

Documentație pentru obținerea

**ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU
FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI
EXTERIOARE, ORGANIZARE SANTIER, OPERATIUNI
NOTARIALE SI INFORMARE**

Cluj-Napoca, str. Horea nr. 33-35 și str. Crișan nr. 26

Beneficiar **PRODVINALCO S.A.**
Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 2-4

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1284 / 2017**

Faza proiect **P.U.D.**

Cluj-Napoca
iunie 2021

BORDEROU

PARTE SCRISA

Foaie de capat
Borderou piese scrise si desenate
Extrase CF
Copie CUI beneficiar
CU
Avize
HCL 60 din 20.02.2021
Memoriu justificativ

PARTE DESENATA

0.0 POZE AMPLASAMENT	
0.1 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	sc. 1 : 5000
0.2 PLAN SITUATIA EXISTENTA	sc. 1 : 500
0.3 PLAN REGLEMENTARI	sc. 1 : 500
0.4 PLAN RETELE EDILITARE	sc. 1 : 500
0.5 PLAN PROPRIETATI TERENURI	sc. 1 : 500
0.6 PLAN SUBSOLURI	sc. 1 : 500
0.7 SECTIUNI	
0.8 ILUSTRARE URBANISTICA	

Documentație pentru obținerea

**ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU
FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI
EXTERIOARE, ORGANIZARE SANTIER, OPERATIUNI
NOTARIALE SI INFORMARE**

Cluj-Napoca, str. Horea nr. 33-35 și str. Crișan nr. 26

Beneficiar **PRODVINALCO S.A.**
Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 2-4

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1284 / 2017**

Faza proiect **P.U.D.**

Cluj-Napoca
septembrie 2021

BORDEROU

PARTE SCRISA

Foaie de capat
Borderou piese scrise si desenate
Extrase CF
Copie CUI beneficiar
CU
Avize
HCL 60 din 20.02.2021
Memoriu justificativ

PARTE DESENATA

0.0 POZE AMPLASAMENT	
0.1 PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE	sc. 1 : 5000
0.2 PLAN SITUATIA EXISTENTA	sc. 1 : 500
0.3 PLAN REGLEMENTARI	sc. 1 : 500
0.4 PLAN RETELE EDILITARE	sc. 1 : 500
0.5 PLAN PROPRIETATI TERENURI	sc. 1 : 500
0.6 PLAN SUBSOLURI	sc. 1 : 500
0.7 SECTIUNI	
0.8 ILUSTRARE URBANISTICA	

MEMORIU JUSTIFICATIV

I. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE SI INFORMARE
Beneficiar	PRODVINALCO S.A.
Amplasament	Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 33-35 și str. Crișan, nr. 26
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1284 / 2017
Faza de proiectare	PUD
Data elaborării	septembrie 2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea „**ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE SANTIER, OPERATIUNI NOTARIALE SI INFORMARE**” în Cluj Napoca, str. Horea, nr. 33-35 și str. Crișan, nr. 26.

Terenul intravilan aflat in studiu avind suprafata masurata de **3 836 mp** conf. **C.F. nr. 332779** și **Nr. CAD 332779**. a rezultat din alipirea a 2 parcele: **C.F. nr. 273088, nr. cad. 273088 – teren cu suprafata din acte de 2 796 mp** si **C.F. nr. 313216, nr. cad. 313216 - teren cu suprafata din acte 1 040 mp** Imobilele existente se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, dar nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii. Are forma dreptunghiulara, o latura (vestica) spre str. Crisan si latura estica spre str. Horea (dar cu acces prin gang pe sub blocul care da spre strada).

Tema de proiect presupune modificari la HCL nr 60 din 22.02.2021-Construire imobil mixt str. Horea 33-35-str Crisan 26. Modificarile sint facute la cererea clientului :

- Schimbarea solutiei de acces auto la parkingul de pe parcela cu front la strada Crisan **din lift auto in rampa auto**, pentru a evita timpii de asteptare in utilizare, precum si a dificultatilor generate de eventualele defectiuni/interventii de mentenanta.
-
- Schimbarea regimului de inaltime a constructiei de pe parcela cu front la strada Crisan **de la 3S + D + P la 3S + 2D + P** fara afectarea inaltimii corpului supratcran si fara cresterea adancimii de construire, prin micșorarea inaltimilor nivelurilor parkingului. Aceasta solicitare se datoreaza si necesitatii realizarii unei rampe cu inclinatie de 16 % din strada. Restul rampelor din parcare vor fi de 10% si 12%.

