

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI C.T.A.T.U.

pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
pentru CONSTRUIRE IMOBIL MIXT,
AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE DE SANTIER

str. Teodor Mihaly, nr. 19-23, Cluj-Napoca, jud CJ

Beneficiar	S.C. CAMPEADOR S.R.L. Calea Moldovei, nr. 13, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1374 / 2019
Faza proiect	P.U.D.

Cluj-Napoca
Noiembrie 2020

BORDEROU – faza PUD

A. Piese scrise

Memoriu justificativ – faza PUD

B. Piese desenate

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. ARH 01 Plan de incadrare in P.U.G | scara 1:5000 |
| 2. ARH 02 Plan situatie existenta | scara 1:500 |
| 3. ARH 03 Reglementari urbanistice | scara 1:500 |
| 4. ARH 03a Plan informarea populatiei | scara 1:500 |
| 5. ARH 04 Circulatia terenurilor | scara 1:500 |
| 6. ARH 05 Reglementari edilitare | scara 1:500 |
| 7. ARH 06 Schita Subsol -2 | scara 1:200 |
| 8. ARH 07 Schita Subsol -1 | scara 1:200 |
| 9. ARH 08 Schita Parter | scara 1:200 |
| 10. ARH 09 Volumetrie propusa | |

MEMORIU JUSTIFICATIV – faza PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE DE SANTIER
Beneficiar	S.C. CAMPEADOR S.R.L. Calea Moldovei, nr. 13, Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud
Amplasament	str. Teodor Mihaly, nr. 19-23, Cluj-Napoca, jud CJ
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1374 / 2019
Faza de proiectare	PUD
Data elaborarii	Noiembrie 2020

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRI, ORGANIZARE DE SANTIER**, în Cluj Napoca, str. Teodor Mihaly, nr. 19-23.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede construirea unui imobil mixt de locuinte colective cu parter comercial si regimul de inaltime 2S+P+5E+ER+Eth. Locurile de parcare auto necesare functiunilor propuse se vor asigura integral la subsolul imobilului.

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.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Teodor Mihaly, in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura.

Adresa obiectivului:

str. Teodor Mihaly, nr. 19-23, Cluj-Napoca, jud CJ

Surse de documentare

Ridicarea topografica
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
Extras CF
CU 2864 din 29.07.2020

Concluzii din documentatiile elaborate:

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in:

- **UTR –RrM1** - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire inchis.
POT maxim 50% (max 40% aria nivelului de locuire)
CUT maxim 2.6

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

S-a comandat un studiu geotehnic pentru stabilirea stratificatiei terenului.

Pentru cunoasterea traseelor si dimensiunilor retelelor edilitare s-au solicitat avize de amplasament de la furnizorii de utilitati.

De asemenea, pentru investitia propusa a fost intocmit un studiu de trafic din care rezulta ca investitia propusa poate fi racordata la ansamblul de strazi analizate conform solutiei din prezenta documentatie.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul juridic, tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, cu o suprafata de 3000 mp, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie si se afla in proprietatea a SC CAMPEADOR SRL conform extrasului CF.

Extras CF nr. 339888:

TEREN, S = 3000 mp	Nr. cad.: 339888
CONSTRUCTIE C1, Sc = 113 mp	Nr. cad.: 339888-C1
CONSTRUCTIE C2, Sc = 214 mp	Nr. cad.: 339888-C2
CONSTRUCTIE C3, Sc = 83 mp	Nr. cad.: 339888-C3

Parcela studiată cu nr. cad 338999 și suprafața de 3000 mp a rezultat în urma alipirii a 6 parcele după cum urmează:

- Nr. cad. 394435, S teren = 367 mp
- Nr. cad. 394399, S teren = 500 mp
- Nr. cad. 261758, S teren = 283 mp
- Nr. cad. 265048, S teren = 717 mp
- Nr. cad. 265050, S teren = 133 mp
- Nr. cad. 260395, S teren = 1000 mp

3.2. Regimul tehnic și analiza fondului construit existent

Terenul studiat, se află în intravilanul municipiului Cluj Napoca.

