

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului:

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru Construire imobil mixt, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități, branșament fibră optică, organizare de șantier

Beneficiar:

Petri Nicolae, Petri Daniela Denisa

Str. Oașului Fundătură, nr. 14, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament:

Str. George Coșbuc, nr. 5, Cluj-Napoca, jud. Cluj - CF nr. 339339

Proiectant general:

s.c. FRAGMENTUM s.r.l.

Str. ac. David Prodan, nr. 12, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant de specialitate:

Arh. Sorin Scripcariu

Număr proiect:

14/2020

Faza de proiectare:

Plan Urbanistic de Detaliu

Data elaborării:

Octombrie 2020

1.2. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație reprezintă Planul Urbanistic de Detaliu pentru Construire imobil mixt, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități, branșament fibră optică, organizare de șantier, pe amplasamentul de pe strada George Coșbuc nr. 5. Documentația a fost întocmită pe baza Certificatului de Urbanism nr. 2537 din 06.07.2020, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

În întocmirea documentației Planul Urbanistic de Detaliu pentru Construire imobil mixt, împrejurire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități, branșament fibră optică, organizare de șantier, principalele surse de documentare le-au constituit Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul aferent acestuia, aprobate prin HCL al Municipiului Cluj-Napoca nr.493 din 22.12.2014, și actualizat prin HCL al Municipiului Cluj-Napoca nr.579 din 06.07.2018.

Prin grija beneficiarului a fost realizată ridicarea topografică a terenului studiat, de către ing. Buzea Eugen-Cosmin în martie 2020.

Conform Planului Urbanistic General terenul aferent investiției se încadrează în unitatea teritorială de referință ZCP_M4 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, caracterizată prin POT max = 40 %, și CUT max = 1,4.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la căile de comunicații:

Accesul auto și cel pietonal pe amplasamentul studiat se fac de pe latura estică, din strada George Coșbuc, spre care amplasamentul are front cu lungime de 22,74 m.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Folosința actuală a terenului este cea de curți, construcții, iar în urma intervenției folosința terenului nu se modifică. În prezent pe teren se află două clădiri, corpul C1 cu regim de înălțime P+M, având suprafața construită de 56 mp și suprafața desfășurată de 94 mp, respectiv corpul C2 cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 281 mp. Construcțiile existente se află într-o stare avansată de degradare și se propun spre demolare.

Bilanț teritorial existent:

Suprafața construită totală: 337 mp

Suprafața construită desfășurată: 375mp

POT = 16,9% (POT max = 40%)

Regim de înălțime: P+M

Spații verzi: 1604,2 mp (80,6% din St)

S.C. FRAGMENTUM S.R.L.

Str.ac.David Prodan, nr. 12, Cluj-Napoca, jud.Cluj

Înălțimea maximă la cornișă: 5,1m

Înălțimea maximă la coamă: 9,8m

CUT = 0,18 (CUT max = 1,4)

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

- Nord - proprietate privată, str. George Coșbuc, nr. 7.
- Est - str. George Coșbuc
- Sud - proprietate privată, str. George Coșbuc, nr. 1 și nr. 3.
- Vest - proprietate privată, str. Deva, nr. 19.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic:

Terenul aferent investiției se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada George Coșbuc, nr. 5, în zona centrală a localității. Terenul este inclus în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, fiind situat într-o zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip urban de standard ridicat, în prima jumătate a secolului al XX-lea, în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea inițială. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Amplasamentul este situat în partea central vestică a municipiului Cluj-Napoca, care se regăsește la contactul a trei mari unități geografice: Câmpia Transilvaniei, Podișul Someșan și Munții Apuseni. Zona studiată este localizată în albia minoră a râului Someșul Mic, pe un teren aproximativ plat.

Clima regiunii este temperat continentală moderată, cu veri relativ calde și ierni geroase. Conform hărții de zonare climatică a teritoriului României din STAS 6472/2-83 terenul studiat se încadrează în zona III, astfel temperatura exterioară convențională de calcul se consideră -19 °C. Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului conform CR 1-1-4/2012 este 0,5 kPa, iar încărcarea din zăpadă conform CR 1-1-3/2012 este de 1,5 kN/m². Conform hărții de zonare seismică din Normativul P100/-1/2013 valoarea de vârf al accelerației terenului $a_g = 0,25$ g, perioada de colț $T_c = 0,7$ s.

Destinația clădirilor:

- Corpul C1 cu regim de înălțime P+M, având suprafața construită de 56 mp - locuință
- Corpul C2 cu regim de înălțime P, având suprafața construită de 281 mp - locuință

Tipul de proprietate asupra terenurilor:

Terenul studiat se află în proprietatea beneficiarilor investiției, Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa și este înscris în cartea funciară cu nr. CF 339339, având suprafața de 1990mp.

Echipare existentă:

Zona este echipată cu energie electrică, apă, canalizare și gaz.

4. REGLEMENTĂRI

Obiective noi solicitate prin temă:

Beneficiarul dorește demolarea clădirilor existente și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă: locuințe și servicii / spațiu comercial la parter, având regim de înălțime 2S+P+2E+M(R).

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Nivelurile subterane vor adăposti un parcaj subteran cu 49 de locuri spre str.G.Coșbuc și spații tehnice spre curte. Parterul va avea pe zona dinspre str.G.Coșbuc un spațiu comercial, care beneficiază de intrare separată de pe stradă, având cota pardoselii la nivelul trotuarului. Restul parterului și etajele vor adăposti apartamente de una, două sau trei camere, având deschideri spre logii sau terase înierbate.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Imobilul propus va avea Suprafața construită la sol $A_c=672\text{mp}$ și Suprafața construită desfășurată $A_d=2464\text{mp}$. Imobilul de pe Str.Coșbuc nr.3 are $A_c=224\text{mp}$ și $A_d=672\text{mp}$, astfel încât pe parcela în înteles urbanistic, suprafața construită totală propusă este de $A_c=896\text{mp}$, iar suprafața desfășurată totală propusă este de $A_d=3136\text{mp}$.

Indici urbanistici propuși pe parcela studiată: POT = 33.8% și CUT = 1.24

Indici urbanistici propuși pe parcela în înteles urbanistic, inclusiv imobilul de pe Str.Coșbuc nr.3: POT = 40% și CUT = 1.4

Regimul de înălțime propus: 2S + P + 2 + M(R)

Conform Planului Urbanistic General terenul aferent investiției se încadrează în unitatea teritorială de referință ZCP_M4 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, caracterizat prin POT max = 40 % pentru locuire, CUT max = 1.4 și regim de înălțime 2S+P+2+M(R). Pentru nivelele cu destinație de locuire A_c maximă = 40% din Suprafața terenului în înteles urbanistic, adică 896mp.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Corpul propus se aliniază la stradă, încadrându-se în tipologia de pe întregul front vestic al străzii G.Coșbuc. Întrucât parcelele învecinate nu oferă calcane spre terenul studiat, clădirea propusă se realizează în regim de construire deschis, păstrând față de limitele de proprietate laterale retrageri minime egale cu jumătatea înălțimii la cornișă, dar nu mai puțin decât 3m. Clădirea propusă se retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin decât 6m.

Având în vedere forma parcelei, corpul nou s-a propus să se îndepărteze cu mai mult decât jumătate din înălțime față de limita de proprietate cu parcela de pe str.G.Coșbuc nr.3, permițând formarea unei curți mai generoase între cele 2 clădiri. Prin urmare, se depășește fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35m reglementată prin regulamentul de urbanism pentru amplasarea construcțiilor.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Clădirea proiectată își propune să se înscrie sub aspectul volumetriei și a modului de ocupare a terenului în specificul zonei.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Construcțiile existente, cu pereți portanți de zidărie și acoperiș șarpantă, nu fac parte din patrimoniul clasat în Lista Monumentelor Istorice și nu au valoare artistică ambientală, fiind clădiri neutre, aflate într-o stare avansată de degradare, deci se propune demolarea lor.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul auto și pietonal pe amplasamentul studiat se face de pe latura estică, din strada George Coșbuc. Frontul total la stradă este de 22,74m. Strada George Coșbuc este o stradă asfaltată, de importanță locală cu sens dublu de circulație, cu o lățime variabilă de 19-24m, din care 11-14m carosabil, cu trotuare și porțiuni cu locuri de parcare amenajate pe ambele părți. Fluxul auto care va rezulta în urma construcției propuse nu va periclita circulația auto din zonă.

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe proprietate, în parcare subterană propusă. Accesul auto pe parcelă are lățimea de 5,5m, permițând accesul simultan din ambele sensuri. În interiorul parcelei se propune o zonă de așteptare a autoturismelor pentru folosirea rampei de acces în parcare subterană, care are un singur flux semaforizat cu lățime utilă de 3,5m, cu ușă garaj de LxH 350x210cm. Se vor prevedea borduri teșite în dreptul

S.C. FRAGMENTUM S.R.L.

Str.ac.David Prodan, nr. 12, Cluj-Napoca, jud.Cluj

acceselor carosabile și acceselor pietonale în imobil. La ieșirile carosabile de pe proprietate se vor amplasa indicatoare rutiere „STOP”.

Calcul necesar număr locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 579 din 06.07.2018, Imobil propus cu funcțiuni mixte:

- Apartamente cu aria utilă mai mică decât 100 mp - 34 locuri
1 loc / 1 apartament (12 apartamente cu 1 cameră și 22 apartamente cu 2 camere)
- Spații comercial / alimentație publică + personal – 2 locuri
1 loc la 35mp arie utilă din spațiul destinat accesului public (70mp / 35mp = 2) sau 1 loc / 20 locuri la masă + 1 loc / 15 persoane pentru personal

Total locuri de parcare necesare: 36 locuri

Total locuri de parcare propuse: **49 locuri** (în garaj subteran)

Total locuri de parcare pentru biciclete propuse: **34 locuri** (în garaj subteran) - 1 loc / 1 ap.

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

Planul Urbanistic de Detaliu respectă legislația națională și comunitară de mediu în vigoare. Implementarea propunerii va avea un efect redus asupra mediului și vor fi prevăzute măsuri pentru evitarea impactului negativ asupra mediului. Amplasamentul studiat prin Planul Urbanistic de Detaliu nu este inclus în arii naturale protejate de interes național sau internațional.

Odată cu construcția propusă prin prezenta documentație, se va realiza și amenajarea terenului. Suprafața spațiului verde pe sol natural va fi de 672 mp, ceea ce reprezintă 30% din suprafața terenului în înțeleles urbanistic.

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

Clădirile se găsesc în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, dar nu sunt incluse în lista monumentelor istorice.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Funcțiunile propuse nu prezintă un impact negativ asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic. Astfel, nu sunt necesare măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe plantate de 1172mp (58,9% din suprafața parcelei) din care 672mp (33.8% din suprafața parcelei, respectiv 30%

S.C. FRAGMENTUM S.R.L.

Str.ac.David Prodan, nr. 12, Cluj-Napoca, jud.Cluj

din suprafața parcelei în înțelele urbanistic) sunt în afara perimetrului construit. Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate conform unui contract cu o firmă de salubritate.

Profiluri transversale caracteristice

Conform ridicării topografice, amplasamentul prezintă diferențe mici de nivel, terenul fiind relativ plat. Între frontul la stradă și limita posterioară a parcelei există o diferență de circa 14cm (+342.46 la stradă și +342.60 pe limita posterioară), la o lungime de 66,02m.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Pentru stabilizarea terenului pe limita de proprietate se vor realiza piloți forajți. Lucrări de sistematizare verticală se vor realiza în zona rampei de acces în parcare subterană și în zona curții din spatele clădirii propuse.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului):

Arie construită la sol Corp propus AC=672mp

Arie construită la sol Imobil Str.Coșbuc nr.3 AC=224mp

Arie construită la sol totală pe parcela în înțelele urbanistic AC=896mp

Arie construită desfășurată Corp propus AD=2464mp

Arie construită desfășurată Imobil Str.Coșbuc nr.3 AD=672mp

Arie construită desfășurată totală pe parcela în înțelele urbanistic AD=3136mp

P.O.T. propus pe parcela în înțelele urbanistic=40%

P.O.T. propus pe parcela studiată=33.8%

C.U.T. propus pe parcela în înțelele urbanistic =1.4

C.U.T. propus pe parcela studiată =1.24

Regim de înălțime propus - 2S+P+2E+M(R)

Înălțime maximă la cornișă propusă - 12m

Înălțime maximă la coamă propusă - 16m

Distanțele față de limitele de proprietate propuse sunt:

pe latura N – cu proprietate privată - 4.70 m

pe latura E – cu Str.George Coșbuc - 0.00 m

pe latura S – cu proprietate privată - 4.70 m

pe latura V – cu proprietate privată – 9.27 m

S.C. FRAGMENTUM S.R.L.

Str.ac.David Prodan, nr. 12, Cluj-Napoca, jud.Cluj

Asigurarea utilităților:

Alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua publică existentă în zonă. Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică existentă în zonă. Apele uzate menajere și apele pluviale vor fi evacuate către rețeaua de canalizare a municipiului. Agentul termic pentru încălzire și prepararea apei calde menajere se asigură prin centrală termică proprie.

