

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La comanda lui **Lazin Anton Ciprian** (CNP 1770615123157) în calitate de reprezentant al **VIA NOVA COM S.R.L.** (CUI 11333531) cu sediul în județul Cluj, municipiul Dej, str. 1 Mai, nr. 50 și în baza certificatului de urbanism nr. 2082 din 08.05.2019, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1 ȘI ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE, ÎMPREJMUIRE, OPERAȚIUNI NOTARIALE
str. Fabricii, nr. 57A-59 Cluj Napoca, jud. Cluj

Date de recunoaștere a documentației :

DENUMIREA: ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1 ȘI ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE, ÎMPREJMUIRE, OPERAȚIUNI NOTARIALE

AMPLASAMENT: str. Fabricii, nr. 57A-59 Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: VIA NOVA COM S.R.L. reprezentată prin
Lazin Anton Ciprian
Str. Vâlcele nr. 48, Dej, jud. Cluj

PROIECTANT: TRANS FORM S.R.L.
Str. Republicii, nr.81, ap.7, Cluj-Napoca
office@trans-form.ro / [0264-430687](tel:0264-430687)

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

NR. DOCUMENTAȚIE: P 812/2018

DATA: 08.2019

Obiectul lucrării

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 334490, nr. cadastral 334490, 334490-C1, situată pe str. Fabricii nr. 57A-59, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1 ȘI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE, ÎMPREJMUIRE, OPERAȚIUNI NOTARIALE

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:

- Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- 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 str. Fabricii nr. 57A-59, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și architectural-urbanistice. Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se încadrează în **U.T.R.: RrM1 - PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE**

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: 2.6

Utilizari admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale (terțiare) cu caracter intraurban, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. Parterele orientate spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiționări:

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.

Garaje publice sau private sub și supraterrane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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 în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale; Locuire de tip individual Constructii provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2;

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: Clădirea se va amplasa în aliniament conform servituții publice, în front continuu închis.

față de limitele laterale și posterioare:

Conformarea clădirii pe parcelă este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Clădirea se va dezvolta între limitele laterale ale parcelei, în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului, prin acoperirea calcanelor existente.

Pe limita N-E se va dezvolta pe lungimea de 25,87m, care reprezintă 65% din adâncimea parcelei, ținând cont de porțiunea de teren grevat de servitute publică (conform regulamentului din PUG UTR RrM1). Retragerea față de latura posterioară va fi de 13,93m.

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

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

Din punct de vedere morfologic în zona amplasamentului terenul este cvaziorizontal, fiind situat pe lunca aluvionară a Someșului Mic. Prezintă un aspect stabil fără accidente naturale sau artificiale.

Pe baza rezultatelor cercetării geotehnice având în vedere condițiile din teren și tipul construcției respectiv relația cu clădirile învecinate, nu se recomandă fundațiile directe, în special din cauza posibilelor apariții de lentile nisipoase, care pot produce în timp tasări diferențiate pe diferite zone ale amplasamentului.

Construcția proiectată se va funda pe fundații de tip radier general, dispus pe stratul de nisip cu pietriș / pietriș cu nisip cenușiu, mediu îndesat luând în considerare o presiune convențională de $P_{conv} = 300-350 \text{ kPa}$, la adâncimea de fundare minimă $D_{f_{min}}=2,00\text{m}$ de la nivelul terenului actual sau constructiv necesară cu condiția depășirii stratului aluvionare coezive/ necoezive cu materii organice și capacități portante reduse.

Conform NP 074/2014, Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică aferentă amplasamentului str. Fabricii nr.57A-59, Cluj-Napoca, ce face obiectul studiului geotehnic elaborat de Geo-Tech SRL este următoarea:

2.1	Condiții de teren: teren bun	2p
	teren mediu	3p
	teren dificil	6p
2.2	Condiții hidrogeologice: epuizmente normale (5,50-4,30m)	1p
2.3	Clasificarea construcției: importanță normală	3p
2.4	Vecinătăți: risc major	4p
	Risc seismic	1p
	TOTAL	12-16p

În concluzie, amplasamentul construcției propuse are categoria geotehnică 2-3, risc geotehnic moderat-major.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Încadrarea în municipiu

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Fabricii nr. 57A-59, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și architectural-urbanistice.

Zona studiată în prezenta documentație de P.U.D. se limitează la parcela aflată în proprietatea: VIA NOVA COM S.R.L. pe str. Fabricii nr. 57A-59, Cluj-Napoca, jud. Cluj, **Nr. C.F. 334490, Nr. Cadastral 334490, 334490-C1** și se învecinează:

- la E, Str. Fabricii
- la SV, proprietate publică, str. Fabricii nr. 55, nr. topo. 6631, teren cu imobil Parter, Grădinița Așchiuță, administrator Primăria Cluj-Napoca
- la SE, proprietate privată, str. Fabricii nr. 57, nr. topo. 6632/1/1, teren cu imobil P+M
- la V, proprietate privată, str. Cosașilor nr. 16, nr. topo. 6661, teren cu imobil P+1
- la NV, proprietate privată, str. Cosașilor nr. 18, nr. topo. 6660, teren cu imobil Parter
- la N, proprietate privată, str. Fabricii nr.61, nr. cad 332100, teren cu imobil Parter

Suprafața teren conform **C.F. = 900 mp.**

3.2. Analiza fondului construit:

Pe parcela studiată există o construcție Parter, clădire de locuit înscrisă în CF nr. 334490, cu numărul cadastral 334490-C1 cu suprafața construită la sol de 73 mp și suprafața construită desfășurată de 73 mp, compusă din: 2 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 cămară, 2 1 sas, 1 antreu, 1 pivniță.

Pe latura sudică, terenul se învecinează cu calcanul unei construcții P+M cu funcțiunea de locuință de locuit.

Pe latura nordică, terenul se învecinează cu calcanul unei construcții cu regimul de înălțime Parter cu funcțiunea de locuință.

Pe latura vestică se învecinează cu două terenuri:

- proprietate privată, str. Cosașilor nr. 16, nr. topo. 6661, teren cu imobil P+1, cu funcțiunea de locuință
- proprietate privată, str. Cosașilor nr. 18, nr. topo. 6660, teren cu imobil Parter, cu funcțiunea de locuință

Pe latura estică se învecinează cu str. Fabricii.

3.3. Cai de comunicare:

Accesul auto cât și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Fabricii. Terenul are o deschidere de 14.97 m la str. Fabricii.

3.4. Rețele edilitare:

Imobilul este racordat la toate rețelele de utilități din zonă.

3.5. Regim juridic:

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

Dreptul de proprietate asupra terenului în studiu cu o Suprafața teren = 900 mp și a construcției, conform datelor **Nr. C.F. 334490, Nr. Cadastral 334490, 334490-C1** revine VIA NOVA COM S.R.L., cu adresa: str. 1 Mai, nr. 50, Dej, jud. Cluj.

3.6. Regim economic:

Conform CU nr. 2082 din 08.05.2019, precum și al CF-ului nr. 334490 folosința actuală a terenului este de teren și casă de locuit.

3.7. Regim tehnic:

Suprafață teren conform C.F.= 900 mp.

P.O.T. existent = 8.11%

C.U.T. existent = 0,081

Conform Certificat de urbanism nr. 2082 din 08.05.2019:

U.T.R.= RrM1 Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării

-Zonă mixtă cu regim de construire închis.

P.O.T. maxim admis =50%

C.U.T. maxim admis =2.60

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 locuințe colective și funcțiuni de comerț și servicii, 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 S+P+5E+R cu funcțiunea de locuire colectivă și funcțiuni terțiare comerț și servicii la parter.

4.2.Descrierea solutiei:

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 locuire colectivă, cu funcțiuni de comerț și servicii. Soluția propusă ține seama de reglementările UTR. RrM1, cu aliniament la str. Fabricii conform servituții de utilitate publică.

Imobilul nou propus va fi amplasat adiacent calcanelor existente, ale clădirilor învecinate pe limitele de nord și sud a terenului studiat. La realizarea calcanelor s-a ținut seama de faptul că imobilele de pe parcelele învecinate la nord și la sud sunt restructurabile, prin prisma tendinței de dezvoltare și mobilare a străzii Fabricii cu programe mai ample. De asemenea amplasarea clădirii pe parcelă ține cont de reglementarea impusă de Regulamentul Local de Urbanism art. 5 "clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). "

Regimul de înălțime nou propus este de S+P+5E+R.

4.3 Organizarea circulației:

Accesul pietonal și auto se păstrează dinspre str. Fabricii, iar mașinile se vor parca exclusiv în incinta proprietarului, cu 11 locuri de parcare la sol, iar 16 locuri în parcare de

la nivelul subsol a clădirii nou propuse. Accesul auto dar și cel pietonal pe parcelă se realizează printr-un gang de acces. 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 total de 27, dimensionate după normele în vigoare. Necesarul de locuri de parcare a fost calculat luând în considerare 1 loc de parcare la 35 mp - arie utilă comerț și servicii, 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente care au aria utilă mai mică decât 100 mp. Toate apartamentele propuse sunt cu Aria utilă mai mica de 100mp.

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 de pe latura estică a parcelei, prin gangul de acces în clădire.

4.4 Regimul juridic.

Circulația terenurilor: Terenul este străbătut de servitute de utilitate publică către strada Fabricii. Se va dezmembra terenul grevat de servitute de utilitate publică, propus prin PUG Cluj-Napoca, pentru regularizarea străzii fabricii având o suprafață de 35,30mp. Restul terenului în suprafață de 864,70 mp va rămâne în proprietate privată.

BILANT TERITORIAL - CIRCULAȚIA TERENULUI				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Domeniul public	0.00	0.00%	0.00	0.00%
Domeniul privat	900.00	100.00%	864.70	96.08%
Suprafata teren străbătută de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	35.30	3.92%
TOTAL	900.00	100.00%	900.00	100.00%

4.5 Regim de aliniere:

- retragerea la est va fi la noul aliniament la str. Fabricii, după dezmembrare teren grevat de servitute;

- amplasare pe limitele laterale de proprietate;

la sud-vest prin alipire la calcanul existent pe o lungime de maxim 18 m;

la nord-est alipire la calcanul existent pe o lungime de 25,87m, care reprezintă 65% din adâncimea parcelei, ținând cont de porțiunea de teren grevat de servitute publică

- retragere de 13,93 m față de limita posterioară-vestică;

4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus - S+P+5E+R

H. max propus la cornișă = 20 m (max 22 conform PUG)

H. max. propus la atic = 22.8 m (max 25m conform PUG)

4.7 Modul de utilizare a terenului:

Având în vedere faptul că, parcela studiată prin PUD a fost dezmembrată dintr-o teren deja construit, indicatorii urbanistici s-au calculat în raport cu ansamblul terenului inițial, la care s-au adăugat suprafața planșeelor existente la cele ale noii construcții.

BILANT TERITORIAL - PARCELA ÎN STUDIU - str Fabricii nr. 57A-59				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	73.00	8.11%	357.58	39.73%
Pavaje	102.04	11.34%	318.60	35.40%
Sp. Verde	0	0.00%	188.52	20.95%
Teren neamenajat	724.96	80.55%	0	0.00%
Teren grevat de servitute publica	0	0.00%	35.3	3.92%
TOTAL	900.00	100.00%	900.00	100.00%

BILANT TERITORIAL - RAPORTAT LA PARCELA INIȚIALĂ - str. Fabricii nr. 57A-59 și 57				
	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	175.85	15.79%	460.43	41.33%
Suprafata construita existenta si pastrata	102.85	9.23%	102.85	9.23%
Pavaje	0	0.00%	326.90	29.34%
Sp. Verde	0	0.00%	188.52	16.92%
Teren neamenajat	835.30	74.98%	0	0.00%
Teren grevat de servitute publica	0	0.00%	35.3	3.17%
TOTAL	1114.00	100.00%	1114.00	100.00%

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu (str. Fabricii nr. 57A-59)

Suprafața de teren=917 mp (S teren + 0,5 x S teren servitute de utilitate publică)

Procentul de ocupare a terenului:

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

P.O.T. existent = 8,11%

P.O.T propus = 38,97%

Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. maxim parcele comune = 2,60

C.U.T. existent = 0,08

C.U.T propus = 2.59

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela inițială (str. Fabricii nr. 57A-59, 57)

Suprafața de teren=1131,65 mp (S teren + 0,5 x S teren servitute de utilitate publică)

Procentul de ocupare a terenului

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

P.O.T propus = 40,69%

Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. maxim parcele comune = 2,60

C.U.T propus = 2.25

4.8 Mobilier urban si plantații:

Spațiul verde propus pe solul natural va fi în proporție de minim 20% din suprafața totală și va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. spatele parcelei.

4.9 Echipare edilitara:

Construcția nou propusă 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. Laura Pop

Verificat,
Arh. Vlad Negru