

P.U.D.

Pentru

**DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE,  
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU  
COMERCIAL/SERVICII LA PARTER, IMPREJMUIRE RACORDURI SI  
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

*Cluj-Napoca, str. Bistritei - nr. 36*



BENEFICIARI:

**HULUBAN DANIEL GHEORGHE  
HULUBAN BIANCA MARIA**

PROIECT NR.173/2018

EX. NR.

## **FOAIE DE PREZENTARE**

PROIECTAT:        **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT:         **arh. urb. VASS CSILLA**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Avize

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

### **PIESE DESENATE:**

|  |             |
|--|-------------|
| A01– Plan de incadrare in zona SI in PUG CLUJ-NAPOCA | - sc. F.S.  |
| A02 – Situatia existenta                             | - sc. 1/500 |
| A03 – Informarea populatiei                          | - sc. 1/250 |
| A04 – Reglementari urbanistice                       | - sc. 1/250 |
| A05 – Reglementari edilitare                         | - sc 1/250  |
| A06 – Circulatia terenurilor                         | - sc. 1/250 |
| A07 – Studiu de insorire                             |             |
| A08 – Ilustrare Urbanistica                          |             |

## **Memoriu justificativ**

### **1.Introducere:**

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

|                     |   |
|---------------------|---|
| DENUMIREA LUCRARII: | <b>PUD – DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE,<br/>CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE COLECTIVE CU SPATIU<br/>COMERCIAL/SERVICII LA PARTER, IMPREJMUIRE RACORDURI SI<br/>BRANSAMENTE LA UTILITATI</b> |
| AMPLASAMENT:        | STR. BISTRITEI, NR. 36 , MUN.CLUJ NAPOCA  |
| BENEFICIAR:         | HULUBAN DANIEL GHEORGHE<br>HULUBAN BIANCXA DANIELA  |
| Nr. proiect:        | 173/2018  |

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul prezentei documentații este stabilirea condițiilor de amplasare pe teren a **imobil mixt cu 4 apartamente la etajele superioare și un spațiu comercial/servicii la parter**, cu un regim de înălțime **P+2E+Er**, amenajarea exterioară și stabilirea acceselor auto și pietonale.

Momentan pe teren există mai multe construcții care se vor desființa.

Terenul se află în proprietatea beneficiarilor, conform extrasului de carte funciara : CF nr. **257416** ( cad. 257416) anexat, în suprafața de **399.00 mp**.

**Realizarea Planului Urbanistic de Detaliu se realizează pentru detalierea condițiilor de amplasare și configurare a imobilului noi propus.**

De asemenea documentația are ca obiect:

- integrarea în fondul construit existent
- circulația juridică a terenurilor
- echiparea cu utilități edilitare

Metodologia folosită – baza documentației:

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic a fost elaborat de SC Cape Geotehnică SRL, și este anexat prezentei documentații.

### **2.Incadrarea în localitate :**

#### 2.1.Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism :

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Imobilul este situat in zona arheologic protejata a mun. Cluj-Napoca.

*Folosinta actuala : teren ( curti constructii) si corpuri de cladire.*

*Caracterul actual*

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 au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

*Caracterul propus*

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

Utilizare functionala :

Utilizari admise :

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

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) 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.

Utilizari admise cu conditionari:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare.

Instalații exterioare .

Garaje publice sau private sub și suprateerane în clădiri dedicate.

Regimul tehnic : UTR – RrM2

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,8

Reguli privind amplasarea cladirilor :

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate.

Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

#### Înălțimea maximă :

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+2+M$ ,  $(1-2S)+P+2+1R$ ; (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)

(b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de  $(1-2S)+P+3+1R$ ,  $(1-2S)+P+4$ .

#### Spații libere plantate :

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

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

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

### **3. Situatia existenta:**

Amplasamentul se gaseste, in mun. Cluj-Napoca, pe str. Bistritei , in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice in **UTR – RrM2**. Imobilul este situat in zona arheologic protejata a mun. Cluj-Napoca.

Amplasamentul are o suprafata de **399 mp** si este identificat prin nr. **Cad. 257416**. Momentan pe proprietate se afla mai multe constructii, case si un magazin , cu regim de inaltime P, S+P care se vor desfiinta.

**- Cladiri existente:**

- **C1 - chiosc magazin - P**

**AC = 24.00 mp**

- **C2 - casa familiala - P**

**AC = 65.00 mp**

- **C3 - casa - S+P**

**AC = 44.00 mp**

- **AC\_existenta = 133.00 mp**

- **ADC\_existenta = 133.00 mp**

- **POT\_existent = 36.63 %**

- **CUT\_existent = 0.36**

**Accesul la teren se face din str. Bistritei, strada complet echipata edilitar, asfaltata, si care are o ampriza de 11.72 m in dreptul amplasamentului.**

Terenul este identificat prin planul de situatie si este delimitat la:

- S - proprietate privata – casa de locuit, cu regim de inaltime P

- N - proprietate privata – locuinte colective , cu regim de inaltime P+4E

- E - str. Bistritei

- V - curti interioare ale unor imobilelor de locuinte colective cu regim de inaltime P+4E

#### 3.1. Regim juridic:

Terenul este in proprietatea beneficiarilor conform extrasului de carte funciara, cu nr.257416, anexat documentatiei.

Strada Bistritei apartine domeniului public al mun. Cluj-Napoca.

#### 3.2. Analiza fondului construit existent:

UTR-ul RrM2, din care face parte si amplasamentul studiat, este compus din 5 parcele cu caracter rezidential de tip periferic, cu fronturi inguste ( 12-15 m ) si adancimi de 33 m – 38 m, cu imobile ( in special locuinte) cu regim mic de inaltime (

P si P+M) dispuse cuplat doua cate doua si una dintre ele izolat, pe limita de proprietate.

Acest grup de imobile este bordat ( inchis ) de (UTR – Lc\_A ) imobile de locuinte colective in regim de inaltime P+4E, edificate inainte de anii 1980 si de curtile interioare ale acestora.

Acest parcelar riveran strazii Bistritei, strada de importanta locala este destinat restructurarii.

### 3.4. Echipare edilitara:

Str. Bistritei are o infrastructura completa formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera

Momentan cladirile existente pe proprietate sunt bransate la retelele existente. Noul imobil propus va beneficia de echipare edilitara completa.

### 3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiul geotehnic a fost intocmit de catre SC Cape Geotehnica SRL, ing. Laura Baciuc.

Concluziile studiului sunt:

- se va adopta un sistem de fundare directa, in nivelul de nisip cu pietris
- $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$
- Apa subterana nu a fost interceptata. In perimetrul investigat nu s-a identificat prezenta apelor de suprafata.
- Adancimea minima de fundare:  $Df_{min} = 2.20\text{m}$  fata de cota terenului
- amplasament cu risc geotehnic moderat, categoria geotehnica 2
- adacimea de inghet: 0.80-0.90 m
- Zona seismica: - IMR – 100ani,  $ag=0.10g$ ,  $Tc = 0.7 \text{ sec.}$  ( P100/1-2006).

## **4. Reglementari:**

### a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste realizarea pe amplasament a unui imobil mixt de locuinte colective cu spatiu comercial/servicii la parter. Imobilul va cuprinde 4 apartamente la nivelurile superioare, 1 spatiu comercial/servicii la parter si 5 locuri de parcare la parter si in incinta.

### b).Functionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-RrM2** – Parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii- Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Din punct de vedere functional , se doreste realizarea unui imobil cu **4 apartamente si 1 spaiu comercial/servicii la parter :**

- parter - spatiu comercial/servicii
- 2 locuri de parcare
- Etaj I - 2 apartamente
- Etaj II - 1 apartament
- Etaj r - 1 apartament

*Circulatia interioara se va face pe o scara in 2 rampe .*

Din punct de vedere volumetric, cladirea va fi un volum compact cu avand ultimul etaj retras cu 1.80 m fata de planul fatadei din aliniament.

Pe teren cladirea se va amplasa astfel :

- La 4.30 m fata de aliniament ( str. Bistritei)
- La 0.00 m fata de limita sudica
- La 4.60 m fata de limita nordica
- La 12.06 m fata de limita vistica

In partea nordica, amplasamentul se invecineaza cu un bloc de locuinte colective , in regim de inaltime P+4E. Acesta se afla la distanta de 1.54 m si respectiv 0.30 m (balcon) fata de limita comuna de proprietate. Spre aceasta sunt orientate cate 1 camera si 1 baie la fiecare nivel al blocului de locuinte. Noul Imobil propus va pastra o distanta de min. 6.21 m fata de blocul de locuinte existent.

La strada, in partea nord-sudica, se va amenaja un punct gospodaresc pentru colectarea deseurilor menajere rezultate. Acestea se vor colecta diferentiat in 4 fractii si se vor ridica de catre o firma specializata pe baza de contract.

#### c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **P+2E+Er**, avand inaltimea maxima la aticul nivelului retras de 9.20 m, iar inaltimea maxima de +12.50 m fata de cota terenului natural.

