

MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.

- Introducere:** La comanda beneficiarului **S.C. CALCIM PROIECT S.R.L** prin **Călin CÎMPEAN** și în baza C.U. nr. 1067 din 20.03.2018, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:
Elaborare P.U.D. si Elaborare D.T.A.C. imobil mixt, amenajare incinta, racorduri și bransamente la utilități
 str. Horea nr. 72 mun. Cluj-Napoca jud. CLUJ
- Date de recunoaștere a investiției**
DENUMIREA: **Elaborare P.U.D. si Elaborare D.T.A.C. imobil mixt, amenajare incinta, racorduri și bransamente la utilități**
- AMPLASAMENT:** str. Horea nr. 72 mun. Cluj-Napoca jud. CLUJ
- BENEFICIAR:** **S.C. CALCIM PROIECT S.R.L.**
 nr. 218, sat Rediu, com. Aiton, 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** **P01/2017**
- DATA:** **08.2019**
- Obiectivul lucrării** La comanda beneficiarului **S.C. CALCIM PROIECT S.R.L.D.** prin **Călin CÎMPEAN** s-a studiat posibilitatea construirii unui imobil mixt, cu apartamente și spațiu de servicii, amenajarea incintei și realizarea împrejuririi, pe terenul proprietate privată din strada Horea, nr. 72, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, CF 295728, CAD 295728.
 Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesele și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.
- Încadrare în localitate** Conform **C.U. nr. 1067 din 20.03.2018:**
- **Regimul juridic:**
 Imobil este situat în **intravilanul mun. Cluj Napoca**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
 Imobilul este **proprietatea privată a societății S.C. CALCIM PROIECT S.R.L.D.**, conform CF 295728.
 Accesul pe parcelă se realizează pe parcela vecină din vest, prin dreptul de servitute de trecere grevat în favoarea imobilului cu nr. topo 9458/2 din CF 32712

- **Regimul economic:**

Folosința actuală: - teren

UTR existent conform PUG aprobat: **ZCP_M1 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.**

Structură mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

Impozitare - **zona A.**

- **Regimul tehnic:**

S teren CF = 600 mp, S teren în înțeles urbanistic = 1500 mp

POT max - 60%

CUT max - 2.2

Înălțimea max - 5 niveluri supraterane, cu înălțime la cornișă de 17 m. (+- 0.50m)

Echiparea cu utilități - rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaz 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 concisă,
- -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 Horea, intravilanul **intravilanul municipiului Cluj Napoca**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul în studiu are o suprafață de 600,00 mp și formă regulată. Acesta a fost dezmembrat dintr-un teren inițial în suprafață de 1500 mp. Terenurile rămase, cu nr. topo 9458/1 din CF 294171 în suprafață de 275 mp și cel cu nr. topo 9458/2 din CF 254634, în suprafață de 625 mp sunt terenul liber, respectiv terenul construit sub imobilele A, B, C de la nr. 72.

Nr criteriu	REGIMUL DE PROPRIETATE AL TERENULUI	DESCRIERE	REGIMUL DE PROPRIETATE	SUPRAFATA MP	%
1	PRIVAT cu destinația de curți construcții CAD 295728	Teren studiat	Proprietate privată S.C. CALCIM PROIECT S.R.L	600,00	40,00
2	PRIVAT cu destinația de altele CAD 294171	Teren liber de construcții, prin care se face accesul	Proprietate privată STATUL ROMAN	275,00	18,33
3	PRIVAT cu destinația de curți construcții CAD 254634	Construcțiile de la nr. 72	Proprietate privată STATUL ROMAN și PERSOANE FIZICE	625,00	41,67
	TOTAL			1.500,00	100,00

Caracteristicile parcelei

Imobilul studiat se învecinează:

- la nord, Horea 74 – parcelă proprietate privată a Statului Român și a locatarilor A. Bria, I. Balta, A. Murany, A. Sabau, E. Dobrescu, C. Ilea, M. Voda, L. Ilea, M. Seghedi, S. Cordis, S. Ionasca, topo 9457 cu destinația de curți și construcții – pe un tronson de 33.55 ml
- la est Caracal, 7 și 9 – parcele proprietăți private a XXXX, respectiv Carmen Cîmpean, terenuri cu construcții - pe un tronson de 17.84 ml
- la sud, Horea 68-70 – parcele proprietăți private ale Statului Român și a locatarilor reprezentați prin asociația de proprietari Horea 68-70-72, cu destinația de curți și construcții – pe un tronson de 33.45 ml
- la vest – parcele proprietate privată ale Statului Român și a locatarilor reprezentați prin asociația de proprietari Horea 68-70-72, cu destinația de curți și construcții – pe un tronson de 17.99 ml

Terenul este relativ plat, cu aceleași cote pe contur și o concavitate de aprox 1 m în zona central sudică.

Analiza fondului construit

Pe parcela în studiu nu se găsește momentan nicio construcție. Pe parcela întreagă, în înțeles urbanistic există momentan 3 corpuri de clădire.

Primul C1, la stradă are D+P+4E, Sc = 232.50 mp, Sd = 1162.50 mp. Imobilul găzduiește 30 de apartamente și încăperi cu altă destinație decât locuirea. Imobilul este realizat din zidărie pe fundații din beton, cu acoperire tip șarpantă cu învelitoare din tablă.

C2, în curte are D+P+E, Sc = 172.55 mp, Sd = 345.10 mp. Imobilul găzduiește locuințe și este realizat din zidărie pe fundații din piatră, cu acoperire tip șarpantă cu învelitoare din tablă.

C3, în curte are D+P+E, Sc = 124.95 mp, Sd = 249.90 mp. Imobilul găzduiește locuințe și este realizat din zidărie pe fundații din piatră, cu acoperire tip șarpantă cu învelitoare din tablă.

<i>Căi de comunicație</i>	Accesul auto/pietonal pe parcelă se face din drumul existent strada Horea, prin intermediul parcelei topo 9458/2 în favoarea căreia imobilul studiat are grevat drept de servitute de trecere. Accesul se face prin gangul imobilului C1 în colțul nordic. Acesta are o anvergură de 4.65 m, reprezentând atât accesul auto cât și cel pietonal.
<i>Rețelele edilitare</i>	Terenul beneficiază de existența în curte a rețelelor existente, de alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare.
<i>Regimul de proprietate</i>	Terenul în studiu este proprietate privată a beneficiarului, S.C. Calcim Proiect S.R.L.D. conform CF 295728, fiind accesibil prin servitutea de trecere în favoarea imobilului topo 9458/2, imobil accesibil la rândul-i prin imobilul topo 9458/1, proprietate privată a Statului Român.
<i>Concluzii</i>	Construirea unui imobil mixt cu spațiu de servicii și apartamente S+P+2E, Împrejmuire, Amenajări incintă pe terenul studiat este fezabilă.

Situația propusă

<i>Descrierea soluției</i>	Se dorește realizarea unui imobil mixt, cu un spațiu de servicii și apartamente S+P+2E și împrejmuirea terenului proprietate privată a beneficiarului.
<i>Regimul de aliniere</i>	<p>Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Pompierilor, dar și asumând situația existentă.</p> <p>Parcela în înțeles urban studiată are o adâncime de 80.60 ml, ceea ce face posibilă realizarea corpului din spate, pe parcela deținută de proprietarul SC CALCIM PROIECT SRL.</p> <p>Având în vedere situația existentă cu:</p> <ul style="list-style-type: none"> • imobilul de la nr. 68-70 pe limita sudică: <ul style="list-style-type: none"> • <i>construcție realizată pe calcan pe latura nordică, înspre parcela studiată</i> • construcție parter cu trei apartamente • în stare precară • fără valoare arhitecturală sau ambientală • cu potențial real de desființare și înlocuire cu un imobil nou și • imobilul de la nr. 74 pe latura nordică: <ul style="list-style-type: none"> • <i>construcția realizată cu curte pe latura sudică, înspre parcela studiată</i> • construcție cu parțial S+P+3E, parțial P • în stare mediocră • construcție catalogată drept clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi

- clasată ca monument istoric conform PUG

s-a propus o construcție ce se dezvoltă pe limita de proprietate comună cu nr. 68-70.

Limita comună, respectiv calcanul se oprește la mijlocul parcelei în studiu, astfel că alipirea se propune parțial pe o construcție existentă, parțial pe o construcție ce se poate edifica în viitor pe parcela vecină (după demolarea garajelor din tablă existente momentan aici).

Astfel retragerile propuse față de limitele de proprietate vor fi:

- Față de limita vestică către parcela vecină Horea 72, teren cu construcții – se va construi cu o retragere de minim 2,00 ml. Distanța până la construcția existentă va fi de 7 ml $> H/2$. Între fațadele existentă și propusă se va păstra o retragere minimă de 6 m.
- Față de limita sudică către parcela vecină Horea 68-70, teren cu construcții – se va construi pe limita de proprietate. Distanța maximă pe care se poate construi conform UTR zonă este de 40 ml, se propune 25 m. Față de construcția existentă pe limită, subsolul se va retrage cu 1 m, iar fundația va fi de tip radier, astfel că se vor evita măsuri speciale de consolidare pentru aceasta.
- Față de limita estică către parcelele vecine Caracal 7 și 9 – terenuri cu construcții, o retragere de minim 6 m, conform UTR zonă, cu 8.5 m pentru etajele superioare. S-a urmărit o retragere de $H/2$ la orice înălțime.
- Față de limita nordică către parcela vecină, Horea 74 – teren cu construcții, o retragere de minim 5 m, conform UTR zonă, cu 7 m pentru etajele superioare. S-a urmărit o retragere de $H/2$ la orice înălțime.

Regimul de înălțime

Având în vedere că pe zona centrală nu există momentan un PUZ aprobat, pentru regimul de înălțime s-a luat în considerare regula impusă de HG 525/1996, prin art. 31 - Înălțimea construcțiilor - Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii medii a clădirilor învecinate și a caracterului zonei, fără ca diferența de înălțime să depășească cu mai mult de două niveluri clădirile imediat învecinate.

Regimul de înălțime al construcției vecine de la nr. 68-70 este P, dar înălțimea calcanului ce închide podul este de 7.97 m deci un profil de minim P+E (conform ridicării topografice, cota terenului natural este 335.31, iar cea a coamei imobilului este de 343.28). Drept urmare se propune o construcție de S+P+2E, cu o cornișă de 8 m în dreptul calcanului în discuția, 10 m înspre latura opusă și 14 m în zona etajului retras.

Organizarea circulației

Accesul pe parcelă rămâne neschimbat. Se va face dinspre strada Horea, prin intermediul parcelei topo 9458/1, prin servitute de trecere.

Parcarea autoturismelor utilizatorilor și personalului se va face în garajul propus în subsol, conform planșei anexate, U03.2 - Reglementări urbanistice, mobile. S-au propus amenajarea a 9 locuri de parcare.

Nr criteriu	FUNCTIUNE	NECESAR		PROBUS
		AU(mp) / bucati	locuri de parcare	locuri de parcare
1	Apartamente AU < 100 mp	7	7	7
2	Servicii cu circuit inchis dedicat locuitorilor riverani	1	0	2
	TOTAL			9

Regimul de înălțime	MAXIM UTR ZCP_M1	EXISTENT	PROBUS
Indicii urbanistici	S(D)+5 niveluri	S+P+4E	D+P+2E
S.C.	-	530.00 mp	782.30 mp
S.D. pt CUT	-	1757.50 mp	2470.21 mp
S.D. total	-	1757.50 mp	4550.53 mp
P.O.T.	60.00%	35.33%	52.15%
C.U.T.	2.20	1.17	1.65

Bilanț teritorial

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROBUS		IMOBIL STUDIAT
		MP	%	MP	%	
1	CONSTRUCTII	530.00	35.33	782.30	52.15	252.30
2	CIRCULATII PIETONALE SI ALTE AMENAJARI	66.00	4.40	151.10	10.07	85.10
3	CIRCULATII AUTO	146.00	9.73	180.60	12.04	34.60
4	SPATII VERZI AMENAJATE	158.00	10.53	386.00	25.73	228
5	TEREN NEAMENAJAT	600.00	40.00	0.00	0.00	0.00
	TOTAL	1 500.00	100.00	1 500.00	100.00	

		EXISTENT	PROBUS	
1	S desfasurata de calcul CUT	1757.50	2470.21	712.71
2	S desfasurata totala	1757.50	4550.53	2 793.03
3	S utila	1406.00	3640.42	2 234.42
4	POT	35.33 %	52.15 %	
5	CUT	1.17	1.65	
6	REGIM DE INALTIME	D+P+4E	S+P+2E	S+P+2E

Mobilier urban și plantații

Se propune amenajarea spațiului rămas liber cu gazon și plantarea unor copaci fructiferi pe zona de acces, nordică. Întreaga platformă peste subsolul garaj se va acoperi cu terasă înierbată.

Echiparea edilitară

Construcția se va racorda la toate rețelele existente în zonă.

Concluzii Consecințele implementării și realizării noului corp de clădire se referă la o aglomerare a zonei. Pe parcelă vor avea acces încă 8 familii și un grup de 5-6 persoane ce vor închiria spațiul de servicii. Strada Horea are o anvergură generoasă care poate susține o astfel de majorare de participanți la trafic. 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,
08.2019

întocmit
arh. Miruna Marinescu