

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La comanda lui **Ostaş Denisa Zoe** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Mureşului, nr. 26, ap.2A și în baza Certificatului de Urbanism nr. 4726 din 08.11.2019, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CASĂ,
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE.

str. Crişului, nr. 10A Cluj-Napoca, jud. Cluj

Date de recunoaștere a documentației :

DENUMIREA: ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CASĂ, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, OPERAȚIUNI NOTARIALE.

AMPLASAMENT: str. Crişului, nr. 10A, Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: Ostaş Denisa Zoe
Str. Mureşului nr. 26, ap.2A, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT: TRF CONSULT S.R.L.
Str. Republicii, nr.81, ap.7, Cluj-Napoca
simona.zinca@trf.ro / 0264-430687

FAZA: P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu

NR. DOCUMENTAȚIE: P 896 / 2019

DATA: 03.2020

Obiectul lucrării

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 310290, nr. cadastral 3310290, 310290-C1, situată pe str. Crișului nr. 10A, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII
LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CASĂ,
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI, 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. Crișului nr.10A, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se încadrează în

U.T.R.: Lip – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC.

Conform P.U.G.:

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), pentru locuințe: 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), pentru locuințe: 0.9

Utilizari admise:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale) cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp, caz în care se va elabora PUD.

Utilizări admise cu condiționări:

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.

Servicii cu access public (servicii de proximitate) conform Anexei 1 la regulamentul PUG, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a. Să se adreseze preponderent locuitorilor zonei.
- b. Activitatea (inclusive depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- c. Să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- d. Pentru activități care nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul PUG, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții

- a. activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.
- b. să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.
- c. pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcel. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice investiții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții

- a. să nu includă alimentație publică
- b. să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație/învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții

- a. să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei.
- b. să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate) funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.
- c. să nu existe alte funcțiuni pe parcelă.

Utilizări interzise:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise și cele admise cu condiționări. Această reglementare are caracter definitive și nu poate fi modificată prin PUZ. 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 nouă se va amplasa în aliniamentul dictat de clădirea de pe parcela vecină cu care împarte un calcan. Totodată, se păstrează amplasarea față de aliniament de la construcția existentă pe parcelă, care este propusă spre demolare, în concluzie **aliniamentul va fi același ca și cel actual.**

față de limitele laterale și posterioare:

Clădirea va respecta retragerile laterale de minim 3 m, se va alipi la calcanul vecin pe o distanță de 11.60 m și se va conforma aliniamentului dat de casa vecină respectiv de casa existentă propusă spre demolare. Întrucât parcela studiată este una de colț, neexistând limită posterioară, considerăm partea vestică a acesteia ca fiind latura posterioară și propunem ca retragerea față de această zonă să fie de minim 6 m.

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

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

Amplasamentul pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare, vecinătăților. Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

-fundarea se va face cu încastrarea în praf argilos, vârtos, cafeniu, pentru care presiunea convențională de bază este $p_{convb} = 220$ kPa.

-adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -1,80$ m.

-se va analiza situația de pe calcanul cu imobilul vecin, pentru punerea în siguranță.

Acest studiu poate fi folosit doar pentru obiectivul indicat-Elaborare PUD, și pe amplasamentul studiat (str. Crișului 10A), și are valabilitate în principiu nelimitată, atâta vreme cât nu s-a intervenit prin lucrări de terasamente (excavații, rambleieri) pe suprafața sa sau în imediata vecinătate a amplasamentului, anterior intrării în lucru al proiectului pentru care a fost cerut. Pentru faza DTAC se va detalia cercetarea geotehnică. Conform NP 074, nu este necesară verificarea la cerința Af, a studiului geotehnic în faza Plan Urbanistic.

* *

Conform NP 074/2014, Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică aferentă amplasamentului str. Crișului, nr.10A, Cluj-Napoca ce face obiectul studiului geotehnic nr. 32/2020 elaborat de Geognozis SRL este următoarea:

2.1 Condiții de teren: teren mediu 3 p

2.2 Condiții hidrogeologice: fără epuizmente. 1 p

2.3 Clasificarea construcției: importanță normală 3 p

2.4 Vecinătăți: risc moderat 3 p

Risc seismic 1 p

TOTAL 11 p

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, str. Crișului nr.10A, în afara 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: Ostaș Denisa Zoe și Ostaș Daniel, pe str. Crișului nr. 10A, Cluj-Napoca, jud. Cluj **C.F. Nr. 310290, Nr. Cadastral 310290, 310290-C1** și se învecinează:

- la N, proprietate privată, str.Crișului, nr.10B, nr.topo 14920/1/2, teren cu construcție Parter-funcțiune locuință unifamilială – proprietar Rotunjanu Felicia și Vrâncianu Ionel telefon: 0744 879 666
- la E, proprietate publică, str. Crișului.
- la S, proprietate publică, str. Slatina.
- la V , proprietate publică, str. Slatina.

Suprafață teren conform **C.F. = 226 mp.**

3.2. Analiza fondului construit:

Pe parcela studiată există o construcție Parter, clădire de locuit înscrisă în CF nr. 310290, cu numărul cadastral 310290-C1 cu suprafața construită la sol de 61 mp și suprafața construită desfășurată de 61 mp, compusă din: cameră, bucatărie, 2 cămară de alimente, baie, antreu.

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

Pe latura estică, terenul se învecinează cu strada Crișului.

Pe latura sudică, terenul se învecinează cu strada Slatina.

Pe latura vestică, terenul se învecinează cu strada Slatina.

3.3. Căi de comunicație:

Accesul auto cât și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Crișului. Terenul are o deschidere de 10.46 m la str. Crișului.

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. Imobil în coproprietate privată.

Dreptul de proprietate asupra terenului în studiu cu o suprafață teren = 226 mp și a construcției cu o suprafață de 61 mp, conform datelor **Nr. C.F. 310290, Nr. Cadastral 310290-C1** revine Ostaș Denisa Zoe și Ostaș Daniel, pe str. Crișului nr. 10A, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

3.6. Regim economic:

Conform CU nr. 4726 din 08.11.2019, precum și al CF-ului nr. 310290 folosința actuală a terenului este: casă și teren (curți construcții).

3.7. Regim tehnic:

Suprafață teren conform C.F.= 226 mp.

P.O.T. existent = 26.99%

C.U.T. existent = 0,27

Conform Certificat de urbanism nr. 4726 din 08.11.2019:

U.T.R.: Lip – LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), pentru locuințe: 35%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT), pentru locuințe: 0.9

3.8. Disfuncționalități:

Suprafața parcelei conform **CF Nr. 310290, Nr. Cadastral 310290** 226 mp, nu respectă suprafața minimă de 300 mp cerută prin regulamentul de urbanism aferent zonei, fapt pentru care s-a realizat acest Plan Urbanistic de Detaliu.

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 funcțiune rezidențială cu regim redus de înălțime, în care se încadrează funcțiunea propusă de locuință unifamilială regimul tehnic al zonei permițând acest lucru.

4.REGLEMENTARI

4.1.Elemente de temă:

Tema-program presupune desființarea construcției existente – locuință unifamilială PARTER și realizarea unei construcții noi P+E+R cu funcțiunea de locuință unifamilială.

4.2.Descrierea soluției:

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru proiectul de P.U.D. și pentru obținerea autorizației de desființarea clădirii existente - locuință unifamilială PARTER și a autorizației de construire a unei construcții noi P+E+R, având funcțiunea de locuință unifamilială. Soluția propusă ține seama de reglementările UTR. Lip, cu aliniament la str. Crișului.

Clădirea nou propusă va fi amplasată adiacent calcanului existent clădirii vecine, aflat pe limita nordică a parcelei – calcanul propus va avea o lungime de 11,60 m, la EST va respecta aliniamentul dat de clădirea vecină de care se alipește, va respecta retragerea de minim 3 m (limita laterală) față de strada Slatina – aflată la SUD și retragerea de minim 6 m (limita posterioară) față de strada Slatina aflată la VEST.

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

4.3 Organizarea circulației:

Accesul pietonal și auto se păstrează dinspre str. Crișului, iar mașinile vor parca exclusiv în incinta proprietății, în curte fiind propusă 1 platformă neacoperită pentru două mașini. Ieșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața. Cele 2 parcări propuse vor fi dimensionate după normele în vigoare.

Necesarul de locuri de parcare a fost calculat respectând:

- Anexa nr. 2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014 și reglementările UTR Lip prin care se menționează că este necesar un loc de parcare pentru fiecare locuință unifamilială.

Accesul pietonal se va face de pe latura estică a parcelei. Atât poarta pentru accesul pietonal cât și cea pentru accesul auto se vor deschide în interiorul parcelei.

4.4 Regimul juridic.

Circulația terenurilor: Terenul nu este străbătut de servitute de utilitate publică.

BILANȚ TERITORIAL - CIRCULAȚIA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	226.00	100.00%	226.00	100.00%
2	Proprietate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	Teren grevat de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	Total	226.00	100.00%	226.00	100.00%

4.5 Regim de aliniere:

- retragerea la est – spre strada Crișului va fi la aliniamentul construcției vecine – așadar se păstrează retragerea actuală.

- amplasare pe limitele laterale de proprietate:

-la nord – se va alipi de calcanul construcției de pe parcela vecină – calcanul creat va avea o lungime de 11,60 m.

-la sud – se va respecta retragerea minimă – 3 m față de limitele laterale – colțul casei cel mai apropiat de limita sudică fiind la 3.41 m.

-la vest – deși parcela poate fi considerată a fi de colț – neavând limite posterioare, spre partea vestică s-a păstrat retragerea de 6 m – necesară în cazul retragerilor față de limitele posterioare. Colțul casei cel mai apropiat de limita vestică fiind la 6.03 m.

4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus - P+E+R

H. max propus la cornișă = 7.10 m (max 8 m conform PUG și UTR Lip)

H. max. propus la atic = 9.35 m (max 12 m conform PUG și UTR Lip)

4.7 Modul de utilizare a terenului:

BILANȚ TERITORIAL - Utilizări		EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Construcții	61	26.99%	78.88	34.90%
2	Circulații pietonale(terase, trotuare) și circulații auto (platforme de parcare, garaje)	0.00	0.00%	48.08	21.27%
3	Spații verzi la nivelul parcelelor	165.00	73.01%	99.04	43.82%
Total		226.00	100.00%	226.00	100.00%

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu (str. Crișului nr. 10A)

Suprafața de teren=226 mp

Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim parcele pentru locuințe =35 %

P.O.T. existent = 26,99%

P.O.T propus = 34.90%

Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. maxim pentru locuințe și alte utilizări admise= 0.9

C.U.T. existent = 0.27

C.U.T propus = 0.9

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI		
Suprafața teren	226	mp
Suprafața construită existentă	61	mp
Suprafața desfașurată existentă	61	mp
Regim de înălțime existent	Parter	
POT existent	26.99%	
CUT existent	0.27	

INDICI URBANISTICI PROPUȘI		
Suprafața teren(mp)	226	mp
Suprafața de referință calcul POT si CUT (mp)	226	mp
Suprafața construită propusă (inclusiv garaje)	78.88	mp
Suprafața minimă sp. Verde(mp) 40%	99.40	mp
Aria construită parter (mp)	74.83	mp
Aria construită etaj curent (mp)	78.88	mp
Aria construită et Retras (mp)	38.00	mp
Terase exterioare circulabile deschise neacoperite	11.36	mp
Aria desfășurată pentru calcul CUT (mp)	203.07	mp
Regim de înălțime propus	P+E+R	
POT propus	34.90%	
CUT propus	0.90	
Necesar parcări locuire (1 loc/locuință)	1	
Parcări propuse la sol	2	

Spațiul verde propus pe solul natural va fi în proporție de minim 40% din suprafața totală și va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. Pentru fâșia cuprinsă între strada Crișului și construcția propusă, o porțiune de minim 60% se va amenaja ca grădină de față. Pe teren nu există arbori maturi.

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. Simona Zinca

Verificat,
Arh. Vlad Negru