
Documentație pentru obținerea

AVIZ PUD

pentru

ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT

Str. Gh. Sincai, nr. 13,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **MADAIAN MIRCEA-OVIDIU**
Loc. Seini, jud. Maramures
Str. Cuza Voda, Nr. 41

Proiectant: **S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.**
Cluj -Napoca, str. Viilor, nr. 20C Ap. 9

Simbol proiect: **020 / 2016**

Faza proiect: **PUD**



Cluj-Napoca

IULIE 2017

MEMORIU JUSTIFICATIV – pentru aprobarea PUD

I. INTRODUCERE – DATE GENERALE

I.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului: **ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT**

Beneficiar: **MADAIAN MIRCEA-OVIDIU**
Loc. Seini, jud. Maramures
Str. Cuza Voda, Nr. 41

Amplasament: Str. Gh. Sincai, nr. 13;

Proiectant general: **S.C. ARH CONSULT SOLUTION S.R.L.**
Cluj -Napoca, str. Viilor, nr. 20, Ap. 9



Număr proiect: **020/ 2016**

Faza de proiectare: **PUD**

I.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului pentru aprobarea documentației ” **ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT**” in Consiliul Local Cluj-Napoca privitoare la realizarea a unu corp de constructie de birouri cu functiunea conexă de restaurant la parterul cladirii, pastrand corpul de cladire din strada Samuel Micu încadrat ca si monument. Imobilul propus va avea un regim de inaltime S+P+2E+2M(2ER), conform reglementarilor PUG Cluj-Napoca pentru UTR ZPC-C2.

Obiectul documentației constă în aprofundarea și analiza amplasamentului prin prisma principalelor direcții de dezvoltare – funcțional, tehnice și estetice caracteristice zonei studiate. Astfel planul urbanistic de detaliu va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementarile urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

II.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Avand in vedere localizarea sitului in zona de protecție a monumentelor și faptul că pe teren se afla o cladire de sex XIX, s-a intocmit un Studiu Istoric care concluzioneaza urmatoarele: clădirea de pe strada Samuel Micu nr. 8 în forma sa actuală, deși a suferit o serie de intervenții ulterioare, mai ales partea dinspre curte, păstrează multe elemente din înfățișarea sa inițială. În primul rând fațada dinspre str. Samuel Micu, o fațadă cu caracter a perioadei neoclasicismului clujean, dar și importante elemente ale interiorului, precum elementele de tâmplărie.

Structura planimetrică a edificiului prezintă un corp principal de plan dreptunghiular, împărțit în trei tronsoane. Datorită multiplelor intervenții din ultima jumătate de secol, fațadele dinspre curte au un aspect haotic, ceea ce denotă o serie de intervenții ad-hoc.

Din documentația tehnică de specialitate întocmită pentru obținerea Autorizației de Desființare parțială, clădirea supusă expertizei este formată din mai multe corpuri. Momentan, spațiile sunt neutilizate. Din punct de vedere structural, există două zone. Zona veche (strada Samuel Micu, nr. 8) și zona nouă (strada Gh. Șincai) diferă prin grosimile pereților exteriori.

În ceea ce privește starea fizică de uzură a construcției, investigată în funcție de dezvoltarea fisurilor și a deformațiilor, se poate aprecia că structura are zone cu degradări structurale importante și zone într-o stare relativ moderată. Având în vedere solicitarea beneficiarului de a demola zonele mai recente, care nu aparțin construcției monument istoric, se apreciază că acest lucru este indicat, întrucât în prezent există zone care necesită intervenții iar executarea unor lucrări de reparații capitale la o construcție care prezintă pe lângă degradări structurale și uzură morală și fizică este nerațională.

Amplasamentul construcției face parte din zona centrală a orașului Cluj-Napoca, fiind încadrată din punct de vedere climatic și al seismicității terenului astfel:

- Amplasamentul se găsește în zonă de zăpadă caracterizată de valoarea normată a încărcării pe sol $S_0, k=1,50 \text{ kN/mp}$
- Conform normativului NP 082-04, amplasamentul se găsește în zona de vânt caracterizată de valoarea normată a vitezei de 35 m/s, cu o presiune de referință mediată pe 10 min de 0.4kPaș

-la Est: 21,97 m

-la Vest: 20,02 m

Terenul nu este grevat de servitute publică.