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.

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Surse documentare:

- Ridicare topografică
- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ: GM 009-2000
- Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- C.U. nr. 5478 din 12.12.2018
- Extras **C.F. nr. 332779**
- Documentație cadastrală
- P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca
- -HCL 60 din 22.02.2021

Conform **P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul care face obiectul acestei documentații se află în următoarele 2 zone:

UTR ZCP_M1 = *Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic*

UTR SZCP_IS = *Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente*

Amplasamentul nu respectă condițiile al. b), art. 4, secț. 3: "lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15m" și condițiile al. e), art. 4, secț. 3: parcela "să aibă forma regulată" Parametrii tehnici maxim admiși pentru UTR ZCP_M1, parcele comune sunt:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% \times S_{teren}

C.U.T. maxim = 2.2

Parametrii tehnici maxim admiși pentru UTR SZCP_IS, parcele comune sunt:
P.O.T. maxim = 60%
C.U.T. maxim = 2.2

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație

Amplasamentul are frontul la strada Crișan de 21.93m, la limita vestică și la strada Horea un front (printr-un gang) de 3.88m, la limita estică.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, pe zona de teren situat în UTR ZCP_M1 există 8 construcții aparținând fostei fabrici de spirt din 1932, ulterior secție de producție a coniacului "Vinalcool Cluj" identificate conform C.F.:

- **332779 –C1** – clădire de birouri, depozitare și imbuteliere cu Sc la sol= 887 mp
- **332779 –C2** – sala imbuteliere cu Sc la sol = 145 mp
- **332779 –C3** – poarta cu Sc la sol = 12 mp
- **332779 –C4** – clădire de birouri cu Sc la sol = 102 mp
- **332779 –C5** – clădire de birouri și vestiare cu Sc la sol = 79 mp
- **332779 –C6** – punct termic cu Sc la sol = 76 mp
- **332779 –C7** – depozit cu Sc la sol = 257 mp
- **332779 –C8** – anexe cu Sc la sol = 158 mp

Zona de teren situat în UTR SZCP_IS este liberă de construcții

Situația existentă:

BILANT TERITORIAL EXISTENT							
		UTR ZCP_M1		UTR SZCP_IS		TOTAL	
		mp.	%	mp.	%	mp.	%
1	S teren studiat (masurat)	2 796	100	1 040	100	3 836	100
2.1	S construita	1 712	61.25	-	-		
2.2	S construita desfasurata	1 915	-	-	-		
2.3	S spatii verzi amenajate pe sol	-	-		100		
2.4	S pietonale+auto+terase invierzite		37.29	-	-		
	POT		61.25		-		44.60
	CUT		0.69		-		0.50
2	H maxim conf PUG		8.00		-		
3	H max cornise		5.00		-		
4	Nr. etaje		P+1		-		
5	Nr. apartamente		-		-		
6	Nr. parcuri		-		-		

Majoritatea construcțiilor existente pe amplasament sunt propuse spre demolare și se propune păstrarea parțială a construcției identificată prin nr. **332779 –C1**

Vecinătățile amplasamentului:

Terenul se învecinează la:

Nord: construcții de locuințe: proprietar statul român C.F. nr. 34096 și nr. topo 9061/2 colectivă pe construcții în Horea nr. 35 + construcții de locuințe: proprietar statul român, C.F. nr. 1216 și nr. topo 9061/1 curte Horea nr. 35;

Vest : strada Crisan

Sud: Facultatea De Litere Proprietar, Universitatea Babeș Bolyai, C.F. nr. 298937 și nr. topo 9058, strada Horea 31

Est: construcții de locuințe proprietar: statul român, C.F. nr. 2553447 și nr. topo 9059/2 Horea nr. 33

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Amplasamentul este împărțit în două zonificări diferite, cu următoarele caractere:

Terenul situat în UTR ZCP_M1 se află într-o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redevelopată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile mono funcționale, importante instituțiile publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendința de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Terenul situat în UTR SZCP_IS se află într-o zonă a clădirilor dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează.

3.4. Destinația clădirilor

Construcțiile existente au ca destinații:

- **332779 –C1** – cladire de birouri, depozitare si imbuteliere cu Sc la sol= 883 mp
- **332779 –C2** – sala imbuteliere cu Sc la sol = 145 mp
- **332779 –C3** – poarta cu Sc la sol = 12 mp
- **332779 –C4** – cladire de birouri cu Sc la sol = 102 mp
- **332779 –C5** – cladire de birouri si vestiare cu Sc la sol = 79 mp
- **332779 –C6** – punct termic cu Sc la sol = 76 mp
- **332779 –C7** – depozit cu Sc la sol = 257 mp
- **332779 –C8** – anexe cu Sc la sol = 158 mp

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pentru care s-a întocmit prezenta documentație se află în proprietatea PRODVINALCO S.A. și sunt identificate prin **C.F. nr. 332779** cu o suprafață de **3 836 mp**,

Imobilele se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, dar nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii.

Imobilele nu sunt afectate de servitute de utilitate publică.

3.6. Concluziile studiului geotehnic

Conform studiului geotehnic realizat de S.C. GEOFOR S.R.L. caracteristicile principale sunt următoarele:

- categoria geotehnică: 1;
- risc geotehnic: redus;
- adancime de fundare $D_f \geq 2,85$ m ;
- presiunea convențională pentru stratul de fundare este de 450 kPa;
- zona seismică de calcul F, caracterizată printr-un coeficient $K_s=0.08$ și o valoare a perioadei de colț $T_c=0.7$ secunde potrivit normativului P 100-92.

3.7. Analiza fondului construit existent

Conform **C.F. nr. 332779**, pe terenul cu nr. **nr. 332779** există următoarele construcții:

- **332779 –C1** – cladire de birouri, depozitare si imbuteliere cu Sc la sol= 883 mp. Terenuri și construcții – construcții cu caracter permanent cu fundații din beton, pereți din cărămidă, acoperiș cu planșeu din beton, țiglă și plăci de azbociment. Compusă din 1 încăpere.
- **332779 –C2** – sala imbuteliere cu Sc la sol = 145 mp. Compusă din 2 încăperi.
- **332779–C3** – poarta cu Sc la sol = 12 mp. Compusă din 1 încăpere.
- **332779 –C4** – cladire de birouri cu Sc la sol = 102 mp și Sdesfășurată = 212 mp. Compusă din Subsol cu 1 casa scării și 2 încăperi și Parter cu 2 holuri, 2 grupuri sanitare și 5 încăperi
- **332779 –C5** – cladire de birouri si vestiare cu Sc la sol = 79 mp și S desfășurată = 160 mp. Compusă din Parter cu 1 casa scării, 1 hol și 2 grupuri sanitare și Etaj 1 cu 1 casa scării și 2 încăperi.
- **332779 –C6** – punct termic cu Sc la sol = 76 mp. Compus din 2 încăperi.
- **332779 –C7** – depozit cu Sc la sol = 257 mp. Compus din 4 încăperi.
- **332779 –C8** – anexe cu Sc la sol = 158 mp. Compus din șoproane, scări, copertină

Starea clădirilor variază de la neîngrijite până la bună. Partea din imobilul **332779 -C1** se consideră a avea o valoare mai deosebită (cladire in distriala cu ziduri de caramida si tavan din sine metalice si boltisoare de caramida) .

3.8. Echiparea edilitară

În zonă sunt prezente toate utilitățile

IV. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective solicitate prin temă

Terenurile pentru care s-a întocmit prezenta documentație se află în proprietatea PRODVINALCO S.A. și sunt identificate prin **C.F. nr. 332779** cu **nr. cadastral 332779** cu o suprafață de **3 836 mp**.

Tema de proiect presupune pe terenul aflat în **UTR ZCP_M1 (2 796mp)** desființarea majorității construcțiilor existente, păstrând parțial una din ele, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte: (la parter) administrative, administrația afacerilor, financiar bancare, funcțiuni fără acces public; centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative, sănătate și asistența socială, învățământ preuniversitar și (la etaje) locuire. Pe terenul aflat în **UTR SZCP_IS (1 040mp)** spre str. Crisan construirea unui imobil cu funcțiuni medicale. Pe lângă acestea se prevede împrejmuirea proprietății, amenajarea incintei, racorduri și bransamente, organizarea de șantier și realizarea de operațiuni notariale în vederea alipirii și dezmembrării.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcțiile propuse pe terenul din **UTR ZCP_M1 (2 796mp)** cu acces pietonal prin gang existent din *strada Horea* se va conforma principiului de acoperire a calcanelor existente pe parcelele învecinate. Se propune demolarea construcțiilor parazitare și păstrarea parțială a unui corp de clădire existent – datorită valorii mai deosebite a acesteia- și înglobarea acestui corp păstrat în compoziția volumetrică nouă. Având în vedere forma atipică a parcelei se propune un corp de clădire amplasat în lungimea parcelei, respectând prevederea de retragere față de limitele laterale de minim jumătate din înălțimea construcției. Construcția de pe parcela din vecinătatea nordică are un calcan generos cu ferestre; construcția propusă nu va acoperi aceste ferestre, propunându-se 3 curți de lumină în zonele cu ferestre. Parterul (înalt) va adăposti funcțiuni de interes public, servicii, birouri, spații multifuncționale. La nivelurile superioare se propune funcțiunea de locuire aprox. 50 apartamente. Față de limitele laterale retragerea minimă va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 4.50m. Față de limita posterioară retragerea minimă va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 6.00m. Spațiul verde va fi amenajat cu iarba și plantat cu arbori și arbuști pereni.

Regimul maxim de înălțime va fi de **S+P+3E+M**. Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși conform prevederile P.U.G. 17m.

Pe terenul din **UTR SZCP_IS (1 040mp)** cu ieșire la *strada Crișan* se propune realizarea un parcaj subteran pe 5 nivele (2 demisoluri și 3 subsoluri care ca deservi clădirea din curte. Accesul în parcare se realizează pe o rampă cu lățime de 6m. Funcțiunile: parcare auto, spațiul tehnic și circulație verticală (de la nivelul demisolului până la subsolul 3 unde se va uni cu subsolul din parcela de pe Horea. Se vor planta arbori și arbuști pereni spre clădirea vecină de la nr 32 pentru a proteja fonic și sonor locuitorii. Peste parcare, se vor realiza terase înierbate.

Regimul de înălțime va fi de **3S+2D+P** (parterul fiind zona scării și liftului pietonal).

Suprafața subsolului va ocupa max. 75% din suprafața terenului (pe ambele parcele) și va adăposti parcare auto și stand biciclete, spații tehnice, adăpost PC, spații depozitare pentru locuințe.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Pentru imobilul propus pe **UTR SZCP_IS (1 040mp)** suprafața construită la sol și desfășurată va fi de aprox. 45mp (conf. prevederii P.U.G – P.O.T. max = 60%)

Pentru imobilul propus pe **UTR ZCP_M1 (2 796mp)** suprafața construită la sol va fi de max. 1 398 mp (conf. prevederii P.U.G – P.O.T. max = 60%). Suprafața desfășurată supraterană va fi de max. 6 151mp (conf. prevederii P.U.G – C.U.T. max = 2.2). De asemenea, conf. prevederilor P.U.G. pentru nivelurile cu destinație de locuire Ac maximă = 50% x Steren, adică, maxim 1398 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto)

Pe terenul din **UTR SZCP_IS (1 040mp)** construcția parcarii nu va depăși înălțimile prevăzute de PUG. Demisolul se va retrage 3.25m față de limita de proprietate nordică. Accesul pe parcelă -atât pietonal cât și auto (pentru parcare subterană) se face direct din strada Crișan. Distanțele la construcțiile existente învecinate: la nord 7.40m, la sud 11.00m.

Construcția de pe parcela **UTR ZCP_M (2 796mp)** se va amplasa respectând principiul de acoperire a calcanelor existente, cu dispunerea de curți de lumină acolo unde pe calcan există ferestre (calcanul de pe parcela de la nord). Tipologia construcției propuse prevede formarea de incinte în care să se respecte retragerea față de limitele laterale de proprietate de minim jumătate din înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 4.50 m. Amenajarea parcelei de pe Horea va avea un impact pozitiv și asupra vecinilor, clădirea Facultății de Litere va beneficia de o deschidere spațială mai mare (eliminarea clădirilor aflate pe limita de proprietate și amenajarea cu spații verzi). Distanțele la clădirile învecinate variază (conf. planului reglementari anexat).

Accesul pe parcelă se face printr-un gang existent din strada Horea. Acesta va fi cu precădere pietonal și ocazional auto (pentru deservirea spațiilor de la parter). Nu se doresc parcuri în curte.

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

Se propune păstrarea parțială a corpului de construcție identificat cu nr. **332779 –C1** (clădire industrială veche P+1, din caramida cu tavan grinzi metalice + boltisoare din caramida) și integrarea acesteia în volumetria propusă evidențiindu-i valoarea arhitecturală. La nivelul parterului și etajului se propune un mixt de funcțiuni de interes public. Pe restul parcelei, tot parterul înalt (aprox 5m) va fi tot de interes public, cu spații cât mai vitrate și curți alternante (opuse celor de la Facultatea de Litere) pentru a deschide cât mai mult vizual zona parterului. Se păstrează în continuare accesul în subsolul clădirii vecine Horea 35 (spațiu care aparține firmei Prodvalco).

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, a indicilor urbanistici permisi dar și a cerințelor de amplasare față de vecinătăți.

Se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și se va îmbunătăți calitatea amplasamentului.

Din punct de vedere arhitectural, se optează pentru o volumetrie modernă cu acoperiș tip șarpantă din tabla gris închis cu înălțimi variabile.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Construcțiile existente pe amplasament sunt în curs de demolare (în urma unei documentații specifice care se va întocmi în acest sens), acestea nefiind corespunzătoare actualelor cerințe de conformare urbanistică. Se propune păstrarea și integrarea în noua amenajare a unei zone din corpul de construcție identificat cu nr. **332779 –C1**, de regim de

Înălțime parter, dar având o înălțime liberă generoasă. Intervențiile asupra acestui corp se vor realiza în regim specific, în baza unui proiect detaliat, folosind materiale și tehnici adecvate. Se va conserva expresia arhitecturală și se vor evidenția elementele conservate și reabilite.

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.

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

Se propun două accese individuale pe amplasament, un acces auto și pietonal din strada Crișan (acces pentru parcarile care vor deservei construcțiile de pe întreaga parcelă) și un acces existent printr-un gang din strada Horea (pietonal și ocazional auto). Parcarea mașinilor se va face exclusiv subteran accesul făcându-se din strada Crisan pe o rampă de 6m pînă la subsolul -3, unde se va face legătura cu subsolul -1 de pe parcela de pe Horea. Amenajarea parcelelor va fi cu preponderență pietonală. Vor fi asigurate zone pentru biciclete atât în curte cât și în parcare subterană.

Necesarul de parcaje auto se va calcula conform anexei 2 din P.U.G.-ul mun. Cluj Napoca. Se va asigura accesul mașinilor de pompieri dinspre strada Crisan pînă la limita posterioară a terenului aflat în UTR SZCP_IS.

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

Conform ridicării topografice, amplasamentul prezintă o diferență mare de nivel pe direcție longitudinală. Cotele la colțurile parcelei de la aliniamentul la strada Crișan sunt de +351.41 și +349.71, iar cota de la gangul de acces la strada Horea este de +337.04, deci o diferență medie de 13.50m, la o lungime medie de ~ 180m.

