

DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA OBTINERII
AVIZULUI FAVORABIL

PROIECT URBANISTIC DE DETALIU
pentru

**REABILITARE, EXTINDERE, SUPRAETAJARE, REFUNȚIONALIZARE
IMOBIL CU FUNCȚIUNE DE LOCUIRE ÎN IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ,
2S+P+3E spre strada Andrei Șaguna și S+P+3E spre strada Tipografiei
AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE**

Str. Andrei Șaguna nr.8, Cluj-Napoca, județul Cluj

NUMĂR TOPOGRAFIC: 670
NUMĂR CARTE FUNCİARĂ: 295320 Cluj-Napoca
(C.F. vechi nr. 35932)

BENEFICIAR: S.C. ECOORE CONSTRUCTION S.R.L.;
400246, str. Maramureșului nr.70, Cluj-Napoca,
județul Cluj
nr. Reg. Com. J12/803/068.03.2017
CUI: 37155535
tel. 0729792117

PROIECTANT GENERAL: S.C. Atelier FKM S.R.L.
400145 str. Someșului nr. 35, Cluj-Napoca,
județul Cluj
tel. 0364401994
fax. 0364401995
e-mail. atelier@fkm.ro
arhitect **Bogdan Fodor – T.N.A. 2236**

PROIECTANT SPECIALITATE: S.C. Raum S.R.L.
400295 str. Ștefan Mora nr. 7, Cluj-Napoca,
județul Cluj
tel. 0723624272
e-mail. raumoffice@gmail.com
arhitect **Horățiu Răcășan – T.N.A. 3279**
– R.U.R/D–E/0509

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Cerere pentru eliberarea avizului
- Borderou piese scrise și desenate
 - Titlu de proprietate (copie)-extras C.F.
 - Documentatie topografica
 - Certificat de urbanism nr. 3833 din data de 07.08.2017

B. PIESE DESENATE

I. Situația existentă

PL 1	Plan de incadrare in zonă	sc.1:2000/1:5000
PL 4.1	Situația existentă - reglementări urbanistice	sc.1:200

II. Situația Propusă

PL 4.2	Situația propusă - reglementări urbanistice	sc.1:200
PL 5	Secțiuni și organizarea locurilor de parcare	sc.1:200

III. Studii

PL 6.1	Desfășurate stradale	sc.1:200
PL 6.4	Studiu inserție volumetrică perspective stradale	

întocmit: arhitect Bogdan Fodor

Memoriu general

I. Introducere

I.1. Date generale:

Denumirea lucrării:	PROIECT URBANISTIC DE DETALIU pentru Reabilitare, extindere, supraetajare, refuncționalizare imobil cu funcțiune de locuire în imobil cu funcțiune mixtă, S+P+2E+M spre strada Andrei Șaguna și S+P+2E+M spre strada Tipografiei, amenajări exterioare, bransamente
Amplasament:	Strada Șaguna nr. 8, Cluj-Napoca, județul Cluj
Beneficiarul investiției :	S.C. ECOORE CONSTRUCTION S.R.L.; 400246, str. Maramureșului nr.70, Cluj-Napoca, județul Cluj
Proiectant general:	S.C. Atelier FKM S.R.L. 400145 str. Someșului nr. 35, Cluj-Napoca, județul Cluj arhitect Bogdan Fodor – T.N.A. 2236
Proiectant de specialitate:	S.C. Raum S.R.L. 400295 str. Ștefan Mora nr. 7, Cluj-Napoca, județul Cluj arhitect Horățiu Răcășan – T.N.A. 3279 – R.U.R / D – E /0509
Data elaborării:	februarie 2020

I.2. Obiectul lucrării:

Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează în vederea prezentării și rezolvării optime a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, în vederea reabilitării, extinderii și supraetajării clădirilor existente pe lot și a reconversiei din imobil de locuit în imobil cu funcțiuni mixte (locuire colectivă și spații comerciale), având regimul de înălțime S+ P+2E+M spre strada Andrei Șaguna și S+P+2E+M spre strada Tipografiei.

I.3. Surse de documentare – baza topografică

- Ridicare topo special realizată pentru P.U.D.
- Certificat de urbanism nr. 3833 din data de 07.08.2017
- Analize la fața locului
- Studiu geotehnic , întocmit de personal specializat

II. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

II.1. Incadrare în localitate

Terenul în cauză este situat în municipiul Cluj-Napoca, zona centrală, adiacentei fostei incinte fortificate cu fronuri la două străzi, Andrei Șaguna și Tipografiei. Adresa poștală a terenului este strada Andrei Șaguna nr. 8. Terenul se află în proprietatea S.C. ECOORE

CONSTRUCTION S.R.L, conform extras C.F. Terenul se invecineaza la sud cu strada Tipografiei, la vest cu un imobile si teren in proprietate privata, la nord cu strada Andrei Şaguna iar la est cu imobile și terenuri in proprietate privată.

II.2. Analiza situatiei existente

II.2.1.Regim juridic

Terenul este situat în intravilanul Municipiul Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în zona de protecție arheologică. Imobilul este în proprietate privată a S.C. ECOORE CONSTRUCTION S.R.L. Terenul are suprafața de 303 mp și este înscris în CF **295320 Cluj-Napoca** cu numărul topografic **670**.

II.2.2. Regim economic:

Folosinta actuala: teren și construcție cu patru apartamente.

Destinatia zonei: Zonă construită protejată - Zona Centrală situată în afara zonei fortificate cf. P.U.G.

Caracterul zonei: ZCP C2 - Zona centrală situată în afara zonei forificate, componentă a ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca" . Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă caracterizată de mixajul între activități de interes general cu acces public și locuire de tip colectiv. Parcelarul e în general neuniform, la fel si tipologia construcțiilor. Caracterul eterogen se datorează construirii în etape diferite de dezvoltare urbanistică.

Pe teren se află trei corpuri de clădire distincte cu regim de înălțime S+P, respectiv D+P, realizate în perioade diferite, care sunt împărțite în patru apartamente.

II.2.3.Regim tehnic:

Conform P.U.G. U.T.R. - ZCP_C2

S_{teren} = 303 mp

P.O.T. max = 75 % pentru parcele cu deschideri la spațiul public pe două laturi opuse

C.U.T. max = 3,0 parcele cu deschideri la spațiul public pe două laturi opuse

II.2.4. Analiza fondului construit existent

Limitele zonei:

- Sud - strada Tipografiei
- Vest - proprietate privată - spațiu comercial, curte, imobil de locuit
- Nord - strada Andrei Şaguna
- Est - proprietate privată - spațiu comercial, curte, imobil de locuit

Fond construit:

Fondul construit al zonei este foarte eterogen. Acest lucru se datorează evoluției urbanistice necontrolate.

Pe terenul in cauză se gasesc trei corpuri de clădire construite în perioade diferite care adăpostesc patru apartamente și spații comune. Cele trei corpuri au regim de înălțime S+P respectiv D+P. Construcțiile sunt modeste realizate din zidării mixte de piatră și cărămidă, cu șarpante din lemn și învelitori din țiglă trasă respectiv tablă.

II.2.5.Cai de comunicatii:

Sunt reprezentate de strada Tipografiei situata pe latura sudică a proprietatii si strada Andrei Șaguna, pe latura nordică a parcelei.

II.2.6. Echipare edilitara

- **Alimentarea cu energie electrica** – Strazile Tipografiei si respectiv Andrei Șaguna sunt echipate cu retele de energie electrica, în prezent cele trei corpuri de clădire fiind branșate la acestea.

- **Alimentarea cu apa** – Strazile Tipografiei si respectiv Andrei Șaguna sunt echipate cu retea de apa-canal, în prezent cele trei corpuri de clădire fiind branșate la acestea.

- **Alimentarea cu gaze** – Strazile Tipografiei si respectiv Andrei Șaguna sunt echipate cu retea de alimentare cu gaz, în prezent cele trei corpuri de clădire fiind branșate la acestea.

- **Rețele de telecomunicatii / radio–T.V.** Strazile Tipografiei si respectiv Andrei Șaguna și sunt echipate cu retea de telecomunicatii/ radio TV, în prezent cele trei corpuri de clădire fiind branșate la acestea.

Conform avizelor de amplasament cerute prin C.U., interventia propusa nu afecteaza functionarea normala a retelelor edilitare.

II.2.7. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- aspectul arhitectural – urbanistic al subzonei studiate este eterogen, combinandu-se diferite functiuni, regimuri de inaltime, aliniamente, gabarite, nivele de calitate arhitecturala ale diverselor imobile de pe loturile din zona, intr-un mod heteroclit

- modul de construire al lotului este unul rezultat dintr-o dezvoltare aleatorie frontul de la strada Șaguna nefiind continuu iar cel de la strada Tipografiei neoferind posibilitatea deschiderii către spațiul public

- în momentul actual spre cele două străzi nu există spații cu acces public

- lotul este subconstruit față de potențialul zonei centrale

- construcțiile sunt de o calitate proastă și nu oferă confortul unei locuiri moderne

- pe teren este aproape imposibil accesul auto și nu se pot asigura numărul de parcaje necesare celor patru apartamente

II.2.8.Necesitati si optiuni

Beneficiarul dorește să exploateze, în condițiile reglementate de către PUG, terenul aflat în proprietatea lui.

