

Documentație pentru obținerea avizului

COMISIEI TEHNICE DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM

pentru

**ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT,
AMPLASARE PANOU PUBLICITAR, amenajari exterioare,
organizare de santier, imprejmuire proprietate,
operatiuni notariale**

str. Calea Manastur, nr. 26-28, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar	NO LIMIT IMPEX S.R.L. Str. Calea Manastur, nr. 26-28, mun. Cluj Napoca, judet Cluj BOCA LUCIAN - CIPRIAN Str. Constantin Brancusi, nr. 171, ap. 93, mun. Cluj Napoca, judet Cluj BOCA RAMONA - DINA Str. Camil Petrescu, nr. 8, mun. Cluj Napoca, judet Cluj
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1133 / 2015
Faza proiect	P.U.D.

Cluj-Napoca
IANUARIE 2022

MEMORIU TEHNIC – faza P.U.D.

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului	ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMPLASARE PANOU PUBLICITAR, amenajari exterioare, organizare de santier, imprejmuire proprietate, operatiuni notariale
Beneficiar	NO LIMIT IMPEX S.R.L. Str. Calea Manastur, nr. 26-28, mun. Cluj Napoca, judet Cluj BOCA LUCIAN - CIPRIAN Str. Constantin Brancusi, nr. 171, ap. 93, mun. Cluj Napoca, judet Cluj BOCA RAMONA - DINA Str. Camil Petrescu, nr. 8, mun. Cluj Napoca, judet Cluj
Amplasament	Str. Calea Manastur, nr. 26-28, mun. Cluj Napoca, judet Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1133 / 2015
Faza de proiectare	P.U.D.

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II. 01. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea ” **ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMPLASARE PANOU PUBLICITAR, amenajari exterioare, organizare de santier, imprejmuire proprietate, operatiuni notariale**” în Cluj-Napoca, str. Calea Manastur, nr. 26-28.

II. 02. Încadrarea în zonă – Amplasament

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea central-vestica a orasului, pe Calea Manastur nr. 26-28, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Surse de documentare

Ridicarea topografică
Extrase C.F.
PUG al Municipiului Cluj-Napoca.
C.U. nr. 2763 din 06.09.2021

Concluzii din documentatiile elaborate:

Conform **regulament PUG:**

UTR RrM1 – Zona mixta cu regim de construire inchis, parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii.

Indicii urbanistici:

P.O.T._{max.} = 50 %

C.U.T._{max.} = 2.60 ADC/ mp.teren

III. SITUATIA EXISTENTA

III.01. Caracterul zonei

Zona este caracterizata de spații 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, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a)trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b)mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- (c)pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.
- (d)degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (e)volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (f)degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (g)adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (h)aparitia unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

III.02. Regimul juridic

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura, pe strada Calea Manastur, nr. 26-28.

Extras CF nr. **343866**; Nr. CAD: **343866**;

S_{TEREN} = 525 mp,

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca si este liber de constructii.

III.03. Regimul economic

Folosinta actuala : teren

Destinatia : RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – zona mixta cu regim de construire inchis

Parcela este incadrata in zona de impozitare 'A', conform HCL nr. 1064/19.12.2018.

III.04. Regimul tehnic

Amplasamentul studiat, cu suprafata totala de **525 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca si este liber de constructii.

UTR RrM1 – S teren = 525 m²

POT_{MAXIM} = 50%

CUT_{MAXIM} = 2.6

III.05. Vecinatati

- Sud:
Calea Manastur
- Vest:
proprietate privata: nr. cad. 313689, 319626, 319625, 319624, 319623, 319622, 319621, 319620, 319619, 314146, 324311
- Nord:
proprietate privata nr. cad. 5505: Muresan Cristina – Calea Manastur, nr. 26-28, ap. 2
- Est:
drum de acces nr. cad. 309453 – din care
Boca Lucian si sotia Ramona Dina au cota actuala 20/175 respectiv 13/175 si S.C. NO LIMIT S.R.L. are cota actuala: 76/175.
Restul proprietarilor pe acest drum sunt trecuti in C.F. atasat prezentei documentatii.

III.06. Cai de comunicatie - accese

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe latura sudica a parcelei, din str. Calea Manastur;

III.07. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilul propus sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

IV. REGLEMENTARI

IV.01. Propuneri

Tema de proiectare propune elaborarea unui P.U.D. in vederea construirii unui imobil mixt cu spatiu pentru comert/servicii la parter si birouri la etaje, cu regim de inaltime S+P+5+1R, cu asigurarea locurilor de parcare partial la subsol , partial in incinta. La subsolul constructiei se vor amenaja 5 locuri de parcare auto, parcarri pentru biciclete si spatii tehnice.

De asemenea, tema propune amenajarea incintei cu terase, circulatii pietonale si auto, parcarri (4), trotuare de garda, punct gospodaresc si spatii verzi.

Funciunea dorita – birouri cu comert/servicii - nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, dimpotriva, prin faptul ca se doreste realizarea unei constructii ridicate din punct de vedere calitativ, se va creste si valoarea calitativa a zonei.

Terenul neutilizat pentru alei pietonale si auto, terase, platforme de parcaj si gospodaresti, va fi intretinut ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a prezerva calitatile mediului.

Constructia imobilului se va executa unitar, **cu pastrarea caracterului zonei**. In acest sens se propune amplasarea imobilului pe calcanul cladirii vecine de la vest, edificata in 2015. Avand in vedere ca in zona de calcan in partea de nord cladirea vecina are o casa de scara, se propune ca pe parcela studiata pe o lungime de 5 m cladirea sa fie retrasa cu 2 m fata de limita de proprietate comuna, unde se vor amplasa doar spatii anexe si de circulatii. Dupa cum se poate observa pe planul de situatie propusa anexat prezentei documentatii, nu se creeaza probleme de umbrire a locuintelor din cladirea vecina de la nr. 30-32. Pentru restul laturilor se vor respecta retragerile minime fata de limitele de proprietate, conform regulamentului de urbanism in vigoare: aliniamentul se pastreaza cel de la cladirea vecina de la nr. 30-32 (conform plan de situatie propusa autorizat anexat acestei documentatii); se propune o retragere de min. 3.00 m fata de drumul de acces de pe latura estica; de asemenea se va respecta dezvoltarea cosnstructiei numai in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului avand adancimea de maxim 65% din adancimea parcelei masurata de la aliniment.

Forma planimetrica a cladirii propuse este rectangulara, inscriindu-se intr-un dreptunghi cu lungimea maxima de cca 21.50 m si latimea maxima de cca 7.35 m.

IV.02. Prevederi ale PUG

Conform **PUG** al Municipiului Cluj-Napoca, terenul se afla in **U.T.R. UTR: RrM1 : Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – Zona mixta cu regim de construire inchis**

UTR RrM1

POT maxim = 50 %

CUT maxim = 2.6

Sc existenta = 0.00 mp

Scd existent = 0.00 mp

POT existent = 0.00 %

CUT existent = 0.00

IV.03. Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Se propun 2 accese auto din Calea Manastur: unul printr-o rampa care ajunge la subsolul constructiei unde se vor amenaja 5 locuri de parcare, celalalt in drumul de acces avand C.F. nr.

309453, asupra caruia beneficiarul are cota parte de 33/175 . Din acest drum se da accesul in incinta studiata de pe latura estica, unde se vor amenaja 4 locuri de parcare.

Deoarece parcela este destul de ingusta, este imposibila organizarea unui numar suficient de locuri de parcare la subsolul constructiei, care sa satisfaca cerintele minime din PUG. Este necesara suplimentarea acestora in incinta, in spatele constructiei, iar acest lucru este posibil doar prin propunerea unui acces auto suplimentar, prin drumul din partea de est a parcelei amintit mai sus.

Calculul necesarului locurilor de parcare a fost calculat in conformitate cu Anexa 2 la PUG in vigoare. A fost luat in calcul 1 loc de parcare la 35m² suprafata de vanzare pentru spatiile comerciale de la parter (care se desfasoara pe o suprafata construita de 147.00 m²) si 1 loc de parcare la 80m² AU, pentru functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, servicii fara acces public (la etajele supraterane, insumand 873.00 m²).

Rezulta astfel un numar de 3 locuri de parcare pentru comert si 6 locuri de parcare pentru spatiile de birouri. Numarul total de locuri de parcare dispus in proiect este de 9 locuri, din care 5 la subsol si 4 amenajate la sol.

Se vor amenaja in subsol 6 locuri de parcare pentru biciclete, care vor deservi spatiile de birouri din cadrul imobilului.

Dimensiunile locurilor de parcare vor fi de 2,50m x 5.00m pentru autovehicole si 0.60m x 2.50m pentru parcarile de biciclete.

Accesul pietonal pe amplasament se face de pe latura sudica, de pe Calea Manastur. Datorita declivitatii terenului si diferentei mari de nivel intre pozitia accesului pietonal si cea a celui auto din drumul de acces, constructia va avea cota parterului ridicata fata de cota de la strada cu circa 2 m. Astfel ca accesul pietonal in cladire se va face printr-un pachet de trepte. Pentru deplasarea persoanelor cu dizabilitati se va monta o platforma elevatoare.

Se vor amenaja trotuare de garda acolo unde este cazul, sub forma de dale.

Platformele amenajate pentru accesele auto si pietonale vor fi realizate din materiale de buna calitate.

Spatiile neutilizate pentru constructie, terase, circulatii, punct gospodaresc sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului.

IV.04. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Parterul constructiei va fi dedicat comertului/serviciilor cu acces dinspre spatiul public (Calea Manastur). Restul etajelor vor fi dedicate functiunii de birouri.

Constructia propusa va fi retrasa fata de limitele de proprietate, astfel:

- **Sud:**
aliniament existent dictat de cladirea de la nr. 30-32 (proprietar Boca Andrei - explicitarea s-a facut la capitolul 4.02)
- **Vest:**
dezvoltare pe calcan, iar apoi retragere de 2 m pe o portiune de 5 m (explicitarea alegerii acestei solutii s-a facut la capitolul 4.02)
- **Nord:**
se respecta dezvoltarea constructiei numai in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului avand adancimea egala cu 65% din cea a parcelei (teren cu adancime mai mare de 20 m)
- **Est:**

aliniament 3.00 m fata de drumul de acces cu nr. cad. 11567/5 (conf. CF), 11567/5 (conf. OCPI)

- Ultimul etaj se va retrage cu min. 1.8 m fata de planul fatadelor etajului inferior, mai putin pe zona de calcan.

IV.05. Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus este **S+P+5+1R**.

Inaltimele libere ale nivelelor vor fi mai mari de 2,60, respectiv 2,70, respectand ordonanta 119 din 4 februarie 2014 emisa de ministerul sanatatii.

Inaltimea propusa la cornisa este de 22.00 m. Inaltimea maxima a cladirii nu va depasi 25.00 m.

IV.06. Sistemul constructiv

Sistemul constructiv

Structura imobilului va fi stalpi de beton armat, cu plansee dala de beton armat, si acoperis terasa. Fundatia este de beton armat. Scara se realizeaza din beton armat monolit.

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Peretii interni de compartimentare vor fi din caramida de 25 cm grosime si 10 cm grosime pentru diversele compartimentari. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si polistiren expandat 15 cm.

Finisajele

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, parchet pentru pardoseli in living, dormitoare, zone de circulatie si gresie pentru bai si bucatarii.

Tamplaria interioara va fi realizata din lemn si MDF, iar tamplaria exterioara va fi din PVC, cu geam termopan.

Pentru finisajele exterioare se vor folosi tipuri de finisaje precum tencuieli decorative sau placaje cu diverse materiale.

Acoperisul

Acoperisul este de tip terasa. Straturile de sub invelitoare au fost dimensionate conform Normativelor NP 040-2002.

IV.07. Utilitatile edilitare

Imobilul propus se va racorda la toate retelele edilitare existente. In caz de nevoie acestea vor fi redimensionate.

IV.08. Depozitarea si evacuarea deseurilor

Construcția nu contribuie la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent; noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaz la fel. Singura sursă de poluare o reprezintă deșeurile menajere. Deșeurile vor fi depozitate pe o platforma special amenajata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere amplasata pe latura estica a amplasamentului studiat, langa parcare auto.

Evacuarea deseurilor se face periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

IV.09. Bilant teritorial

Zona studiată	mp	%
Teren studiat (din acte) - constructibil	525.00	100
Suprafata construita propusa	147.00	28.00
Suprafata circulatii pietonale, trotuare de garda, terase	67.80	12.91
Suprafata circulatii auto si parcare	118.27	22.53
Suprafata rampa acces auto subsol	14.33	2.73
Suprafata platforma deseuri menajere (punct gospodaresc)	3.29	0.62
Suprafata spatii verzi amenajate	177.70	33.85

Sc propusa = **147.00** mp
Scd propusa = **1 020** mp

P.O.T. Propus = **28.00%**
C.U.T. Propus = **1.95 ADC/mp.**

V. CONCLUZII

Prezentul studiu intentioneaza sa reglementeze regimul de construire al terenului studiat prin propunerea unui gabarit de cladire cu functiune mixta si a amplasarii pe teren, avand in vedere situatia speciala a terenului care are o latime foarte mica si tinand cont de retragerile adecvate fata de limitele de proprietate. Se vor respecta prevederile **PUG al Municipiului Cluj Napoca**.

Investitia propusa se va integra in peisaj atat prin amenajarile pe care le presupune, cat si prin materialele pe care le va folosi. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunea propusa fiind de birouri si comert/servicii.

Se va incerca pastrarea unor suprafete cat mai mari de spatiu verde, pentru a nu afecta caracteristicile zonei. Se va asigura o insorire corespunzatoare .

La nivel suprateran, se va incerca amenajarea unor spatii verzi cat mai generoase, contribuind astfel la cresterea calitatii vietii in zona studiată.

Funciunea dorita – birouri cu comert/servicii – nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone mixte de calitate.

Intocmit,
arh. Andrei Rus



Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

