

MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.

- Introducere:** La comanda beneficiarului CALCIM PROIECT S.R.L. și în baza C.U. nr. 3786 din 11.09.2018, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:
Elaborare P.U.D. Construire imobil cu o unitate locativă și servicii de proximitate, refacere împrejmuire, racorduri și branșamente la utilități
 str. Andrei Mureșanu, nr. 32, mun. Cluj-Napoca jud. CLUJ
- Date de recunoaștere a investiției**
DENUMIREA: **Elaborare P.U.D. Construire imobil cu o unitate locativă și servicii de proximitate, refacere împrejmuire, racorduri și branșamente la utilități**
- AMPLASAMENT:** str. Andrei Mureșanu, nr. 32, mun. Cluj-Napoca jud. CLUJ
- BENEFICIAR:** **CALCIM PROIECT S.R.L.**
 nr. 218, sat Reditu, com. Aitom, jud. Cluj
- PROIECTANT:** **B.I.A. MARINESCU IOANA MIRUNA**
 b-dul 21 Decembrie 1989, nr. 140/194, Cluj Napoca, CLUJ
- FAZA:** **P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- NR. DOCUMENTAȚIE:** **P02/2017**
- DATA:** **12.2018**
- Obiectivul lucrării** La comanda beneficiarului CALCIM PROIECT S.R.L. s-a studiat posibilitatea construirii unui imobil mixt, cu un apartament și un spațiu de servicii, amenajarea incintei și refacerea împrejmuirii, pe terenul proprietate privată din strada Andrei Mureșanu, nr. 32, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, CF 325107, CAD 325107.
 Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesul și amenajarea parcarilor aferente funcțiunii propuse.
- Încadrare în localitate** Conform **C.U. nr. 3786 din 11.09.2018:**
- **Regimul juridic:**
 Imobilul este situat în **intravilanul mun. Cluj Napoca**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobilul nu este monument istoric sau al naturii. Imobilul a fost coproprietatea privată a lui ALEXANDRU GOCIMAN și asociații ALEXANDRU RADU SĂVULESCU, APRIL GEO SĂVULESCU, LUMINIȚA SMARANDA TINTU, ANDREI NICOLAE TINTU, ANAMARIA CRISTINA TINTU.

Aceștia au vândut terenul și drepturile de folosință ale documentelor deja realizate CU, avize, etc. către CALCIM PROIECT S.R.L..

CALCIM PROIECT S.R.L. este proprietarul imobilului în studiu conform CF 325107.

Servitute de utilitate publică: - zonă arheologică protejată

- **Regimul economic:**

Folosința actuală: - **curți construcții**

UTR existent conform PUG aprobat: **ZCP_Liu - Zonă construită protejată. Zonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente.**

Impozitare - **zona A.**

- **Regimul tehnic:**

S teren CF = 317 mp, S teren în înțelele urbanistic = 904 mp

POT max - 35%

CUT max - 0.9

Înălțimea max - trei niveluri supraterane, cu înălțime la cornișă de maxim 8 m. și înălțime totală de maxim 12 m.

Echiparea cu utilități - rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaz, telecomunicații și energie electrică.

Concluziile studiului geotehnic

Lucrarea se încadrează în **categoria 2 de risc – risc geotehnic moderat**

conform normativului NP 074-2013.

Sucesiunea litologică traversată prin foraj:

- 0.00/-1.00 - argilă cafenie închis plastic vârtoasă cu sol vegetal la suprafață,
- -1.00/-1.50 - argilă cafenie cu noduli ruginii, plastic concistentă,
- -1.50/-2.60 – nisip argilos cu intervale decimetrice de nisip prăfos și nisip cu bolovani, plastic consistent,
- -2.60/-5.00 – nisip prăfos cu pietriș și bolovăniș, mediu îndesat

Se va lua în calcul o valoare de bază a presiunii **Pconv = 125 kPa.**

- **adâncimea de îngheț** – 90 cm conf. STAS 6054/77

- **adâncimea optimă de fundare** – 110 cm

- **apă subterană** – nu s-a întâlnit în foraje.

- **zona de intensitate seismică F**, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerație a terenului pt proiectare $a_g = 0.10g$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec a spectrului de răspuns

Situația existentă

Încadrarea în municipiu

Terenul este situat în pe strada Andrei Mureșanu, în **intravilanul municipiului Cluj Napoca**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul în studiu are o suprafață de 317,00 mp și formă trapezoidală. Acesta a fost dezmembrat dintr-un teren inițial în suprafață de 904 mp. Terenurile rămase, cu nr. topo 1449/3 din CF 257865, în suprafață de 337 mp și cel cu nr. topo 1449/1 din CF 257972, în suprafață de 250 mp sunt terenul liber, respectiv terenul construit sub imobilul existent cu 3 apartamente de la nr. 32.

Nr criteriu	REGIMUL DE PROPRIETATE AL TERENULUI	DESCRIERE	REGIM DE PROPRIETATE	SUPRAFATA	
				MP	%
1	CF 257865, topo 1449/3	Teren curte	Proprietate privata STATUL ROMAN	337,00	37,28
1	CF 257972, topo 1449/1	Construcția C1	Coproprietate privata STATUL ROMAN, OPREA, MOLDOVAN, ABRAHAM	250,00	27,65
2	CF 325107, CAD 325107	Curți, constructii	Proprietate privata CALCIM PROIECT S.R.L.	317,00	35,07
	Parcela in inteles urban			904,00	100,00

Caracteristicile parcelei

Imobilul studiat se învecinează:

- la NE, strada A. Mureșanu – pe un tronson de 16.37 ml
- la SE, strada D. Bolintineanu - pe un tronson de 3.67+5.13+3.71 ml
- la SV, strada Brașov – pe un tronson de 22.90 ml
- la NV – parcele rămase după dezmembrare, parcele coproprietate privată ale Statului Român, și ale familiilor Oprea Alfred Ioan cu Apăteanu Doina și Oprea Olga, Moldovan Lucia și Abraham Thomas-Adalbert, CF 257865, Topo 1449/3 și CF 257972, Topo 1449/1. cu destinația de curți/constructii – pe un tronson de 22.50 ml

Terenul are o declivitate ușoară pe direcția SV-NE, cu o coborâre de aproximativ 1 m.

Analiza fondului construit

Pe parcela în studiu se găsește o construcție cu rol comercial, momentan neutilizată. Imobilul este o casă parter cu suprafața construită de 23 mp și utilă de 21.16 mp. Este construită din cărămidă, pe fundații din piatră și învelitoare din tablă.

Pe parcela întregă, în înțeleles urbanistic există 2 corpuri de clădire.

Primul C1, are D+P+M, Sc = 212 mp, Sd = 508.80 mp. Este înregistrat în CF 257972, Topo 1449/1. Imobilul găzduiește 3 apartamente și este realizat din zidărie pe fundații din piatră, cu acoperire tip șarpantă cu învelitoare din țiglă și șindrilă bituminoasă.

C2, este corpul de pe parcela în studiu cu înălțime P, Sc = 23 mp, Sd = 23 mp..

Mai există pe parcelă două garaje din tablă.

Căi de comunicație Există momentan două accese auto/pietonale pe parcelă, unul dinspre strada Andrei Mureșanu, celălalt dinspre strada Brașov. Pe parcela studiată există un acces pietonal dinspre strada D Bolintineanu.

Rețelele edilitare Terenul beneficiază de existența în curte a rețelelor existente, de alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare.

Concluzii **Construirea unui imobil mixt cu un spațiu de servicii și un apartament S+P+E+M, Împrejmuire, Amenajări incintă pe terenul studiat este fezabilă.**

Situația propusă

Descrierea soluției Se dorește Desființarea corpului C2 existent pe parcelă și Realizarea unui nou imobil mixt, cu un spațiu de servicii și un apartament S+P+E+M și refacerea împrejuririi.

Regimul de aliniere Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Pompierilor, dar și asumând situația existentă.

Astfel retragerile propuse față de limitele de proprietate vor fi:

- Față de aliniamentul la strada A Mureșanu, se conservă retragerea existentă, minim 4,20 ml.
- Față de aliniamente la străzile D Bolintineanu și Brașov, minim 3.00 ml. Pentru realizarea acestui deziderat se propune desființarea corpului C2 existent.
- Față de limita NV către parcela rămasă A Mureșan 32 teren cu construcții, minim 6.00 ml. Se dorește construirea unei copertine peste zona accesului dinspre platforma amenajată pentru 4 locuri de parcare. Aceasta se va închide pe limita de proprietate comună și va fi conformată astfel încât să acopere calcanul corpului existent aici.

Regimul de înălțime Se propune o construcție de S+P+E+M, cu o cornișă a etajului de maxim 8 m și o înălțime maximă de 12 m. Copertina propusă se va închide la o cornișă de 4.90 m, astfel încât să acopere calcanul vecin.

Concluzii Consecințele implementării și realizării noului corp de clădire vor fi minime. Pe parcelă va avea acces încă o familie și un grup de 2-3 persoane ce vor închiria spațiul de servicii. Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)”

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Cluj-Napoca,
12.2018

întocmit
arh. Miruna Marinescu