

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCALIZAREA ZONEI : jud. CLUJ, mun. CLUJ-NAPOCA, str. EDGAR QUINET, nr. 1-3

OBIECTIV : ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE SUPRAETAJARE IMOBIL CU FUNCȚIUNI ADMINISTRATIVE, DE SĂNĂTATE, SERVICII CU ACCES PUBLIC ȘI SERVICII PROFESIONALE

BENEFICIAR : S.C. DORALEX COM S.R.L.

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 595/2022

DATA : MARTIE 2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT : arh. Sorin Scripcariu

PROIECTAT : arh. Ioana Chira

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. CERERE TIP
2. CUI S.C. DORALEX COM S.R.L.
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1367 DIN 30.05.2022
5. EXTRAS C.F. NR. 335535
6. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DIRECȚIA TEHNICĂ – SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
9. AVIZ DE AMPLASAMENT DISTRIBUȚIE ENERGIE ELECTRICĂ ROMÂNIA
10. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. DELGAZ GRID S.A.
11. AVIZ SĂNĂTATEA POPULAȚIEI CONFORM PREVEDERILOR ORDINULUI MINISTRULUI SĂNĂTĂȚII NR. 119/2014
12. ACT DE REGLEMENTARE EMIS DE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
13. DOVADA ACHITĂRII TAXEI R U R PENTRU PUD
14. FIȘA PROIECTULUI
15. LISTA DE SEMNATURI
16. BORDEROU GENERAL
17. MEMORIU JUSTIFICATIV

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|---|-------|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG | | A.01 |
| 2. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ | 1:500 | A.02 |
| 3. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 1:500 | A.03 |
| 4. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | 1:500 | A.04 |
| 5. PLAN REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ | 1:500 | A.05 |
| 6. SECȚIUNE CARACTERISTICĂ A A | 1:500 | A.06 |
| 7. ILUSTRARE VOLUMETRICĂ | | A.07 |
| 8. PLAN VECINI INFORMAREA POPULAȚIEI | | A.08 |
| 9. STUDIU DE INSORIRE | | |

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	: P U D
INVESTITOR	: SC DORALEX COM S.R.L.
PROIECTANT	: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
NR. PROIECT	: 595/2022
DATA ELABORĂRII	: MARTIE 2024

Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Edgar Quinet nr. 1-3 și are o suprafață totală de 2277 m², cu o formă neregulată. Terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 335535, nr. CAD 335535, se află în proprietatea lui SC DORALEX COM SRL. Pe parcela studiată există în prezent o construcție cu regim de înălțime 2S+P+1 cu funcțiuni de comerț, servicii și garaj, identificată prin nr. cad 335535-C1 (proiectul initial include supraetajarea într-o etapă ulterioară). Prin P.U.D.-ul de față se propune reglementarea terenului respectiv în scopul supraetajării construcției existente cu funcțiuni administrative, de sănătate, servicii cu acces public și servicii profesionale și funcțiuni de turism. Zona studiată se afla în **U T R S_Et – subzone de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial, clădiri/ansambluri semnificative dedicate exclusive activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal**, conform P U G Cluj-Napoca.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare urbanistică a construcției și a categoriilor de intervenții necesare;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța dezvoltării zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

La elaborarea prezentului P.U.D. s-au folosit date din P U G General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/ 23.12.2014, Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca nr. 1367/ 30.05.2122, din documentația „STUDIU GEOTEHNIC” elaborat de SC ANADARRA IMPEX SRL, și documentația topografică elaborată de inginer Mircea Crăciunaș.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul studiat este amplasat pe str. Edgar Quinet nr. 1-3, în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și este identificat prin C.F. nr. 335535, nr. Cad. 335535, având suprafața de 2277 m². Incinta este accesibilă din str. Edgar Quinet.

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

UTR S_Et - Subzone de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial, clădiri/ansambluri semnificative dedicate exclusive activităților economice de tip terțiar inserate în zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidențial de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal.

Conform RLU pentru UTR S_Et, indicatorii urbanistici sunt:

Procentul maxim de ocupare a terenului

Pentru parcele comune:

P.O.T.maxim = 40%

Pentru parcele de colț:

P.O.T.maxim = 50%

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje/parcaje colective cu acces public:

P.O.T.maxim = 40%

Coeficientul maxim de utilizare a terenului:

Pentru parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

C.U.T.maxim = 1.2

Pentru parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și / sau front la stradă mai mare de 30 m situate în interiorul unor UTR destinate locuirii de tip individual

C.U.T.maxim = 1.8

Pentru parcele în interiorul unor UTR de orice alt tip

C.U.T.maxim = 2.2

Spații libere și spații plantate

Spațiu verde pe sol natural = min. 20%

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mică de 1000 mp și / sau front la stradă mai mic de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte.

Înălțimea maximă a clădirilor ce dispun de parcele cu suprafața mai mare de 1000 mp și front la stradă mai mare de 30 m va fi cea reglementată pentru UTR din care subzona face parte, plus două nivele, din care unul retras, fără a depăși înălțimea maximă reglementată pentru UTR Et.

Regimul de înălțime - (1-3S)+P+5+1R h max = 25,00m

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

În prezent parcela este accesibilă din strada Edgar Quinet, care o mărginește pe laturile sud și vest.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Conform CF nr. 335535, terenul are o suprafață de 2277 m² și se află în proprietatea SC DORALEX COM SRL.

Terenul are o formă poligonală neregulată și se învecinează cu:

- la nord cu proprietăți private
- la est cu proprietate privată
- la sud cu strada Edgar Quinet
- la vest cu strada Edgar Quinet

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe teren există o construcție cu regim de înălțime: 2S+P+1. Aceasta are funcțiunea de comerț/servicii și garaj. Suprafața construită existentă este de 1 057.23 m², iar suprafața desfășurată existentă este de 4 425.26 m². Căldirea este propusă spre supraetajare.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Imaginea actuala a zonei este caracterizată ca fiind o zonă de locuințe colective construite după anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare prin care să se instituie o structură urbană coerentă și adecvată funcțiunii.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Caracterul funcțional al zonei este unul mixt, cuprinzând locuințe colective și dotari, spații comerciale, funcțiuni de turism.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul este în proprietatea persoanelor juridice : SC DORALEX COM SRL, și are o suprafață de 2277,00 m².

Terenurile învecinate se afla în proprietate publică și privată.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Caracteristicile geologice ale terenului au fost studiate de S.C. ANADARRA IMPEX S.R.L., în documentația anexată memoriului tehnic. Fiind vorba despre supraetajarea unei clădiri existente, a căror fundații au fost încastrate în stratul de marnă de culoare gălbuie mai friabilă pe zonele nisipoase vârtoasă, față de portanța terenului la cota fundațiilor se va urmări dacă presiunea efectivă finală după etajarea clădirii se menține în limitele de corelare cu presiunea convențională de calcul.

Concluziile initiale ale studiului intocmit anterior autorizării au luat în calcul supraetajarea propusă la aceasta etapă.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE, ETC)

Pe teren există un imobil cu regim de înălțime 2S+P+E.

Structura acesteia este cu fundații din beton, stâlpi și grinzi din beton și zidărie din cărămidă.

Starea acesteia este foarte bună, construcția fiind edificată în anul 2022. Prin proiect se propune supraetajarea clădirii existente.

Structura de rezistență a fost dimensionată și calculată încă de la început pentru ca acest imobil să poată fi supraetajat conform propunerii din acest moment.

3.9. ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere edilitar, zona este echipată corespunzător la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz natural.

4. REGELEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Se propune supraetajarea clădirii existente cu încă cinci etaje, astfel încât regimul de înălțime final al imobilului va fi 2S+P+5E+ER.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Etajele noi propuse vor adăposti funcțiuni de servicii cu acces public și funcțiuni de turism.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Situația existentă: $S_{\text{construită}} = 1\ 057,23\ \text{m}^2$; $S_{\text{desfășurată}} = 4425,26\ \text{m}^2$

Situația propusă: $S_{\text{construită}} = 1\ 057,23\ \text{m}^2$, $S_{\text{desfășurată}} = 3\ 043,40\ \text{m}^2$

Total clădire: $S_{\text{construită}} = 1\ 057,23\ \text{m}^2$, $S_{\text{desfășurată}} = 7\ 468,66\ \text{m}^2$

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCES PENTRU UTILAJE DE STINGEREA INCENDIILOR ETC.)

Etajele superioare propuse în această fază nu vor depăși limitele construcției existente – stabilite în etapa anterioară prin PUD aprobat cu HCL nr. 65 din 5 martie 2019.

Retragerea față de strada Edgar Quinet va fi de 5 m și se va alinia la clădirea existentă din vecinătatea estică a parcelei (amplasată la nr. 5).

Etajele noi propuse se vor construi pe limita de proprietate pe latura estică, la fel ca și nivelurile deja edificate, alipindu-se la calcanul imobilului existent (Edgar Quinet nr. 5), conform convenției de alipire.

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

Amenajările exterioare nu vor suferi modificări față de documentațiile aprobate anterior. Circulațiile, accesurile auto și pietonale, organizarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi au fost prevăzute la etapa 1 de dezvoltare a investiției, ținând cont și de supraetajarea din prezenta etapă. Imobilul construit și întăbulat este prevăzut cu două etaje subterane de parcări și o parcare exterioară.

	EXISTENT	PROPUS
Necesar locuri spații comerciale	33	-
Necesar locuri – unități de cazare 3*	-	30
Necesar locuri – servicii cu acces public		8
Număr locuri parcare existente în garaje auto	58	
Număr locuri parcare existente la sol	14	
Număr total de locuri de parcare necesare		71
Număr total de locuri de parcare asigurate		72

Notă: În această etapă nu se propune realizarea de locuri noi de parcare. Necesarul este asigurat din locurile disponibile existente.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.D., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, nefiind necesare măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate, iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract cu firme specializate. Imobilul nou construit va avea în dotare sisteme de energie regenerabilă, folosind atât panouri fotovoltaice cât și panouri solare pentru apă caldă.

4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI)

Regimul de înălțime propus este de 2S+P+5E+ER conform regulamentului pentru UTR S_Et.

Înălțimea maximă este de 25 m.

Clădirea este aliniată la strada Edgar Quinet cu imobilul aflat la numărul 5.

4.9. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C U T propus = 2.2

4.10. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

NR. CRT.	ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		m ²	%	m ²	%
1	CONSTRUCȚII LA SOL	989.78	43.47	989.78	43.47
2	CIRCULAȚII AUTO, PIETONALE	828.18	36.37	828.18	36.37
3	SPAȚII VERZI	459.04	20.16	459.04	20.16
4	TOTAL	2277	100	2277	100

Amprenta la sol a clădirii, respectiv amenajările exterioare nu se modifică.

P.O.T. propus = P.O.T. existent = 46.43%

P.O.T. max = 50%

C.U.T. existent = 0.86

C.U.T. propus = 2.2

C.U.T. max = 2.2

Regim de înălțime existent: 2S+P+1

Regim de înălțime propus: 2S+P+5+ER

Regim de înălțime max: 2S+P+5+ER

4.11 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REȚELE , RACODURI)

Imobilul este racordat la rețelele existente în zonă: apă, canalizare, energie termică, gaze naturale, energie electrică.

5. CONCLUZII

Pentru implementarea propunerilor prezentului PUD se vor elabora proiecte tehnice în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism care vor fi autorizate de instituțiile abilitate în acest sens.