

P.U.D.

(Plan Urbanistic de Detaliu)

PUD pentru AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUIŢE SI SPAŢII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, AMENAJARE EXTERIOARĂ, ORGANIZARE DE ŞANTIER, RACORDURI ŞI BRANŞAMENTE LA UTILITĂŢI

Adresa: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Bucuresti, nr. 41-45



BENEFICIAR:
SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL

PROIECT NR. 246/2023

EX. NR.

FOAIE DE PREZENTARE

ŞEF PROIECT: **arh. urb. CSILLA VASS**

PROIECTAT: **arh. urb. CSILLA VASS**

DESENAT: **Martin Borisov**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extrase C.F.

Avize

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

A.01	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. F.S
A.02	PLAN DE SITUATIE- situatia existenta	sc. 1:500
A.03	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500
A.04	REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500
A.05	CIRCULAȚIA TERENURILOR	sc. 1:500
A.06	INFORMAREA POPULATIEI	sc. 1:500
A.07	ILUSTRARE URBANISTICA	sc. F.S.
A.08	ILUSTRARE URBANISTICA	sc. F.S.
A.09	ILUSTRARE URBANISTICA	sc. F.S.
A.10	PLAN SUBSOL	sc. 1:200
A.11	PLAN PARTER	sc. 1:150

Memoriu justificativ

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARII:	PUD pentru AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE SI SPAȚII COMERCIALE/ SERVICII LA PARTER, AMENAJARE EXTERIOARĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT: BENEFICIAR:	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Bucuresti, nr. 41-45 SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL
Nr. proiect: PROIECTANT:	246/2023 S.C. DOR CONSULT S.R.L.

1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul prezentei documentații este stabilirea condițiilor de amplasare pe teren a unui imobil mixt care va cuprinde 36 de apartamente și spații comerciale/servicii profesionale la parter. Momentan în incinta există mai multe construcții cu regim de înălțime P, cu funcțiunea de locuire care se vor desființa.

Terenul este în proprietatea beneficiarului, conform extraselor de carte funciara, cu nr. 296175, 341173, 301832, 288082, 272467, 275978 în suprafața de **2100.00 mp**.

De asemenea documentația are ca obiect:

- integrarea în fondul construit existent
- circulația juridică a terenurilor
- echiparea cu utilități edilitare

Metodologia folosită – baza documentației:

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic este anexat prezentei documentații.

2. **Incadrarea în localitate :**

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1074 din 15.05.2024 :

Terenul se afla în UTR – RrM1- Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării . Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Amplasamentul pentru viitoarea investiție se afla în intravilanul mun. Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobile/terenuri și construcții în proprietate privată/coproprietate privată și Statul Roman în administrarea Consiliului local al mun. Cluj-Napoca.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice și /sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

Folosinta actuala: terenuri (curti-constructii), constructii de locuinte si constructii anexa, conform extraselor de CF anexate.

UTR Rr_M1

Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parțelar 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.

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);

Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Regimul tehnic :

Pentru parcelele comune:

POT_max de 50.00 %

Pentru nivele cu destinația de locuire AC_max = 40% X St

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,2.

Reguli privind amplasarea clădirilor :

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o

retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

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.

Inaltimea maxima :

- Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă.
- pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Spatii libere plantate :

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejmuiri:

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

3. Situatia existenta:

Amplasamentul se găsește mun. Cluj-Napoca, la intersecția străzilor București și Dimitrie Comșa (I.C.Frimu), în zona relativ centrală a orașului, are o suprafață de 2100.00 mp și este identificat prin nr. Nr.cad 275978; Nr. cad. 341173; Nr.top 5421; Nr.cad. 21777; Nr. cad. 301832; Nr.cad.296175.

Terenul este plat și cvasiorizontal și este o parcelă de colț cu dimensiunea fronturilor la strada de 21.28 m și 41.65 m.

Momentan în incintă există mai multe imobile în regim de înălțime P, P+1+M, care se vor desființa.

S = 201.00 mp

Nr.cad 275978; CF nr 275978

SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL

AC_existentă = 83.00 mp

ADC_existentă = 250.00 mp

S = 492.00 MP

nr. cad. 341173; CF nr. 341173

SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL

S=169.00 MP

Nr.top 5421; CF nr 272467

SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL

AC_C1 = 88.00 mp

ADC_C1 =88.00 mp

AC_C2 = 44.00 mp

ADC_C2 = 44.00 mp

S = 164.00 mp

Nr.cad 21777; CF nr 288082

IUSCU OLGA ESTERA

AC_existentă = 128.00 mp

ADC_existentă = 128.00 mp

S = 205.00 MP

nr. cad. 301832; CF nr. 301832

AC=98.00 mp

SUKOSD SANDOR

SUKOSD ILDIKO

S=885.00 MP

Nr.cad. 296175; CF nr 296175
STATUL ROMAN
CONSILIUL LOCAL AL MUN. CLUJ-NAPOCA

SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL
AC = 164.00 mp
ADC =164.00 mp

BILANT TERITORIAL existent:

UTR - Rr_M1

S_amplasament = 2100.00 mp (2116 mp din acte)

AC_amplasament = 605.00 mp

ADC_amplasament = 772.00 mp

POT_existent = 28.80 %

CUT_existent = 0.36

Accesul pe proprietate se realizeaza momentan atat din str. Bucuresti cat si din str. Dimitrie Comsa. Strada Bucuresti este o stada cu o ampriza de 21.25 m in dreptul amplasamentului si are 3 benzi carosabile, 1 banda de parcare si trotuare pe ambele parti ale sale.

Strada Dimitrie Comsa este o strada cu o ampriza de 11.28 m in dreptul amplasamentului si are 2 benzi carosabile si trotuare pe ambele parti ale sale.

Pug. Cluj-Napoca propune largirea strazii Bucuresti la o ampriza de 26.00 m.

Terenul este identificat prin planul de situatie si este delimitat la:

- La nord: locuinte, UTR Lip
- La sud : strada Bucuresti
- La vest : locuinte
- La est: strada Dimitrie Comsa (I.C.Frimu)

3.1. Regim juridic:

Amplasamentul este compus momentan din 5 parcele aflate in proprietatea beneficiarului (Nr.cad 275978; Nr. cad. 341173;_Nr.top 5421; Nr.cad. 21777; Nr. cad. 301832) si 1 parcela (Nr.cad. 296175) aflata in coproprietatea beneficiarului si a Statului Roman .

Drumul de acces, str. Bucuresti si strada Dimitrie Comsa se afla in proprietate publica.

3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit existent este dominat de cladiri de locuit cu regim mic de inaltime, cladiri de factura modesta, unele amplificate in decursul timpului prin extinderi succesive . Parcelarul este neomogen, de tip rural , rezultat a mai multor etape de parcelare.

3.4. Echipare edilitara:

Str. Bucuresti si Dimitrie Comsa are o infrastructura complete formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera

Imobilul mixt propus se va bransa la toate utilitatile.

3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiul geo-tehnic a fost realizat de catre SC Geotehnic Consult SRL si este anexat prezentei documentatii.

Conform studiului geotehnic :

- Apa subterana – nu a fost interceptată în forajul executat. In perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii să se ia măsuri pentru hidroizolarea ei, precum și la prevenirea infiltrațiilor apei de suprafață în teren.
- Zona seismică de calcul - valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100ani , $a_g = 0.10g$ și valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7\text{sec}$ conform P100/1-2013.
- Categoria geotehnica: 2; Risc Geotehnic moderat.
- Stratificatia terenului:

-Foraj F1

1. + 0.00m - -0.80 m – Umplutură, praf nisipos

2. – 0.80m - -8.00 m – Pietris cu nisip cenușiu, cu indesare medie

Stratele descrise anterior se încadrează în categoriile : - strat 2 – teren bun de fundare conform NP 074-2022.

-Se recomanda adoptarea unei adâncimi de fundare $D_f \geq 1.10$ m de la C.T.N. cu incastrarea minim 20 cm in stratul 2. .

