

MEMORIU TEHNIC**1. INTRODUCERE**

La comanda **AROBS TRANSILVANIA SOFTWARE S.A.** prin reprezentantul legal **Oprean Voicu** cu sediul **Str. Donath, nr. 11, ap. 28, Cluj-Napoca Cluj** și în baza certificatului de urbanism **733 din 28.02.2019** se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a **Planului Urbanistic de Detaliu** pentru obiectivul:

Elaborare PUD; Demolare cladiri existente, construire cladire cu functiune de birouri, imprejmuire, racorduri si bransamente, amenajari exterioare si operatiuni notariale
str. C. Brâncuși, nr. 78, 78A Cluj Napoca, jud. Cluj

Date de recunoaștere a documentației :

DENUMIREA:

Elaborare PUD; Demolare cladiri existente, construire cladire cu functiune de birouri, imprejmuire, racorduri si bransamente, amenajari exterioare si operatiuni notariale

AMPLASAMENT:

str. C. Brâncuși, nr. 78, 78A Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR:

AROBS TRANSILVANIA SOFTWARE S.A.
Str. Donath, nr. 11, ap. 28, Cluj-Napoca

PROIECTANT:

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

FAZA:

PUD
(Plan Urbanistic de Detaliu)

NR. DOCUMENTAȚIE: 818/2019

DATA: IAN. 2020

Obiectul lucrării

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării în cadrul imobilului cu Nr.78 - CF 332097, Nr.78A - CF 332087 situat pe str. C. Brâncuși, nr. 78, 78A Cluj Napoca, jud. Cluj, a următoarelor lucrări:

desființarea clădirilor C1, C1, conform Nr.78 - CF 332097, Nr.78A - CF 332087 realizarea unui corp nou de clădire (C1) cu funcțiunea de birouri

Prin prezenta documentație se reglementează modul de amplasare a clădirii; retragerile, indicii de ocupare a terenului, regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

2. incadrarea in zona

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca nr. 117937/05.06.2009 aprobat cu HCL al mun. Cluj-Napoca nr.493/22.12.2014

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUD

- Studiu geotehnic
- Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară

2.1 Concluzii ale documentațiilor deja elaborate:

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

Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se încadrează în zona

U.T.R. EXISTENT= RrM1

PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII-ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), conform PUG nu depășește 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), conform PUG nu depășește 2,6

Aliniere:

față de aliniament:.

Clădirea păstrează aliniamentul din PUG (după dezmembrarea fasiei cu destinația de servitute publică).

față de limitele laterale și posterioare:

Fata de limita NV clădirea v-a avea calcan comun pe întreaga lungime a clădirii existentă pe o lungime de 31,0m.

Pe latura SE clădirea se dezvoltă pe limita de proprietate pe o lungime de 18,0m (conform regulamentul din PUG, UTR RrM1)

Clădirea este propusă pe maxim 65% din lungimea parcelei (retragerile față de cele două colțuri posterioare ale parcelei sunt de: 16,83m și 30,11m).

amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se propune un singur corp de clădire.

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

Conform ridicării topografice realizată avem următoarele concluzii:

Incinta imobilului este încadrată la NE de str. C. Brâncuși, iar pe celelalte 3 direcții se învecinează cu parcele private. Terenul este aproape orizontal, fără diferențe mari de nivel (diferența de aproximativ 0,5 m pe direcția limitei SE).

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. Incadrarea in municipiu

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. C. Brâncuși, nr. 78, 78A Cluj Napoca, jud. Cluj fiind situat în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Zona studiată în prezenta documentație P.U.D. se limitează la parcela aflată în proprietatea

Oprean Voicu, Oprean Delia - Alina, CI KX nr. 940386, Cluj-Napoca, str. Trifoiului, nr.22, Nr.78 - CF 332097, Nr.78A - CF 332087, Nr.78 - CAD 332097, 332097-C1, Nr.78A - CAD 332087, 332087-C1 și se învecinează

- la NE, limita de proprietate cu str. C. Brâncuși

- la SE, limita de proprietate cu proprietate privată **MIHĂLȚAN MIRCEA-TRAIAN** CF Nr. 262685, Top: 1753/1, Cluj-Napoca, Str. C. Brâncuși, nr. 80 - **teren cu constructii;**