Noua construcție va trebui să completeze frontul la strada Andrei Șaguna, va trebui să ofere deschidere către spațiul public pe ambele strazi adiacente lotului, să asigure cadrul unei locuiri confortabile, să ofere spații de parcare suficiente.

Regimul de înălțime va fi corelat cu indicii urbanistici pentru a evita o supraconstruire a lotului.

In consecinta, prin aceasta propunere se reglementeaza modul de implantare al imobilelor viitoare cu functiune mixta si cu realizarea unui front continuu si al unor curti interioare coerente.

Acest tip de construire poate fi folosit pentru urmatoarele dezvoltări din zonă.

III. Propuneri

III.1. Elemente de tema:

Pe terenul in cauza se gasesc trei corpuri de clădire care adăpostesc patru apartamente. Aceste corpuri sunt dezvoltate în jurul unei curți cu acces dinspre strada Șaguna.

Se intentioneaza demararea construirii unui imobil care să refolosească parțial elemente de construcție din vechile corpuri de clădire. Această construcție va fi dezvoltată pe calcanele existente pe laturile estice și vestice. Imobilul va adăposti la parter spații comerciale cu deschideri către ambele străzi adiacente lotului și un număr de șase apartamente la etajele superioare.

Este necesar asigurarea unui acces auto practicabil pe lot. Toate automobilele ce vor deservi noua clădire vor avea asigurat loc de parcare in interiorul parcelei.

De asemenea, se va amenaja spatiul verde din curtea interioara astfel incat va rezulta un spatiu decent, ce urmareste sa aduca un plus de eficienta folosirii spatiului urban si esteticii zonei.

Toate spatiile construite (in special locuintele) vor avea acces la facilitatile specifice unei locuiri civilizate contemporane: instalatii / izolari specifice, lift, scara iluminata / ventilata natural, balcoane, loc de parcare asigurat, etc).

III.2. Descrierea solutiei

Lucrarile de constructie se incadreaza in clasa III de importanta redusă conform P100-P1992; categoria „C”, clădire de importanta normala, conform H.G. 766/12.1997 ANEXA Nr.2.a.

Lotul are o forma patrulateră cu dimensiunile de 10,47m latura sudică, 27,87m latura vestică, 11,54m latura nordică și 26,33m latura estică. Suprafața terenului este de 303 mp. Diferența de nivel între străzile Tipografiei și Șaguna este de 2,27m.

Clădirea propusă se va dezvolta pe calcanele existente de pe laturile vestice și estice și va închide fronturile străzilor adiacente lotului.

Va avea o tipologie în formă de "C" cu o curte de cca 6m lățime, amplasată pe latura estică. Cornișa va fi continuă situată la 11,95m față de trotuarul străzii Tipografiei și 14,25m față de trotuarul străzii Șaguna.

Se propune o volumetrie simplă în care acoperișul dinpre cele două străzi se transformă în etaj normal către curte.

Clădirea va avea la parter spații comerciale cu acces direct din spațiul public iar la etajele superioare un număr de cinci apartamente dezvoltate adiacent nucleelor de circulație verticală.

Subsolul dezvoltat adiacent străzii Tipografiei va adăposti cele șapte parcaje necesare funcționării imobilului.

Accesul auto și pietonal se va face printr-un gang amplasat pe colțul estic al lotului înspre strada Șaguna. Accesul în spațiile comerciale se va face direct din cele două străzi, de la nivelul celor două trotuare.

Accesul auto catre parcaj se va face din curte. Parcajul va fi deservit de către un sistem automatizat prin intermediul unor platforme rotative.

Toate spațiile destinate locuirii aflate la etaj vor avea iluminat și ventilație naturală.

Lucrarile propuse se vor realiza din materiale uzuale (piloți din beton armat și radier pentru realizarea fundației garajului, fundatii continue sub ziduri din beton, cu centuri la partea inferioara si superioara. Structura portantă va fi o combinație de diafragme din beton armat, stâlpi din beton armat și zidării portante de cărămidă cu sâmburi din beton, plansee și grinzi de beton armat. Structura acoperișului va din structură metalică și lemn, cu învelitoare din țiglă catre strazi și tablă lisă falțuită către curte. Termoizolația se va realiza din polistiren de 10 cm grosime. Paramentul va fi finisat cu tencuieli decorative. Tâmplăriile vor fi din lemn pentru spațiile destinate locuirii și din metal pentru cele destinate activităților comerciale.

Toate aceste materiale vor fi puse in opera intr-o maniera contemporana care sa respecte legislatia in vigoare si sa ofere savoarea unei locuiri normale.