Acoperisul va de tip terasa necirculabila si partial sarpanta.

#### d). Circulatia carosabila si pietonala

Accesul auto la teren se face direct din strada Bistritei.

Accesul pietonal se va face pe alei pavate .

Locurile de parcare se vor asigura la parterul imobilului si in incinta proprietatii.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform anexei 2 a PUG Cluj\_Napoca :

- Pentru apartamente : 1 loc. de parcare /ap. cu AU<100 mp  
2 loc. de parcare/ap. cu AU>100 mp
- Pentru spatii comerciale, nr. De locuri de parcare = 1 loc/50 mp AU

**Astfel vom avea :**



- **8 apartamente – 4 locuri de parcare.**
- **1 spatiu comercial/servicii – 1 loc de parcare**

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si arbusti .

Suprafata verde va fi de 80.00 mp si reprezinta 20.05 % ( min. 20 % conform UTR – RrM2 din PUG Cluj-Napoca) din suprafata totala a terenului.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza o imprejmuire a proprietatii astfel :

- La str Bistritei, in aliniament vom avea o imprejmuire cu panouri transparente metalice : poarta auto de acces si portita pietonala.
- Pe limitele laterale vom avea o imprejmuire opaca cu panouri din lemn. Inaltimea imprejmuirilor va fi de 2.00 m

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str. Bistritei.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua extinsa de pe str. Bistritei.
- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la reseaua extinsa de pe str. Bistritei.
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la reseaua extinsa de pe str. Bistritei.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament reseaua extinsa de pe str. Bistritei.

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatie de pararasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu o centrala pe gaz si agent termica apa si va fi amplasata la partea cladirii.

Instalatii exterioare :

Apele pluviale exterioare de pe platforma auto se vor colecta intr-o rigola , apoi se vor deversa in reseaua de canalizare stradala.

Apele pluviale de pe acoperis se vor colecta, printr-un sistem de jgheaburi si burlane, intr-un bazin de apa subteran, iar apa va fi folosita pentru irigarea curtii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

h).Bilant teritorial propus :

| BILANT TERITORIAL    | EXISTENT |        | PROPUS: |        |
|----------------------|----------|--------|---------|--------|
|                      | MP       | %      | MP      | %      |
| S_TEREN              | 399.00   | 100.00 | 399.00  | 100.00 |
| SUPRAFATA CONSTRUITA | 133.00   | 33.33  | 116.00  | 29.07  |
| CIRCULATII PIETONALE | 266.00   | 66.67  | 53.00   | 13.28  |
| CIRCULATII AUTO      | -        | -      | 150.00  | 37.60  |
| SPATIU VERDE         | -        | -      | 80.00   | 20.05  |

**BILANT TERITORIAL PROPUS:**

**UTR - RrM2**

**S\_teren = 399.00 mp**

(nr. cad. - 257416)

**AC\_propusa = 116.00 mp**

**ADC\_propusa = 454.00 mp**

**AD\_propusa = 454.00 mp**

**S\_zona verde = 80.00 mp**

**H\_max = 12.50 m**

**H\_max\_cornisa = 9.20 m**

**Nr. apartamente: 4**

**Locuri de parcare - 5**

- 2 la parter

- 3 in incinta

**INDICI URBANISTICI :**

**POT\_existent = 33.33 %**

**CUT\_existent = 0.33**

**POT\_propus = 29.07 %**

**CUT\_propus = 1.13**

Intocmit: arh.urb. Vass Csilla

### **FUNDAMENTAREA PUD - ului:**

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca .

Amplasamentul studiat se afla in UTR –RrM2

Planul Urbanistic de Detaliu se realizeaza pentru detalierea conditiilor de amplasare si configurare volumetrica.

Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesul pietonal si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii .

Vecinatatile sunt terenuri construite , cu imobile de locuit unifamiliale si colective.

### **COTEXTUL ISTORIC:**

Strada Bistritei face parte din zona relativ centrala a orasului , situata in interiorul perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural –urbanistice, fiind o zona destinata restructurarii.

Caracterul zonei este de tip urban cu functiuni mixte, de tip subcentral.

Specifica e organizarea urbanistica de tip deschis , cu imobile izolate, cu regim mediu de inaltime , P+4E.

### **MOD DE INTEGRARE IN ZONA :**

Prin restructurarea parcelei , se propune un imobil cu regim mediu de inaltime si functiune turistica, care va duce la diversificarea functionala a zonei .

### **CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :**

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic mic .

### **CATEGORII DE COSTURI :**

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii toata investitia.

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla