

Memoriu tehnic - Faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

La comanda proprietarului PUȘCAȘ ANCA-RALUCA și a familiei PAPUC VASILE și ANA, ca utilizatori ai terenului prin drept de uzufruct viager conform C.F. 270335, cu domiciliul în mun. Cluj Napoca, str. Septimiu Albini, nr. 66, jud. CLUJ și în baza C.U. nr. 637 din 20.02.2020, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul identificat prin:

NR. CF/CAD	CATEGORIE FOLOSINTA	INTRAVILAN	S TEREN	DREPT DE PROPRIETATE	UZUFRUCT VIAGER
270335	Curți construcții	Da	972 mp	PUȘCAȘ ANCA-RALUCA	PAPUC VASILE PAPUC ANA

1.1. Date de recunoaștere a investiției

DENUMIRE:	ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA DESFIINȚĂRII CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII CONSTRUIRII UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, REALIZAREA ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE
AMPLASAMENT:	str. Teodor Mihali nr. 53 mun. Cluj-Napoca jud. CLUJ
BENEFICIAR:	PUSCAȘ ANCA-RALUCA, PAPUC VASILE și PAPUC ANA str. Septimiu Albini, nr. 66, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
PROIECTANT URBANISM:	MADE BY S.R.L. Str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, mun. Cluj Napoca CLUJ
FAZA:	P.U.D.
NR.DOCUMENTAȚIE:	U07/2020
DATA:	04.2021

1.2. Obiectivul lucrării

La comanda proprietarului PAPUC ANA s-a studiat posibilitatea construirii unui imobil mixt, cu regim de înălțime P+5E+ER pe terenul proprietate privată din loc. Cluj Napoca cu nr. cad 270335 și CF nr. 270335.

Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesele și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform C.U. nr. 637 din 20.02.2020 și în baza reglementărilor P.U.G. În vigoare:

Regimul juridic:

Imobilul se găsește în intravilanul localității Cluj Napoca.

Imobilul este proprietate privată al doamnei PUȘCAȘ ANCA-RALUCA, conform nr. cad 99804 și CF nr. 99804. Dreptul de uzufruct viager este stipulat în C.F. în favoarea familiei PAPUC VASILE și PAPUC ANA.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice sau în zona de protecție a acestora și nu este grevat de nicio servitute.

Regimul economic:

Folosinta actuală: Teren - curți construcții și construcții C1 și C2.

Destinatia zonei: UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis - conf. P.U.G.

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 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);

Utilizare funcțională:

UTILIZĂRI 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 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.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a)să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b)accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansamluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Încadrare în zona de impozitare - B:

Regimul tehnic:

Terenul are o suprafață de 972 mp și se găsește în UTR RrM1.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă, drum cu acces public;

(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 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) sau (d) se va elabora un P.U.D, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să aibă front la stradă.

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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.

Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

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

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.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

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 4,5 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.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

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. De regula, 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 parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 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;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea

culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% 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.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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).

14. ÎMPREJMUIRI

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

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

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 80%

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 4,0

Anterior emiterii Autorizației de Construire se va dezmembra porțiunea de teren grevată de servitutea de utilitate publică (servitute de realiniere etc) și înscrie în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică, iar suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi cea rămasă în proprietate privată, fără suprafața dezmembrată pentru servitute.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

2.1. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Anterior întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu au fost elaborate următoarele studii:

- Ridicare topografică vizată de OCPI Cluj prin PVR 1789/2020, elaborate de ing. Cristian Secară
- Studiu geotehnic elaborat de firma GEOGAM TEST&DRILL s.r.l.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona studiată se limitează la parcela proprietate privată a doamnei PUȘCAȘ ANCA-RALUCA și a familiei PAPUC VASILE și ANA.

Terenul în studiu are o suprafață de 972 mp și o formă dreptunghiulară.

Parcela este accesibilă din strada Teodor Mihali, din partea sud-vestică. Drumul este asfaltat și are o anvergură de aproximativ 18 m., cu 4 benzi de circulație în dublu sens și trotuare de aproximativ 2 m fiecare.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Imobilul studiat se învecinează cu:

- la **sud-vest**, domeniu public, strada Teodor Mihali – pe un tronson (aliniament) compus de 1.70+5.04+5.04 m (în total aproximativ 11.17 m)
- la **nord-vest**, parcelele comasate Teodor Mihali, nr. 45-47-49-51 - nr. Cad 324878, proprietate privată a societății PUNCTUAL INVEST SRL, teren cu construcții în curs de realizare. Conform A.C. 1872 din 2018 aici se vor realiza: C1 - S+P+5E+ER - imobil mixt comerț și birouri cu H cornișă = 21 m, H max = 25 m și C2 - 2S+P+4E+ER - locuințe colective cu H cornișă = H max = 18 m. Limita comună (laterală) are o lungime compusă de 57.37+26.88 m (în total aproximativ 84.24 m)
- la **nord-est**, parcela proprietate privată a familiei Bolba Petre și Ana, teren cu construcții, accesibilă din strada Între Lacuri 26A – pe un tronson (limită posterioară) de 11.95 m. Aici se găsește o locuință cu D+P+M, H cornișă = 7.20 m și H max = 9.30 m.
- la **sud-est**, parțial parcela Teodor Mihali, nr. 55 - nr. Cad 267372, proprietate privată a familiei Plăcintar Emanoil și Plăcintar Gabriela-Aurelia (în curs de achiziție a societății Tirana Import Export S.R.L.), teren cu construcții C1 - locuință P cu Hc = 4.10 și H max = 6.50 m și C2 - anexă locuințe P cu Hc = 3.35 și H max = 6.10 m. Limita comună (laterală) are o lungime compusă de 21.79+32.32 m. În continuare parcela Teodor Mihali, nr. 55A - nr. Cad 259724, proprietate privată a societății Tirana Import Export S.R.L., teren cu construcții - locuință P cu Hc = 5.25 și H max = 8.20 m. Limita comună (laterală) are o lungime compusă de 16.68+13.21 m. În total lungimea limitei comune este de aproximativ 83.98 m.

Terenul are o declivitate pronunțată, urcând dinspre vest spre est cu aproximativ 6.5 m. Cota străzii Teodor Mihali este de +328.50.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

$S_{\text{construita existenta}} = 363 \text{ mp}$

$S_{\text{teren existen}} = 972 \text{ mp}$

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este una în curs de reabilitare și modernizare. S-a pornit de la spațiul existent 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 și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație. Direcția de dezvoltare preconizează realizarea de spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, organizate pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Se impune construirea de clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

3.5. Destinația clădirilor

Pe terenul studiat există două corpuri de clădire. C1 - imobil mixt P+2E+M în suprafață de 205 mp. Și C2 - imobil spații de producție D+P, în suprafață de 158 mp.

C1 este o casă din cărămidă pe fundații de beton și acoperit cu țiglă. Funcțional este compusă din anexe la parter, servicii cu acces public - salon de cosmetică la etajele 1 și 2 și o locuință la mansardă. Spațiile interioare sunt:

La parter: două garaje, CT, spălătorie, cameră serviciu și scară;

La etajul 1: coafor, cameră pregătire, cosmetică, manichiură-pedichiură, grup sanitar, coridor, hol și terasă;

La etajul 2: frizerie, întreținere corporală, masaj, cosmetică, oficiu, grup sanitar, coridor, sas și balcon;

La mansardă: două camere, bucatărie, baie, debara, terasă, casa scării.

C2 este la fel, o casă din cărămidă pe fundații de beton și acoperit cu țiglă.

Funcțional este compusă din:

La demisol - magazie;

La parter - birou, spații de producție, vestiar, sas, grup sanitar, casa scării. Aici funcționează momentan un spațiu de joacă pentru copii. Curtea din spate este deasemenea amenajată ca loc de joacă pentru copii.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată se afla în proprietate privată a doamnei PUȘCAȘ ANCA-RALUCA și a familiei PAPUC VASILE și ANA, conform actelor de proprietate și a cartii funciare identificata cu nr. 270335 și nr. CAD 270335, având o suprafața de 972 mp.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Categoria geotehnică, definitivată, conform normativului NP 074-2014 se stabilește în funcție de punctajul specific pentru: terenul de fundare, importanța construcției, vecinătățile amplasamentului, apa subterană și zona seismică.

Factorii avuți în vedere	INCADRARE	PUNCTE
1.conditii de teren	Terenuri bune	2 puncte
2,apa subterana	Fara epuismențe	1 punct
3.clasa de importanta a constructiei	normala	3 puncte
4.vecinatati	Fara riscuri	1 punct
5.zonarea seismica	ag=0,10g	1 punct
CATEGORIA GEOTEHNICĂ		8 puncte

RISC GEOTEHNIC REDUS

LIMITA PUNCTAJ 6-9

CATEGORIA GEOTEHNICA 1

a)Stratul și adâncimea de fundare

La stabilirea adâncimii minime de fundare, pentru constructia proiectata se vor respecta urmatoarele:

-STAS 6054/77 privind adâncimea minimă de îngheț.

-nivelul de apariție al stratului recomandat pentru fundare, de necesitatea încăstrării fundației în stratul de fundare minim 20 cm.

-regimul de înălțime al construcției

-sistematizarea pe verticală a terenului .

Fața de cele de mai sus, se recomandă ca fundarea constructiei să se realizeze la adâncimea de $D_f > 5,0m$ față de CTN

Fundarea se va realiza pe stratul de nisip cu pietriș

b) Presiunea conventionala ce se va lua in calcul la dimensionarea fundatiilor conform STAS 3300/2-85(NP112/2014) este de : $p_{conv.} = 310kPa$

Pentru preluarea tasarilor ce se vor produce sub fundatiile continue acestea se vor arma la partea lor superioara, respectiv centura de beton armat.

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu s-au identificat pe amplasamentul studiat.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterana apare la adincimi in jur de 2.00 m.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismica -partea I-prevederi de proiectare pentru cladiri” pentru cutremure avind intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani, amplasamentul se situeaza in zona cu valori ale perioadei de colt (control) a spectrului de raspuns de $T_c = 0,7s$, coeficientului de seismicitate K_s (valori de virf a acceleratiei terenului a_g) corespunzindu-l o valoare de $a_g = 0,10 g$.

Conform SR 11100/1-93 -„Zonarea seismica -macrozonarea teritoriului Romaniei” perimetrul se incadreaza in macrozona de intensitatea seismica VI grade .

3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare, etc)

Zona studiată este în curs de modernizare. Construcțiile existente sunt treptat înlocuite de imobile mixte cu regim mare de înălțime.

Este și cazul vecinului din nord-vest, la nr. 45-47-49-51 unde, conform A.C. 1872 din 2018 se construiește un complex cu două corpuri C1 - S+P+5E+ER - imobil mixt comerț și birouri și C2 - 2S+P+4E+ER - locuințe colective. Înălțimea corpului de la stradă este de $H_{cornișă} = 21 m$, iar $H_{maxim} = 25 m$., în timp ce corpul din spate ajunge la $H_{cornișă} = H_{maxim} = 18 m$. Construcția este una pe structură pe cadre din beton armat, cu închideri din zidărie, fundații din beton, iar acoperirea de tip terasă.

Vecinului din sud-est, la nr. 55 unde momentan există o locuință modestă P, este în curs de achiziție a unui investitor care dorește să construiască pe toate parcelele din sud, unificate până la intersecția cu strada Sarmisegetuza. Aici conform P.U.G. pe o parcelă de colț se poate construi un imobil mixt cu înălțime la stradă de $H_{cornișă} = H_{maxim} = 25 m$.

3.12. Echiparea existentă

Echiparea cu utilitati - în zona există toate rețelele disponibile în oraș, apă, canalizare, pluviale, electrică, gaz, telefonie.

3.13. Concluzii

Construirea unui imobil mixt, cu spații de servicii cu acces public și locuințe colective, pe terenul studiat este fezabilă.

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Inspectoratului pentru Situații de Urgență (ISU).

Se dorește realizarea unui imobil mixt, cu spații de servicii cu acces public la parter și locuințe colective la etajele superioare, cu regim de înălțime P+5E+ER.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea clădirii propuse va fi mixtă:

La parter va funcționa un spațiu de servicii cu acces public - alimentație publică, iar la etajele superioare 12 apartamente.

În continuare, într-un corp subsol acoperit cu o terasă înierbată ce urmărește declivitatea terenului, se prevede un garaj cu 14 de locuri de parcare și un spațiu pentru depozitarea a 14 de biciclete. Terasa va fi accesibilă tuturor locatarilor prin intermediul unei scări de exterior.

Amplasarea clădirii propuse față de aliniament și limitele de proprietate:

- Față de aliniament - 0 ml. Construcția se va realiza conform reglementărilor UTR RrM1, pe aliniament
- față de limita nord-vestică - 0 ml. Pentru construirea pe limita comună s-a obținut acordul vecinului în cauză.
- față de limita sud-estică - 0 ml. Pentru construirea pe limita comună s-a obținut acordul vecinului în cauză.
- față de limita nord-estică - 66.25 ml. (Corpul 1) și 21.82 m (Corpul subsol)

Conformarea clădirii propuse se traduce prin propunere unui corp pe cadre de beton și zidărie de cărămidă, cu fundații din beton și acoperiș tip terasă. Corpul de la stradă va avea P+5E+ER, iar cel din spate va fi S.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

$S_{\text{construita}} = 207.30 \text{ mp}$,

$S_{\text{desfasurata de calcul CUT}} = 1\,322.64 \text{ mp}$, cu $S_{\text{desfasurata totala}} = 1\,778.30 \text{ mp}$ din care:

$S_{\text{utila}} = 1\,268,89 \text{ mp}$

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc)

Construcțiile existente momentan pe parcela studiată se vor desființa. Se propune realizarea unui corp cu P+5E+ER. Având în vedere situația existență pe parcelele vecine:

- În nord se realizează un imobil S+P+5E+ER, cu înălțimea la cornișă de 21 m. și cea maximă de 25 m.
- În sud, imobilele existente sunt în curs de achiziție a unui singur investitor. Unificarea acestora conferă noii parcele reglementări pentru parcelă de colț, adică înălțimea la cornișă de 21 m. și cea maximă de 25 m.;

se propune alinierea construcției propuse la cornișa de 21 m și înălțimea maximă de 25m.

Corpul din spate, desfășurat în fâșia de teren de 65% din adâncimea totală a parcelei se va realiza ca subsol cu acoperiș terasă înierbată, astfel că el nu va influența volumetria de ansamblu. Retragera față de limita nordică este de minim 4.5 m. Față de construcția ce se realizează aici distanța minimă este de 11.61m.

Aici se propun garajele pentru mașini și pentru biciclete. Corpul propus nu va depăși înălțimea de 4 m.

Accesul pe parcelă auto cat si cel pietonal se va face în continuare dinspre vest, din strada Mihali, prin intermediu unui gang auto/pietonal dimensionat astfel încât să permită accesul echipajelor de intervenție în caz de incendiu.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Circulația auto și pietonală pe parcelă se va realiza dinspre strada T Mihali prin intermediul gangului propus în colțul nordic. Accesul se va face doar dinspre Gheorgheni, iar ieșirea va fi doar de dreapta, înspre Mărăști.

Intrarea va avea prioritate față de ieșire.

Platforma auto va conduce la garajul din spatele parcelei propus la subsol, unde vor funcționa 14 locuri de parcare pt autoturisme și 14 pentru biciclete.

Accesul pietonal se va realiza dinspre stradă pentru spațiul de alimentație publică de la parterul corpului principal și prin gang, în zona centrală pentru blocul de locuințe.

NECESAR DE LOCURI DE PARCARE - ESTIMAT

Nr. crt	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT - CONFORM PUG ANEXA 2				PROPUȘ				
		PARCARE AUTO		PARCARE BICICLETE		ARIE UTILA/ APART./ LOCURI	PARCARE AUTO		PARCARE BICICLETE	
		AU	NR. LOCURI /AU	AU	NR. LOCURI /AU		NECESAR	PROPUȘ	NECESAR	PROPUȘ
1	FUNCTIUNI DE LOCUIRE	- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp	1	1 bicicletă pentru fiecare apartament	1	12 ap.	12	12	12	12
2	FUNCTIUNI SERVICII CU ACCES PUBLIC (ALIMENTAȚIE PUBLICA)	- 1 loc de parcare la 20 locuri la masă + 1 loc de parcare la 15 persoane (pentru personal)	1	1 loc la 50 mp AU	-	20 locuri	2	2	2	2
TOTAL							14 locuri		14 locuri	

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

S-au prevăzut spații verzi pe teren natural în partea estică a parcelei în suprafață de 216.65 mp, ceea ce reprezintă 22.29% din suprafața totală a parcelei. În plus, peste subsolul amenajat pentru parcări s-a prevăzut o terasă înierbată în suprafață de 331.15 mp. În cadrul corpului din spate, sub scara de acces pe terasă s-a amenajat un punct gospodăresc cu colectare selectivă a gunoiului menajer.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

S-au prevăzut spații verzi pe teren natural în partea estică a parcelei, accesibile tuturor locatarilor prin intermediul unei scări de acces exterioare.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul străzii rămâne neschimbat, conform reglementărilor PUG. Se prezintă pe planșa de reglementări.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Vor fi cele necesare pentru o bună evacuare a apelor pluviale.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor , procentul de ocupare al terenurilor)

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este P+5E+ER, cu H_{cornișă} de 21 m., H_{maxim} de 25m. și S, cu H_{cornișă} = H_{maxim} de 4 m.

POT_{propus} = 21.33 %

POT_{propus locuire} = 19.63 % pentru funcțiunea de locuire

POT_{propus servicii} = 8.82 % pentru funcțiunea de servicii

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

CUT_{propus} = 1.36

4.17. Asigurarea utilitatilor(surse, rețele, racorduri)

Construcția se va racordată la toate rețelele existente in zonă.