Parcela aflată în **UTR ZCP_M1** prevede o curte relativ plată. Construcția de pe strada Crișan va urmări relieful terenului care prezintă o pantă mare.

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

Imobilele se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, dar nu sunt incluse în lista monumentelor istorice și/sau ale naturii.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

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

Spațiile verzi plantate pe sol vor ocupa un procent minim de 20% din suprafața terenului, pentru imobilul situat în UTR SZCP_IS și un procent de minim de 25% din suprafața terenului, pentru imobilul situat în UTR ZCP_M1. (conf. PUG).

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia prezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor/bunurilor sau dacă împiedică realizarea construcțiilor. Spațiul verde va fi amenajat cu iarba și plantat cu arbori și arbuști pereni.

4.11. Profiluri transversale caracteristice

Conform ridicării topografice, terenul de pe UTR SZCP_IS prezintă o pantă semnificativă. La aliniament, colțurile parcelei se situează la cotele: + 351.41 și +349.71, la o lungime de front de aprox. 21.93m o diferență de 1.7m. La limita posterioară colțurile parcelei se situează la cotele : + 342.17 și ~ +341.21, la o lungime de aprox. 21.71 o diferență de cca. 0.96m.

O secțiune longitudinală medie prezintă puncte cu cota de nivel cuprinse între + 350.56 și +341.51, deci o diferență de nivel de cca. 9.05m la o lungime medie de 46.98m

Conform ridicării topografice, terenul de pe UTR ZCP_M1 prezintă o curte relativ plată situată la o cotă de nivel medie de +337.50

Diferența totală de nivel de la strada Crișan la strada Horea, la o lungime de aprox. 170m, este de cca. 13.50m.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Având în vedere regimul de construire în front închis pe parcela din zona UTR ZCP_M1 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 sistematizare 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. Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

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

UTR SZCP_IS Regimul de înălțime ca fi de **3S+2D+P**. Înălțimea maximă la cornisă nu va depăși conform prevederile P.U.G.

$S_{\text{teren}} = 1\ 040\ \text{mp}$

$S_{\text{construită maximă}} = 45\ \text{mp}$

$S_{\text{desfășurată supraterană}} = 45\ \text{mp}$

*P.O.T. propus 4.3% maxim admis prin PUG = 60%

C.U.T. propus = 0.043% maxim admis prin PUG 2.2%

UTR ZCP_M1 Regimul maxim de înălțime ca fi de **S+P+3E+M**. Înălțimea maximă la cornisă nu va depăși conform prevederile P.U.G. 17m.

$S_{\text{teren}} = 2\ 796\ \text{mp}$

$S_{\text{construită maximă}} = 1\ 398\ \text{mp}$

$S_{\text{desfășurată supraterană maximă}} = 6\ 151\ \text{mp}$

*P.O.T. propus 50% pe UTR maxim admis 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% \times S_{teren}

C.U.T. propus pe UTR = 2.2% maxim admis 2.2%

***POT** total pe suprafata teren pe ambele UTR_uri este de **37.62%**

$S_{\text{teren}} = 3\ 836\ \text{mp}$

$S_{\text{desfășurată totala propusa}} = 6196\ \text{mp}$

4.14. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă; documentația pentru branșamente se va elabora la faza Autorizației de Construire.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare

Construcția propusă se va racorda la rețelele existente în zonă, prin branșamente pentru care se vor întocmi documentații la faza Autorizației de Construire.

Alimentarea cu agent termic

Încalzirea spațiilor se realizează în regie proprie prin centrale termice. Documentația pentru bransamente se la elabore la faza Autorizației de Construire.

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

4.15. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dotări și măsuri prevăzute pentru controlul emisiilor de poluanți în mediu. Amplasamentul imobilului propus se situează pe un teren pentru construcții în afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape, etc. Destinația construcției propuse nu implică surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane. Apele uzate evacuate provenite din procesul de întreținere igienică sanitară a imobilului vor fi dirijate prin instalații sanitare specifice spre canalizarea existentă în zona și nu va elibera poluanți în mediu. Apele meteorice de pe acoperiș și din incintă vor fi dirijate spre canalizarea pluvială existentă Prin lucrările propuse nu va fi afectat mediul natural existent, mai mult având în vedere destinația inițială a amplasamentului, se considera că prin amenajarea acestuia se va îmbunătăți aspectul calitatea ambientală a lui.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor

Deșeurile vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat în interiorul parcele la nivelul subsolului 3 și parter, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.16. Bilanț teritorial

		BILANT TERITORIAL									
		UTR ZCP_M1		UTR SZCP_IS							
		EXISTENT	PROPOS	EXISTENT	PROPOS	TOTAL PROPOS					
		mp.	%	mp.	%	mp.	%	mp.	%		
1	S teren studiat (masurat)	2 796	100	2 796	100	1 040	100	1 040	100	3 836	
2.1	§ construita	1 712	61.25	1 398	50	-	-	45	4.30		
2.2	§ construita desfasurata	1 915	-	6 151	-	-	-	45	-	6 196	
2.3	§ spatii verzi amenajate pe sol	-	-	699	25	-	-	260	25	959	
2.4	§ pietonale+auto+terase inverzite	37.29	-	699	25	-	-	735	70.70		
	POT	61.25		50% (60max)		-		4.3%		37.62%	
	CUT	0.69		2.2 (2.2max)		-		0.043			
2	H maxim	8.00		P+3E+M(R)		-		P			
3	H max comise	5.00		17.00+0.50		-		4.00			
4	Nr. etaje	S+P+1		S+P+3E+M(R)		-		3S+2D+P			
5	Nr. apartamente	-		50		-		-			
6	Nr. parcuri	-		67		-		-		67	

Necesar locuri de parcare UTR ZCP_M1:
50 apartamente
17 functiuni mixte
Total parcuri propuse-67

Necesar locuri de parcare UTR SZCP_IS:
0
Total parcuri propuse-0

TOTAL PARCARI (pe tot terenul) 67 locuri

***NOTA: numarul locurilor de parcare sint estimate, conf. anexa 2 PUG Cluj-Napoca**

Amprenta la sol maxima admisa parking subsol conf. PUG Cluj Napoca 75% din suprafata teren

Necesarul locurilor de parcare conform PUG, Anexa nr.2:

Teren UTR SZCP_IS

0

Teren UTR ZCP_M1

-50 apartamente= **50 locuri de parcare necesare** (1 loc de parcare la 1 apartament AU max 100mp)

-alte funcțiuni: funcțiuni administrative, administrația afacerilor, financiar bancare, funcțiuni fără acces public; centre de cercetare, inovare, tehnologice, de industrii creative, sănătate și asistența socială, învățământ preuniversitar,) =**17 locuri de parcare necesare** (1 loc de parcare la 80 mp AU)

TOTAL PARCARI = 67 de locuri

Parcări subterane - 67 de locuri

V. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse va duce la dezvoltarea zonei și creșterea calității activităților care se pot desfășura în aceasta. Conform prezentului studiu bazat pe sursele documentare și analiza sit-ului, rezulta o abordare modernă în pas cu tendințele actuale de dezvoltare ale orașului.

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

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător a zonei, care se impune prin P.U.G. Aceea de servicii medicale (str Crisan) și locuințe colective (str Horea), iar prin asigurarea unor spații cu altă destinație (comerț/servicii) la parter, se vor diversifica serviciile oferite populației din imediata vecinătate, extinzându-se astfel și funcțiunile complementare locuirii

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prin soluția propusă pentru investiție, se va valorifica în mod optim terenul, asigurându-se în timp vecinătățile corecte, în condiții optime. Obiectivul principal al documentației împreună cu reglementările aferente constă în asigurarea cadrului de desfășurare a activităților sociale și economice de dezvoltare durabilă.

Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin care se poate îmbunătăți situația fondului construit.

sept 2021

Întocmit,
Arh. Eliza Jurca



Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea

