

**Documentație pentru obținerea
AVIZULUI DE LA COMISIA TEHNICA
DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM
pentru**

FISA PROIECTULUI

Denumire proiect: Elaborare PUD, elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare constructii existente, construire imobil mixt - Locuinte colective si comert, imprejmuire teren, amenajari exterioare, organizare de santier, operatiuni notariale

Proiect nr.: 1/2021

Faza de proiectare: **PUD**

Amplasament: Mun. CLUJ-NAPOCA, str C-tin Brancusi, Nr 115, jud. Cluj

Beneficiar: **S.C. AMICII AMG IMOBILIARE S.R.L.**
Bistrita, str.Subcetate, nr. 3, jud. BN, J6/994/2020,
CIF RO43175901

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT DE ARHITECTURA SI URBANISM

R2CONTEXT ARHITECTURA - Cluj-Napoca

Arh RATIU Monica

Arh RATIU Raul Cristian

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE – FAZA PUD

PIESE SCRISE:

AVIZE CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM
MEMORIU JUSTIFICATIV – FAZA PUD

PIESE DESENATE:

1. G 01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA/ P.U.G	scara 1:5000
2. G 02 SITUATIA EXISTENTA	scara 1:250
3. G 03 REGLEMENTARI URBANISTICE	scara 1:250
4. G 04 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	scara 1:250
5. G 05 REGLEMENTARI EDILITARE	scara 1:250
6. G 06 VOLUMETRIE PROPUSA – INCADRARE IN CONTEXT	
7. G 07 PROFILE EXISTENTE SI PROPUSE	scara 1:250
8. G 08 INFORMAREA POPULATIEI	scara 1:350
9. G 09 STUDIU DE INSORIRE	
10. A 01 PLAN SUBSOL 2	scara 1:100
11. A 02 PLAN SUBSOL 1	scara 1:100

Intocmit,
arh. Monica RATIU

MEMORIU JUSTIFICATIV – faza PUD

I: INTRODUCERE

I.01 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului:	Elaborare PUD, elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare constructii existente, construire imobil mixt - Locuinte colective si comert, imprejmuire teren, amenajari exterioare, organizare de santier, operatiuni notariale
Amplasamentul:	Mun. CLUJ-NAPOCA, str C-tin Brancusi, Nr 115, jud. Cluj,
Beneficiar:	S.C. AMICII AMG IMOBILIARE S.R.L. Bistrita, str.Subcetate, nr. 3, jud. BN, J6/994/2020, CIF RO43175901
Proiectant de Arhitectura si urbanism	R2CONTEXT ARHITECTURA
Proiect nr.:	1/2021
Faza de proiectare:	P.U.D.
Data elaborarii:	Iulie 2023

I.02. OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru lucrarea : **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT- Locuinte colective si comert, desfiintare constructii existente, imprejmuire teren, amenajari exterioare, organizare de santier, operatiuni notariale** , pe strada C. Brancusi, nr. 115, mun. Cluj, jud. Cluj Napoca.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede construirea unui imobil cu functiune mixta, locuinte colective si comert cu regimul de inaltime 2S+P+5E+ER. Pentru realizarea obiectivului se propune desfiintarea constructiilor existente pe terenul studiat. Locurile de parcare necesare functiunilor propuse se vor asigura la subsolurile imobilului, accesul in incinta realizand-se printr-un gang carosabil, dublu sens.

Rolul documentației de PUD este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism - privind obiectivele si servitutele de utilitate publica, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a cladirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

II: INCADRAREA IN ZONA

II.01. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada C. Brancusi, in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura. Imobil in proprietate privata , nefiind inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Surse de documentare:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000 aprobat cu ordinal MLPAT nr. 37/N/2000.

La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii de fundamentare si proiecte:

- Ridicarea topografica;
- Studiu geotehnic
- Extras C.F.;
- Certificat de Urbanism nr. 452 din 18.02.2021
- PUG al Municipiului Cluj-Napoca;

Terenul studiat se afla incadrat in zona de impozitare "A" conform HCL nr. 1064/2018 .

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in:

- UTR – RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire inchis.
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.6

II.02. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Pentru cunoasterea traseelor si dimensiunilor retelelor edilitare s-au solicitat avize de amplasament de la furnizorii de utilitati.

III: SITUATIA EXISTENTA

III.01 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Obiectivul se afla amplasat in intravilanul Mun. Cluj Napoca , cu acces direct din strada Constantin Brancusi, pe frontul nord- estic al acesteia.

În funcție de intensitatea traficului rutier susținut, străzile se pot clasifica în 4 categorii și anume străzi de categoriile I, II, III și IV. Străzile urbane sunt clasificate astfel:

- Străzi de categorie I – magistrale – asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum, având minimum 6 benzi de circulație;
- Străzi de categoria a II-a – de legătură – asigură circulația majoră între zonele funcționale si de locuit, având 4 benzi de circulație;
- Străzi de categoria a III-a – colectoare – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație;
- Străzile de categoria a IV-a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus;

După caracteristicile de structură ale străzii: tip îmbrăcăminte, starea de viabilitate, gradul de modernizare, capacitatea portantă, starea fizică a străzii este bună. Din punct de vedere a circulației, str. Brâncuși îndeplinește funcții multiple de strada categoria II si III.

Accesul pietonal este bine dezvoltat, circulația pietonală se va desfășura exclusiv pe trotuare. Zona dezvoltării propuse, este deservită de următoarele linii de transport public: 32 si 32B.

III.02 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Conform extras **CF 264705**, terenul are suprafata de 893 mp. Terenul este partial imprejmuit in nord cu gard de lemn, zid de beton si delimitat de zidurile constructiei, imprejmuit in partea de est si sud cu gard de lemn iar in vest cu gard metalic. Terenul are o forma trapezoidala, cu latura scurta front la strada Constantin Brancusi- 13.89m.

- Vecinatati
- Nord-Est – proprietati private
 - Sud-Est – proprietate privata
 - Sud-Vest – strada Constantin Brancusi
 - Nord-Vest – proprietate privata

III.03 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Extras CF nr. 264705:

Categorie de folosinta: **curti constructii**

TEREN, **S = 893 mp, nr. cad 264705**

CONSTRUCTIE C1, **Sc = 133 mp, nr. cad 264705 - C1**

In momentul de fata pe teren se afla o constructie - C1 cu regimul de inaltime Parter, inscrisa in cartea funciara si inca doua constructii anexe - C2 (garaj) si C3 (filigorie) neinscrise in cartea funciara.

▣ **Constructia C1**, constructie de locuinte cu suprafata construita la sol de 133 mp – casa de caramida, acoperita cu tigla, cu 3 camere, bucatarie, dependinte.

In rest, terenul este ocupat de o alee carosabila – acces la garaj si alei pietonale si spatii verzi amenajate in zona posterioara a parcelei.

III.04 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Folosinta actuala: curti constructii, si casa de locuit parter conform extrasului de carte funciara (CF 264705).

Destinatia zonei confrom PUG: Zona mixta cu regim de construire inchis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.

Unitatea teritoriala de referinta: RrM1.

Caracterul zonei: amplasamentul face parte dintr-un ansamblu cu caracter rezidential de *tip periferic*, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie.

Utilizari admise: structura functionala mixta incluzand locuinte colective, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism etc. Spre spatiile publice , spatiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes public.

Regim de inaltime maxim admis: (1-3)S+P+5E+E.R.

Casa de locuit e intr-o stare constructiva si fizica buna, insa avand in vedere caracterul de restructurare a zonei, aceasta este propusa spre demolare, neputand fi integrata in noua constructie.

III.05 DESTINATIA CLADIRILOR

In momentul de fata pe teren se afla o constructie - C1 cu regimul de inaltime Parter, cu functiunea de LOCUINTA inscrisa in cartea funciara si inca doua constructii anexe, parter - C2 (garaj) si C3 (filigorie) neinscise in cartea funciara.

III.06 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR DE TEREN OCUPATE

Conform extras CF, terenul este in proprietatea privata a **S.C. AMICII AMG IMOBILIARE SRL**, dobandit prin cumparare, cota actuala 1/1.

III.07 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Conform studiului geotehnic caracteristicile principale ale terenului sunt următoarele:

- categoria geotehnică: 1
- risc geotehnic: redus;
- nivelul apei subterane: nu a fost interceptat conform studiului geotehnic;
- adancime de fundare Df = 200 m fata de nivelul terenului sistematizat;
- presiunea convențională pentru stratul de fundare este de 300 kPa;

III.07 ACCIDENTE DE TEREN

Nu e cazul, asa cum rezulta din studiul geotehnic si ridicarea topografica.

III.08 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Nu a fost interceptata conform studiului geotehnic.

III.09 PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Zona seismică: in conformitate cu reglementarile tehnice „Cod de proiectare seismica – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru cladiri” indicativ P100-1/2013, zonarea acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru evenimente

seismice avand intervalul mediu de IMR = 225 ani si 20% probabilitatea de depasire in 50 de ani, zona studiata are coeficientul $ag = 0.10 g$ și valoarea perioadei de colț $T_c = 0.7 \text{ sec}$.

III.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare)

In momentul de fata pe teren se afla o constructie - C1 cu regimul de inaltime Parter, cu functiunea de LOCUINTA inscrisa in cartea funciara si inca doua constructii anexe, parter - C2 (garaj) si C3 (filigorie) neinscrise in cartea funciara.

Casa de locuit e intr-o stare constructiva si fizica buna, avand structura de rezistenta din zidarie portanta, samburi si plansee din beton armat, sarpanta lemn, acoperis tigla.

Inaltimea la coama fata de terenul amenajat este 8.66m iar inaltimea la cornisa este 5.97m.

III.11 ECHIPARE EXISTENTA

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilul propus sa se racordeze la acestea. In functie de capacitatile functionale si de caracteristicile bransamentelor si racordurilor existente, acestea vor fi redimensionate, daca se impune.

IV: REGLEMENTARI

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica, prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitare a obiectivului propus, in corelare cu vecinatatile imediate.

IV.01. OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede **construirea unui imobil cu functiune mixta, locuinte colective si comert** pe terenul cu nr cad 264705.

Pentru realizarea acestui obiectiv se propune desfiintarea constructiilor existente pe amplasament in vederea eliberarii amplasamentului pentru noul imobil propus. Dupa desfiintarea imobilelor existente pe parcela, terenul ramas liber se va curata si nivela lasandu-se pregatit pentru noua constructie solicitata de catre beneficiar.

Conform regulamentului UTR=RrM1, sectiunea conditionari primare, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent, asigurandu-se totodata coerenta dezvoltarii/ ridicarea gradului de finisare urbana.

S-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, care sa evidentieze modalitatea de conformare a obiectivelor nou propuse la prevederile regulamentului general de urbanism privind:

- o obiectivele si servitutile de utilitate publica;
- o utilizarea functionala;
- o amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor;
- o stationarea autovehiculelor;
- o posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Prezentul studiu urbanistic de detaliu analizeaza contextul urban aferent amplasamentului in cauza, in vederea identificarii regulilor locale specifice de amplasare si conformare a constructiilor, urmarind practic o incadrare cat mai armonioasa a obiectivului in contextului parcelei studiate.

IV.02. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

Documentatia propune construirea unui imobil mixt cu regim de inaltime 2S+P+5E+E.R.. La parter se propun functiuni de interes a publicului larg (comert), la etajele 1-3 spatii comerciale cu acces public redus (comert specializat, spatii pentru comert predominant online) iar restul etajelor sunt ocupate de apartamente cu functiunea de locuire. Din punct de vedere functional, obiectivul se incadreaza in prevederile de dezvoltare a localitatii in vigoare pentru amplasamentul studiat - **RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire inchis.**

Prin natura interventiilor propuse, amplasarea obiectivului propus se va face in aliniamentul rezultat in urma largirii strazii C-tin Brancusi la profilul propus in PUG –II.G – 25m , in front continuu (inchis). In adancimea lotului, imobilul

se va dezvolta maxim 18m , conform regulament, incadrandu-se in limita zonei construibile de **65% din adancimea parcelei**, pentru o parcela mai adanca de **20 m**. Ultimul nivel va avea o retragere fata de aliniament de 1.8m.

Fata de limitele laterale imobilul se va **alipi**.

