

## MEMORIU TEHNIC

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date generale

BENEFICIAR: Brișan Adriana  
 DENUMIRE PROIECT: **Elaborare PUD și extindere, etajare și mansardare imobil parter, recompartimentări interioare în vederea amenajării a cinci unități locative**  
 AMPLASAMENT: Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 96, Cluj  
 PROIECTANT : S.C. STUDIOUL DE ARHITECTURA SIMU S A S S.R.L .  
 str. Dragalina nr. 4/12, Cluj-Napoca  
 FAZA: P.U.D.  
 NR. PROIECT : 53/februarie 2017  
 Documente doveditoare: Extras Carte Funciara nr. 261483 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 261483, 261483-C1.

#### 1.2. Obiectul proiectului

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect asigurarea condițiilor urbanistice pentru **extindere, etajare și mansardare imobil parter, recompartimentari interioare în vederea amenajării a cinci unități locative**, situată în Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 96, jud. Cluj.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Obiectivul studiat se situează la vest de zona centrală a municipiului Cluj-Napoca, pe str. Moșilor, nr. 96, având următoarele vecinătăți :

nord: proprietate privată – Universitatea Avram Iancu (adresa: str. Ilie Măcelaru, nr. 1)  
 est: proprietate privată, nr. cad. 11615 (adresa: str. Moșilor, nr. 94)  
 sud: str. Moșilor;  
 vest: proprietate privată, nr. cad. 22279 (adresa: str. Moșilor, nr. 98).

#### 2.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Au fost realizate 2 studii de fundamentare în zona care include obiectivul studiat: documentație de ridicare topografică și studiul geotehnic. Conform memoriului tehnic din cadrul documentației topografice, pe suprafața terenului studiat de 621 mp este edificată construcția C1 – Construcție cu 2 apartamente.

Studiul geotehnic concluzionează că arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu pun probleme tehnice din cauza terenului de fundare

#### 2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism

Pentru imobilul studiat Primăria Municipiului Cluj-Napoca înștiințează prin **Certificatul de Urbanism nr. 4974 din 20.10.2017**, faptul că regulamentul de construire va fi creat în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va stabili posibilitățile de construire, retragerile de la aliniament și accesul pe parcelă.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### a) Accesibilitatea la căile de comunicație :

Parcela studiată și parcelele adiacente au legături directe la căile de comunicație, atât carosabil, cât și pietonal. Accesul spre incintă se realizează din strada Moșilor.

#### b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Terenul studiat identificat cu C.F. nr. 261483 se situează la vest de zona centrală a municipiului Cluj-Napoca, pe str. Moșilor, nr. 96, având următoarele vecinătăți :

nord: proprietate privată – Universitatea Avram Iancu (adresa: str. Ilie Măcelaru, nr. 1)  
 est: proprietate privată, nr. cad. 11615 (adresa: str. Moșilor, nr. 94)  
 sud: str. Moșilor;  
 vest: proprietate privată, nr. cad. 22279 (adresa: str. Moșilor, nr. 98).

**BILANȚ TERITORIAL EXISTENT:**

Suprafata terenului	<b>S teren masurată = 621 mp</b>
	S teren acte = 633 mp
Suprafata construita existenta	Ac = 190 mp
Regim de inaltime	S partial + PARTER
<b>Indici de ocupare a terenului:</b>	<b>P.O.T. = <math>190/621 \times 100 \% = 30,59 \%</math></b>
	<b>C.U.T. = <math>190/621 = 0,30</math></b>

Conform PUG CLUJ-NAPOCA, UTR ZCP-M1:

Indici de ocupare a terenului pentru parcele comune: P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC max =  $35\% \times St = 35\% \times 621 = 217,35$  mp

C.U.T. maxim = 2,2

**d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic:**

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată este de tip subcentrală dezvoltată în lungul arterelor de convergență spre incinta fortificată, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce ocupe parterele, și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.

Este o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează, astfel că în cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

**Imobilul care a generat acest proiect de PUD este incadrata in PUG ca fiind o cladire neutră pentru care e acceptată restructurarea totală sau parțială și are ca vecini o clădire monument istoric clasată cu nr. CJ-II-m-B-07428 (str. Moșilor, nr. 94) și o clădire propusă pentru clasare (str. Moșilor, nr. 98), aceasta din urmă având un calcan existent care se propune a se acoperii prin acest proiect.**

**e) Funcțiunile clădirilor:**

Zona se remarcă printr-o structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, comerciale. Clădirile din zonă au în marea majoritate funcțiuni de interes pentru public la parter cu spații de locuire la etajele imobilelor.

**f) Regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor:**

Imobilul care a generat PUD-ul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Folosința actuală a terenului este de curți-construcții, iar clădirea existentă are două apartamente, U1- spații comerciale (către strada Moșilor) și U2 - locuire (către curtea interioară).

Terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului **BRIȘAN ADRIANA**, este situat în **UTR ZCP\_M1** conform PUG Cluj-Napoca, și are suprafața măsurată de 621 mp, identificată prin planul de încadrare în zonă și de situație, fiind înscrisă în **C.F. nr. 261483 Cluj-Napoca, cu nr. top. 261483; 261483-C1**, ce aparține beneficiarului conform actelor anexate.

În prezent, pe parcela există o construcție cu două apartamente cu o suprafață construită de 190 mp, iar terenul este împrejmuit.

**g) Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:**

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

**h) Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi):**

Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate.

**i) Adâncimea apei subterane :**

Apa subterană a fost interceptată în sondajele executate de la -4,50 m.

