

MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrării:

***PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT,
IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE***

Beneficiar: VLADAU ALEXE-DAN
VLADAU ZORITA-SIRINA,
SEULEAN TEODOR
SEULEAN ADINA

Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Rasaritului, nr. 72

Proiect nr.: 43/2022

Proiectant general: S.C. ARHIDOM S.R.L.
arh. urb. Daniela Tamas

Data elaborării: august 2022

Obiectul lucrării:

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea realizării unui imobil mixt, cu regim de înălțime S+P+5E+Er, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1079 din 27.04.2022 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Accessul în incinta se va realiza din str. Rasaritului. Iesirea din incinta va fi semnalizata cu indicator de obligatoriu dreapta.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza extrasului de Carte funciara nr. 346488 al terenului proprietate privata, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Rasaritului nr. 72, jud. Cluj.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentatii deja elaborate:

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentului de Urbanism ale municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Destinația zonei: UTR-RrM1 – Zona mixta cu regim de construire închis, adiacenta principalelor artere de trafic.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

În prezent, accesul auto și pietonal pe parcela se realizează direct din strada Rasaritului, strada asfaltată și dotată cu toate rețelele.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela proprietatea beneficiarului are o suprafata de 1256 mp, conform situatiei de Carte Funciara si ridicarii topo vizate A.N.C.P.I.

Parcela studiata se invecineaza cu proprietati apartinand unor persoane fizice.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Conform CF nr. 346488, pe parcela sunt edificate 5 corpuri de cladire, care prin prezenta documentatie sunt propuse spre demolare.

- 346488 – C1 - Casa construita din caramida, pe fundatii continue din b.a.,
pereti din zidarie de caramida, planseu b.a. peste subsol, sarpanta din lemn
si invelitoare tigla.
Subsol: pivnita
Parter: camera de zi, dormitor, bucatarie, camara de alimente, baie, hol
Pod
S construita la sol = 75 mp
- 346488 – C2 - Camara de alimente, invelita cu tigla
S construita la sol = 6 mp
- 346488 – C3 - Cotet porci
S construita la sol = 9 mp
- 346488 – C4 - Casa construita din caramida si lemn, pe fundatii din beton si piatra,
acoperita cu tigla, formata din camera, bucatarie, camara, pod, apeduct, wc.
S construita la sol = 53 mp
- 346488 – C5 - 4 cotete de porci cu boxe
S construita la sol = 20 mp

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Caracterul actual

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.

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;
Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;
Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Zona studiata prin prezenta documentatie este identificata cu CF nr. 346488, in suprafata de 1256 mp, teren intravilan, categoria de folosinta, in proprietatea beneficiarilor.

Traseul strazii Rasaritului apartine domeniului public.

Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Nu e cazul.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):

Gradul de rezistenta la foc – III

Zona seismica – F

Domeniul de verificare – A

Categoria de importanta – C

Clasa de importanta III

Perioada de colt : Tc = 0,7 sec.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc):

Pe parcela vecina la est, identificata cu nr CAD 305733, este edificat un imobil locuinte colective cu un regim de inaltime S+P+4+M.

Pe parcela vecina la vest, identificata cu nr CAD 310306, este edificat un imobil locuinte colective cu un regim de inaltime P+E+M.

Echiparea existenta:

In zona exista retele edilitare de alimentare cu apa-canal, energie electrica, gaze naturale, la care constructia propusa va fi racordata.

Zona este echipată edilitar complet. Constructia nou propusa se va racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se va asigura conducerea apelor meteorice exclusiv pe parcela, și nu inspre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădire. Dispunerea cablurilor de orice fel se va face îngropat și ascuns, nu aerian.

Se prevede amenajarea în interiorul parcelei (integrat în clădire) a unui punct gospodaresc destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

4.Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

Se solicita amplasarea pe parcela a unui imobil mixt cu regim de inaltime S+P+5E+Er.

Conform PUG Cluj-Napoca zona este incadrata in UTR RrM1, zona destinata organizarii urbane pe principiul cvartalului, cu fronturi inchise, aspect respectat prin prezenta documentatie, constructia alipindu-se limitelor de proprietate stanfa-dreapta prin latura calcan fara goluri.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Noua constructie propusa va respecta amplasarea pe parcela conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Cladirea propusa va avea destinatia de imobil mixt – locuinte colective cu servicii/comert la parter.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulat, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 ale RLU aferent PUG Cluj-Napoca.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Cladirea propusa va avea un aspect arhitectural modern, ingrijit si urmeaza sa se integreze in ansamblul arhitectural existent in zona, in particularitatile zonei si sa se armonizeze cu vecinatatile imediate. Regimul de înălțime propus va respecta intrutotul regimul de înălțime maximal specificat pentru UTR RrM1, respectiv (1-3S)+P+5+1R, armonizandu-se cu regimul de înălțime existent pe parcelele adiacente.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Constructiile existente pe parcela studiata urmeaza sa fie demolate in urma unei autorizatii de desfiintare.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Realizarea noii constructii se face prin adaptarea acestora la relieful zonei, pamantul rezultat din saptatura va fi reutilizat in umpluturi, si pentru amenajarea proprietatii respectiv surplusul va fi evacuat conform normelor în vigoare.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

Profiluri transversale caracteristice:

Strada Rasaritului este un drum dotat cu toate rețelele, apa-canal, electrica și gaz, asfaltat, cu un profil prezent, de 7,14 m.

Conform PUG Cluj-Napoca, profilul transversal propus pentru strada Rasaritului, este II.J.2 – profil culoare cale ferată, de 16,00 m. Pentru regularizarea profilului, terenul proprietate privată ce face obiectul prezentei documentații, este grevat de servitute de utilitate publică, astfel, împrejmuirea la strada se va retrage până la zona negrevată.

Accesul auto și petonal la imobilul propus se va realiza din str. Rasaritului.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Cladirea propusă va avea un regim de înălțime S+P+5E+1R.

Coefficientul de utilizare a terenului:

Suprafața totală a terenului este de 1256 mp, conform situației din ridicarea topo. Suprafața totală construită propusă va fi de 520 mp. Sunt amenajate circulații auto, circulații pietonale și parcuri în incintă în suprafața de 440 mp. Restul terenului urmează a fi amenajat ca spațiu verde, respectiv o suprafață de 302,50 mp, care include și un spațiu de joacă pentru copii.

S teren = 1256 mp

S construită propusă = 520 mp

S desfășurată propusă care intră în calcul CUT = 2849,60 mp

S desf. propusă care nu intră în calcul CUT (+parking subteran) = 4015,20 mp

CALCUL POT

POT maxim admis = 50%

POT propus = 41,40%

CALCUL CUT

CUT maxim admis = 2.6

CUT propus pt. întreaga incintă = 2.26

Ad subsol (garaj/spații tehnice) = 627.35 mp (49.94 % x S teren)

Ac parter (sp. servicii/comercial/ accese auto și pietonale) = 520 mp (41.40 % x S teren)

Ad etaj 1 - etaj 5 (locuire) = 445.38 mp (35.46 % x S teren)

Ad etaj retras (locuire) = 396.36 mp (31.55 % x S teren)

Asigurarea utilitatilor (surse, rețele racorduri):

În zona există rețele edilitare de alimentare cu apă- canal, energie electrică și gaze naturale, la care construcția propusă va fi racordată.

Bilant teritorial:

	BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren	1256	100	1256	100
2	Suprafata constructii	164,80	13.12	520	41.40
3	Alei/ parcarî	360	28.67	440	34.52
4	Spatii verzi	731,20	58.21	302,50	24.08

Necesar parcarî

Locuințe colective (multifamiliale):

– 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament

Funcțiuni terțiare - Comerț en detail:

– 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare.

CALCUL NECESAR PARCARI

NR TOTAL LOCURI DE PARCARE AUTO = 24

Nr. locuri de parcare auto Locuire = 17 (1 loc/ap cu Su < 100 m)

Nr. locuri de parcare auto Hotel Apartamente = 5 (30% din. nr. camerelor de cazare)

Nr. locuri de parcare auto Comerț = 2 (1 loc/50 mp Su vânzare comerț specializat)

NR. LOCURI DE PARCARE BICICLETE = 17

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1079 din 27.04.2022 s-a cerut întocmirea prezentului P.U.D., în vederea construirii unui imobil mixt, împrejurire teren și amenajări exterioare.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu reglementările Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Intocmit:
arh. urb. Daniela Tamas

