

PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

**CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+4E+R
ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

**CLUJ-NAPOCA, Str. OAȘULUI nr. 28-30,
JUD. CLUJ**

Beneficiari:

**RACOLȚA ALEXANDRU
și RACOLȚA MARIA-MELANIA**

1. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: **CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+4E+R
ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

Adresa lucrării: **CLUJ-NAPOCA, Str. OAȘULUI nr. 28-30, JUD. CLUJ**

Beneficiar: **RACOLȚA ALEXANDRU și
RACOLȚA MARIA-MELANIA
CLUJ-NAPOCA, Str. LUCEAFARULUI NR. 11, AP. 50**

Proiectant: **S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, str. UNIVERSITATII nr.3 / 20**

Șef proiect: **Arh. FLAVIA IORDANESCU**

Faza de proiectare: **Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)**

Nr. Proiect: **385/2020**

2.BORDEROU

A. Piese scrise

Foaie de capăt
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de urbanism nr. 4096 / 05.11.2020
Acte proprietate + Doc. topo

B. Piese desenate

Plan încadrare în zona	U01
Plan încadrare în GOOGLE MAPS	U02
Plan încadrare în PUG	U03
Plan de situație existent	U04
Reglementări urbanistice	U05
Reglementări urbanistice – variant 2	U05-1
Perspective	U06
Reglementări edilitare	U07
Obiective de utilitate publica	U08
Plan identificare vecini	U09

3. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Șef Proiect : Arh. Iordănescu Flavia

Colectiv de elaborare : Arh. Matei Adriana - RUR
Ing. Morar Cristian - C.C.I.A.
Ing. Miclaus Radu - Instalații
Ing. Ruen Liliana - C.F.D.P.

4. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+4E+R ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Adresa lucrării:	CLUJ-NAPOCA, Str. OAȘULUI nr. 28-30, JUD. CLUJ
Beneficiar:	RACOLȚA ALEXANDRU și RACOLȚA MARIA-MELANIA CLUJ-NAPOCA, Str. LUCEAFARULUI NR. 11, AP. 50
Proiectant:	S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L. CLUJ-NAPOCA, str. UNIVERSITĂȚII nr. 3, ap. 20

1.2 Obiectul lucrării:

Întocmirea prezentului P.U.D. rezidă din necesitatea clarificării detaliilor specifice modului de construire pentru lotul în studiu, în condițiile integrării în contextul urban local, clarificarea acceselor auto și pietonale, a parcarilor, relațiile cu volumele construite învecinate etc., cu aplicarea prevederilor prezentului regulament (conform condițiilor primare din certificatul de urbanism nr. 4492/18.09.2017).

Prezenta documentație este necesară pentru construirea unui imobil mixt (având funcțiuni comerciale și de locuire colectivă) având regimul de înălțime propus de subsol extins (față de ampena parterului), parter, 4 etaje și un etaj retras, împreună cu racorduri și bransamente la utilități care este amplasată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Oasului nr. 28-30.

Amplasamentul în discuție este liber de clădiri, iar accesul auto și cel pietonal se propune să se realizeze din str. Oasului.

Dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ce a determinat elaborarea P.U.D.

Indicatori tehnico-economici:

Construcția propusă pe parcela studiată, va avea destinația de imobil mixt, cu un regim de înălțime S+P+4E+R în suprafață construită de 315,17 mp cu o suprafață desfășurată al clădirii de 1.622,41 mp. fără subsol și o suprafață desfășurată totală cu subsol de 1,959,91 mp.

Având în vedere dezvoltarea zonei – destinate prin P.U.G. parcela studiată este încadrată în UTR RrM3 – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixtă.

Suprafața totală de calcul este suprafața parcelei, adică 800 mp.

Conform P.U.D. propus, indicatorii de utilizare a terenului vor fi urmatorii:

P.O.T. existent = 0.00 %	P.O.T. propus = 39,40 %	(P.O.T. maxim = 40%)
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. propus = 1,97	(C.U.T. maxim = 2,00)

La cererea Comisiei de Urbanism propunem și o variantă alternativă în regim izolat (Planșa U05-1)

Indicatorii de utilizare a terenului pentru varianta 2 având regim de înălțime S+P+5E vor fi urmatorii:

P.O.T. existent = 0.00 %	P.O.T. propus = 32,50 %	(P.O.T. maxim = 40%)
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. propus = 1,95	(C.U.T. maxim = 2,00)

Funcționalitatea:

Construcția propusă va avea funcțiunea de imobil mixt (comercial și locuință colectivă) având regimul de înălțime S+P+4E+R – varianta 1, respectiv S+P+5E+R – varianta 2.

P.U.D.-ul de incintă elaborat indică amenajările existente și propuse în zonă.

Rezolvarea circulației:

Accesul auto și pietonal se propune de pe str. Oasului, conform Avizului de Siguranța circulației anexat.

Circulația terenurilor:

Terenul pe care se va construi clădirea propusă este în proprietatea beneficiarului: **RACOLTA ALEXANDRU și a soției RACOLTA MARIA-MELANIA** iar restul teritoriului studiat se află:

- spre nord- terenuri în proprietate particulară cu construcții;
- spre sud – terenuri în proprietate particulară cu construcții;
- spre est - terenuri în proprietate particulară cu construcții
- spre vest - str. Oasului;

Echiparea cu utilități:

Zona este complet echipată cu rețele utilitare. Există rețele de apă-canal, energie electrică, gaz metan și telefonie fixă.

Integrarea în contextul existent:

Teritoriul studiat se încadrează într-o zonă populată cu terenuri parcelate cu zone construite mixte – în general cu locuințe colective și individuale și spații comerciale.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Poziția comună:

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Amplasamentul studiat este situat în municipiului Cluj-Napoca cartierul IRIS.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Căile de comunicație:

Amplasamentul studiat este amplasat în Cluj-Napoca, str. Oasului nr. 28-30.

3.2 Analiza fondului construit existent:

Parcela studiată este liberă de construcții.

Zona învecinată cuprinde parcele aflate în proprietate particulară pe care sunt construite clădiri având funcțiuni comerciale și de locuire. Pentru respectarea RLU Cluj-Napoca în UTR = RrM3 am propus alipirea clădirii propuse la calcanul existent pe latura sudică a lotului, aliniamentul la str. Oasului fiind dat de asemenea de cerințele RLU adică retragere de 3,00 m de la limita servitutii de utilitate publică. Având în vedere regimul de înălțime propus considerăm că nu afectăm în vreun fel clădirile existente și parcelele neconstruite din zonă.

3.3 Circulația pietonală:

Circulația pietonală se desfășoară în prezent pe un trotuar de lățime variabilă de 1.50 m, dispus adiacent la str. Oasului.

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 2014, Anexa 6, Profil II.F.2 – 26 m, în servitutea de utilitate publică propusă trotuarul se extinde la 3,00 m lățime, aliniat la o pistă de biciclete de 1,50 m.

3.4 Parcajele:

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei în studiu, având acces propus din Str. Oasului. Calculul necesarului de locuri de parcare se va realiza conform Anexei 2 din RLU Cluj-Napoca (1 loc de parcare / apar., pentru apart. cu AU mai mică decât 100 mp):

Funcțiuni propuse: S+P+4E+R – 2 spații comerciale și 16 apartamente - Locuri de parcare = 1 parcare / 1 apart, resp. 1 parcare / spațiu sub 100 mp). Rezultă un necesar de 18 locuri de parcare.

Propunem realizarea a 18 locuri de parcare și 16 parcări pentru biciclete, amplasate conform Planului de reglementări anexat prezentei astfel: - 5 parcări în curtea imobilului, - 2 parcări în volumul clădirii la parterul acesteia și restul de 11 parcări în subsol.

Dimens. 0.60 x 2.50 m / bicicleta, amenajate toate la subsolul clădirii.

3.5 Analiza geotehnică:

Terenul are o suprafață orizontală lipsită de denivelări și nu este afectat de fenomene de instabilitate provocate de manifestări geodinamice.

Studiile geotehnice efectuate au pus în evidență următoarea stratificație:

- +/-0.00 (= cota terenului natural) – - 0,50 m, sol vegetal
- -0,50 m - -0,90 m nisip cu pietris ;
- -0,90 – -5,00m pitris cu bolovanis și nisip;

Apa subterană a fost interceptată la cota -4.50 m în cadrul lucrărilor de foraj.

3.6 Regimul Juridic:

Suprafața studiată se prezintă ca parcelă individuală în proprietate privată. Parcela pe care urmează a fi amplasată construcția propusă este în proprietatea beneficiarei **RACOLTA ALEXANDRU și a soției RACOLTA MARIA-MELANIA.**

Zona adiacentă cuprinde terenuri în proprietatea particulară, loturi individuale parcelate.

3.7 Echiparea edilitară:

Alimentare cu apă și canalizare :

În zonă există rețele publice de canalizare pe str. Oașului.

Alimentarea cu energie electrică :

În zonă există rețea de energie electrică pe str. Oașului.

Telecomunicațiile :

În zonă există rețele de telefonie fixă pe str. Oașului.

Alimentare cu gaz :

În zonă există rețea de gaz metan pe str. str. Oașului.

4. PROPUNERI

Prin P.U.D. se urmărește relevarea potențialului teritorial studiat – în ideea posibilei amenajări a unei clădiri cu funcțiuni mixte (compusa din spații comerciale și unități colective de locuit) care datorită dimensiunilor parcelelor, vor beneficia de un grad sporit de confort al locuirii.

P.U.D.-ul s-a întocmit luând în considerare:

- amplasarea obiectivelor conform normelor urbanistice;
- crearea unui ambient zonal structural, în buna relație cu mediul.

Propunerile s-au făcut în baza:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 din 2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G.;
- Caracterul funcțional al zonei;
- Datelor specifice ale amplasamentului – respectiv vecinătățile cu zone deja structurale.

4.2 Circulația pietonală:

Accesul pietonal în clădire se va realiza de pe trotuarul propus de 3,00 m.

4.3 Regimul juridic și circulația terenurilor:

Față de situația existentă, regimul juridic nu prezintă modificări, respectiv toate accesese se realizează pe domeniul public și rămân în proprietatea acestora.

4.4 Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime propus pentru clădirea cu locuințe colective este de: S+P+4E+R.

4.5 Plantațiile, spațiile libere, împrejuririle:

Plantațiile și spațiile verzi se vor asigura, în general, pe terenul rămas neocupat de construcții.

4.6 Modul de utilizare a terenului:

În perimetrul teritoriului studiat, indicatorilor de utilizare a terenului vor fi:

Varianta 1:

P.O.T. existent = 0.00 %
C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 39,40 %
C.U.T. propus = 1,97

(P.O.T. maxim = 40%)
(C.U.T. maxim = 2,00)

Varianta 2:

P.O.T. existent = 0.00 %
C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. propus = 39,40 %
C.U.T. propus = 1,97

(P.O.T. maxim = 40%)
(C.U.T. maxim = 2,00)

4.7. Echiparea edilitară:

Având în vedere echiparea edilitară completă a zonei, se propun următoarele soluții redată în planșa U07 - Reglementări edilitare- conform datelor obținute în avizele anexate.

4.9.1. Alimentarea cu energie electrică se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.2. Alimentarea cu apă se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.3. Canalizarea apelor menajere se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.4. Canalizarea apelor pluviale se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.5. Alimentarea cu gaze naturale se face se va face direct din rețeaua stradală.

4.8 Bilanțul teritorial :

Suprafata totala de calcul este suprafata parcelei, adica 800 mp.

Nr	Amplasamentul	Parcela studiata			
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Total teren	800,00	100	800,00	100
2	Construcții locuințe	0,00	0,00	315,17	39,40
3	Circulații carosabil, parcări	0,00	0,00	178,23	22,28
4	Spații verzi	0,00	0,00	306,60	38,33

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivelor propuse se va accentua și definitiva caracterul urban al zonei studiate.

În vederea îndeplinirii obiectivelor, vor trebui luate următoarele măsuri:

- preluarea prevederilor prezentului P.U.D. de către Serviciul de Urbanism al Primăriei municipiului și utilizarea lor în eliberarea C.U. și A.C. pentru obiectivele din zona studiată.

Șef proiect:
arh. Iordănescu Flavia

Proiectanți:
arh. Matei Adriana
ing. Morar Cristian
ing. Ruen Liliana