

MEMORIU JUSTIFICATIV

Conform GM-009-2000 - Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic de detaliu

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea investiției: CONSTRUIRE HOTEL S+P+5E+R
Amplasament: Str. Traian Vuia nr. 155A provizoriu, Cluj-Napoca
Beneficiarii investiției: POP CRISTIAN, POP ANAMARIA
Str. Tășnad nr. 23, ap. 11, Cluj-Napoca
Proiectant general: S.C. CODPROIECT S.R.L.
str. Muncitorilor nr. 28 ap. 12, Cluj-Napoca
J12/926/2003, RO15344320
mail: office@codproiect.ro

1.2. Obiectul lucrării:

Obiectul lucrării îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea lui POP CRISTIAN și POP ANAMARIA, în vederea obținerii Avizului Arhitectului Șef pentru construirea unei clădiri cu destinația de hotel (regim de înălțime S+P+5E+R), pe parcela proprietate a beneficiarului, soluționarea circulației interioare, racord la drumul public care duce în str. Traian Vuia și racordul la utilitățile edilitare.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 4732 / 29.11.2018, emis de Primăria mun. Cluj-Napoca, precum și cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 / 22.12.2014 și modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 118 / 01.04.2015, H.C.L. nr. 579 / 06.07.2018.

În zona studiată prin prezentul P.U.D. a mai fost incluse, în afara parcelei proprietate, și parcelele adiacente din jurul terenului, precum și drumul de acces la teren din str. Traian Vuia.

Amplasamentul studiat se află în U.T.R. Et - zonă activități economice cu caracter terțiar. Imobilul este înscris în C.F. nr. 264393, nr. cadastral 264393 – teren cu suprafața de 1.400,00 mp.

Se dorește construire unui hotel, categoria 3***, cu regim de înălțime S+P+5E+R.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform planului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa nr. U/01 – plan de încadrare în zonă
- planșa nr. U/02 – situația existentă
- planșa nr. U/03 – reglementări urbanistice
- planșa nr. U/04 – obiective de utilitate publică
- planșa nr. U/05 – reglementări edilitare
- planșa nr. U/06 – ilustrare foto situația existentă
- planșa nr. U/07 – ilustrare urbanistică

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

1.3. Surse de documentare

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 / 22.12.2014 și modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 118 / 01.04.2015

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Zona studiată se află în estul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Imobilul se află în U.T.R. Et - Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

Conform P.U.G. și R.L.U.:

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar:

- (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
- (b) financiar-bancare
- (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică
- (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
- (e) cazare turistică
- (f) cercetare științifică
- (g) culturale
- (h) sănătate

Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

Imobilul propus va fi monofuncțional și va avea funcțiunea turistică de hotel.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă;
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m;
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 450 mp.

Se pastrează parcelarul existent. Parcela studiată îndeplinește condițiile de mai sus:

- (a) are front la un drum public – aflat în proprietatea Statului Român**
- (b) lungimea frontului la stradă este de 19,07 m > 15 m**
- (c) adâncimea este mai mare decât frontul la stradă**
- (d) suprafața este de 1.400 mp > 450 mp**

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față

de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin P.U.D., aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

Se propune o retragere de la aliniament de 3,06 m.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m.

În cazul parcelor 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.

Imobilul propus se amplasează la o distanță de 4,50 m față de ambele limite laterale, în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Accesul pe parcela studiată se realizează din strada Traian Vuia pe drumul de acces aparținând Statului Român și are lățimea de 5,00 m.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament.

Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane.

Se admite staționarea / parcarea autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri.

DIMENSIONARE NECESAR PARCARI SI BICICLETE, conform Anexa 2 R.L.U. P.U.G. 2014

Funcțiuni de turism

Hotel* - nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere**

Nr. camere propus: 66 camere

30% x 66 = 20 locuri din care 16 amenajate la subsolul cladirii, inclusiv 1 loc pentru persoane cu dizabilitati, iar 4 amenajate la nivelul solului, cu respectarea condițiilor din prezentul regulament.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Se propune un regim de înălțime de S+P+5+R, cu $H_{max}=25,00$ m. Ultimul nivel are o retragere față de planul fațadei de 1,80 m.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum minimum 20% 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Se propun spații verzi pe solul natural pe o suprafață de 280 mp = 20% din 1.400 mp.

Pe grădina de fațadă sunt propuse spații verzi cu suprafața de 29,51 mp = 51% din suprafața de teren cuprinsă între stradă și clădirea propusă.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40%

P.O.T._{propus} = 32%

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2.2

C.U.T._{propus} = 2,2

CAP. 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul are front la un drum de acces aflat în proprietatea Statului Român, drum care face legătura cu strada Traian Vuia.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața totală a parcelei în discuție este de 1.400,00 mp, conform C.F. nr. 264393, nr. cadastral 264393.

Bilanț teritorial – situația existentă:

$A_{teren} = 1.400,00$ mp

$A_{c\ existenta} = 0,00$ mp

$A_{dc\ existenta} = 0,00$ mp

Acces auto si parcar existente: 0

Vecinătăți:

- vest – 3 parcele aflate în proprietatea S.C. COMBAD IMPEX S.R.L., pe una dintre ele existând o clădire parter cu destinația de hală depozitare și birouri
- este – teren liber de construcții aflat în proprietatea Statului Român
- nord – teren liber de construcții – incinta Aeroport Internațional "Avram Iancu" Cluj
- sud – drum de acces aflat în proprietatea Statului Român

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

$A_{teren} = 1.400,00$ mp

$A_{c\ existenta} = 0,00$ mp

$A_{dc\ existenta} = 0,00$ mp

Acces auto si parcar existente: 0

P.O.T.existent = 0%

C.U.T.existent = 0,00 mp ADC / mp teren

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei de amplasament, definit prin P.U.G. și Regulamentul de Urbanism aferent acestuia, referitor la U.T.R. Et, este de zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

3.5. Destinația clădirilor

Construcția propusă va avea funcțiune turistică.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a lui POP CRISTIAN și POP ANAMARIA conform C.F. nr. 264393, nr. cadastral 264393.

$A_{\text{teren}} = 1.400,00 \text{ mp}$

Terenul este liber de construcții.

P.O.T.existent = 0,00%

C.U.T.existent = 0,00 mp ADC / mp teren

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

3.7.1. Accidente de teren:

Arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existentei unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare. Fenomene de instabilitate pot sa apara local în cazul amlurilor și taluzurilor rezultate din săpătură / umplutură. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente caluculate sau în taluz panta 1:2.

3.7.2. Apa subterană a fost interceptata în forajul executat la cote relative cuprinse între -2.10 m și -2.50 m, nivelul hidrostatic stabilizandu-se la -2.00m fata de cota terenului natural. Ape de infiltratie pot sa apara la orice nivel, fapt ce impune hidroizolarea substructurii. Pe amplasamentele invecinate apa subterana prezinta o agresivitate sulfatica slaba, (clasa XAI), respectiv o agresivitate data de prezenta clorurii de sodiu (15.30%), echivalabila cu o clasa de expunere XS2. Se propune utilizarea unui beton rezistent la sulfați, corespunzator clasei de expunere XA1 - agresivitate chimica sulfatica slaba.

3.7.3. Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform Normativului de protecție antiseismică a construcțiilor, P100-1/2013, amplasamentul se găsește în zona de protecție F, caracterizată de coeficientul seismic $a_g = 0,10$ și de perioada de colț $T_C = 0,70$ secunde. Construcția are clasa de importanță II, căreia îi corespunde coeficientul de importanță $\gamma = 1,2$.

3.8. Analiza fondului construit existent

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a lui POP CRISTIAN și POP ANAMARIA conform C.F. nr. 264393, nr. cadastral 264393.

Vecinătăți:

- vest – 3 parcele aflate în proprietatea S.C. COMBAD S.R.L., pe una dintre ele existând o clădire parter cu destinația de hală depozitare și birouri
- este – teren liber de construcții aflat în proprietatea Statului Român
- nord – teren liber de construcții – incinta Aeroport Cluj-Napoca
- sud – drum de acces aflat în proprietatea Statului Român

3.9. Echiparea edilitară existentă

Dotarea tehnico – edilitară este completă în zona studiată, existând rețele de apă-canal, electricitate, gaze naturale și telefonie, urmând a se realiza racordurile și bransamentele necesare noii construcții.

CAP. 4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor

Se propune construirea unui corp nou de clădire, S+P+5E+R.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Destinația clădirii propuse: hotel 3***.

Capacitate: 66 camere

Funcțiuni: caracteristice destinației turistice tip hotel.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivului nou

Distanța față de construcțiile existente:

Imobilul propus se amplasează la o distanță de 4,50 m față de ambele limite laterale, în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu cu 65% din cea a parcelei.

Accesul pietonal și auto:

Accesul pietonal și auto se vor realiza din strada Traian Vuia pe drumul de acces aflat în proprietatea Statului Român. Accesul auto are o lățime de 5,00 m.