Bilanț teritorial:

Bilanț teritorial existent:

Suprafața terenului: 1990 mp

Dimensiuni maxime teren: 66,02 x 39,63 m

Funcțiunea existentă: locuire

Arie construită CORP 1 existent: 56mp

Arie desfășurată CORP 1 existent: 94mp

Arie construită CORP 2 existent: 281mp

Arie desfășurată CORP 2 existent: 281mp

Arie construită la sol existentă: 337mp

Arie construită desfășurată existentă: 375mp

P.O.T. existent: 16,9%

C.U.T. existent: 0,18

Regim de înălțime existent: D+P+M

H cornișă existentă: 5,1m

H cornișă existentă: 9,8m

Spații verzi existente: 1604.2mp (80,6% din St)

Alei carosabile și pietonale existente: 48.8mp

Arie construită la sol C1+C2 desființate: 337mp

Arie construită desfășurată C1+C2 desființate: 375mp

Bilanț teritorial propus:

Suprafața terenului: 1990 mp

Suprafața parcelei în înțelele urbanistic: 2240 mp

Dimensiuni maxime teren: 66,02 x 39,63 m

Funcțiunea propusă: mixtă – locuire și servicii/spațiu comercial

S.C. FRAGMENTUM S.R.L.

Str.ac.David Prodan, nr. 12, Cluj-Napoca, jud.Cluj

Arie construită la sol Corp propus AC=672mp

Arie construită la sol Imobil Str.Coșbuc nr.3 AC=224mp

Arie construită la sol totală pe parcela în înțeleles urbanistic AC=896mp

POT maxim admis conform PUG în UTR ZCP_M4: 40% pentru locuire

P.O.T. propus pe parcela în înțeleles urbanistic=40%

P.O.T. propus pe parcela studiată=33.8%

Arie construită desfășurată Corp propus AD=2464mp

Arie construită desfășurată Imobil Str.Coșbuc nr.3 AD=672mp

Arie construită desfășurată totală pe parcela în înțeleles urbanistic AD=3136mp

CUT maxim admis conform PUG în UTR ZCP_M4: 1.4 pentru locuire

C.U.T. propus pe parcela în înțeleles urbanistic =1.4

C.U.T. propus pe parcela studiată =1.24

Regim de înălțime maxim admis conform PUG în UTR ZCP_M4: (1-2S)+P+2+M(1R)

Regim de înălțime propus: 2S+P+2+M(R)

H maxim cornișă admis conform PUG în UTR ZCP_M4: 12m

H cornișă propus: 12m

H maxim admis conform PUG în UTR ZCP_M4: 16m

H cornișă propus: 16m

Număr unități locative propuse: 34

Număr unități cu alte destinații propuse: 1

Locuri de parcare propuse: 49

Încadrarea construcției:

Construcția proiectată va avea următoarele încadrări conform normelor în vigoare:

- Categoria de importanță : C (normală), conform HG nr. 766/21-1997;
- Clasa de importanță: III, conform P100/1-2013;
- Gradul de rezistență la foc: II, conform P118 – 1999;

4. CONCLUZII

Realizarea construcției proiectate va contribui la dezvoltarea zonei și va aduce un aport la creșterea dotărilor prin funcțiunea de servicii / spațiu comercial pe care o propune la parter cu acces din Str.George Coșbuc.

S.C. FRAGMENTUM S.R.L.

Str.ac.David Prodan, nr. 12, Cluj-Napoca, jud.Cluj

Intervenția propusă contribuie la coerența zonei și la conturarea caracterului definit prin P.U.G. de zonă mixtă prin înlocuirea locuințelor individuale având regim mic de înălțime existente cu un imobil care îmbină funcțiunea de locuire colectivă cu cea de servicii / spațiu comercial la parter.

Imobilul propus valorifică optim terenul, păstrând în același timp relații bune cu vecinătățile. Prin retragerea limitei de construire față de aliniament se poate asigura relaționarea corectă cu imobilul existent pe Str.George Coșbuc, nr.3, împreună cu care se delimitează o curte interioară de calitate. În același timp, clădirea propusă aduce un aport important de locuri de parcare în zonă, asigurând un număr mai mare decât cel necesar conform P.U.G., dar fără să afecteze semnificativ traficul din zonă.

Prezenta documentație P.U.D. stabilește condițiile și reglementările urbanistice în vederea construirii unui imobil 2S+P+2E+M(1R).

Întocmit,

Arh. Macalik Arnold

Arh. Sorin Scripcariu