- la SV, limita de proprietate cu proprietăți private:

- **AGROSEL SRL**, CIF:10534685, CF Nr. 305609, Sediul Câmpia Turzii, Str. Laminoriștilor, nr. 268, Cod poștal 405100 - **teren liber de construcții,**

- **SZELL ALEXANDRU ȘI SZELL ILDIKO**, CF Nr. 305608, Cluj-Napoca, Str. Barbu Delavrancea, nr. 8-10 - **teren cu constructii și**

- **DANCIU AURELIAN**, CF Nr. 253130, Top: 1761, Cluj-Napoca, Str. Barbu Delavrancea, nr. 12 - **teren cu constructii;**

- la NV, limita de proprietate cu proprietate privată **BURNAR PAUL-OVIDIU, HULEA MARIAN**, CF Nr. 276164, CAD 276164, Cluj-Napoca, str. C. Brâncuși, nr. 74-76 - **teren cu constructii;**

Suprafata teren conform C.F.= 473+581=991 mp.

3.2. Analiza fondului construit:

Pe parcela studiată există mai multe construcții

La Nr.78 - CAD 332097, 332097-C1, suprafață teren 473mp, o casă din cărămidă, regim de înălțime P+M, Ac=90mp, Ad=135mp, ce se dorește a se demola.

La Nr.78A - CAD 332087, 332087-C1, suprafață teren 518mp, o casă din cărămidă, regim de înălțime P, Ac=122mp, Ad=122mp, ce se dorește a se demola.

3.3.Cai de comunicare:

Accesul pe parcelă, atât auto cât și pietonal se face din drumul public amenajat – str. Constantin Brâncuși, nr. 78-78A.

3.4. Rețele edilitare: Imobilul este racordat la toate rețelele utilitare. În prezent clădirile funcționează ca locuințe individuale.

3.5. REGIM JURIDIC: IMOBIL SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE. IMOBIL IN PROPRIETATE PRIVATA

3.6. REGIM ECONOMIC: TEREN (CURȚI CONSTRUCȚII) ȘI CASE DE LOCUIT

3.7. REGIM TEHNIC: RrM1

Suprafata teren conform C.F.= 473+581=991 mp.

P.O.T. existent = 21,39%

C.U.T. existent = 0,26

Coform Certificat de urbanism nr. 733 din 28.02.2019

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2,6

3.8. Disfuncționalități: nu există

3.9. Concluzii:

Lucrările propuse, se vor realiza într-o zonă aflată într-o continuă dezvoltare.

Regimul tehnic al zonei permite aceste modificări.

4.REGLEMENTARI

4.1.Elemente de tema:

Tema-program propune demolarea construcțiile existente de pe parcele, construirea unui imobil cu funcțiunea de birouri cu spațiu comercial la parter și parcări la subsol în regim de inaltime de S+P+5E+R .

4.2.Descrierea solutiei:

Se propune construirea unui corp nou de clădire (C1) cu funcțiunea de birouri cu spațiu comercial la parter având un REGIM MAXIM DE INALTIME - S+P+5E+1R .

Subsolul va fi amenajat cu parcări necesare birourilor, ascensor acces auto și un adăpost de protecție civilă pentru un număr de 90persoane. La parter un spațiu comercial, zonă birouri, casa de scara cu lift pentru accesul în subsol și nivelurile superioare, ascensor acces auto în subsol, spații tehnice. Etajele superioare vor fi amenajate cu spații de birouri și spații ce vor deservi această funcțiune: sala conferințe, centru date, oficiu, grup sanitar. Etajul retras este rezervat spațiului tehnic.

4.3 Organizarea circulației: Accesul la drumul public se realizează direct la strada Constantin Brâncuși.

Accesul pietonal la birouri și spațiul comercial se face direct din trotuarul străzii Constantin Brâncuși.

Accesul auto pe parcelă se face printr-un gang de lățime 4,0m și 3,0m înălțime din drumul existent pe latura NE colțul estic. Accesul în parcare subterană se realizează cu ajutorul unui ascensor auto. Ieșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața și în ambele sensuri de circulație. Gangul fiind în sens unic se va semaforiza, de asemenea pentru a nu se crea ambuteaje sunt prevăzute locuri de așteptare și întoarcere.

Parcările se vor asigura pe parcelă. Conform reglementărilor necesarul de parcări sa calculat la 17locuri (15-birouri, 2-comerț). Parcările propuse sunt de 23 de locuri de parcare din care 20 parcări propuse în subsol și 3 platforme încărcare mașini electrice la nivelul solului, acestea fiind dimensionate după normele în vigoare, atât pentru angajați cât și pentru vizitatori.

Conform reglementărilor necesarul de biciclete s-a calculat la 17 asigurându-se o suprafață de 25,5mp pentru depozitare.

4.4 Regimul juridic. Circulația terenurilor: Terenul in discuție ramâne în proprietate privată. Se va dezmembra terenul grevat de servitute de utilitate publica în suprafata de 66,08mp, propus prin PUG Cluj-Napoca, pentru regularizarea srtazii Constantin Brâncuși.

4.5 Regim de aliniere:

- cladirea păstrează aliniamentul din PUG (dupa dezmembrarea fasiei cu destinatia de servitute publica) față de limita NE;
- calcan comun pe întreaga lungime a clădirii existente pe o lungime de 31,0m față de limita NV;
- alipire pe limita de proprietate pe o lungime de 18,0m (conform regulamentul din PUG, UTR RrM1) față de limita SE;
- retragere fata de limita posterioare cu: 16,83m si 30,11m față de limita SV;

Cladirea este propusa pe maxim 65% din lungimea parcelei.

amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Se propune un singur corp de clădire.

4.6. Regim de inaltime:

Regim de inaltime propus - S+P+5E+1R

H. max. la cornisa = 22,00 m

H. max. la coama = 25,00 m

4.7 Modul de utilizare a terenului:

INDICI URBANISTICI

	Propusa
Aria construita parter	495,50
Aria desfasurata pentru calcul CUT	2621,56
POT propus	50%
CUT propus	2,56
Calcul parcare Au birouri	1256
Calcul parcare Au comert parter	54
Necesar parcare birouri 1/80 Au	15
Necesar parcare functiuni cu acces public 1 loc /40 mp suprafata utila	2
Necesar parcare total	17
Parcare propuse in subsol	20
Platforme incarcare masini electrice la nivelul solului	3
Necesar parcare biciclete	17
Suprafata incaperi biciclete	25,5
Numar persoane adapost	90
Regim de inaltime propus	S+P+5E+1R

	BILANȚ TERITORIAL - Utilizari	EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Construcții	245,63	24,8%	495,50	50,00%
2	Curți	745,37	75,2%	0,00	0,00%
3	Suprafata pavata - circulatii auto si pietonale	0,00	0,0%	228,32	23,04%
4	Spații verzi amenajate pe sol natural	0,00	0,0%	201,10	20,29%
5	Spații verzi amenajate peste subsol	0,00	0,0%	0,00	0,00%
6	Teren grevat de servitute de utilitate publica	0,00	0,0%	50,16	5,06%
7	Suprafata de teren separata prin servitutea de utilitate publica	0,00	0,0%	15,92	1,61%
	Total	991,00	100,00%	991,00	100,00%

Determinarea numărului minim de locuri de parcare:

DISTRIBUȚIA SPAȚIILOR – CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE		
Necesarul locurilor de parcare a fost calculat respectând:		
a)- Anexa nr. 2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014		
b)- Anexa nr.5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996		
	Necesar	Propus
	Locuri de parcare necesare	Locuri de parcare propuse
Funcțiune terciara (comert)	2	2
Funcțiune birouri	15	18
Total locuri parcare	17	20
Funcțiune terciara (comert)	2	2
Funcțiune birouri	15	18
Total locuri biciclete	17	20

INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim = 50%

P.O.T. existent = 21,39%

P.O.T propus = 50,00%

Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. maxim = 2,6

C.U.T. existent = 0,26

C.U.T. propus = 2,56

4.8 Mobilier urban si plantatii:

Se propune realizarea unor spații verzi plantate cu arbori pe platformele necirculabile.

4.9 Echipare edilitara:

Construcțiile nou propuse se vor racorda la toate utilitățile necesare.

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. Ion Andrecă