În momentul de față în CF apar 3 construcții care au fost desființate și sunt în curs de radiere conform documentelor anexate:

- **Pentru C1** – s-a emis Certificatul de atestare a radierii construcției nr 348/04.06.2020 eliberat în baza desființării construcției conform AD nr. 127/04.11.2019 și pentru care s-a întocmit procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr 216785/30.04.2020
- **Pentru C2** – s-a emis Certificatul de atestare a radierii construcției nr 353/05.06.2020 eliberat în baza desființării construcției conform AD nr. 32/17.04.2019 și pentru care s-a întocmit procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr 216761/30.04.2020
- **Pentru C3** – s-a emis Certificatul de atestare a radierii construcției nr 366/10.06.2020 eliberat în baza desființării construcției conform AD nr. 112/23.10.2019 și pentru care s-a întocmit procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr 216773/30.04.2020

3.3. Vecinatati

N: Proprietate privată, nr. cad. 258098

E: Proprietate privată, nr. topo. 14909/1/1/1

S: Proprietate privată, nr. cad. 260395

V: Strada Teodor Mihaly

3.4. Cai de comunicație - acces

Accesul auto și accesul pietonal la terenul studiat se realizează direct din strada Teodor Mihaly situată în partea de V a parcelei.

3.5. Echipare edilitară

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zonă, urmând ca imobilul propus să se racordeze la acestea. În caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

3.6. Concluziile studiului geotehnic

Conform temei de proiectare, construcțiile existente pe amplasament urmează să fie demolate conform unei documentații specifice. Pe amplasament este propusă amplasarea unui imobil mixt, în regim de înălțime 2S+P+5E+ER+Eth și amenajări aferente.

Pentru întocmirea studiului geotehnic pe amplasamentul studiat s-au efectuat 2 foraje cu diametrul de 5 până la adâncimea de -25 m de la suprafața terenului.

Conform studiului geotehnic caracteristicile principale ale terenului sunt următoarele:

- categoria geotehnică: 1
- risc geotehnic: redus;
- nivelul apei subterane: apa subterană a fost interceptată pe adâncimea forajelor efectuate între cotele -5.30 m și -18.30 m;
- zona seismică: în conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zona accelerată a terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de IMR = 225 ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are coeficientul $a_g = 0.10$ g și valoarea perioadei de colț $T_c = 0.7$ sec;

4. REGLEMENTARI

4.1. Propuneri

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede **construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, locuințe colective și comerț la parter.**

Pentru realizarea acestui obiectiv s-au desființat construcțiile existente de pe parcela iar amplasamentul a fost eliberat, curățat și nivelat, lăsându-se pregătit pentru noua construcție solicitată de către beneficiar.

Imobilul propus are funcțiune preponderentă de locuire însă la parter, spre spațiul public, se propun funcțiuni de interes pentru public (comerț/servicii).

Noul imobil propus pe amplasamentul studiat va avea suprafața construită de **1290 mp**, suprafața desfasurată totală de **12351 mp (7800 mp suprafața desfasurată fără spații tehnice la subsol)** și regimul de înălțime maxim **2S+P+5E+ER+Eth**.

Aria nivelului de locuire va fi de 1200 mp (40% din aria terenului).

Imobilul propus va dispune de două niveluri subterane în care se vor amenaja locurile de parcare necesare funcțiilor propuse.

Se estimează un spațiu comercial la parter cu suprafața utilă de vânzare de cca 1055 mp și 91 de apartamente de locuit.

Construcțiile propuse vor respecta prevederile din P.U.G.-ul municipiului Cluj-Napoca. 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 dar și a indicilor urbanistici permisi.

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.

4.2. Organizarea circulației, parcaje, accese

Accesul pietonal și auto pe teren se vor realiza în continuare de pe str. Teodor Mihaly, situată în partea vestică a parcelei. Accesul auto cu lățimea de 5 m din str. T Mihaly, va distribui circulația auto la cele 2 niveluri de parcare subterană prin intermediul unei rampe auto cu lățimea variabilă între 5 m pe zonele de rampă dreaptă și 6.50 m lățime pe zonele de rampă curbă. Circulația auto se va realiza pe două benzi de circulație (cate una pe sens). Circulația auto de la nivelul de subsol -1 la nivelul subsolului -2 se va realiza de asemenea prin intermediul unei rampe auto curbe cu lățimea de 6.50 m, circulația realizându-se pe două benzi de circulație (cate una pe sens). Ambele rampe vor avea înclinatia de maxim 18%.

Accesul pietonal la spațiul destinat funcțiilor de interes pentru public se realizează direct din strada T Mihaly, de pe trotuar iar accesul pietonal la locuințe se realizează din str. T Mihaly prin intermediul gangului de acces .

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 2 din P.U.G astfel:

Nr. TOTAL locuri de parcare auto **NECESARE = 122**
Nr. locuri de parcare auto **NECESARE LOCUIRE = 91** (1 loc/ap. cu $Su < 100mp$,)
Nr. locuri de parcare auto **NECESARE COMERT = 29+2=31** (1 loc/35 mp Su)
Nr. TOTAL locuri de parcare auto **PROPUSE = 126**

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **NECESARE LOCUIRE = 91** (1 loc/ap.)
Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **PROPUSE = 109**
Nr. locuri de parcare biciclete **PROPUSE LOCUIRE = 95**
Nr. locuri de parcare biciclete **PROPUSE VIZITATORI = 14**

Locurile de parcare pentru bicicletele destinate apartamentelor vor fi amplasate la nivelul subsolului -1 iar la nivelul parterului se vor amenaja locuri de parcare pentru biciclete destinate vizitatorilor.

4.3. Regimul de aliniere față de proprietățile vecine

Conform Regulamentului Local de urbanism pentru UTR RrM1, se propune amplasarea în aliniament, în front continuu închis, aplicându-se o tipologie de tip "T".

Limita de proprietate la strada are o formă neregulată, în acest sens se propune alinierea clădirii la o distanță de 14.15 m față de axul drumului existent, paralel cu acesta.

Imobilul propus este alcătuit din 2 volume:

- un volum de clădire amplasat cu front continuu la strada, în aliniament, dezvoltat pe o adâncime de 18 m cu regimul de înălțime de 2S+P+5E+ER+Eth și înălțime maximă la atic de 25 m.
- un volum de clădire, perpendicular pe cel de la strada, încadrându-se în limita zonei construibile de 65% din adâncimea parcelei pentru o parcelă mai adâncă de 20 m cu regimul de înălțime de 2S+P+5E și o înălțime maximă de 19.10 m.

Fata **limitele laterale (sud si nord)** imobilul se va alipi pe o adancime de 18 m de la aliniament iar cu volumul de cladire de dupa limita de 18 m se va respecta o distanta de minim 4.5 m respectiv minim jumătate din inaltimea de cornisa (H/2).

Fata de limita posterioara imobilul propus se va retrage cu o distanta conforma cu prevederile Regulamentului de Urbanism pentru UTR=RrM1.

4.4. Regimul de inaltime

Imobilul propus va fi compus din 2 volume, unul paralel cu strada si regimul de inaltime de 2S+P+5E+ER+Eth si unul perpendicular pe primul volum, in interiorul parcelei care va avea regimul de inaltime de 2S+P+5E.

Regim de inaltime PROBUS = 3S+P+5E+ER

H maxim cornisa PROBUS **VEST** = 22 m

H maxim cornisa PROBUS **SUD** = 25 m (calcan) – 16.20 m – 19.10m

H maxim cornisa PROBUS **EST** = 25 m – 19.10 m – 4.50 m

H maxim cornisa PROBUS **NORD** = 4,5 m – 19.10 m – 25 m (calcan)

H maxim PROBUS **ATIC IMOBIL** = 25 m

H maxim PROBUS **ATIC Etaj tehnic** = 27.55 m

4.5. Sistemul constructiv si de finisaj

Pentru executia lucrarilor propuse se vor folosi materiale durabile si de calitate superioara, astfel incat cladirea rezultata sa se integreze armonios in zona.

Sistemul constructiv

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

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Peretii interiori de compartimentare sunt din zidarie de caramida de 25 cm grosime la peretii dintre apartamente diferite si pereti de caramida de 12 cm grosime la peretii din interiorul apartamentelor. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si vata bazaltica 15 cm. La parter in zona functiunilor de interes public inchiderile exterioare sunt realizate cu fatada cortina.

Finisaje interioare si exterioare

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

Acoperisul

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

4.6. Amenajari exterioare

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

Suprafetele ramase libere dupa realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spatii verzi. In acest sens se vor prevedea: imbracarea cu pamant vegetal, semanarea gazonului si plantarea de arbori si arbusti decorativi.

Spatiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de minim 20% din suprafata de teren.

De asemenea, prin prezenta documentatie se prevede asigurarea de zone pentru dotari publice reprezentate de spatiile verzi cu acces public nelimitat, amenajarea unui loc de joaca pentru copii, dotari care deservesc atat imobilul propus cat si imobilele din vecinatate.

4.7. Sistemizarea verticala

Având în vedere regimul de construire în front închis 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 sistemizare 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. De asemenea se vor lua masuri pentru indepartarea apei meteorice din proximitatea constructiei prin intermediul drenurilor, rigolelor și a canalelor, cu scopul evitarii patrunderii acesteia la nivelul fundatiilor și a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

4.8. Utilitatile edilitare

Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale și alimentarea cu apa se vor realiza de la rețelele existente în zona prin bransamente dimensionate în funcție de necesitățile imobilului propus; documentația pentru bransamente se va elabora la faza Autorizației de Construire.

Apele menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă a orașului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”.

Agentul termic va fi asigurat de centrale termice de apartament la locuințe și o centrală termică pentru spațiul comercial. Instalația de încălzire cu corpuri statice va fi proiectată avându-se în vedere parametrii exteriori și interiori de calcul conform SR 1907/1-97, SR 1907/2-97, caracteristicile clădirii (structura, peretii, grosimile izolațiilor, înalțimile încăperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectură) și exigențele beneficiarului.

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

4.9. Depozitarea și evacuarea deșeurilor

Deșeurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei și vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate. Punctul gospodăresc va fi amplasat în clădire, la nivelul

parterului, iar deseurile vor fi colectate selectiv in containere personalizate pentru fiecare fracție astfel:

- plastic/metal – galben;
- hârtie/carton – albastru;
- sticlă – verde;
- deșeuri reziduale – negru;

4.10. Obiective de utilitate publica

Conform PUG, terenul studiat nu este grevat de servituti de utilitate publica.

4.11. Bilant teritorial

FUNCTIUNI (TOTAL)	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN	3000.00	100.00	3000.00	100.00
S. CONSTRUCTII	410.00	13.67	1290.00	43.00
S. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00	0.00	1110.00	37.00
S. SPATII VERZI PE SOL NATURAL	0.00	0.00	600.00	20.00
S. TEREN NEAMENAJAT	2590.00	86.33	0.00	0.00

S teren = 3000 mp

EXISTENT

S_{CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA} = 410 mp (conform CF)

S_{CONSTRUITA C1} = 113 mp

S_{CONSTRUITA C2} = 214 mp

S_{CONSTRUITA C3} = 83 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA} = 410 mp (conform CF)

S_{CONSTRUITA C1} = 113 mp

S_{CONSTRUITA C2} = 214 mp

S_{CONSTRUITA C3} = 83 mp

P.O.T._{EXISTENT} = 13.66 %

C.U.T._{EXISTENT} = 0.13 ADC/ mp.teren

Nota: Constructiile C1 C2 si C3 au fost desfiintate si sunt in curs de radiere.

PROPUS

S_{CONSTRUITA PROPUSA} = 1290 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL} = 7800 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA} = 12351 mp

P.O.T._{PROPUS} = **43.00 %**
C.U.T._{PROPUS} = **2.6 ADC/ mp.teren**

S. spatii verzi pe sol natural _{PROPUS} = **600 mp (20 % din S.teren)**

ESTIMARI

LOCUIRE: Nr. apartamente propuse = 91
COMERT: S. utila vanzare = 1055 mp

Nr. total locuri de parcare auto propuse = **126**
Nr. total locuri de parcare biciclete propuse = **109**

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus – Imobil mixt – comert, servicii, locuinte,– in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ datorita imbunatatirii fondului construit, a intregirii si a intaririi fronturilor existente la str. C. Teodor Mihali. Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător al zonei, care se impune prin P.U.G.

In cazul avizului favorabil pentru faza PUD beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare pentru fazele urmatoare. Lucrarile de constructii vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza DTAC si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin îmbunătățirea situația fondului construit si diversificarea functiunilor din zona.

Intocmit,
arh. Adelina Bolot

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea