

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La comanda PUȘCAȘ CRISTINA-RIDICA cu adresa: Aleea Godeanu, nr.12, bl. 21, sc.2, et.2, ap.25, Cluj-Napoca și în baza certificatului de urbanism nr. 4428 din 19.10.2018, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CASA EXISTENTA SI ELABORARE PUD ȘI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI DE SPATII MEDICALE SI TEHNICO-MEDICALE SI BIROURI
Calea Turzii, nr. 50, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Date de recunoaștere a documentației :

DENUMIREA: ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CASA EXISTENTA SI ELABORARE PUD ȘI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI DE SPATII MEDICALE SI TEHNICO-MEDICALE SI BIROURI

AMPLASAMENT: Calea Turzii, nr. 50, Cluj-Napoca

BENEFICIAR: PUȘCAȘ CRISTINA-RIDICA
Aleea Godeanu, nr.12, bl. 21, sc.2, et.2, ap.25, Cluj-Napoca
Jud. Cluj

PROIECTANT: S.C. Trans Form S.R.L.7
Str. Onisifor Ghibu, nr.12, Cluj-Napoca
office@trans-form.ro/0264-430687

FAZA: P.U.D.
(Plan Urbanistic de Detaliu)

NR. DOCUMENTAȚIE: P 780/2018

DATA: 01.2019

Obiectul lucrării

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării în cadrul imobilului situat pe Calea Turzii, nr. 50, Cluj-Napoca, a următoarelor lucrări:

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CASA EXISTENTA SI ELABORARE PUD ŞI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI

2. ÎNCADRAREA IN ZONA

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUD:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUD:

- Studiu geotehnic

2.1 Concluzii ale documentațiilor deja elaborate:

Încadrare în localitate / Prevederi ale **P.U.G.**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe Calea Turzii, nr. 50, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se încadrează în **U.T.R.:** **ZCP M3** - **Zona construita protejata, Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic**

Conform P.U.G.:

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), pentru parcele comune: 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), pentru parcele comune: 2.0

Utilizari admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Utilizări admise cu condiționări:

Conversia funcțională, implicând activități cu acces public limitat (birouri etc), în cazul locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării unui cadru rezidențial adecvat / a intimității pentru celelalte locuințe ce își conservă destinația. Accesul pentru celelalte funcțiuni se va sigura, de regulă, direct din exteriorul clădirii. Activitățile se vor desfășura doar în interior. Conversia se poate face doar cu acordul colocationarilor.

Admisibilitatea deschiderii de noi accese pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația locală și arhitectura clădirii.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Utilizări interzise:

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comerț en gros.

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare.

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

Orice utilizări, altele decât cele admise / admise cu condiționări.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Aliniere:

față de aliniament:.

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament

față de limitele laterale și posterioare:

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.

În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent.

Prin PUD, se va institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

2.2. Concluzii ale documentatiilor elaborate concomitent cu P.U.D.:

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare, chiar dacă este mediu-activ.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- Fundarea se va face cu încastrarea în argilă mediu-activă tare, cafenie, pentru care presiunea convențională de bază este $p_{convb} = 340 \text{ kPa}$.
- Terenul de fundare se prezintă monoclin, se recomandă soluția cu fundație în trepte.
- Adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -1,90\text{m}$, este ideal un subsol general. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.
- Latura sudică unde este calcan, necesită o abordare specific, eventual perete mulat, sau săpătură cu deschideri limitate.
- Se recomandă ridicarea CTA.
- Se recomandă centură de tasare.
- Se vor face lucrări de drenaj pe conturul subsolului, pentru descărcarea infiltrațiilor.
- Săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.
- Apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.
- Lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.

Conform NP 074/, Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică aferentă amplasamentului Calea Turzii, nr. 50, Cluj-Napoca ce face obiectul studiului geotehnic nr. 388/2018 elaborat de Geognosis SRL este următoarea:

2.1	Condiții de teren: teren bun	2p
2.2	Condiții hidrogeologice: fără epuizmente	1p
2.3	Clasificarea construcției: importanță normală	3p
2.4	Vecinătăți: risc moderat	3p
	Risc seismic	1p
	TOTAL	10p

În concluzie, amplasamentul construcției propuse are categoria geotehnică 2, risc geotehnic moderat.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Încadrarea în municipiu

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Calea Turzii, nr. 50, Cluj-Napoca, fiind situat în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Zona studiată în prezenta documentație de P.U.D. se limitează la parcela aflată în proprietatea: SÂRBU RADU-OVIDIU, COROȘ MONICA-MARIA și PUȘCAȘ CRISTINA-RIDICA cu adresa pe Aleea Godeanu, nr.12, bl. 21, sc.2, et.2, ap.25, Cluj-Napoca, Jud. Cluj, **Nr. Cadastral 270289; Nr. C.F. 270289** și se învecinează:

- la E, Calea Turzii;
 - la S, proprietate privată, Calea Turzii nr. 52, nr. topo. 1355/1;
 - la V, proprietate privată, Str. Aviator Bădescu, nr. 39, nr. topo. 1352;
 - la N, proprietate privată, Calea Turzii, nr. 48, nr. topo. 1356, nr. cad. 266780 - teren cu imobil P+2E+M1/ P+2E+M1+M2 - Hotel Confort.
- Suprafața teren conform **C.F. = 400 mp.**

3.2. Analiza fondului construit:

Pe parcela studiată există o construcție Parter, clădire de locuit înscrisă în CF nr. 270289-C1 cu suprafața construită la sol de 135 mp și suprafața construită desfășurată de 143 mp; casă cu fundații din beton, zidărie de cărămidă, acoperită cu țiglă, compusă din: 3 camere, bucătărie, baie, camera de alimente, 2 antree, WC, debara, pivniță.

Pe latura sudică, terenul se învecinează cu calcanul unei construcții P+1E+M cu funcțiunea de birouri și cu calcanul unei locuințe de locuit cu regim de înălțime P+M/1E.

Pe latura nordică, terenul se învecinează cu Hotel Confort, o construcție regimul de înălțime P+2E+M1/ P+2E+M1+M2, amplasată la 1.90 m de limita de proprietate.

Pe latura vestică este un imobil cu acces din strada Aviator Bădescu, nr. 39.

3.3. Cai de comunicare:

Accesul auto cât și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din Calea Turzii. În prezent există un loc de parcare asigurat la sol în incintă.

3.4. Rețele edilitare:

Imobilul este racordat la toate rețelele utilitare.

3.5. Regim juridic:

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Dreptul de proprietate asupra terenului în studiu cu o Suprafata teren = 400 mp și a construcției, conform datelor din C.F. 270289 revine PUȘCAȘ CRISTINA-RODICA, cu adresa: Aleea Godeanu nr. 12, bl. 21, sc.2, et.2, ap. 25, Cluj-Napoca, SÂRBU RADU-OVIDIU și COROȘ MONICA-MARIA.

3.6. Regim economic:

TEREN ȘI CONSTRUCȚIE

3.7. Regim tehnic:

Coform Certificat de urbanism nr. 4428 din 19.10.2018:

U.T.R.= ZCP_M3 - Zona construita protejata, Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de traffic.

Suprafață teren conform C.F.= 400 mp.

P.O.T. existent = 33,75%

C.U.T. existent = 0,34

P.O.T. maxim parcele comune = 50%

C.U.T. maxim parcele comune = 2,0

3.8. Disfuncționalități:

Nu există

3.9. Concluzii:

Imobilul în studiu se află într-o zonă în continuu curs de dezvoltare, în care fondul construit este în schimbare. Zona este una cu funcțiuni mixte în care se încadrează funcțiunea propusă de birouri, regimul tehnic al zonei permițând acest lucru.

4. REGLEMENTARI**4.1. Elemente de tema:**

Tema-program presupune desființarea imobilului existent – locuință unifamilială și realizarea unui imobil nou cu funcțiunea de birouri pe terenul identificat prin CF nr. 270289.

4.2. Descrierea soluției:

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru proiectul de P.U.D. și pentru obținerea autorizației de desființare a imobilului existent - locuință unifamilială și a autorizației de construire a unui imobil nou, având funcțiunea de spații pentru servicii medicale și tehnico-medice și de birouri.

Soluția propusă ține seama de adresele 1002/8.11.2018 și 1050/6.12.2018 a DJCC Cluj, privind poziționarea fatadei principale perpendicular pe limita de proprietate laterala – sudică și realizarea unei imagini arhitecturale mai apropiată de cadrul construit adiacent.

Imobilul nou propus va fi amplasat adiacent calcanelor existente, ale clădirilor învecinate pe latura sud-vestică a terenului studiat. La realizarea calcanului s-a ținut

seama de faptul că imobilele de pe parcela învecinată la sud sunt restructurabile, atât prin prisma intervențiilor suferite în timp – care au șters orice resursă arhitecturală cât și prin prisma tendinței de dezvoltare și mobilare a Căii Turzii cu programe mai ample.

Regimul de înălțime nou propus este de S+P+3E.

4.3 Organizarea circulației:

Accesul pietonal și auto se păstrează dinspre Calea Turzii, iar mașinile se vor parca exclusiv în incinta proprietarului, în parcare de la nivelul subsol al clădirii nou propuse. Accesul în parcare subterană se va realiza cu un lift elevator. Întoarcerea autovehiculelor se va face în interiorul parcării subterane. Ieșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața. Parcările propuse vor fi în număr de 6, dimensionate după normele în vigoare. Necesarul de locuri de parcare a fost calculat luând în considerare 1 loc la 80 mp - arie utilă de birouri fără acces public.

Necesarul de locuri de parcare a fost calculate respectând:

- Anexa nr. 2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014.

Accesul pietonal se va face direct de pe trotuar, pe latura nordică a parcelei, acesta fiind în directă legătură cu accesul în clădire.

4.4 Regimul juridic.

Circulația terenurilor: Terenul în discuție rămâne în proprietate privată, fără a se modifica caracterul juridic al acestuia.

4.5 Regim de aliniere:

- retragere minim 3.00 m față de aliniament;
- amplasare pe limita laterală de proprietate, la sud prin alipire la calcanul existent;
- retragere de minim 3.00 m, față de limita lateral-nordică;
- retragere de 14,00 m față de limita posterioară-vestică;

4.6. Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus - S+P+3E

H. max. propus la atic = 13,41 m

4.7 Modul de utilizare a terenului:

	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții	135	33.75%	180.04	45.01%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	21.5	5.38%	17.05	4.26%
3	Circuații pietonale (alei carosabile in incinta)	62	15.50%	80.80	20.20%
4	Spații verzi amenajate pe sol natural	0	0.00%	122.11	30.53%
5	Teren neamenajat	181.50	45.38%	0.00	0.00%
	Total	400	100%	400	100%

INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului
P.O.T. maxim parcele comune = 50 %
P.O.T. existent = 33,75%
P.O.T propus = 45,01%

Coeficientul de utilizare a terenului
C.U.T. maxim parcele comune = 2,00
C.U.T. existent = 0,34
C.U.T propus = 1,72

4.8 Mobilier urban si plantații:

Spațiul verde propus pe solul natural va fi în proporție de minim 30% din suprafața totală și va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. Se va păstra nucul existent în spatele parcelei.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă și clădire se va organiza spațiu verde, accesul auto și cel pietonal.

4.9 Echipare edilitara:

Construcțiile nou propuse se vor racorda la toate utilitățile necesare și existente în zonă.

5. CONCLUZII:

Acest P.U.D. a fost întocmit în conformitate cu prevederile “Ghid 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.

Proiectantul consideră oportună investiția.

Întocmit,
Arh. Ioana Ceornodolea

Verificat,
Arh. Daniela Pantea