S-a studiat si optat pentru un mod de ocupare a terenului cât mai favorabil tipologiei de construire, al acceselor, amenajarii de spatii libere si plantate, a parcajelor dar si a indicilor urbanistici permisi.

În legatura cu constructiile existente pe parcelele vecine, se vor lua masuri speciale în alegerea soluțiilor de fundare astfel încât sa nu se afecteze în nici un fel stabilitatea si structura acestora.

IV.03 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Se propune construirea in incinta proprietatii a unei cladiri mixte avand destinatia **LOCUINTE COLECTIVE si COMERT** cu regim de inaltime **2S+P+5E+E.R.**

La cele doua niveluri de subsol s-au prevazut parcuri si depozite aferente spatiilor comerciale de la parter, legatura cu exteriorul realizandu-se de la nivelul subsolului 1 prin intermediul unei rampe auto. Suprafata carosabila care se va amenaja la nivel suprateran va deservi autovehiculelor de salubritate si celor ce aprovizioneaza spatiile comerciale.

La parter s-au amenajat doua spatii comerciale de interes public, iar la etaje s-au prevazut spatii pentru comert specializat pentru desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori , fiecare cu suprafata mai mica de 50 mp, si zona de circulatii verticale (scara si lift) a imobilului.

La etajele superioare s-au amenajat apartamente cu doua si trei camere rezultand in total 10 apartamente.

Caracteristici imobil propus:

- Regimul de înălțime propus: 2S+P+5E+ER
- Înălțimea maxima la atic = 18.50m
- Inaltimea maxima la coamă fata de cota 0= 22.00m
- Arie construita propusa $Sc = 318.30$ mp (*este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare - etajul 1*)
- Arie desfasurata totala propusa $Sd = 3298.05$ mp din care 2082.15 mp suprateran si 1215.90 mp subteran
- Arie desfasurata pentru calculul CUT: $Sd\ cut = 2298.65$ mp

POT propus $= Sc. \times 100\% / A\ teren = 318.30 / 893 = 35.64\%$; **CUT** propus $= Sd. \ cut / A\ teren = 2298.65 / 893 = 2.57$

Capacitati functionale imobil 2S+P+5E+ER:

- **10 apartamente** (28.90% din suprafata utila totala a cladirii) cu suprafata mai mica de 100mp – la Etaje 3,4,5, E.R.
- **2 Spatii comerciale de interes public - la Parter** si anexe la Subsol 1
- **8 Spatii vanzare comert specializat – la Etaje 1-3**

Constructia proiectata se incadreaza la **CATEGORIA "C" DE IMPORTANTA** (conform HGR nr. 766/1997) si la **CLASA "III" DE IMPORTANTA** (conform Normativului P100/13) .

IV.04 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Organizarea compozitional-volumetrica a cladirii este strict conditionata de prevederile Regulamentului de Urbanism:

- Amplasarea cladirii in aliniament, in front continuu (inchis). Aliniamentul propus prin PUG este determinat de largirea strazii Brancusi la 25 m (profil II.G), determinand amplasarea cladirii la o retragere de circa 3.40m fata de aliniamentul existent.
- Dezvoltarea in adancimea lotului- maxim 18m
- Alinierea la cornisa, situata la o inaltime de maxim 18.5 m fata de terenul amenajat
- Inaltimea maxima admisibila – 22m
- Realizarea de balcoane, bow-window-uri incepand de la inaltimea de 4m de la cota trotuarului
- Raportul plin –gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional

In consecinta conformarea cladirii va tine cont de principiile expuse , rezultand o volumetrie coerenta in acord cu imaginea urbana prefigurata pentru aceasta zona.

Accesul pietonal si carosabil pe teren se vor realiza in continuare de pe str. C-tin. Brancusi, situata in partea sud-vestica a parcelei. Parcarile necesare se vor amplasa la subsolurile imobilului propus iar calculul necesarului de parcare se va realiza conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism.

Circulatia auto prin gang se realizeaza pe doua benzi de circulatie (latime de 5.5 m), in ambele sensuri, simultan, iar accesul pe rampa la subsoluri se realizeaza in ambele sensuri, alternativ, asigurandu-se semaforizarea intrarii si iesirii autoturismelor.

