

P.U.D.

**PENTRU DESFIINTARE CORP C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE
SI SPATIU SERVICII PROFESIONALE LA PARTER, IMPREJMUIRE ,
AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE DE SANTIER**

Adresa: Strada Moldovei, nr.14-16, Cluj-Napoca, jud. Cluj



faza proiect
beneficiar
data

: PUD
: SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL
: MAI 2022

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu justificativ

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Studiu geotehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

A01 – Plan de incadrare in zona si in PUG CLUJ-NAPOCA	- sc. F.S.
A02 – Situatia existenta	- sc. 1/250
A02' – Imagini situatia existenta	- sc. F.S.
A03 – Reglementari urbanistice	- sc. 1/250
A04 – Reglementari edilitare	- sc. 1/250
A05 – Circulatia terenurilor	- sc. 1/250
A06 – Ilustrare urbanistica	- sc. F.S.
A07 – Ilustrare urbanistica	- sc. F.S.
A08 – Organizare functionala; Plan parter/subsol	- sc. 1/100
A09 – Informarea populatiei	- sc. 1/250
A10 – Studiu de insorire	

Memoriu justificativ

1.Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARI:

P.U.D. PENTRU DESFIINTARE CORP C1 SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATIU SERVICII PROFESIONALE LA PARTER, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

AMPLASAMENT: STR. Moldovei, 14-16, Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: Solaris Real Estate Investments SRL

NR. PROIECT: 198/2021

PROIECTANT: S.C. DOR CONSULT S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul prezentei documentații este stabilirea condițiilor de amplasare pe teren a unui Imobil mixt care va cuprinde 11 apartamente și 1 spațiu comercial/servicii la parter.

Amplasamentul este situat pe strada Moldovei, nr.14-16, Cluj-Napoca, jud. Cluj, și este identificat prin CF/CAD: 343456. Parcela are un front de 17.85 m. Adâncimea maximă pe care se dezvoltă parcela este de 37.69 m. Forma parcelei este relativ regulată, putându-se încadra într-un dreptunghi. Terenul nu prezintă declivitate pronunțată.

Momentan, parcela este ocupată de o locuință tip parter, identificată prin CF: 343456-C1, cu suprafața de 129 mp. Construcția nu prezintă valoare ambientală sau istorică.

De asemenea, documentația are ca obiect:

- integrarea în fondul construit existent
- echiparea cu utilități edilitare

Metodologia folosită – baza documentației: Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000. Studiul geotehnic a fost elaborat de SC Geotehnic Consult SRL, și este anexat prezentei documentații.

2.Incadrarea în localitate :

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate: -conform PUG Cluj-Napoca – ZCP_M2

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice. Se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc), ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creșterii interesului pentru acest teritoriu, și locuirea de tip individual. Tesutul urban e marcat de persistența structurii spațiale inițiale. 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, situate în general în aliniament. Specifică e tendința de adaptare / restructurare / extindere a clădirilor tradiționale și de închidere a fronturilor. Regimul de înălțime, predominant parter, are tendința de creștere. 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.

Folosinta actuala a terenului : teren intravilan, gazduind o locuinta P

Caracterul zonei : Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

Utilizare functionala :

Utilizari admise : Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament. Spațiile de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor sau spre interiorul parcelei. Prezența locuirii nu este obligatorie. Parterele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public

Regimul tehnic : **UTR – ZCP_M2**

- POT_max de 60.00 % - pentru parcele comune
- POT_max de 70.00 % - pentru parcele de colt (60% pentru nivelele de locuire).
- CUT_max de 1.8 – pentru parcele comune
- CUT_max de 2.2 – pentru parcele de colt

Reguli privind amplasarea cladirilor :

Amplasarea cladirilor fata 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, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD-uri ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

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, identificate ca atare prin studiul istoric. 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 de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. 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 conformate 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 / situația existentă 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 3 m. În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Inaltimea maxima :

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (S/D)+P+2+M; (S/D)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 16 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+3

(c) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

(d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

Spatii libere plantate :

- min. 20 % pentru un POT de 50%.

- min. 15% pentru un POT de 70%.

3. Situatia existenta:

Amplasamentul se situeaza pe str. Moldovei, intr-o zona centrala.

Amplasamentul are o suprafata de **647 mp** si este ocupat de un imobil pentru locuire, avand regim de inaltime P, identificat prin **CAD:343456-C1**

Locuinta (Corp C1, 343456-C1), este propusa spre desfiintare, S=129 mp

S_parcela =647 mp

AC_existent = 129.00 mp

POT existent = 19.94 %

CUT existent = 0.20

Terenul este aproximativ plat si cvasiorizontal.
Accesul pe proprietate se realizeaza direct din str. Moldovei. Aceasta este o strada publica cu latime variabila de 10.00 – 11.00 m, cu infrastructura completa.

Terenul este identificat prin planul de situatie si este delimitat la:

- N- imobile de locuinte, regim de inaltime P,P+1
- S- drum public asfaltat, strada Moldovei
- V-teren liber de constructii; imobil de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter
- E- imobil de locuinte, P

3.1. Regim juridic:

Terenurile sunt in proprietatea beneficiarilor, conform extraselor CF anexate prezentei documentatii.

Drumul de acces, str. Moldovei, este in proprietate publica.

3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit este caracterizat de o densitate medie, spre ridicata, specifica centrelor urbane si se compune din cladiri cu regim de inaltime variat P – P+4, cu o structura functionala eterogena de tip subcentral, caracterizata de un mixaj intre activitatile de interes general, cu acces public si locuirea de tip colectiv si uneori individual.

Parcelarul este constituit din loturi inguste cu fronturi la strada de 10-20 m . Cladirile sunt dispuse pe parcele in front continuu sau izolat ; de multe ori acestea se dezvoltă de-a lungul unei limite laterale.

Retragerile fata de limitele laterale sunt de 2-5 m. Fata de limitele laterale nu se pastreaza intotdeauna distanta minima de h/2 pana la limita proprietatii.

Fondul construit existent are un caracter neomogen atat ca volumetriei si gabarite, cat si ca functiuni .

3.4. Echipare edilitara:

Str. Moldovei are o infrastructura completa formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera

Imobilul mixt propus se va bransa la toate utilitatile de pe drumul de acces.

3.5. Concluziile studiului geotehnic : Studiul este anexat prezentei documentatii

4. Reglementari:

a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste demolarea imobilului existent, cu regim de inaltime P si realizarea unui imobil mixt de locuinte si spatiu servicii profesionale la parter, cu regim de inaltime S+P+2E+Er.

Cladirea noua va cuprinde 11 apartamente la nivelurile superioare, 1 spatiu pentru servicii profesionale la parter si un garaj auto subteran cu acces din curtea imobilului, prin intermediul unei rampe auto. Imobilul propus se va dezvoltă intre limitele laterale ale parcelei, in front continuu inchis.

b).Funcionalitatea, amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-ZCP_M2** - Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

Imobilul pe care il propunem se incadreaza in prevederile PUG-ului Cluj-Napoca in ceea ce priveste functiunile admise, astfel vom avea :

- *Subsol – garaj auto pentru 11 autoturisme, adapost protectie civila cu depozitarea bicicletelor*
- *Parter – 1 spatiu servicii profesioanel si 1 loc de parcare in incinta*
- *Etaj 1 – 4 apartamente*
- *Etaj 2 – 4 apartamente*
- *Etaj r3 – 3 apartamente*

Din punct de vedere volumetric, cladirea se va dezvolta intre limitele laterale ale proprietatii, in front continuu inchis, cu o retragere de 3.00 m fata de aliniament, pe o adancime de 18.00 m de la aliniament. Retragera de 3.00 m de la aliniament a fost stabilita si preluata de la imobilele realizate anterior pe strada Moldovei, la nr 2 si la nr. 4-6.

Fata de limita sudica, strada Moldovei, imobilul se va dezvolta pe o adancime de maxim 18.00 m pe limitele laterale – est, vest si pe o adancime de 19.65 pe mijloc.

Accesul auto la imobil se va face direct din strada Moldovei, in partea sud-estica a amplasamentului prin intermediul unui gang auto si pietonal cu latimea de 5.50 m. Accesul auto catre parcajul subteran din subsol se face printr-o rampa auto cu latimea de minim 4.00 metri, imbracata cu strat superior antiderapant. Accesul catre locul de parcare situat in curtea imobilului se va face prin gangul auto.

Accesul pietonal catre nivelurile de locuit se face prin gangul ante-mentionat, iar spatiul pentru servicii profesionale poate fi accesat din strada Moldovei si din gangul cladirii. Zonele carosabile si pietonale vor fi pavate cu dale carosabile din beton.

Amplasarea pe teren a constructiei va fi:

- La 3.00 m, fata de str . Moldovei, limita sudica
- La 0.00 m fata de limita vestica
- La 0.00 m fata de limita estica
- La 12.37 m fata de limita nordica (limita posterioara)

Punctul gospodaresc se va amplasa in proximitatea gangului de acces, in interiorul volumului (la parterul imobilului), intr-un spatiu inchis si va gazdui patru pubele pentru colectarea selectiva a deeurilor pe 4 fractii. Gunoiul menajer se va colecta de catre o firma specializata pe baza de contract.

c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **S+P+2E+Er** avand inaltimea la atic de +10.50 m, iar inaltimea maxima de +12.50 m fata de cota terenului .

Etajul 3 retras va avea retrageri pe laturile sudica si estica. Fata de etajele curente, etajul ultim va avea o retragere de minim 2.20 m.

d). Circulatia carosabila si pietonala

Accesul pietonal si carosabil se va face din str. Moldovei. Acesta va fi pavat cu dale carosabile prefabricate de beton. Accesul din strada va avea o latime de 5.50 m. Accesul

in subsol se va realiza prin intermediul unei rampe auto cu latimea de minim 4.00 m, situata in incinta. In subsol se vor amenaja 11 locuri de parcare pentru autovehicule si 12 locuri de parcare pentru biciclete. In incinta se va amenaja 1 loc de parcare pentru autovehicule destinat persoanelor cu dizabilitati.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform anexei 2 a PUG Cluj Napoca :

- 1 loc de parcare / ap cu AU<100 mp - rezulta 11 locuri pentru cele 11 apartamente
- 1 loc de parcare / 80 mp la spatiile servicii profesionale fara acces public – rezulta 1 loc de parcare pentru spatiul de la parter cu suprafata <80 mp .

Astfel sunt necesare 12 locuri de parcare, distribuite astfel :

- 11 locuri de parcare in subsol
- 1 loc de parcare in incinta

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si arbusti .

Pentru UTR- ZCP_M2, suprafata minima necesara este de 20% pentru POT de 50%.

Suprafata verde va fi de **130 mp si reprezinta 20.09 %** din suprafata totala a amplasamentului. In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza o imprejmuire laterala a parcelei pe limita nord-vestica, nordica si nord-estica cu soclu de beton si panouri opace , cu inaltimea de max 2.20 m.

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul propus va beneficia de utilitatile existente pe str. Moldovei.

- Alimentare cu energie electrica
- Alimentarea cu apa potabila
- Alimentare cu gaze naturale
- Canalizarea menajera

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatie de pararasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu o centrala termica pe gaz , comuna pentru toate unitatile locative. Centrala termica se va amplasa intr-un spatiu dedicat, la parter, cu acces exclusiv din exterior.

Instalatii exterioare :

Se vor realiza instalatii de iluminat exterior (de incinta).

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

h). Bilant teritorial propus :

Bilant teritorial	Existent-mp	%	Propus-mp	%
S teren	647.00	100	647.00	100
S construita	129.00	19.94	305.00	47.14
S carosabila/piet.	138.00	21.33	212.00	32.77
S verde	380.00	58.73	130.00	20.09

UTR=ZCP_M2

Str. Moldovei, nr. 14-16, Cluj-Napoca, jud CLUJ
S=647 mp, CF NR: 343456

Bilant teritorial:

SITUATIA EXISTENTA:

Locuinta (Corp C1, CF: 343456-C1),
 propusa spre desfiintare, S=129 mp

POT existent = 19.94 %

CUT existent= 0.20

SITUATIA PROPUSA:

IMOBIL MIXT DE LOCUINTE SI SPATII SERVICII PROFESIONALE LA PARTER, S+P+2E+Er

AC_propus= 305.00 mp

ADC_propus=1162.00 mp

AD_propus=1664.00 mp

POT_propus= 47.14 % (POT max=60%)

CUT_propus= 1.79 (CUT max=1.8)

Locuri de parcare autovehicule: 12 –(11 in subso si 1 in incinta)

Locuri de parcare biciclete : -12, in subsol

Suprafata construita=305.00 mp

Suprafata carosabila/pietonala=212.00 mp

Suprafata verde=130.00 mp (20.09%)

TOTAL : 11 apartamente,

1 spatiu servicii profesionale

Intocmit: arh. urb. Vass Csilla

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca .

Amplasamentul studiat se afla in UTR ZCP_M2.

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesele pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii si va duce la dezvoltarea zonei prin mixajul functiunilor propus (locuite si comert/servicii).

Zona este propice pentru dezvoltarea de functiuni mixte de tip subcentral .

Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi si vechi, cu un mixaj functional specific centrelor urbane.

COTEXTUL ISTORIC:

Zona str. Moldovei face parte din zona centrala a orasului , situata in afara incintei fortificate, dar in interiorul perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural – urbanistice, cu o istorie de peste 100 de ani.

Tesutul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbana preexistenta a formulelor si caracterului urbanismului celei de-a doua jumatați a sec. XIX . Datorita conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbana in spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor regulamente de construire, e neuniform. Parcelarul e in general inegal, cu fronturi inguste spre strada, ocupate cu cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic dar si parcele cu deschideri importante spre spatiu public, rezultat al restructurarii in spiritul formulelor « moderne » ale sfarsitului de sec XIX, ocupate de cladiri cu tipologii specifice acestei epoci.

Specifica e organizarea urbanistica de tip inchis , cu imobile situate in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu tendinta de aliniere la cornisa situata la o inaltime de aproximativ 12.00 m. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este mixt , locuire, comert, servicii, administratie, etc. Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic pozitiv prin crearea de locuri de munca.

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii :

- Investitia propriu-zisa

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla