

FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRARI:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU Desfintare constructii existente si construire imobil cu functiuni mixte, imprejmuire si amenajari exterioare

Cluj-Napoca, Strada Progresului nr. 32-34

BENEFICIAR:

Pop Liviu si sotia Pop Maria
Cluj-Napoca, strProgresului nr. 32

PROIECTANT:

SC ARHIMOBIL SRL
Cluj-Napoca, str. Seceratorilor nr.. 5A

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1.INTRODUCERE

- 1.1.Date de recunoaștere a documentației
- 1.2.Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare

2.ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1.Concluzii din documentații elaborate
- 2.2.Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1.Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2.Suprafața ocupată, limite, vecinătăți
- 3.3.Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere
- 3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5.Destinația clădirilor
- 3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.
- 3.7.Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.
- 3.8.Analiza fondului construit existent
- 3.9.Echiparea existentă

4.REGLEMENTĂRI

- 4.1.Obiective noi solicitate prin temă
- 4.2.Functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3.Capacitate, suprafața desfasurată
- 4.4.Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.
- 4.5.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute
- 4.6.Principii de intervenție asupra clădirilor existente
- 4.7.Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.8.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural
- 4.9.Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta
- 4.10.Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluarilor
- 4.11.Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.12.Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.13.Profiluri transversale specifice
- 4.14.Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.15.Regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, indici urbanistici)
- 4.16.Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).
- 4.17.Bilant teritorial

5.CONCLUZII

B. PIESE DESENATE:

- PLANSA NR.1: INCADRARE IN MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA /
INCADRARE IN PUG CLUJ-NAPOCA
- PLANSA NR.2: PLAN DE SITUATIE EXISTENT
- PLANSA NR.3: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
- PLANSA NR.4: PLAN REGLEMENTARI EDILITARE
- PLANSA NR.5: OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA /
TITLUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- PLANSA NR.6 MOBILARE URBANISTICA
- PLANSA NR.7 DESFASURATE / ILUSTRATIE URBANISTICA

COLECTIV DE ELABORARE:

SEF PROIECT: prof. dr. arh. IANCU ADRIAN
PROIECTANT: arh. FLORIN DASCAL

VOLUMUL 1

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- Desfintare constructii existente si construire imobil cu functiuni mixte, imprejmuire si amenajari exterioare

Strada Progresului nr. 32-34
Cluj-Napoca

- Beneficiar: Pop Liviu si sotia Pop Maria
- Cluj-Napoca, str. Progresului nr. 32
- Proiectant general: SC ARHIMOBIL SRL, Cluj-Napoca,
- Data elaborarii: iulie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul principal al Planului Urbanistic de Detaliu îl constituie propunerea de reglementare a terenului situat în Cluj-Napoca pe strada Progresului la nr.32-34, teren identificat după cum urmează: CF/cad. nr. 344818 (1202 mp); CF/cad. nr. 344818-C1; CF/cad. nr. 344818-C2.

Terenul se încadrează, conform PUG Cluj-Napoca în UTR RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zona mixta cu regim de construire deschis.

Suprafața totală a terenurilor este de 1202 mp.

Se propune realizarea unui imobil mixt, cu funcțiunea de locuire la nivelul etajelor și cu funcțiuni de servicii, comerț, etc., la nivelul parterului. Regimul de înălțime propus este S+P+4+2R / S+P+5+R.

Lucrările propuse vor respecta întocmai regulamentul aferent UTR RrM1.

1.3. Surse documentare

- Studii urbanistice elaborate anterior: PUG în vigoare;
- Studiile de fundamentare întocmite pentru prezenta documentație sunt: Studiu topografic vizat de OCPI; Studiu geotehnic.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- *Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;*

Terenul pe care sunt propuse lucrările menționate mai sus se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale – urbanistice, pe strada Progresului la numerele 32-34 sau identificate prin C.F./cad Nr. 344818, C.F./cad Nr. 344818-C1, C.F./cad Nr. 344818-C2.

Zona este dominată de prezenta locuirii colective de dimensiuni mari (ansambluri

de blocuri cu regimuri de înălțime S+P+7/8 sau S+P+4), doar pe partea vestică a străzii Progresului mai găsim locuințe individuale în imobile cu regim de înălțime P sau P+1/M, fără valoare arhitecturală sau ambientală dacă ne referim la aspectele estetice ale imobilelor.

În imediată vecinătate a terenului studiat, în partea de nord se găsește un imobil cu regim de înălțime D+P+3 / D+P+2, care adaposteste funcțiunea de Hotel, iar în partea de sud un imobil care avea funcțiunea de locuire individuală.

Terenul studiat este marginit la est de strada Progresului și la vest de strada (infundată) Bisericii Sfântul Toma.

Terenul studiat se află în proprietatea beneficiarilor.

Pe acest teren există două case care sunt propuse spre demolare prin această documentație.

Atât terenurile de la nord cât și cele de la sud de parcela studiată în această documentație aparțin aceluiași beneficiar pentru care se întocmește prezenta documentație.

- *Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;*

Studiile topografice și geotehnice realizate și atasate la prezenta documentație, relevă faptul că terenul din zona studiată este unul bun constructibil.

- *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.*

Conform PUG Cluj-Napoca parcela studiată se află încadrată în UTR RrM1.

Lucrările propuse vor respecta întocmai regulamentul aferent UTR RrM1:

- POT maxim 50% pentru parter
(pentru funcțiuni comerciale cu acces public);
- POT maxim 40% pentru etaje (apartamente)
- CUT maxim = 2,6
- construire în regim închis

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Studiile topografice și geotehnice atasate la prezenta documentație concluzionează faptul că terenul din zona studiată este constructibil și nu există condiționări speciale impuse de acestea.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la căile de comunicație

Trama strădală existentă în zona este dezvoltată. Documentația prezenta nu va modifica profilul străzilor existente. Prin PUD se studiază accesul auto și pietonal la obiectivele propuse, parcarile și platformele de incintă.

Strada Progresului este o stradă colectoră cu două benzi (una pe sens) din cartierul Gheorgheni, care poate lega Calea Dorobanților (4 benzi – 1 sens) de strada Venus (două benzi – una pe sens). Există parcuri pe ambele laturi ale străzii Progresului, care deservește imobilele din zonă.

Parcela studiată și implicit imobilul propus au acces direct din strada Progresului.

3.2 Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul în suprafața de 1202 mp este înscris în C.F. nr. 344818.

Vecinatatile sunt la: - Nord: imobil cu functiunea de Hotel, cu regim de inaltime D+P+3 / D+P+2. Teren si imobil aflat in proprietatea beneficiarilor prezentei documentatii

- Est: strada (infundata) Bisericii Sfantul Toma
- Sud: imobil cu functiunea de locuire, cu regim de inaltime P. Teren si imobil aflat in proprietatea beneficiarilor prezentei documentatii
- Vest: strada Progresului

3.3 Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Pe parcela studiata exista in momentul de fata doua imobile de locuinte individuale care urmeaza a fi demolate:

- C1- C.F. nr 344818- C1, cu regim de inaltime P+M+1 si Sconstruita de 162 mp.
 - C2- C.F. nr 344818- C2, cu regim de inaltime P si Sconstruita de 143 mp.
- Suprafata de teren libera este de 897 mp.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiata face parte din cartierul Gheorgheni, sau pentru o localizare mai precisa, la limita sud-vestica dintre cartierul Gheorgheni si cartierul Marasti, o zona cu functiuni mixte : locuire, servicii, comert, invatamant etc.

Zona este dominata de prezenta locuirii colective de dimensiuni mari (ansambluri de blocuri cu regimuri de inaltime S+P+7/8 sau S+P+4), doar pe partea vestica a strazii Progresului mai gasim locuinte individuale in imobile cu regim de inaltime P sau P+1/M, spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltate pe un parcelat cu cladiri de factura modesta, fara valoare arhitecturala sau ambientala daca ne referim la aspectele estetice ale imobilelor.

Se poate afirma ca, calitatea imobilelor din zona parcurge toate scarile valorice. De la imobile vechi, pana la imobile moderne construite recent in zona.

3.5 Destinația clădirilor

Imobilele existente pe parcela studiata si propuse spre demolare au functiunea de locuire.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Terenurile se afla in proprietatea beneficiarilor in proportie 100%, adica 1202 mp.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Conform Studiului Geotehnic atasat la prezenta documentatie.

3.8 Analiza fondului construit existent

Pe parcela studiata se afla 2 imobile de locuinte familiale. Imobilul identificat in CF 344818 – C1, este intr-o stare buna atat estetica cat si de functionare, iar imobilul identificat in CF 344818-C2 este nefolosit, el aflandu-se intr-o stare precara atat estetic cat si structural.

In vecinatate, pe limita nordica imobilul existent este relativ nou si adaposteste functiunea de Hotel, iar la limita sudica a parcelei exista un imobil de locuinte nefolosit, aflandu-se si el intr-o stare precara estetic si structural

3.9 Echiparea existentă

Alimentarea cu apa -exista retele pe strada Progresului de unde exista racord la constructiile de pe parcela.

Canalizare.-exista retele pe strada Progresului de unde exista racord la constructiile de pe parcela.

Energia termica.-nu este cazul.

Alimentarea cu gaze naturale- exista retele pe strada Progresului de unde exista racord la constructiile de pe parcela.

Alimentarea cu energie electrica- exista retele pe strada Progresului de unde exista racord la constructiile de pe parcela.

Telefonizare - exista retele pe strada Bisericii Sfantul Toma, fara racord la constructiile de pe parcela.

4. REGLEMENTĂRI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema.

Tema de proiectare stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii presupune demolarea imobilelor prezente pe amplasament si construirea unui imobil de locuinte la nivelul etajelor si functiuni de interes public (comert, servicii, etc) la nivelul parterului.

4.2 Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Se propune un imobil mixt cu functiunea predominanta de locuire, amplasata la nivelul etajelor. La nivelul parterului se propun spatii cu access public cat si accesele in caldare.

Cladirea va fi amplasata conform plansei A06. Mobilare Urbanistica, atasata la prezenta documentatie. Se propune o construire in regim inchis (intre limitele parcelei)

Regim de inaltime propus se va incadra in una din configuratiile urmatoare:
S+P+4+2R, S+P+5+R

4.3 Capacitate, suprafața desfășurată

Se propune un numar maxim de 35 de apartamente la nivelul etajelor, si spatii comerciale, servicii, etc pe o suprafata de aprox 200 mp aflate la nivelul parterului.

Tot la nivelul parterului se propun si o parte din locurile de parcare care vor deservi imobilul. Acestea vor fi amplasate in partea din spate a imobilului, raportat la strada Progresului. Restul locurilor de parcare necesare pentru imobilul propus se vor realiza la nivelul subsolului in sistem mecanic supraetajat, impreuna cu spatiile tehnice si adpostul de aparare civila.

Suprafata desfășurata propusa, este de aproximativ 3 900 mp (include subsolul).

4.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

▪ *Distante*

Construcția propusă va fi amplasată după cum urmează

La Nord:- pe limita de proprietate

La Sud: - pe limita de proprietate

La Est: -retragere 5 metrii la nivelul parterului fata de aliniamentul de la strada Progresului

La Vest: -distanța minimă fata de limita vestică este dată de posibilitatea de construire în adâncimea parcelei, adică 65% fata de limita estică.

▪ *Accese pietonale și auto*

Accesul pietonal se va realiza direct din strada Progresului.

Accesul auto se va realiza direct din strada Progresului. De aici vor fi deservite atât parcarile aflate la nivelul parterului, cât și cele aflate în subsolul imobilului.

▪ *Accese utilaje pentru stingerea incendiilor*

Utilajele pentru stins incendiile au acces la imobilul propus din două locații : de pe

strada Progresului si de pe strada Bisericii Sfantul Toma.

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

Raportat la imobilele învecinate parcelei, imobilul propus se va alinia la nivelul parterului cu imobilul din partea de nord a amplasamentului.

Armonizarea cu cladirile existente nu este cazul deoarece pe parcela nu exista constructii care vor fi pastrate

4.6 Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Cladirile existente pe parcela se vor demola.

4.7 Modalitati de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Documentatia prezenta nu va modifica profilul strazilor existente. Se rezolva doar accesul auto si pietonal la obiectivele propuse, parcarile si platformele de incinta.

Accesele se vor realiza din strada Progresului, direct in imobil sau in incinta in cazul circulației auto. Zona pietonala se va marii in dreptul imobilului propus, datorita retragerii fata de aliniamentul actual al strazii Progresului

Conformarea spatiilor si functiunilor imobilului va respecta anexa 2. din PUG, din punct de vedere al locurilor de parcare asigurate

4.8 Principii și modalitati de integrare și valorificare a cadrului natural

Nu este cazul

4.9 Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Nu este cazul

4.10 Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Nu este cazul

4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul

4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Spatiile verzi se vor amenaja dupa finalizarea imobilului in partea vestica a parcelei si vor avea o suprafata minima de 20 % din suprafata parcelei. Acestea vor deservii viitorii ocupanti ai imobilului propus

4.13 Profiluri transversale specific

Nu se va modifica profilul strazilor existente

4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Lucrari de sistematizare se vor realiza in partea vestica a parcelei in zona spatiilor verzi, datorita diferentei de nivel de aproximativ 3.50 m intre latura estica aflata la strada Progresului si latura vestica a parcelei, raportata la strada Bisericii Sfantul Toma.

Aceste lucrari vor consta in taluzari si ziduri de sprijin.

4.15 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indici urbanistici)

▪ Alinierea construcțiilor

Se propune o retragere de 5 m fata de aliniamentul de pe strada Progresului.

▪ Înălțimea construcțiilor

H total = 22 m de la cota ±0.00 (maxim prevazut in C.U. este de 25 m)

H atic = 16.80 , maxim 18 m +/- 0.50 m

- Procentul de ocupare a terenurilor
Procent de ocupare P.O.T. existent = 25.37 %
Procent de ocupare P.O.T. propus = max 40 % pentru nivelurile de locuire
P.O.T. propus = max 50 % pentru functiuni publice
Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 40 % pentru nivelurile de locuire si 50 % pentru nivelurile cu functiuni publice
- Coeficientul de utilizare al terenului
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0.3
Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = max 2.6
Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 2.6.

4.16 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Alimentare cu apa: constructiile viitoare se vor racorda la rețeaua existenta in zona.

Canalizare: constructiile viitoare se vor racorda la rețeaua existenta in zona.

Alimentare cu energie electrica: constructiile viitoare se vor racorda la rețeaua existenta.

Telecomunicatii; constructiile viitoare se vor racorda la rețeaua existenta in zona.

Alimentarea cu caldura: in zona nu exista rețele de alimentare cu agent termic.

Alimentarea cu gaze: constructiile viitoare se vor racorda la rețeaua existenta in zona.

Gospodarire comunală: evacuarea deseurilor se va asigura prin firmele care asigura aceste servicii din zona.

4.17. Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL				
ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
	1202	100	1202	100
S construabila (construita)	305	25.37	601	50
Alei, platforme	390	32.44	361	30
Spatii verzi amenajate	507	42.19	240	20
TOTAL	1202	100	1202	100
UTR RrM1	1202	100	1202	100

5. Concluzii

Prin prezenta solicitare beneficiarii respecta intocmai prevederile PUG.

Toate costurile vor fi suportate de investitorii privati.

Consecintele economice: se va crea o investitie care va contribui la bugetul local precum si locuri de munca noi.

Prezentul PUD vine in intampinarea unei cerinte de dezvoltare fireasca, in spiritul zonei, din punctul de vedere al functiunilor. Se încearcă adaptarea la cerințele punctuale ale investitorilor, dar fără a îngrădi prin prevederi restrictive direcțiile de dezvoltare ale zonei.

Pentru aceste motive proiectantul propune aprobarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.

Intocmit: Prof. dr. arh. Adrian Iancu

arh. Dascal Florin