-La calculul terenului de fundare, pentru predimensionarea fundațiilor se va lua presiunea convențională de bază , pe straturi , conform NP-112-2014 Anexa D : strat 2 - $p_{conv} = 380$ kPa

-Pentru fundarea elementelor de constructie se propune adoptarea urmatoarei solutii de fundare : Solutiile de fundare vor fii de tipul fundatiilor de suprafata (fundatii continue, fundatii de tip radier general) adaptate la sistemul suprastructural si vor fii elaborate conform NP 112-2014.

4. Reglementari:

a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste desfiintarea constructiilor existente pe amplasament si realizarea unui imobil mixt de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter.

Imobilul va cuprinde 36 apartamente la nivelurile superioare, spatii comerciale/ servicii profesionale la parter si un garaj auto subteran cu acces din strada Dimitrie Comsa prin intermediul unei rampe auto cu un dublu sens.

b).Functionalitatea, amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in UTR Rr_M1 si se incadreaza in prevederile regulamentului aferent RrM1.

In ceea ce priveste organizarea functionala vom avea :

- **Subsol** – garaj auto pentru 35 autoturisme, parcare biciclete – 44 locuri, adăpost de protecție civilă.
- **Parter** – spatii comerciale/servicii profesionale, 9 locuri de parcare la sol , in incinta.
- **Etaj 1 , 2, 3, 4, 5 ,6** – 36 apartamente

Noul imobil s-a amplasat pe teren astfel :

- In partea sudica (la strada Bucuresti) - la 0.00 m - Imobilul se va amplasa in aliniament in front continuu, alipit de calcanul cladirii de pe str. Bucuresti nr. 39.
- In partea nordica – la minim 6.50 m (H/2 din inaltimea cladirii)

- In partea vestica – la 0.00 m, alipit de calcanul cladirii de pe str. Bucuresti nr. 39.
- In partea estica - la 0.00 m in aliniamentul strazii Dimitrie Comsa.

Din punct de vedere volumetric, cladirea se dezvoltă în front continuu închis, sub forma unei bare la strada Bucuresti (de la nr. 39 și până la strada Dimitrie Comsa), pe adâncimea maximă de 18.00 m. Imobilul se realizează pe o parcelă de colț situată la intersecția strazilor Dimitrie Comsa și Bucuresti. La strada Dimitrie Comsa, imobilul se dezvoltă în front deschis datorită faptului că se învecinează în partea nordică cu o zonă de locuit cu regim mic de înălțime, UTR-Lip, față de care se respectă distanța minimă de $h/2$ din înălțimea clădirii (6.50 m pentru nivelurile P,1,2,3 și 11.00 m pentru nivelurile 4,5 și 6)

Clădirea propusă acoperă parțial calcanul clădirii de pe strada Bucuresti nr. 39, realizând frontul continuu, conform RLU aferent RrM1.

Imobilul propus este conceput în 2 trepte, cu retragerea nivelurilor 4,5, și 6 față de strada Dimitrie Comsa și față de limita nordică a proprietății.

c). Regimul de înălțime :

Regimul maxim de înălțime al imobilului va fi de **S+P+6E**, având înălțimea maximă de 22.00 m față de cota trotuarului de la strada Bucuresti :

- $H_{max} = 22.00$ m
- $H_{atic_etaj\ 3} = 13.00$ m

d). Circulația carosabilă și pietonală

Conform PUG Cluj-Napoca, strada Burebista este propusă la o ampriza de 26.00 m. Conform avizului serviciului Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, s-a impus lărgirea trotuarului strazii Dimitrie Comsa la 2.50 m. Pentru realizarea celor 2 condiții descrise mai sus, se va dezmembra o parcelă de 148 mp din proprietatea inițială. Parcela se va înscrie în CF cu titlul de drum și va fi destinată lărgirii strazii Bucuresti și lărgirii trotuarului strazii Dimitrie Comsa.

Până la lărgirea strazii Bucuresti la profilul de 26.00 m prevăzut în PUG Cluj-Napoca, suprafața dezmembrată de 148.00 mp se va pava și se va planta cu minim 4 arbori cu circumferința de 35 cm măsurată la 1.00 m de la colet.

Accesul auto la imobil se va face exclusiv din strada Dimitrie Comsa, pentru a avea un impact cât mai redus asupra traficului de pe strada Bucuresti. Accesul în incintă va avea o lățime de 7.00 m (6.00 m carosabil + 1.00 m trotuar) și va fi pavat cu dale prefabricate de beton.

Accesul auto în subsol, la locurile de parcare, se va face din incintă, pe o rampă auto cu lățimea de 6.00 m și circulație în dublu sens.

Accesul pietonal la spațiile comerciale/servicii profesionale de la parter se va face direct de pe trotuarul strazii Bucuresti și Dimitrie Comsa.

Accesul la locuințele de la etajele superioare se realizează din incintă imobilului.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform anexei 2 a PUG Cluj_Napoca :

- 1 loc de parcare / ap cu $AU < 100$ mp
- 1 loc de parcare / 50 mp suprafață de vânzare la spațiile comerciale de la parter

Astfel vom avea un total de 44 locuri de parcare din care:

- **36 locuri de parcare pentru 36 apartamente**
- **8 locuri de parcare pentru spațiile comerciale/servicii profesionale**

(din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilitati)

Locurile de parcare vor fi dispuse astfel :

- **35 locuri de parcare la subsol**
- **9 locuri de parcare in incinta (din care 2 locuri pentru persoane cu dizabilitati)**

Se respecta conditia ca 75% din totalul locurilor de parcare sa fie situate in spatii dedicate. Din cele 44 de locuri de parcare propuse, 35 de locuri (79.54%) sunt in garajul subteran.

S-au prevazut 44 locuri de depozitare pentru biciclete in subsolul cladirii.

Conform legii 101/2020, se va instala tubulatura incastrata pentru cabluri electrice pentru fiecare loc de parcare din subsol, pentru a permite instalarea intr-o etapa ulterioara a punctelor de reincarcare pentru vehicule electrice.

e). Spatii verzi :

Suprafata totală a spațiilor verzi va fi de 396.50 mp si reprezina 20.31 % din suprafata de 1952.00 mp (suprafata ramasa dupa dezmembrarea parcelei de 148 mp rezervata pentru largirea ulterioara a strazii Bucuresti si a trotuarului str. Dimitrie Comsa). In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

Spațiul verde din adâncimea parcelei va fi amenajat cu gazon si arbuști decorativi.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza imprejmuire laterala și posterioară a parcelei pe laturile nordică si vestică. Imprejmuirea va fi din panouri opace cu inaltimea maxima de 2.20 m.

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str. Bucuresti si Dimitrie Comsa.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la rețeaua de pe str. Bucuresti.
- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la rețeaua de pe str. Bucuresti.
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la rețeaua de pe str. Bucuresti.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la rețeaua de pe str. Bucuresti.

Punctul gospodăresc se va amenaja in volumul imobilului, la parter in partea nordica si va avea acces din curtea interioara. Acesta va avea 4 fracții, pentru colectare selectivă si va fi dotat cu rigola si punct de apa. Deșeurile se vor ridica de catre o firma specializata pe baza de contract.

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatie de pararasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu o centrala termica pe gaz comună pentru intreg imobilul. Aceasta se va amplasasa intr-un spațiu dedicat de la etajul retras ; Accesul la centrala se va realiza din holul comun .
- Se vor instala panouri fotovoltaice pe terasele necirculabile ale cladirii.

Instalatii exterioare :

- instalatii de iluminat exterior (de incinta)
- Apele pluviale exterioare de pe platforma auto se vor colecta in rigole carosabile, se vor trece printr-un separator de hidrocarburi, apoi se vor deversa in rețeaua de canalizare stradala.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

Imbunatatirea eficientei energetice a cladirilor este o preocupare cu amploare din ce in ce mai mare in ultimii ani , tendinta care se evidentiaza atat in practicile de proiectare cat si in legislatia in vigoare.

Masuri de eficientizare energetica:

Prin proiect se propune instalarea de panouri fotovoltaice pe toate terasele necirculabile ale imobilului, cu o capacitate de circa 75 kW . Acestea vor asigura circa o treime din necesarul estimat de electricitate al imobilului propus.

Panourile fotovoltaice generează electricitate curată și regenerabilă, reducând necesitatea de energie sursă de la rețeaua electrică și reduce amprenta de carbon a clădirii. Prin generarea propriilor lor surse de energie, clădirile cu panouri fotovoltaice pot deveni mai independente energetic și mai puțin dependente de surse externe. reducând cererea de energie sursă de la rețeaua electrică, panourile fotovoltaice vor reduce facturile de energie și crește economiile de energie pentru proprietarii clădirii.

Integrarea panourilor fotovoltaice în design-ul clădirii poate duce la o creștere a eficienței energetice și la o reducere a costurilor de energie.

h).Bilant teritorial propus :

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS:	
	MP	%	MP	%
S_TEREN	2100.00	100.00	2100.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	605.00	28.80	708.08	33.72
<u>CIRCULATII PIETONALE</u>	360.00	17.06	<u>105.44</u>	<u>5.02</u>
CIRCULATII AUTO			741.98	38.01
SPATIU VERDE	1135.00	54.14	396.50	18.88
TEREN REZERVAT PENTRU				
LARGIREA STRAZII BUCURESTI	0.00	0.00	148.00	7.05

BILANT TERITORIAL propus pe amplasament:

S_ ampasament = 2100.00 mp

(nr. cad. 296175, 341173, 301832, 288082, 272467, 275978)

AC = 708.08 mp

AD_total = 5991.31 mp

ADC_ = 4501.31 mp

S_verde = 396.50 mp

(20.31% din suprafata de 1952.00 mp ramasa dupa dezmembrarea terenului destinat largirii strazii Bucuresti)

INDICI URBANISTICI PROPUȘI:

POT_ amplasament = 33.72 %

CUT_ amplasament = 2.14

(Indicii urbanistici sunt calculati la suprafata de 2100 mp a terenului nedezmembrat)

Organizare funcțională:

Subsol - 35 locuri de parcare, 44 locuri de parcare biciclete si adăpost protecție civilă

Parter - spații comerciale/servicii profesionale , 9 locuri de parcare in incinta

Etaj 1 - 6: 36 de apartamente

Total locuri de parcare: 44

Total locuri parcare biciclete: 44

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca.

Amplasamentul studiat se afla in UTR RrM1.

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesele pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii si va duce la dezvoltarea zonei prin mixajul functiilor propus (locuire si comert/servicii).

Zona este propice pentru dezvoltarea de functiuni mixte de tip central și subcentral .

Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi si vechi, cu un mixaj functional specific centrelor urbane.

COTEXTUL ISTORIC:

Amplasamentul studiat este situat într-un context construit neomogen, reprezentat de locuințe individuale, locuințe colective, manufacturi (fabrici, uzine) și servicii. Contextul actual a fost generat de extinderea succesivă a orașului la N-E de orașul istoric, date fiind condițiile propice ale terenului (relief plat, sol fertil in lunca Soemsului si a canalului Morilor, accesul la apă).

Sucesiunea extinderilor, sintetic, ar fi următoarea :

- ocuparea terenurilor de către o populație de coloniști (Hoștezenii-populație austriacă, maghiarizată) sau populație stabilită voluntar (Bulgarii), cu scopul de a cultiva terenul si a crește animale (gopodarii)
- dezvoltarea industrială (sf.sec.XIX- jumătatea sec.XX)- se preteaza perfect (teren plat, apa pentru industrie)
- dezvoltare de locuinte colective dense(sec. XX, anii 1980) care sa inlocuiasca (chiar fortat) contextul de la prima etapa, avand in vedere ca teritoriul devenise unul interior orașului.
- Dezvolarea post 1990- continua pe cea dinainte prin constructiile de locuinte colective si stramutarea industriei la actuala periferie a orașului.

Actuala tramă stradală și țesutul construit existent sunt puternic marcate de etapele menționate si toate etapele sunt încă reprezentate în teren ;

Trama stradală organică (ex. intersectia str. Bucuresti cu str. Mărășești) sunt rezultatul primei etape, in care parcelarul s-a orientat în primul rand dupa accesul la apa(bratele serpuitoare ale canalului morilor). Strada Bucuresti este rezultatul unui efort de sistematizare de la inceputul sec. XX care a urmărit străpungerea țesutului organic cu scopul de a crea pe de o parte o arteră-bulevard pentru acest cartier si de a lega 2 zone de interes-gara orasului (str. Horea) de zona fostului sat Sf. Petru (actualul Mărăști) în care se dezvoltase o industrie prosperă. Acest efort s-a inceheiat in mare parte fără a realiza însă străpungerea la str. Horea. A 3a etapă de dezvoltarea tramei se referă la străzile nou apărute in urma unei sistematizari functionaliste a teritoriului, in anii 1980.

Str. București a ajuns în forma actuală doar la finalul anilor 1980. Odată trasate de primarie pe planurile de la începutul secolului XX, o parte din traseu a fost eliberat de construcții și grădini, forma parcelelor alterată, iar construcții noi nu s-au mai permis pe această fâșie. În urma acestor intervenții, s-au creat 3 segmente din actuala stradă, dar fără ca acestea să aibă continuitate între ele :

- 1- Segmentul cuprins între actuala str. Traian și str. Anton Pann
- 2- Segmentul cuprins între actuala str. Paris și str. Gorunului
- 3- Segmentul dintre str. Lacul Rosu și str. Fabricii)

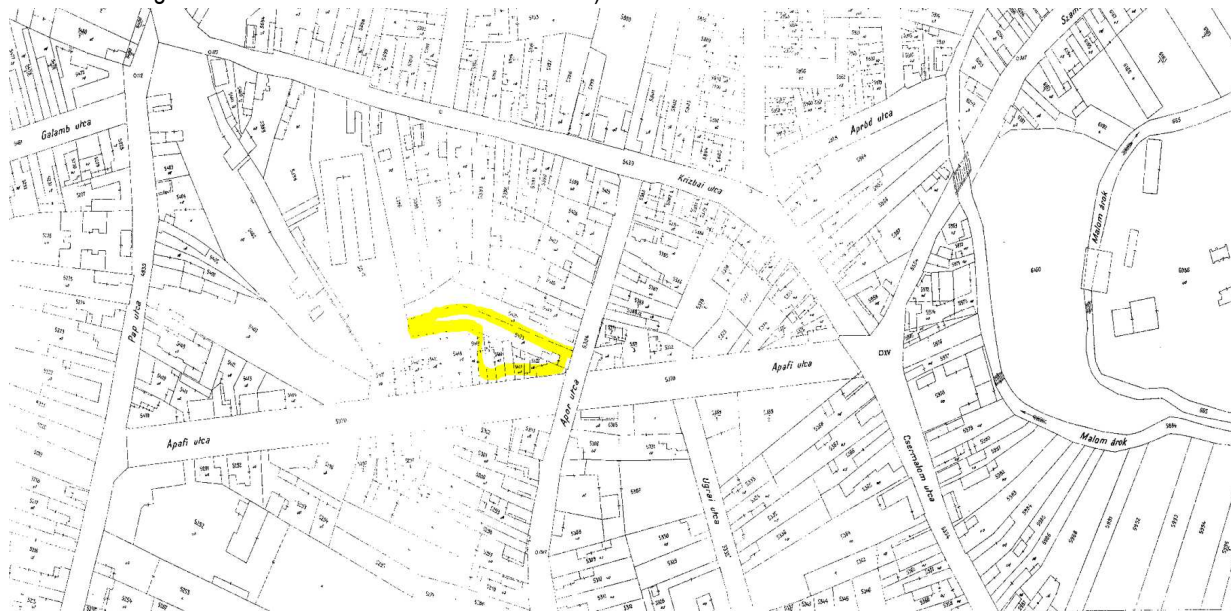


Fig. 01. Plan cadastral din 1941; segmentul 2, cel de mijloc. Amplasamentul studiat este marcat cu culoare galbenă. În partea dreaptă, se observă cele 2 brate ale canalului Morilor care formau o plăștină pe actuala poziție a străzii; se observă de asemenea fomele lunguiete ale parcelelor care urmăresc accesul la cursul de apă folosit pentru irigarea grădinilor de legume;



Fig. 02. Plan cadastral din 1941; segmentul 3. În mijloc se observă bratul canalului Morilor la care s-a renunțat în anii 1980; în stânga pe locația actului magazin se aflau serele orașului. Existau încă parcele neconstruite, iar cele regulate au făcut probabil obiectul unei reparații în sec.XX.