Determinarea soluției de organizare arhitectural urbanistică:

Criteriile principale de amplasare au ținut cont de condițiile din prezentul regulament.

4.4. Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente

Construcția se va integra în caracterul zonei, construcțiile existente având tot funcțiuni dedicate activităților economice de tip terțiar. S-a urmărit armonizarea obiectului propus cu construcțiile existente în zonă.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

În momentul elaborării P.U.D. nu există construcții în zona studiată.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată în 2004, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale

DIMENSIONARE NECESAR PARCARI SI BICICLETE, conform Anexa 2 R.L.U. P.U.G. 2014

Funcțiuni de turism

Hotel*** - nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere

Nr. camere propus: 66 camere

30% x 66 = 20 locuri din care 16 amenajate la subsolul clădirii, inclusiv 1 loc pentru persoane cu dizabilitati, iar 4 amenajate la nivelul solului, cu respectarea condițiilor din prezentul regulament.

4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei

Se propune amenajarea unei curți interioare cu spații verzi organizate pe sol natural.

Se vor instala pubele în incintă pentru colectarea materialelor reciclabile, inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer. Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul va fi îndepărtat de către firme specializate și transportat la depozitul de gunoi al orașului.

4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată

Nu este cazul.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică. Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

4.10. Obiective publice

Nu este cazul.

4.11. Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.

Echiparea, dotarea și exploatarea imobilului se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile H.G. 525/1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

4.14. Regimul juridic

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a lui POP CRISTIAN și POP ANAMARIA conform C.F. nr. 264393, nr. cadastral 264393.

4.15. Regimul de construire

a. Alinierea construcției

Imobilul propus este dezvoltat în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei, fiind retras față de aliniament cu 3,06 m, iar față de limitele laterale cu 4,50 m.

b. Regimul de înălțime: S+P+5E+R

c. Înălțimea construcțiilor:

Înălțimea maximă a construcției va fi 24,50 m.

d. Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 32%

e. Coeficient de utilizare a terenului:

C.U.T. = 2,2 ADC/mp teren

f. Numărul poștal:

- nr. poștal – imobilul are adresa Str. Traian Vuia nr. 155A provizoriu.

4.16. Asigurarea utilităților

Se vor executa bransamentele și racordurile la rețelele edilitare existente, conform avizelor de specialitate obținute în prealabil.

4.17. Bilanț teritorial comparativ

BILANT TERITORIAL

nr. crt.	BILANT TERITORIAL	POP CRISTIAN POP ANAMARIA	
		S(mp)	%
1	Suprafata parcela proprietate	1,400.00	100.00
2	Suprafata cedata pentru drum	0.00	0.00
3	Spatii cu functiune turistica	448.00	32.00
4	Dotari	1.08	0.08
5	Carosabil	502.47	35.89
6	Pietonale	85.32	6.09
7	Parcaje	46.00	3.29
8	Spatii verzi pe solul natural	280.00	20.00
9	Spatii verzi peste subsol	37.13	2.65
10	Teren neamenajat	0.00	0.00

CAP.5.REGLEMENTĂRI EDILITARE

5.1. Instalații exterioare de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face de la conducta de apă potabilă existentă.

Rețelele de distribuție a apei potabile se vor proiecta conform normelor în vigoare cu respectarea exigențelor de performanță în construcții privind: stabilirea și rezistența la solicitări statice și dinamice, siguranța în utilizare, etanșeitate, siguranța la foc, exigențe igienice, izolare exterioară termică anticorozivă.

Conductele se vor amplasa sub cota de îngheț.

5.2. Instalații exterioare de canalizare

Apele uzate vor fi colectate prin intermediul rețelei de canalizare existente în zonă.

5.3. Rețele de gaze naturale

Construcția nou propusă se va racorda la rețeaua de distribuție existentă. Proiectarea rețelei de alimentare cu gaze naturale se va face cu respectarea normelor în vigoare.

5.4. Instalații exterioare de alimentare cu energie electrică

În zona de amplasament există rețea publică de la care se va alimenta și noul consumator.

CAP. 6. CONCLUZII

6.1. Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată în octombrie 2004.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C., P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verificatori de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de Legea 10/1995, H.G. 766/1997 și ordin M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996 – anexa 1.

6.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

6.3. Măsuri de decurg în continuarea P.U.D.

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. și de reglementările din prezentul P.U.D. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

6.4. Măsuri de protecție a mediului

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

6.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Funcțiunea propusă se încadrează în caracterul subzonei de amplasament specificat prin P.U.G.

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu influențează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Întocmit,
arh. Kundi Ștefan

Coordonator,
arh. Florin Pavel