**j) Parametrii seismici ai zonei:**

Din punct de vedere seismic, zona este pasivă, iar intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK. Conform P100/1-2013, zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $a_g = 0,10$  g.

**k) Echiparea edilitară existentă :**

Construcțiile edificate în zonă sunt complet viabilizate. Zona dispune de: canalizare, rețea de alimentare cu apă, pluviale, rețea de alimentare cu energie electrică, precum și rețea de alimentare cu gaze naturale.

**4. REGLEMENTĂRI****a) Obiective noi solicitate prin tema-program :**

Construcția existentă realizată în 1920 este una modestă atât ca dimensiuni cât și ca limbaj arhitectural. Beneficiarul dorește extinderea casei printr-o casă a scării ce va face accesul la etajul și mansarda propuse, unde se vor amenaja 4 apartamente. Se propune o scară exterioară climatizată pe o structură separată de cea existentă.

Etajul și mansarda propuse se vor realiza după consolidările precizate prin expertiza tehnică. După o primă observație ar fi necesar o consolidare perimetrală a pereților printr-o centură de beton armat și o suprabetonare a planșeului existent, care în zona din față este din lemn, iar cea din spate din beton armat. Zidăria perimetrală, de închidere, se propune a fi din BCA, iar golurile de ferestre cu tamplăria din lemn și geamuri termopan.

**b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:**

Din punct de vedere funcțional, construcția propusă va avea pe lângă spațiul comercial și unitatea locativă existente la parter și care se vor păstra, încă 2 unități locative pe nivel (etaj și mansardă).

**c) Capacitatea, suprafața desfășurată:****Bilanț teritorial PROPUS:**

Suprafața teren	= 621 mp
Suprafața construită PROPUS	= 199,5 mp
Suprafața desfășurată PROPUS	= 598,5 mp

**Indici de ocupare a terenului:** P.O.T. propus =  $199,5/621 \times 100 \% = 32,12 \%$

C.U.T. propus =  $598,5/621 = 0,96$

CALCULUL LOCURILOR DE PARCARE, conform ANEXA 2 din PUG Cluj-Napoca:

- pentru LOCUINTE COLECTIVE (5 apartamente fiecare cu suprafața utilă mai mică de 100 mp):

1 loc de parcare la 100 mp AU: => 5 locuri de parcare

Regimul de înălțime PROPUS:	Sp+P+E+M
S. auto	= 199,87
S. pietoni	= 26,72
S. spațiu verde (calcul: $621-199,5-199,87-26,72$ )	= 194,91 (31,38%)

**d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:**

Prin etajarea și mansardarea clădirii se va închide calcanul vecinului (str. Motilor, 98), șarpanta propusă va avea înălțimea coamei și a streșinii la același nivel cu al vecinului.

Construcția casei scării va respecta retragerea existentă de la limita laterală de proprietate.

**e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:**

Construcția propusă se va realiza prin interpretarea modernă a limbajului arhitectural specific mediului urban astfel încât să se integreze în contextul zonei. Se va păstra o relație neconflictuală cu construcțiile existente în zonă.

**f) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:**

Accesul pe parcelă, atât auto cât și pietonal, se realizează din str. Motilor. În cadrul terenului se propune amenajarea a 5 locuri de parcare pentru cele 5 unități locative.

**g) Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:**

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare a extinderii s-a avut în vedere intervenirea într-o măsură cât mai mică în spațiul verde existent, astfel ca poziția construcției casei scării se propune în zona de acces la locuința de la parter.

**h) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:** Nu este cazul.

**i) Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:** Nu este cazul.

**j) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:** Nu este cazul.

**k) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi :**

Soluția propusă prevede că după terminarea lucrărilor de construire să fie amenajate suprafețele de teren neconstruite prin plantare: vegetație joasă și medie.

**l) Lucrări de sistematizare verticală propuse:** Nu este cazul.

**m) Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor):**

Extinderea propusă (casa scării) se va alinia cu fatada nord-estică, la 2.74 m față de limita laterală a proprietății spre est. Prin etajare și mansardare se va închide calcanul vecinului de pe cealaltă limită laterală. Regimul de înălțime propus este Sp+P+E+M, cu înălțimea coamei și a streșinii la același nivel cu al vecinului.

Indicii propuși în proiect sunt:

- P.O.T. propus = 32,12 %

- C.U.T. propus = 0,96

**n) Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri) :**

Toate utilitățile existente se vor păstra și utiliza în continuare.

**o) Bilanț teritorial :**

**SITUATIA EXISTENTA:**

Suprafata terenului **S teren măsurată = 621 mp**

S teren acte = 633 mp

Suprafata construita existenta **Ac = 190 mp**

Regim de inaltime **S partial + PARTER**

**Indici de ocupare a terenului:** **P.O.T. = 190/621 x 100 % = 30,59 %**

**C.U.T. = 190/621 = 0,30**

**SITUATIA PROPUSA:**

Suprafata construita PROPUS = 199,5 mp

Suprafata desfasurata PROPUS = 598,5 mp

**Indici de ocupare a terenului:** **P.O.T. = 199,5/621 x 100 % = 32,12 %**

**C.U.T. = 598,5/621 = 0,96**

## 5. CONCLUZII

**a) Consecințele realizării obiectivelor propuse :**

Realizarea extinderii urmează evoluția zonei și acționează atât din punct de vedere funcțional cât și volumetric pentru corectarea imaginii urbane a zonei studiate.

**b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD:**

-aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;

-respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;

-respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;

-spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare vor fi înierbate și plantate;

-aspectul construcției va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura construcției existente.

Mai 2017



Intocmit,  
arh. Munthiu Madalina