La momentul întocmirii planului cadastral sin 1941 aceste interventii sunt singurele vizibile, desi intentiile sunt clar trasate. In decursul anilor 1950 se realizează legatura dintre segmentele 1 si 2, prin eliberarea constructiilor si trasarea amprizei.

Fronturile rămân parțial neconstruite, astfel ca la str Bucuresti raman calcane sau lateralele unor parcele.

În decursul anilor 1960 se produce (partial construita doar) sistematizarea pe criterii moderniste a primului segment (eliminarea pietei de vite, pastrarea abatorului intr-o forma mai continuata, construirea blocului turn P+10 abator (al 2lea din Cluj), construirea barelor P+4. Intervntia "sanitara" lasă un front tipic modernismului functionalist (accent înalt completat de corp scund si extins P+2 care impreuna cu frontul P+4 retras formeaza un largo). Pe frontul nordic abatorul rămâne o sursa de disconfort , iar la intersectia cu str. Traian sunt construite fabrici de panificatie si textile.

Legatura dintre segmentele 2 si 3 devine una pietonala (punte peste cele 2 brate ale canalului morii).

Anii 1980 reprezinta momentul definitivarii unei schite de sitematizare care prevede demolarea contextului existent de locuinte-anexe aflate intre sfarsitul segmentului 2 si str. Fabricii. Str. Bucuresti devine o singura strada cu toate segmenetele legate odata cu supratraversarea canalul Morilor(zoa parc farmec) si astuparea unuia dintre brate (str. Lacul Rosu).

Constructiile noi sunt majoritar de locuinte colective S+P+4/ S+P+10 cu (unele) partere comerciale si sunt edificate in front continuu dar si in dispunere libera si retrasa de la strada.

Trebuie mentinat ca toate aceste locuinte colective se aflau in vecinatatea unor fabrici (fabrica de cosmetice Farmec, abatorul orasului, fabrica de panificatie, fabrica Feleacul, fabrica de pensule) si au coexistat in acesta forma pana la inceputul sec. XXI.

Începand cu sec. XXI, interventiile au fost restranse si s-au referit la construirea densă si abuziva a unei gâtuiiri a str. Bucuresti la intersectia cu str. Iazului, Închiderea si demolarea abatorului urmata de construirea unor accente verticale cu functiunea de locuire si mixte (3S+P+23, in desfasurare), precum si de unificarea unor parcele cu forme neregulate si construirea unor imobile de servicii sau locuinte colective.

In perioada contemporană, interventiile vizează recuperarea teritoiilor degradate rămase după desființarea sau recolcarea fabricilor (brownfields), dar și reabilitarea urbană prin unificarea parcelarului fărâmițat, desființarea constructiilor modeste existente și edificarea unor imobile mixt-use in concordanță cu principiile New urbansim.

Amplasamentul studiat repezintă chiar un caz de reabilitare urbană a unui țesut modest și depășit, si este necesară având în vedere poziția bună a amplasamentului în oraș și lipsa de densitate din prezent.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este mixt - locuire, comert, servicii, administratie, etc. Funcțional, imobilul propus aduce un numar semnificativ de spatii de locuit - 36, dar si spatii comerciale/de servicii la parterul cladirii.

Integrarea imobilului in zona se realizeaza printr-un limbaj contemporan al fațadelor, asemănător cu a altor imobile edificate în oras. Așezarea pe parcelă se realizează de asemenea respectând prevederile RLU.

Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic pozitiv prin crearea de locuințe, si a spatiului comercial/servicii profesionale la parter si crearea de locuri de muncă.

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii :

- Intreaga Investitie propriu-zisa, ce include si amplasarea de panouri fotovoltaice.

Intocmit :

arh.urb.Vass Csilla

arh. Ciobanu Sebastian