Accesul pietonal la spatiul destinat functiunilor de interes pentru public se realizeaza direct din strada C-tin. Brancusi si din gangul de acces, iar accesul pietonal la locuinte si comertul de la etaje se realizeaza prin intermediul gangului de acces, accesul la casa scarii fiind pe latura posterioara a cladirii.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va realiza prin gangul carosabil, asigurandu-se inaltimea minima de 3.5m.

IV.05 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Din fondul construit existent pe amplasament nu se pastreaza nici o cladire, neputand fi integrata in noul concept urbanistic. Integrarea cladirii propuse in contextul construit are in vedere realizarea unei incinte ferite de traficul auto care sa deserveasca apartamentele. Se are in vedere amenajarea unei zone de petrecere a timpului liber cu alei, spatii verzi, si mobilier – banci si corpuri speciale pentru locuri de joaca.

Volumetria va fi specifica constructiei urbane, de factura moderna si va respecta caracterul programului (imobil cu functiune mixta, implicand locuirea la nivelurile superioare). Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional. Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra/ fibrociment/ HPL/ compozit pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectionate din otel vopsit.

Se interzice folosirea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

Tamplaria exterioara va fi metalica, culoare gri, cu geam termopan. La parter in zona functiunilor de interes public precum si la etajele 1-3 unde sunt amenajate spatii comerciale, inchiderile exterioare sunt realizate cu fatada cortina.

Acoperisul este de tip terasa. Straturile de sub invelitoare au fost dimensionate conform Normativelor NP 040-2002, iar panta invelitorii conform NP 069-2002.

IV.06 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Din fondul construit existent pe amplasament nu se pastreaza nici o cladire, neputand fi integrata in noul concept urbanistic. Pentru realizarea acestui obiectiv se propune desfiintarea constructiilor existente pe amplasament in vederea eliberarii amplasamentului pentru noul imobil propus.

Dupa desfiintarea imobilelor existente pe parcela, terenul ramas liber se va curata si nivela lasandu-se pregatit pentru noua constructie solicitata de catre beneficiar.

IV.07 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul auto la platforma carosabila exterioara si la cele subterane se va realiza din str.C-tin. Brancusi, prin intermediul unui gang cu latime de 5.5m pentru a permite traficul in dublu-sens , simultan, apoi prin intermediul unei rampe auto se va accede la parcajul auto de la subsolul 1 al imobilului propus. La subsolul 2 se ajunge prin intermediul unei rampe interioare din subsol 1. Se prevad locuri de parcare cu posibilitate de incarcare pentru masini electrice si doua locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

Circulatia auto prin gang se realizeaza pe doua benzi de circulatie (latime de 5.5 m), in ambele sensuri, simultan, iar accesul pe rampa la subsoluri se realizeaza in ambele sensuri, alternativ, asigurandu-se semaforizarea intrarii si iesirii autoturismelor.

Accesul pietonal la spatiul destinat functiunilor de interes pentru public se realizeaza direct din strada C-tin. Brancusi si din gangul de acces, iar accesul pietonal la locuinte si spatiile comerciale de la etajele 1-3 se realizeaza prin intermediul gangului de acces, accesul la casa scarii fiind pe latura posterioara a cladirii.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform Anexei 2 din P.U.G astfel:

Conform anexa nr. 2 - Necesarul de locuri de parcare din Regulament local de urbanism din Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca se va asigura:

- 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp;
- 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare 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
- 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
 - 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Capacitati functionale IMOBIL 2S+P+5E+ER:

- **10 apartamente** (28.90% din suprafata utila totala a cladirii) < 100mp = 10 x 1 = **10 locuri de parcare**
- 98.20 mp supr. vanzare **spatii comert Parter = 4 locuri de parcare** – 2 spatii comerciale cu suprafata de vanzare > 35 mp
- 357.90 mp supr. vanzare **spatii comert specializat – Etaje 1-3 = 8 locuri de parcare** – 8 spatii comerciale cu suprafata de vanzare < 50 mp

Calcul locuri de parcare

TOTAL NECESAR locuri parcare = 10+ 4 + 8 = 22 locuri de parcare

TOTAL PREVAZUT locuri parcare = 22 in subsol

Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESARE = **22**

Nr. locuri de parcare auto NECESARE LOCUIRE = **10** (1 loc/ap. cu Su<100mp)

Nr. locuri de parcare auto NECESARE COMERT = **12** (1 loc/35-50 mp Su vanzare)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto PROPUSE = **22**

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete NECESARE = 10

Nr. locuri de parcare biciclete NECESARE LOCUIRE = 10 (1 loc/ap. cu Su<100mp)

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete PROPUSE= 10

Se prevad minim doua locuri de parcare cu posibilitate de incarcare pentru masini electrice precum si doua locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati.

IV.08 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul studiat are o declivitate redusa, spatiile verzi fiind in prezent amenajate in zona posterioara a incintei. In masura in care este posibil , se vor pastra arborii maturi. Nu se impun solutii speciale pentru adaptarea la relief (umpluturi, etc.). In rest, vor fi prevazute amenajari cu spatii verzi in suprafata totala de min. 20% din suprafata terenului. Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de construire, constand in: aranjamente peisajere cu arbusti, partere florale, gazon. Se propune plantarea a 3 arbori cu circumferinta de minim 35 cm masurata la 1 m de la colet, precum si arbusti ornamentali de talie mica.

IV.09 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.

IV.10. SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUARE A POLUARII

Fiind situat în intravilan la frontul unei străzi principale, inițiativa de reglementare urbanistică se încadrează într-un proces normal de dezvoltare și densificare urbană, care este un beneficiu, generând un aspect coerent și unitar al străzii Constantin Brancuși.

Efectele poluării în zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor măsuri de protecție riguroase, respectiv – plantări vegetale, rezolvare canalizare și ape uzate menajere, igienizare și salubritate.

În faza de construire ulterioară PUD, colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face controlat, în containere speciale, montate îngropat, urmând a fi evacuate periodic prin colectarea de către firma de salubritate, în baza unui contract și transportate la groapa ecologică. Spațiul pentru pubele este amenajat la Subsol 1, într-un spațiu separat și impermeabilizat, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzut cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la canalizare. (Conf. Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 - art. 4) Este organizat pe 4 fracții: plastic/ metal, hartie/ carton, sticlă, respectiv deșuri reziduale/ amestecate/ menajere.

După terminarea lucrărilor de construire se va îmbunătăți cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi în cadrul terenului studiat. Se propune plantarea a 3 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet, precum și arbuști ornamentali de talie mică.

Prin natura obiectivului de investiție propus nu se impun măsuri speciale de rehabilitare ecologică. Activitățile adaptate de construcțiile propuse prin prezenta documentație nu generează noxe.

În conformitate cu prevederile legale privitoare la evaluarea impactului asupra mediului pentru zona studiată, în cadrul prezentei documentații s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, care au în vedere :

- a) diminuarea până la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul, funcțiunea propusă se încadrează în categoria celor nepoluante, fără emisii, deversări etc
- b) prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul
- c) epurarea / preepurarea apelor uzate – nu există ape uzate rezultate în urma unor procese tehnologice. Canalizarea apelor se va realiza prin intermediul rețelelor publice și vor fi astfel conduse spre sistemul centralizat de epurare al localității
- d) depozitarea controlată a deșeurilor – se va realiza conform normelor în vigoare, în baza unui contract cu o companie specializată de salubritate. Menționăm că funcțiunea rezidențială aferentă obiectivului propus prin prezenta documentație nu presupune producerea unor deșuri cu risc semnificativ din punctul de vedere al protecției mediului.
- e) recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. – nu este cazul
- f) organizarea sistemelor de spații verzi. – nu este cazul
- g) protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.– nu este cazul
- h) refacerea peisagistică și rehabilitarea urbană. – conform proiect
- i) valorificarea potențialului turistic – nu este cazul
- j) eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. – Zona din care face parte amplasamentul studiat este complet echipată din punct de vedere urbanistic și edilitar. În cadrul prezentei documentații nu au fost evidențiate disfuncționalități din domeniul infrastructurii majore.

IV.11.PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Proiectul studiat tratează exclusiv parcela cu nr. cad. 264705.

