

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI C.T.A.T.U.
pentru

**ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE**

Calea Turzii, nr. 24, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar	SABAU SORIN EMIL si sotia, SABAU ADRIANA DORINA Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Calea Turzii, nr. 28A
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1327/ 2018
Faza proiect	P.U.D.

Cluj-Napoca
AUGUST 2020

BORDEROU

- Foaie prezentare
- Borderou
- Certificat de Urbanism nr. 5183 din 05.12.2018
- CUI beneficiar
- Extrase CF

DOCUMENTATIE TEHNICA

PIESE SCRISE

- Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

A.01 - Plan de incadrare in teritoriu si in PUG	-sc. 1:5000
A.02 - Plan situatie existenta pe suport topografic actual	-sc. 1:200
A.03 - Plan reglementari urbasnitice pe suport topografic actual	-sc. 1:200
A.04 - Plan reglementari edilitare	-sc 1:500
A.05 – Obiective de utilitate publica	-sc 1:500

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:	ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE
Beneficiar:	SABAU SORIN EMIL si sotia, SABAU ADRIANA DORINA Calea Turzii, nr. 28A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,
Amplasament:	Calea Turzii, nr. 24, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect:	1327/2018
Faza de proiectare:	P.U.D.

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.01. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită pentru **ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**, in Cluj-Napoca, Calea Turzii, nr. 24.

II.02. Incadrarea in zona – Amplasament

Terenul studiat prin PUD se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, pe Calea Turzii, nr. 24.

Surse de documentare:

Ridicarea topografica
Extrase CF
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
C.U. nr. 5183 din 05.12.2018

Concluzii din sursele de documentare:

Conform **regulament PUG:**

UTR= ZCP_M1 – Zona construita protejata - zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic.

Indicii urbanistici:

POT_{max} = 60%, CUT_{max} = 2.2

III. SITUATIA EXISTENTA

III.01. Caracterul zonei

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 redezvoltată 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 monofuncționale, importante instituții 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.

Este 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.

III.02. Regimul juridic

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

EXTRAS C.F. nr. **331629**; Nr. CAD **331629**;

S_{TEREN} = 643 mp

IMOBILE EXISTENTE:

C1: Nr. cadastral **331629-C1**, **Sc = 102 mp**

C2: Nr. cadastral **331629-C2**, **Sc = 45 mp**

- Proprietar: **SABAU SORIN EMIL și soția, SABAU ADRIANA DORINA**

- Amplasament: Cluj Napoca, Calea Turzii, nr. 24.

III.03. Regimul economic

Parcela este încadrată în zona de impozitare 'A', conform HCL nr. 1064/2018.

III.04. Regimul tehnic

Amplasamentul studiat, cu suprafata totala de **643 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca. In momentul de fata, pe teren se afla 2 constructii cu regim de inaltime **S+P**, suprafata construita totala de **147 mp** si suprafata construita desfasurata totala de **287.5 mp**. Conform CF destinatia actuala este: curti constructii.

Descriere imobile existente, conform extras CF nr. 331629:

- C1:** Nr. cadastral **331629-C1:** S. construita la sol:102 mp. Casa compusa din: 2 camere, bucatarie, baie cu WC, camera, antreu si pivnita cu suprafata construita de 98.9 mp.
- C2:** Nr. cadastral **331629-C2:** S. construita la sol:48 mp. Casa compusa din: 1 camera, bucatarie, pivnita, antreu, baie, cu suprafata construita de 41.6 mp.

H_{MAXIM} cornisa existent = **3.36 m**
H_{MAXIM} existent = **6.90 m**

III.05. Vecinatati

Nord: proprietati private;
Est: Calea Turzii;
Sud: proprietati private;
Vest: proprietate privata.

III.06. Cai de comunicatie - acces

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe Calea Turzii. Strada permite circulatia in ambele sensuri.

III.07. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilul propus sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

IV. REGLEMENTARI

IV.01. Propuneri

Pe parcela studiata cu suprafata de **643 mp** se propune desfiintarea constructiilor existente pe parcela si construirea unui imobil de locuinte colective, avand regimul de inaltime **S+P+2+2R**. Imobilul propus va avea suprafata construita de circa **258 mp** si suprafata construita desfasurata totala de circa **1 420 mp**.

IV.02. Elemente de tema

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede desfiintarea constructiilor existente pe parcela si construirea unui imobil de locuinte, avand regimul de inaltime **S+P+2+2R**.

IV.03. Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Accesul auto si cel pietonal se vor realiza in continuare din Calea Turzii.
Parcarile necesare functiunilor propuse se vor asigura atat suprateran cat si la subsolul propus.

Calculul necesarului de parcare

Nr. total locuri de parcare ^{NECESARE} = 11
Nr. locuri de parcare ^{NECESARE} APARTAMENTE = 11
(1 loc parcare / apartament cu $S_{UTILA} < 100 \text{ mp}$)

Nr. total locuri de parcare ^{PROPUSE} = 11
Nr. locuri de parcare ^{PROPUSE} SUPRATERANE = 1
Nr. locuri de parcare ^{PROPUSE} SUBSOL = 10

IV.04. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Imobilul propus este amplasat in regim deschis, cuplat pe o latura cu calcanul existent pe limita nordica a parcelei studiate, si se inscrie in **adancimea de maxim 40 m** de la aliniamentul propus prin PUG.

Fata de limitele de proprietate **N** si **E**, imobilul se va alipi, acoperind calcanele existente.

Fata de limita laterala **S** imobilul este retras cu o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa (minim **4.70 m**), conform PUG.

Fata de limita posterioara catre **V**, imobilul este retras cu o distanta de **11.34 m**, respectand retragerea posterioara minima de 6 m prevazuta in PUG.

IV.05. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus = **S+P+2+2R**

Hcornisa V,N,E = **16.30 m** fata de CTN

Hcornisa S = **9.40 m** fata de CTN

H_{MAXIM} propus = **16.30 m** fata de CTN

IV.06. Sistemul constructiv

Sistemul constructiv

Structura imobilului va fi stalpi de beton armat, cu plansee dala de beton armat, si acoperis terasa. Fundatia va fi de beton armat. Scara se realizeaza din beton armat monolit.

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Peretii interiori de compartimentare vor fi din caramida de 25 cm grosime la peretii dintre apartamente diferite si pereti de caramida de 11.5 cm grosime la peretii din interiorul apartamentelor. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si polistiren expandat 10 cm.

Finisajele

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, parchet pentru pardoseli in living, dormitoare, zone de circulatie si gresie pentru bai si bucatarii.
Tmplaria interioara va fi realizata din lemn si MDF, iar tmplaria exterioara va fi metalica, culoare gri, cu geam termopan.
Pentru finisajele exterioare se va folosi tipuri de finisaje precum tencuieli decorative sau placaje cu diverse materiale.

Acoperisul

Acoperisul este de tip terasa. Straturile de sub invelitoare vor fi dimensionate conform Normativelor NP 040-2002, iar panta invelitorii conform NP 069-2002.

IV.07. Utilitatile edilitare

Imobilul propus se va racorda la toate retelele edilitare existente in zona. In caz de nevoie acestea vor fi redimensionate.

IV.08. Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei, si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

IV.09. Bilant teritorial

IV.09.01. Bilant calculat pe parcela ce a generat PUD-ul Nr. Cad 331629

S_{TEREN} = 643 mp

S_{TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REALIZAREA SERVITUTII PUBLICE = 7 mp}

S_{TEREN REZULTAT IN URMA DEZMEMBRARII PENTRU REALIZAREA SERVITUTII PUBLICE = 636 mp}

S_{CONSTRUITA EXISTENTA = 147 mp}

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA = 287.5 mp}

S_{CONSTRUITA PROPUSA = 258 mp}

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA = 1 420 mp}

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA (FARA SUBSOL) = 1 074 mp}

P.O.T._{EXISTENT} = 22.86 %

C.U.T._{EXISTENT} = 0.23 ADC/ mp.teren

P.O.T._{PROBUS} = 40.12 %

C.U.T._{PROBUS} = 1.67 ADC/ mp.teren

S_{SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL = 161.00 mp (25.31%)}

(25% din S_{TEREN REZULTAT IN URMA DEZMEMBRARII PENTRU REALIZAREA SERVITUTII PUBLICE)}

IV.09.02. Bilant calculat pe parcela initiala in inteles urbanistic

S_{TOTALA PARCELA INITIALA} = 846 mp

S_{TOTALA PARCELA 1} = 643 mp

S_{TOTALA PARCELA 2} = 193 mp

S_{CONSTRUITA PROPUSA} = 379 mp

S_{DEFASURATA PROPUSA} = 1 573 mp

P.O.T _{PROBUS PARCELA INITIALA} = 44.79%

C.U.T. _{PROBUS PARCELA INITIALA} = 1.85 ADC/mp.teren

S_{SPATII VERZI PROPUSE PE SOL NATURAL} = 196 mp (25.00%)

(25% din **S**_{TEREN REZULTAT IN URMA DEZMEMBRARII PENTRU REALIZAREA SERVICIILOR PUBLICE})

FUNCTIUNI	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
U.T.R. (Unitatea Teritoriala de Referinta) = ZCP_M1 , P.O.T.= 60% , C.U.T.= 2.2	643	100	643	100
TEREN PROBUS SPRE DEZMEMBRARE PENTRU REALIZAREA SERVICIILOR PUBLICE	-	-	7	1.09
CONSTRUCTII	147	22.86	258	40.12
CIRCULATII AUTO, PARCARI	-	-	132.23	20.56
CIRCULATII PIETONALE, ALEI, TERASE	-	-	104.77	16.29
TEREN NEAMENAJAT	496	77.14	-	-
SPATII VERZI	-	-	161.00	25.31

V. CONCLUZII

Terenul studiat prin PUD se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, pe Calea Turzii, nr. 24.

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 redezvoltată 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 monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități.

Caracterul propus prin PUG pentru zona din care face parte terenul este de spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, in organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise, cu clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 17 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

Pe parcela studiată cu suprafața de **643 mp** se propune desființarea construcțiilor existente pe parcela și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte de locuințe colective și parter comercial, având regimul de înălțime **S+P+2+2R**. Imobilul propus va fi amplasat în regim de front

continuu la Calea Turzii, si va avea suprafata construita de circa **258 mp** si suprafata construita desfasurata de circa **1 074 mp**.

De asemenea, se propune realizarea imprejmuirii, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati.

PUD-ul are la baza PUG Cluj-Napoca si Certificatul de Urbanism nr. 5183 din 05.12.2018. Prin PUD se propune stabilirea de reglementari si indici urbanistici conform Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR – ZCP_M1.



Intocmit,
arh. stag. Sara Sîntămărian

Verificat,
Arh. Cristian Bănuț

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea