

s.c. **AMB ARHITECTURA SI
CONSULTANTA S.R.L.**
str. Teleorman nr. 61, ap 3
Cluj-Napoca



CUI: R 35355103
Tel. 0735-777 779

Denumirea proiectului :

**DEMOLARE IMOBIL EXISTENT SI
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT LOCUINTE, SERVICII
PROFESIONALE SI SERVICII CU ACCES PUBLIC**
Str. Clincilor nr.60, loc Cluj-Napoca, jud. Cluj

proiect nr.

**2030/
1**

Beneficiar:

**MARIAN VIRGIL PAVEL SI
SOTIA BERCAN DACIANA MARIA**

faza

PUD

MEMORIU GENERAL

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **Demolare imobil existent si CONSTRUIRE IMOBIL MIXT
LOCUINTE, SERVICII PROFESIONALE SI SERVICII CU ACCES PUBLIC**
Amplasament: **Str. Clincilor nr.60, loc Cluj-Napoca, jud. Cluj**
Beneficiar: **MARIAN VIRGIL PAVEL SI SOTIA BERCAN DACIANA MARIA**
Proiectant: **SC AMB Arhitectura si Consultanta SRL Cluj-Napoca,**
str. Teleorman nr 61, ap 3
Data elaborării: **septembrie 2021**

1.2. Obiectul proiectului

Întocmirea acestui P.U.D. a fost determinată de nevoia de clarificare a contextului în care ar urma să se înscrie o clădire cu funcțiune mixta 2S+ P+3E.

Terenul studiat este înscris în CF 271675 și are nr cadastral 271675 și se afla in proprietatea Marian Virgil Pavel si sotia Bercan Daciana Maria.

Prezenta documentație studiază încadrarea în zonă a noului obiectiv și reglementează modul de amplasare a clădirii propuse. Având la bază tema-program, la solicitarea beneficiarului aceasta încearcă să justifice și să demonstreze posibilitatea intervenției pe amplasament.

CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform PUG- Cluj-Napoca, terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, UTR – ZCP-M1.

2.2. Integrarea în contextul existent

Zona studiată este construită cu densitate medie/mare, cu clădiri având un regim de înălțime cuprins între D+P+E și D(S)+P+3E, dispuse în lungul strazi, formind front continuu. Fondul construit este de calitate proastă, imobile vechi, cu finisaje de proastă calitate, aspect arhitectural slab, iar datorită prevederilor PUG de supralargire a strazi, acestea se vor demola în întregime.

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

Nu există documentații de urbanism aprobate în zona.

CAP. 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Strada de acces a localității funcționează ca stradă de categoria a III-a, având o lățime de 8 m, carsoabil de 6 m și 2 trotuare de 1 m pe ambele părți, cu lățimi variabile pe alocuri. La ora actuală este asfaltată.

Circulația pietonală în zonă se desfășoară pe trotuarele străzii Clinicilor, trotuare ce sunt foarte înguste. Circulația auto se desfășoară pe un sens, 2 benzi de circulație.

La ora actuală în zonă nu există parcaje amenajate pe domeniul public, în dreptul imobilului. Există o zonă de parcaje în lungul strazi Clinicilor amenajată la cca 75 m imobil. De asemenea, nici pe parcela studiată nu există amenajate locuri de parcare, întrucât nu se poate accede cu mașina la nivelul curții.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, tipul de proprietate

Terenul studiat are suprafața de 262.00 mp.

Limita de nord a terenului reprezintă partea posterioară a parcelei și are vecin un teren identificat cu nr. top. 1170/2. La partea sudică a terenului se află strada Clinicilor. Limita estică are ca vecin un teren identificat cu nr. top. 11069, pe care se află o clădire cu regim de înălțime D+P. Limita vestică a parcelei este ocupată de o clădire cu regim de înălțime P+E și are ca identificare nr. top. 11071.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere, destinația clădirilor

Bilanț teritorial

Situația existentă este următoarea:

Teritoriu aferent	Existent (mp)	Existent (%)
Construcții	101	38.00
Spații verzi amenajate	0	0
Circulații (total), din care:	0	0
<i>semicarosabile</i>	<i>0</i>	<i>0</i>
<i>pietonale</i>	<i>0</i>	<i>0</i>

Teren neamenajat	262	100
TOTAL	262	100

P.O.T.existent = 38.50 %

C.U.T.existent = 0.88

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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 redezvoltată 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 monofuncționale, 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 tendință 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.

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

Pentru reglementarea detaliată a ZCP M1 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP M1. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Adâncimea apei subterane.

Parametrii seismici

Terenul nu prezintă probleme deosebite din punct de vedere al terenului de fundare. S-a întocmit studiu geotehnic pentru stabilirea condițiilor de fundare și s-a atasat documentației prezente.

3.7. Topografia terenului. Accidente de teren

Terenul este în pantă, nivelul curții interioare este cu cca 2,70 sub nivelul străzii Clinicilor și de aceea nu se poate amenaja acces auto direct în curte.

3.8. Analiza fondului construit existent.

Tendința actuală în zonă este $D(S)+P \div D(S)+ P+2/3 E+$ (eventual M). Parcele sunt în general de 12-15 m front la strada, iar ocuparea parcelelor este în front continuu și izolat discontinuu.

3.9. Echipare edilitară existentă

În zonă există rețea de alimentare cu energie electrică, rețea de alimentare cu apă, canalizare și gaz.

CAP. 4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Propunerile s-au făcut în baza prevederilor PUG Cluj-Napoca UTR **ZCP- M1**. Destinația stabilită prin PUG este **zona mixta cu regim de construire închis, adiacent principalelor artere de trafic.**

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

Se va respecta regimul de aliniere prevăzut în PUG- clădiri așezate în aliniament, se va prevedea o construcție în forma de bară. Această propunere s-a făcut luând în considerare modul de ocupare al parcelelor vecine și Regulamentul de Urbanism existent în zonă.

Regimul de înălțime maxim admis în zonă este (3)S+ P+3 E+ Er (sau Mansarda). Pe parcelă, datorită diferenței de nivel mare dintre strada Clinicilor și curte, rezultă un nivel numit demisol, și astfel regim de înălțime propus este S+D+P+2 E. Înălțimea maximă la cornișă conform PUG este 17m de la cota trotuar. Prin proiect se prevede H max cornișă 17 m, de la cota trotuar.

Bilanțul teritorial s-a calculat pentru parcelă considerând suprafața parcelei conform măsurători topo și prevederilor PUG pentru zona ZCP –M1, luând în considerare că se cedează cu titlu gratuit suprafața de teren afectată de servitute de utilitate publică.

Suprafața de teren la care se calculează indici urbanistici este

$$262+ 0.5 \times 33.90 \text{ (teren ce se cedează cu titlu gratuit) } = 278.95 \text{ mp}$$

Procentul de ocupare al terenului

$$\text{POT propus} = [(S_c/S_t) \times 100] \% = 149.90 / 278.95 \% = 53.74 \%$$

$$S \text{ desf totală} = 149.90 \times 6 (2S+ P+3E) = 899.40 \text{ mp}$$

$$S \text{ desf calcul CUT} = 149.90 \times 4 (P+3E) = 599.60 \text{ mp}$$

Coeficientul de utilizare al terenului

$$\text{C.U.T. propus} = (S_d/S_t) = 599.60 / 278.95 = 2.15 \% \text{ ADC}$$

Se încadrează în indici maxim admisi în zonă:

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. = 60,00 %

Coefficientul de utilizare al terenului

C.U.T. = 2.2 ADC

Teritoriu aferent	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Construcții	101.00	38.00	149.90	53.74
Spații verzi amenajate pe terenul natural	0	0	57.30	25.12
<i>Alei pietonale</i>	0	0	7.40	3.24
Parcaje	0	0	13.50	5.92
teren ce se cedeaza			33,90	12,93
TOTAL	262	100	262	%

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Clădirea nou-propusă se va construi în front continuu aliniat la strada Clinicilor și se va alipi la calcanele cladirilor invecinate, ceea ce este specific zonei.

4.4. Principii de interventie asupra construcțiilor existente

În prezent, pe parcela se afla o constructie D+P, ce gazduieste la nivelul parterului un spatiu de servicii – coafor.

Dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcției ce a determinat întocmirea P.U.D.:

- Suprafața teren, conform C.F. = 262 mp, Suprafata teren conform masuratorii = 262
- Regimul de înălțime existent: D+P Regimul de înălțime propus: 2S+P+3E
- S. constr. la sol existentă: 101 mp S. constr. la sol propusă: 149.90 mp
- S. desf. existentă: 210 mp S. desf. propusă: 899.40 mp
- P.O.T. existent = 38.50 % P.O.T. propus = 53.74 %
- C.U.T. existent = 0.88 C.U.T. propus = 2.15

Clădirea existentă propusă spre demolare are un fond construit slab si nu se incardreaza in prevederile RLU.

4.5. Capacitate, suprafața desfășurată

Clădirea propusă spre construire are următoarele functiuni:

SUBSOL -1: garaj 2 locuri, adăpost ALA, parcare biciclete

SUBSOL -2: garaj 2 locuri, adăpost ALA, parcare biciclete

PARTER: ETAJ 1: ETAJ 2: spatii de servicii si spatii de servicii cu acces public

ETAJ 3: 2 apartamente cu suprafata sub 100mp

Învelitoarea propusă este din țiglă, în 2 ape și are înclinație de 30°.

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

Circulația pe drumul de acces este sistematizată astfel încât lățimea totală a străzii va fi 12,00m din care carosabil 7,00 m , 2 trotuare de 2.5 m pe ambele părți.

Circulația pietonală – din strada se accede direct în spațiu de servicii de la parter și în casa de scara ce deservește spațiul de la demisol, respectiv nivelul curții, și nivelele superioare.

Circulația auto- prin intermediul unui elevator de mașini se va ajunge la nivelul subsolului -1 și subsol -2 unde este amenajată parcare subterană pentru 4 autoturisme în total. Tot cu ajutorul elevatorului se va ajunge la nivelul curții unde este amenajată 1 loc de parcare. Înainte de intrarea în elevator s-a prevăzut un spațiu de așteptare, astfel încât să nu se stînjenească circulația auto și pietonală în zona.

Se propune amenajarea a 1 locuri de parcare în interiorul parcelei, la nivelul curții interioare, și 4 locuri de parcare la subsolului -1 și subsol -2, rezultând 5 în total. Calculul locurilor de parcare s-a făcut astfel: la parter, etaj 1 și etaj 2 – spații de servicii cu acces public- 1 loc pt 35 mp destinat publicului + 1 loc de parcare la 15 persoane – aici se estimează 2 locuri de parcare pentru 70 mp spațiu destinat publicului și 1 loc de parcare pentru personal, rezultând 3 în total. La etajele 3, 2 apartamente cu suprafața sub 100 mp, rezultând 2 locuri de parcare necesare. Pentru biciclete s-au prevăzut 5 locuri : 3 la parter și 2 la subsol.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei. Lucrări necesare de sistematizare verticală. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune reorganizarea spațiului verde de pe parcelă pentru a corespunde noii funcțiuni. Suprafața totală a spațiului verde este de 60 mp (26.30%), spațiu verde amenajat direct pe teren natural.

4.8. Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător după cum urmează:

- apele uzate evacuate în sistemele publice de canalizare vor trebui să îndeplinească obligatoriu prevederile normelor în vigoare.

- colectarea, depozitarea și evacuarea deșeurilor solide se va face distinct, după natura materialelor, după ce au fost asigurate condițiile de reciclare (spălare, preambalare) la locul lor de proveniență. Depozitarea se va face pe platforme speciale, într-un spațiu izolat.

4.8. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Construcția va fi racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică, apă-canal și gaz existente în zona.

4.9.a. Regimul juridic al terenului

Regimul juridic prezintă modificări prin cedarea de teren către domeniul public al municipiului Cluj-Napoca cu titlu gratuit. Suprafața de teren ce urmează a fi cedată este de 33.90 mp.

4.9.b. Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat

Se va încadra în POT maxim admis = 60% și CUT maxim admis=2.2 pentru parcelele comune. Intrucit se cedeaza cu titlu gratuit o suprafata de teren de 33.90 mp, conform regulamentului local de urbanism, pentru zona ZCP- M1, indici teritoriali P.O.T. si C.U.T. se calculeaza astfel: suprafata initiala a parcelei + 0.5 x suprafata trecuta in proprietate publica cu titlu gratuit.

$$St \text{ calcul CUT} = 262 + 33.9 \times 0.5 = 278.95 \text{ mp}$$

Propunerile s-au făcut în baza prevederilor PUG Cluj-Napoca UTR **ZCP- M1**. Destinația stabilită prin PUG este **zona mixta cu regim de construire inchis, adiacent principalelor artere de trafic**.

Procentul de ocupare al terenului

$$POT = [(Sc/St) \times 100] \% = 149.90 / 278.95 \% = 53.74 \%$$

$$S \text{ desf totala} = 149.90 \times 6 (2S + P + 3E) = 899.40 \text{ mp}$$

$$S \text{ desf calcul CUT} = 149.90 \times 4 (P + 3E) = 599.60 \text{ mp}$$

Coefficientul de utilizare al terenului

$$C.U.T. = (Sd/St) = 599.60 / 278.95 = 2.15 \% \text{ ADC}$$

Se incadreaza in indici maxim admisi in zona:

Procentul de ocupare al terenului

P.O.T. = 60,00 %

Coefficientul de utilizare al terenului

C.U.T. = 2.2 ADC

Teritoriu aferent	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
Construcții	101.00	38.00	149.90	53.74
Spații verzi amenajate pe terenul natural	0	0	57.30	25.12
<i>Alei pietonale</i>	0	0	7.40	5.92
Parcaje	0	0	13.50	25.12
teren ce se cedeaza			33,90	12,93
TOTAL	262	100	262	%

CAP. 5. CONCLUZII

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

ÎNTOCMIT:

arh. urb. D. Bercan

Cluj-Napoca, 2021