IV.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

În urma realizării proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și peisagere astfel încât să crească calitatea cadrului construit dar și natural. Suprafețele ramase libere după realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spații verzi. În acest sens se vor prevedea: îmbracarea cu pământ vegetal, semănarea gazonului și plantarea de arbori și arbuști decorativi. Spațiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de minim 20% din suprafața de teren amplasată în UTR RrM1, conform PUG. Se propune plantarea a 3 arbori cu circumferința de minim 35 cm măsurată la 1 m de la colet, precum și arbuști ornamentali de talie mică.

IV.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE ;LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Având în vedere regimul de construire în front închis și alipirea de calcane se va adopta o soluție de fundare și drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze imobilele vecine. Se vor executa lucrări de sistematizare verticală la nivelul gangului de acces și la nivelul curții interioare astfel încât să se preia și conducă apele meteorice și pluviale într-un mod cât mai corect și eficient. Racordul aleii carosabile din incintă cu strada Constantin Brancuși se va face cu respectarea normativelor în vigoare. Panta rampelor carosabile de acces la subsoluri va fi de max 16% fiind prevăzute rampe de racord cu suprafețe plane cu pante de 5 %. De asemenea se vor lua măsuri pentru îndepărtarea apei meteorice din proximitatea construcției prin intermediul drenurilor, rigolelor și a canalelor, cu scopul evitării patrunderii acestora la nivelul fundațiilor și a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente. Suprafețele carosabile și pietonale vor avea finisaje antiderapante.

IV.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE ȘI COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR)

Corpul de clădire propus este **amplasat în aliniament**, are un regim de înălțime de **2S+P+5E+ER** (retragere față de planul fațadei de la strada, min. 1.80 m pentru etajul retras) cu înălțimea maximă la cornișă de 18.50 m și înălțimea maximă totală de 22 m. Se propune ca poziția clădirii să fie pe aliniamentul propus în PUG, respectând retragerea impusă, astfel încât să rezulte profilul stradal tip II G, de 25 m. Astfel, pentru largirea străzii la ampriza propusă în PUG se va dezmembra o fasie cu suprafața de 50.90 mp care se va înscrie în CF cu titlu de drum.

Imobilul propus este amplasat între limitele laterale ale parcelei, pe o adâncime de 18 m încadrându-se în limita zonei construibile de **65% din adâncimea parcelei**, pentru o parcelă mai adâncă de **20 m**.

Față de limitele laterale imobilul se va **alipi**.

Regim de înălțime maxim propus = **2S+P+5E+ER**

H maxim cornișă propusă (S) = **18.50 m**

H maxim propus = **22.00 m**

Indicatori P.O.T. și C.U.T. pentru parcela studiată

Parcela comună	Indicatori maximali admisi	Indicatori propusi
POT	50%	35.64%
CUT	2.6	2.57

IV.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Modul de asigurare și distribuție a apei potabile:

Asigurarea apei potabile se va face din rețeaua municipiului. Documentația privind posibilitatea bransării la rețeaua de alimentare cu apă se va elabora la faza autorizatie de construire.

Modul de rezolvare a colectării, îndepărtării apelor uzate (fecaloid-menajere) și a gunoierului menajer:

Apele uzate menajere provenite de la băile și grupurile sanitare ale imobilului se vor colecta printr-o conductă PVC și se vor evacua în rețeaua municipiului. Documentația privind posibilitatea bransării la rețeaua de canalizare se va elabora la faza autorizatie de construire. Spațiul pentru pubele este amenajat la Subsol 1, într-un

spatiu separat si impermeabilizat, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevazut cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 - art. 4) Este organizat pe 4 fractii: plastic/ metal, hartie/ carton, sticla, respectiv deseuri reziduale/ amestecate/ menajere.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în 4 pubele amplasate ingropat la nivelul subsolului 1. Atunci cand se colecteaza, pubelele vor fi aduse la nivelul solului cu ajutorul unei platforme mobile elevatoare, fiind preluate periodic de firma de salubritate în baza contractului încheiat. (conform plan de situatie).

