIAR : **sc GRAMI HOUSE INVEST srl - Cluj-Napoca , str. V. Lupu
Nr 18A**

AMPLASAMENT: **Strada SIGHISOAREI nr 17**

PROIECTANT: **S.C. Qube Add Studio S.R.L. Cluj-Napoca**

PROIECTAT : **Arh. Ștefănuți Nicolaie**
PROIECTAT : **Arh. Horvath Odon**

DATA ELABORĂRII: **2020**

FAZA: **P.U.D.**

BORDEROUL GENERAL P.U.D.

A. PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE GARDĂ**
- 2. BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.**
- 3. MEMORIU JUSTIFICATIV**

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------|---------------------------------------|-----------------|
| 01 | PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ/PUG | 1 : 2000 |
| 02 | SITUAȚIA EXISTENTĂ | 1 : 200 |
| 03 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 1 : 200 |
| 04 | REGLEMENTĂRI EDILITARE | 1 : 200 |
| 05 | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ | 1 : 200 |
| 06 | MOBILARE URBANĂ | 1 : 200 |

MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul 1- Obiectul documentației:

1.1 Date de recunoaștere

DENUMIRE : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA ,AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI , Cluj - Napoca, str Sigisoarei nr 17 Jud. Cluj**

BENEFICIAR : **sc GRAMI HOUSE INVEST srl - Cluj-Napoca , str. V. Lupu Nr 18A**

AMPLASAMENT: **Strada SIGHISOAREI nr 17**

PROIECTANT: **S.C. Qube Add Studio S.R.L. Cluj-Napoca**

PROIECTAT : **Arh. Ștefănuți Nicolaie**

PROIECTAT : **Arh. Horvath Odon**

FAZA: **P.U.D.**

1.2 Delimitarea și suprafața zonei studiate în PUD, descrierea parcelei care a generat PUD (suprafața, dimensiuni și alte elemente caracteristice), precum și elementele de tema solicitate de catre beneficiarul/inițiatorul PUD; cadrul legal respectat în elaborarea

Prezentul proiect **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA ,AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI , Cluj - Napoca, str Sigisoarei nr 17 Jud. Cluj**, studiază modalitatea de amplasare a construcției pe terenul aparținând sc GRAMI HOUSE INVEST srl , cu o suprafață de 250 mp – conform C.F. 321504 Cluj Napoca.

Obiectivul propus este un imobil cu funcțiune mixta, având un regim de înălțime P+2E+M, cu suprafața totală construită de 493 mp. Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accese și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.

Capitolul 2 Încadrarea în localitate și în zona:

1.1 Situarea obiectivului în cadrul localității. *Relația și modul de acces spre zonele centrale sau/și de interes ale localității și relațiile cu zonele imediat adiacente, căi de acces, denumirea străzilor limitrofe; situare în intravilan sau extravilan*

Terenul în discuție, cu o suprafață de 250 mp, este situat în partea sud- a orașului, în zona centrală a cartierului Zorilor, din cadrul municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, iar folosința actuală conform Carte Funciara nr. 321504 este de curți

construcții.

Parcela este o parcelă dreptunghiulară cu front la două străzi, str Sighisoarei și str Curcubeului. Ambele străzi sunt drumuri publice iar str Curcubeului este o stradă infundată parțial regularizată la o lățime de 8-9m .

1.2 *Încadrarea în **documentațiile de urbanism PUG/PUZ** aprobate, precizarea **UTR** aprobat*

Conform P.U.G., imobilul este situat într-o zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă arterelor de importanță locală **M2**.

Capitolul 3 - Analiza situației existente:

1.1 Regimul juridic:

Conform **C.U.** nr. 4199 din 30.09.2019:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului orașului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice (conform PUG Cluj-Napoca). Imobilul este proprietatea privată a sc Grami House Invest srl , conform C.F. 321504.

1.2 Regimul economic

Folosința actuală: - curți construcții – casa de locuit

UTR existent – **M2 : zonă mixtă cu regim de construire închis**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

1.3 Regimul tehnic

- accesibilitatea la căile de comunicație

Situl studiat are acces direct spre Str Sighisoarei pe o lățime a parcelei de 13.01 metri și din Strada Curcubeului pe o lățime de 18.16 metri.

- suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului

actual, parcela are o suprafață de 250 m. există o construcție pe el .

Vecinătățile sunt :

- la Sud: domeniul Privat , hală și atelier mecanic
- la Est: domeniu public , strada Curcubeului
- la Nord: domeniu public, strada Sighisoarei .
- la Vest: domeniu privat, locuința cu comerț la parter .

- suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere ;

pe teren exista o casa de locuit cu suprafata de 57mp cu regim de inaltime P .

- **caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic, regim de construire caracteristic ;**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mare (predominant locuințe colective cu regim mar de inaltime P+4 si locuinte individuale cu regim mic de înălțime). Parcelarul este neomogen, cu deschideri și suprafețe variabile, caracteristice fie locuințelor individuale (deschideri 15- 40 metri și suprafețe de aproximativ 1000 mp) fie locuințelor colective (deschideri de 40-90 metri și suprafețe de 1700-3500 mp). Regimul de construire specific este cuplat sau inchis , cu un stil arhitectural post decembrist.

- **funcți**

- **unile clădirilor ;**

Clădirile din vecinătate au funcțiunea de locuințe unifamiliale sau funcțiuni mixte de locuire colectivă cu parter de interes public.

Cladirea propusa va avea functiune de locuire colectiva la nivelele superioare si un spatiu comercial la parter .

- **regim**

- **ul juridic al terenurilor ;**

Terenul este privat, apartinand sc Grami House Invest srl, conform Carte Funciară anexata.

- **concl**

- **uziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare ;**

(...) stratul bun de fundare îl constituie praful nisipos la o adâncime de fundare mai mare de 1,5 metri față de cota terenului natural. Se recomandă adoptarea unui sistem de fundații continue sau radieri generale.

(...) Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în Categoria geotehnica 1 (risc geotehnic redus)

Conform studiului Geotehnic, construcția propusă pe amplasamentul de pe Str. Sighisoarei nr. 17, poate fi realizată în deplină siguranță în condițiile de fundare menționate, ca urmare a calității terenului și a regimului hidrogeologic de pe amplasament.

- **accidente de teren ;**

Nu există accidente de teren pe suprafata parcelei.

- **adinci**

- **mea apei subterane ;**

Infiltrații de apă au fost interceptate în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 1,70 metri, conform Studiului Geotehnic realizat.

- **param**

- **etrii seismici ai zonei ;**

Potentialul seismic al regiunii corespunzatoare zonei seismice de calcul F, caracterizată printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g=0,10$ pentru intervalul mediu de recurență $IMR=100$ de ani și o preioadă de control a spectrului de răspuns $T_c= 0,7$ secunde potrivit normativului P100-1-2013.

- **analiz**

- **a fondului construit existent ;**

În vecinătățile existente, clădirile de locuit sunt într-o stare buna, majoritatea

fiind construite pe structură pe cadre de betonarmat sau în sistem de zidărie portantă. Tipurile de acoperire variază între acoperiș șarpantă și acoperiș terasă. Regimul de înălțime variază între clădiri parter și Parter + 4 Etaje. Pe parcela învecinată spre Sud-Vest există o construcție parter semidurabilă din piatră. Construcțiile sunt construite în regim izolat, și cuplat cu retrageri la 90cm față de stradă.

-	echip
area existentă ;	
În imediata vecinătate a terenului există toate utilitățile :	
•	conduc
tă de gaz	
•	linie de
curent 0.4 KV	
•	rețea
canalizare - care se va racorda în Strada Curcubeului	
•	rețea
de apă potabilă – care se va racorda în Strada Curcubeului	

Capitolul 4- Reglementările urbanistice

- **obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare ;**

Se dorește amplasarea pe sit a unei construcții cu funcțiune mixta, de locuire colectivă și spațiu comercial la parter.

- **funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor ;**

Construcția va avea 3 unitati locative și un spațiu comercial .

Clădirea va fi amplasată pe alineamentul existent, respectiv la o retragere de min H/2 dar nu mai puțin de 4.5 metri față de cele limita din sud iar pe limita din vest se va alipi în calcan la terenul vecin.

Regimul de înălțime va fi de P+2E+M, în conformitate cu P.U.G actual.

- **capacitatea, suprafața desfășurată ;**

Construcția dispune de o suprafață construită de 125 mp, o suprafață construită desfășurată de 493 mp, un procent de ocupare de 50%, și un coeficient de utilizare a terenului de 1.97.

Este compusă dintr-un singur corp, cu înălțime maximă la coama de 12.3 m.

- **principii de compoziție ;**

Volumetria este una echilibrată, specifică locuirii colective de regim mic de înălțime, cu o amprentă de formă regulată. Acoperișul este tip șarpanta.

- **integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute ;**

Nu este cazul, datorită faptului că nu există construcții existente pe parcelă.

- **principii de intervenție asupra construcțiilor existente ;**

Nu este cazul, datorită faptului că nu există construcții existente pe parcelă.

- **modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor pietonale și carosabile ;**

Accesul pietonal spre locuințe și accesul carosabil s-a realizat din strada Curcubeului..

- **principii și modalități de integrare și valorizare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei ;**

Nu este cazul, deoarece pe parcelă sau în imediata vecinătate nu există elemente de cadru natural semnificative, nici denivelări considerabile ale terenului.

- **condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta ;**

Nu este cazul.

- **soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării ;**

Nu este cazul.

- **prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului ;**

Nu este cazul.

- **soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi ;**

La nivelul parcelei se va amenaja o suprafață de min 40 mp reprezentând un procent de 16% din suprafața parcelei, spații plantate cu vegetație în special joasă și câteva exemplare de arbori din categoria foioase. Nu există la nivelul parcelei spații verzi care să intre în circuitul public de spații verzi.

- **profiluri transversale caracteristice ;**

Parcela are deschidere la două străzi, și anume strada Sighisoarei și Str Curcubului . str Curcubului fiind propușă spre largirea la 9m.

- **lucrări de sistematizare verticală a terenului ;**

Nu este cazul.

- **regimul de construire ;**

Regimul de înălțime va fi de P+2E+M, în conformitate cu reglementările din P.U.G. în vigoare.

S-au propus pe parcelă un procent de ocupare de 50%, și un coeficient de utilizare a terenului de 1.97.

- **asigurarea utilităților ;**

Racordarea la utilități se va realiza din punctele cele mai apropiate. Racordarea se va face la toate utilitățile existente și cerute.

bilanțul teritorial al zonei studiate.

BILANT TERITORIAL PARCELA STUDIATA:					
		EXISTENT		PROPUS	
S teren	=	250.0 mp	100.00 %	250.0 mp	100.00 %
S teren utilitate publica	=	0 mp	0.0 %	15.4 mp	6.1%
S teren	=	235.24 mp	100.00 %	234.6 mp	93.9 %
S construita	=	57.0 mp	23.0%	125.0 mp	50.0 %
S desfasurata	=	57.0 mp		493.0 mp	
S utila	=	40.0 mp		~376 mp	
S verzi la sol	=	170.0 mp	68.0%	40.0 mp	16.0 %
S platforme auto/pietonale	=	23.0 mp	9.0%	69.6 mp	27.8 %
S spatii neamenajate	=	0.0 mp	0.0%	0 mp	0 %
Regim de Inaltime		P		P+3E	
Inaltime maxima		5.6 m		12.5 m	
Nr. locuinte individuale		1		3	
Nr. sp. servicii/comert		0		1	
Parcaje		1		5	
P.O.T.	=		0.0 %		50.0 %
C.U.T.	=		0.0		1.97
P.O.T. max	=	70%		C.U.T. max	= 2.2

Capitolul 5 – Concluzii

5.1 *consecințele realizării obiectivelor propuse.*

Se va utiliza și amenaja un teren cu destinația de curți construcții care la momentul actual este neutilizat, iar viitoarea imagine obținută prin intervenția propusă se va încadra în mod adecvat în zonă.

5.2 *Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.*

După elaborarea și avizarea P.U.D. și emiterea H.C.L. de către Consiliul Local, se va depune documentația necesară autorizării construirii. Se va urmări respectarea reglementarilor stabilite prin P.U.D.

5.3 *punctul de vedere al proiectantului asupra soluției*

Soluția arhitecturală a construcției este una de factură modernă, în concordanță cu funcțiunea pe care aceasta o găzduiește și cu imaginea în dezvoltare a cartierului Zorilor.

Întocmit,

Arh. Horvath Odon Emeric

Arh Stafanuttii Nicolaie