4.17.1. Alimentare cu apă

În vederea asigurării alimentării cu apă potabilă, construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă pe strada T Mihali.

4.17.2. Canalizare

Apele uzate menajere vor fi preluate prin intermediul unui rețele proprii de canalizare și ulterior deversate în rețeaua publică existentă pe strada T Mihali. Apele meteorice vor fi colectate și depozitate pe amplasament și ulterior folosite în vederea irigării spațiilor verzi amenajate.

4.17.3. Alimentare cu energie electrică

Se propune alimentarea cu energie electrică a amplasamentul prin racordare la rețeaua existentă pe strada T Mihali.

Pentru noul obiectiv se propun următoarele categorii de instalații electrice:

- instalații interioare de iluminat și prize pentru toate construcțiile supraterane;
- instalații electrice de forță;
- instalații de iluminat de siguranță;
- instalații de protecție (paratrâznet și priza de pământ);
- instalații electrice exterioare de iluminat și iluminat nocturn;

- instalatii de curenti slabi (supraveghere si control acces, voce/date/wireless, etc);

4.17.4. Alimentare cu gaze naturale

Se propune alimentarea cu gaz a imobilului prin racordare la rețeaua existentă pe strada T Mihali. Încalzirea spațiilor se va face individual pentru spațiile de servicii și pentru apartamente prin prevederea de centrale termice individuale.

4.17.5. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente și vor fi preluate în baza unui contract, de firma specializată care funcționează în zonă. Sub scara de acces pe terasă a corpului din spate s-a prevăzut un punct gospodăresc în vederea colectării deșeurilor menajere, dimensionat corespunzător pentru colectarea selectivă pe patru fracții.

4.18. Bilanț teritorial

DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	0 mp	0,00%	0 mp	0,00%
CONSTRUCTII	363 mp	37,35%	207,3 mp	21,33%
SPATII VERZI AMENAJATE - SUBSOL CU TERASA INIERBATA	0 mp	0,00%	331,15 mp	34,07%
CIRCULATII PIETONALE	115,08 mp	11,84%	36 mp	3,70%
CIRCULATII AUTO/ PIETONALE	138,3 mp	14,23%	180,9 mp	18,61%
PARCARI	50 mp	5,14%	0 mp	0,00%
SPATII VERZI AMENAJATE - SOL NATURAL	305,62 mp	31,44%	216,65 mp	22,29%
TOTAL SUPRAFATA DE TEREN	972 mp	100,00%	972 mp	100,00%
REGIM DE INALTIME	P+2E+M si D+P		P+5E+ER	
SUPRAFATA CONSTRUITA - LOCUIRE (ETAJE)	0 mp		190,85 mp	
P.O.T. - LOCUIRE	0,00%		19,63%	
SUPRAFATA CONSTRUITA - SERVICII	363 mp		85,75 mp	
P.O.T. - SERVICII	37,35%		8,82%	
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL	363 mp		207,3 mp	
P.O.T. - pe parcela	37,35%		21,33%	
SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL	1.136 mp		1.778,3 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T.	1.136 mp		1.322,64 mp	
C.U.T. - pe parcela	1,17		1,36	
SUPRAFATA UTILA OBIECTIV	852 mp		1.268,89 mp	
NUMAR SPATII SERVICII CU ACCES PUBLIC	3		1	
NUMAR DE APARTAMENTE	1		12	
NUMAR DE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA	4		0	
NUMAR DE GARAJE AUTO	0		14	
NUMAR DE LOCURI PT BICICLETE IN INCINTA	0		14	
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA*	10m		21 m	
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA*	15m		25 m	

* Inaltimea maxima la cornisa fata de cota terenului amenajat (trotuarul de protectie al cladirii)

Bilantul teritorial este intocmit conform ORDONANTEI 27/2008 cu privire la modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construirea imobilului propus presupune realizarea unui nou pas în conturarea viitoarei zone a străzii Teodor Mihali. Corpul respectă direcția de dezvoltare a zonei, cu imobile în aliniament care să formeze cvartale cu fronturi închise, cu funcțiuni mixte de tip subcentral și spații de interes public la nivelul parterului.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D. - lui după aprobare, vizează respectarea prevederilor acestuia, întocmirea documentațiilor necesare și construirea imobilului. Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

5.3. Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției

Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)"

Data

18/05/2021

Întocmit

Arh. Urb. Miruna von Schönberg