În prezent amplasamentul studiat este ocupat de o construcția care a fost realizată în mai multe etape. Corpul principal, care este considerat și monument istoric, situat pe latura străzii Gh. Șincai. În spate (spre strada Gh. Șincai) au fost realizate mai multe extinderi și anexe care nu au nicio valoare istorică. Ca și regim de înălțime, clădirea are Subsol, Parter și Mansardă. De menționat ca subsolul este împărțit în două și nu comunică între ele. O parte se afla sub clădirea monument și este doar parțial sub aceasta.

Din punct de vedere funcțional, clădirea a avut mai multe destinații, printre care locuire și restaurant. Cea de restaurant a și permis recunoașterea locației în întregul oraș. Ultima funcțiune a fost de laborator de cofetărie.

SUPRAFAȚĂ TEREN = 543 mp

S CONSTRUITA EXISTENTA = 419 mp

S DESFASURATA EXISTENTA (FARA SUBSOL) = 419 mp

POT propus = 74,95%

CUT propus = 0,75

Din punctul de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de toate rețelele edilitare necesare (apa, canal, electricitate, gaz si telefonie) astfel incat amplasamentul va fi racordat la toate utilitatile.

IV. REGLEMENTARI

IV.1 Propuneri de organizare a zonei studiate. Bilanț teritorial

Propunere arhitecturală

Beneficiarul dorește realizarea unui Imobil cu funcțiuni mixte. Din existent se păstrează clădirea monument care va fi restaurată. Se păstrează de asemenea configurația cu plan dreptunghiular, regim de înălțime S+P+M. Funcția pentru care este cunoscută această clădire se va reimplementa (restaurant) și se urmărește valorificarea subsolului în vederea adăpostirii diverse funcțiuni comerciale sau servicii.

CUT MAXIM = 2.2

UTR ZCP C2 (IMOBIL MIXT)

STEREN ZCP C2 = 364 mp

SCONSTRUITA = 270 mp

SDEFASURATA = 1241 mp

Sverde natural = 81.5 mp (22.39%)

POT = 74 %

CUT = 3.4

POT MAXIM = 75 %

CUT MAXIM = 3.0

UTR ZCP C1 + ZCP C2

STEREN = 543 mp

SCON. TOTALA = 449.00 mp

SDEF. TOTALA = 1538.50 mp

Sverde natural = 81.5 mp (15.00%)

POT = 82 %

CUT = 2.82

Regim de înălțime propus: S+P+2E+2M (2ER).

Categoria de importanță " C "

Accesul pe proprietate

Accesul pe proprietate este realizat de pe cele două străzi. Gh. Șincai, respectiv Samuel Micu. Astfel, accesul în clădirea monument se va realiza direct din strada Samuel Micu și va fi doar pietonal. Pentru clădirea de birouri accesul se va realiza din strada Gh. Șincai și va fi doar pietonal..

Necesarul de parcarri va fi rezolvat conform art. (9) din prezentul RLU se va rezolva fie prin relocarea lor in locuri cu destinatie speciala parcarilor auto situata intr-o raza mai mica de 250 m, fie prin compensare financiara din partea beneficiarului, hotarare reglementata prin HCL.

- Gospodarie comunală - colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată. Va fi asigurată stocarea deșeurilor în spații special delimitate pe parcelă și accesul liber personalul firmelor de salubritate. Nu există deșeurile periculoase care să rezulte în urma activităților desfășurate pe amplasament iar stocarea lor din alte surse este strict interzisă.

IV.4. Protecția mediului

În întreaga activitate a mediului înconjurător se urmărește nu numai folosirea rațională a tuturor acestor resurse, ci și corelarea activității de sistematizare a teritoriului și a localităților cu măsuri de protejare a factorilor naturali.

Documentația Planului Urbanistic Detaliu, ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent astfel încât zonele rămase libere se remarcă drept zone plantate respectiv, zone verzi amenajate.

Aceste zone verzi generează după caz, bariere de protecție, limite spațiale; ajutând la refacerea organismului viu al zonei atât prin rolul ecologic și ambiental cât și al coerenței imaginii urbane, ajutând la orientarea și claritatea percepției în zonă. Astfel, prin prezenta documentație, se urmărește respectarea tipologie de construire urbană centrală în zona de protecție a monumentelor. Astfel în centru este plasată curtea interioară plantată accesibilă direct din strada Gh. Șincai prin intermediul unui gang. De asemenea, terasa circulabilă ce acoperă imobilul va fi una înierbată.