Alimentarea cu energie electrica

Constructia studiata se va racorda la rețeaua electrica existenta in zona, prin bransament dimensionat in functie de puterea instalata necesara si in limita acordurilor actuale permise de furnizorul local de energie electrica; documentatia privind posibilitatea bransarii la rețeaua electrica se va elabora la faza autorizatie de construire.

Suplimentar, se vor monta panouri fotovoltaice pe invelitoare pentru a asigura iluminatul interior din spatiile comune.

Asigurarea cu anexe social-sanitare (filtre sanitare, vestiare, spălătorii, dușuri, closete) modul de asigurare a iluminatului, ventilației, microclimatului:

Pentru fiecare spatiu comercial de la parter s-a prevazut un vestiar si un grup sanitar amplasat la subsol 1. Iluminatul spatiilor se va face conform normativelor in vigoare asigurandu-se nivelul optim de iluminare cu ajutorul corpurilor de iluminat amplasate la nivelul tavanului. Ventilarea spatiilor comerciale se va face prin geamurile amplasate pe fatada, iar pentru spatiile anexe (grupuri sanitare, vestiare) ventilarea se va face in sistem mecanizat.

Spatiile comerciale de la etaj, avand acces public restrans s-au amenajat cu un grup sanitar, fiecare, destinat angajatilor. Locuintele s-au dotat cu bai, grupuri sanitare si bucatarii ventilate natural sau mecanic.

Incalzirea spatiilor se va realiza cu ajutorul unei centrale/pompe de caldura comune pentru intregul imobil.

Datele privind debitele de consum si detalierea instalatiilor vor fi determinate prin documentatii specifice de specialitate intocmite pentru fiecare utilitate in parte (instalatii termice, sanitare si electrice), elaborate de societati agrementate, cf. legii.

IV.15. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUȘ)

UTR RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Nr. CAD: **264705;**

S_{TEREN} RrM1 = 893 mp

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUȘ	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	893	100	893	100
SUPR. CONSTRUITA CLADIRE	133	14.89	*212.30	23.77
SUPR. CURTI DE LUMINA	-	-	6.20	0.69
SUPR. TEREN PROPUȘ SPRE DEZMEMBRARE PENTRU LARGIRE STR. C-TIN BRANCUSI	-	-	50.90	5.70
SUPR. CIRCULATIE AUTO			389.20	43.59
SUPR. ALEI PIETONALE	241	26.99	42.00	4.70
SUPR. PLATF. PUBELE	-	-	12.00	1.35
SUPRAFATA SPATII VERZI	519	58.12	180.40	20.20

* *Suprafata construita din bilantul teritorial nu corespunde cu suprafata construita de calcul POT deoarece in bilantul teritorial suprafata construita este considerata suprafata parterului iar la calculul POT este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare (etajul 1).*

EXISTENT

S_{CONSTRUITA} EXISTENTA CONSTRUCTIE C1 = 133 mp

S_{CONSTRUITA} DESFASURATA EXISTENTA CONSTRUCTIE C1 = 133 mp

P.O.T.EXISTENT = 14.89 %

C.U.T.EXISTENT = 0.14 ADC/ mp.teren

PROPUS**UTR = RrM1****S**CONSTRUITA PROPUSA pt calcul POT = 318.30 mp**S**CONSTRUITA DESFASURATA pt calcul CUT = 2298.65 mp**S**CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA din care = 3298.05 mp

S. desf. suprateran = 2082.15 mp

S. desf. subteran = 1215.90 mp

P.O.T._{PROPUS} RrM1 = 35.64 %C.U.T._{PROPUS} RrM1 = 2.57 ADC/ mp.teren**V: CONCLUZII****V. 01. Consecintele realizarii obiectivelor propuse**

Realizarea investitiei propuse va duce la dezvoltarea zonei si integrarea din punct de vedere functional in specificul zonei si al strazii. Conform studiului bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de incadrările din P.U.G. Cluj existent.

V. 02. Masurile ce decurg in continuarea PUD-ului

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de zona cu functiuni mixte.

V. 03. Punctul de vedere al elaboratorului

Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru investitie, se valorifica in mod optim terenul analizat asigurandu-se in acelasi timp vecinatatile corecte, in conditii optime de vizibilitate si orientare.

Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

Intocmit, arh. RATIU MONICA