Amplouarea lucrarilor propuse nu pune probleme deosebite de organizare de santier, impactul lor asupra vecinatatilor fiind nesemnificativ datorita faptului ca proprietatea permite intreaga desfasurare de lucrari si depozitari de materiale de constructie in interiorul sau.

III.3.Cai de circulatie

Accesul auto si pietonal pe lot se va realiza prin intermediul unui gang adiacent strazii Andrei Şaguna. Imobilul asigură loc de parcare pentru toate funcţiunile. Dat fiind numărul redus de automobile care vor fi adăpostite în garajul subteran și a traficului redus de pe strada Andrei Şaguna se presupune că noua construcție va influența foarte puțin traficul din zonă.

Accesul în spațiile comerciale aflate la parrter se va realiza direct din străzile adiacente lotului.

III.4.Regimul juridic – Circulatia terenurilor

Terenul se mentine in proprietate particulara.

III.5.Regimul de aliniere

Propunerea presupune construirea pe calcanele de pe laturile estice și vestice. Construcția va închide ambele fronturi de la străzile adiacente lotului. Distanța față de limita de proprietate estică unde se propune amplasarea curții va fi de 6 m

III.6.Regim de inaltime

Actual : S+P/ D+P

Propus : S+P+2E+M/ S+P+2E+M

Din cauza diferenței de nivel între strazile Şaguna și Tipografiei regimul de înălțime va fi S+P+2E+M spre strada Andrei Şaguna și S+P+2E+M spre strada Tipografiei. Parterul dinspre str. Şaguna va adăposti o supanță.

III.7.Mod de utilizare a terenului

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului General de Urbanism avand functiunea de Zonă construită protejată - Zona Centrală situată în afara zonei fortificate U.T.R. - ZCP_C2

III.8.Plantatii

Pentru realizarea unui confort sporit al locuitorilor imobilului se propune crearea unui spațiu verde în interiorul curții. Acest spațiu va fi plantat cu gazon și arbuși de dimensiuni medii.

III.9.Mobilier urban

Nu e cazul – in incinta.

III.10. Alimentarea cu apa

Strazile Andrei Şaguna si Tipografiei sunt echipate cu retea de apa-canal. Conform avizelor favorabile cerute prin C.U., interventia propusa nu afecteaza functionarea normala a retelelor edilitare. Imobilele aflate in imediata vecinatate a parcelei cat si imobilul aflat pe parcela vizata de acest proiect sunt deja conectate la retea municipala, lucrarile necesare de racordare la retea

existenta a spatiilor nou construite/amenajate se vor face de catre personal calificat dupa un proiect executat si avizat cf. legilor in vigoare.

III.11.Canalizarea

Imobilele aflate in imediata vecinatate cat si imobilul aflat pe parcela sunt deja conectate la reseaua municipala, lucrarile necesare de racordare la reseaua existenta a spatiilor nou construite/ amenajate se vor face de catre personal calificat dupa un proiect executat si avizat cf. legilor in vigoare.

III.12.Alimentarea cu caldura

Încălzirea se va realiza prin intermediul unor centrale cu gaz, fără a fi nevoie de conectarea la un sistem centralizat public.

Imobilele aflate in imediata vecinatate cat si imobilul aflat pe parcela sunt deja conectate la reseaua de distribuție a gazului, lucrarile necesare de racordare la reseaua existenta a spatiilor nou construite/ amenajate se vor face de catre personal calificat dupa un proiect executat si avizat cf. legilor in vigoare.

III.13.Bilant Teritorial

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

existent: 78,46%

propus : 73,47%

Coeficient de utilizare a terenului(C.U.T.)

existent: 1,09

propus : 3

P.O.T. max., cf. P.U.G. Cluj-Napoca = 75 %

C.U.T. max., cf. P.U.G. Cluj-Napoca = 3 mp ADC/mp teren

IV. Concluzii

Solutia propusa respecta utilizarile admise prin certificatul de urbanism. Astfel funcțiunea propusă va fi de locuire la nivelele superioare, la parter preconizandu-se a se amenaja spații comerciale.

De asemenea se are in vedere continuitatea functionala si vizuala a strazilor adiacente lotului prin noul imobil. In acest sens demersul face apel la cateva parghii specific urbanistice pentru a realiza o locuire contemporana civilizata. S-a avut in vedere rezolvarea minusurilor urbanistice existente (diferente de regim de inaltime, aliniament, cornise, etc.) printr-un demers urbanistic care își propune sa amelioreze situatia de fapt, tinind cont de ritmul de dezvoltare actual precum si de caracterul și potențialul de dezvoltare al al zonei.

intocmit : arhitect Bogdan Fodor