

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La comanda lui Tighinean Anatolie (CNP 1731116126235) în calitate de reprezentant al **TRANSINVEST S.R.L.** (CUI 10823101) cu sediul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Tudor Vladimirescu, nr. FN și în baza certificatului de urbanism nr. 5345 din 23.12.2019, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

**Elaborare PUD; Demolare clădiri existente, construire clădire cu funcțiunea de birouri și funcțiuni terțiare, împrejmuire, racorduri și bransamente, amenajări exterioare și operațiuni notariale.
str. Decebal, nr. 7, Cluj Napoca, jud. Cluj**

Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIREA:	Elaborare PUD; Demolare clădiri existente, construire clădire cu funcțiunea de birouri și funcțiuni terțiare, împrejmuire, racorduri și bransamente, amenajări exterioare și operațiuni notariale.
AMPLASAMENT:	str. Decebal, nr. 7, Cluj Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	TRANSINVEST S.R.L. reprezentată prin Tighinean Anatolie Str. Unirii nr. 7, sc.1, et.5, ap.24, Cluj-Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT:	TRF CONSULT S.R.L. Str. Republicii, nr.81, ap.7, Cluj-Napoca office@trf.ro / 0264-430687
FAZA:	P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)
NR. DOCUMENTAȚIE:	P 889/2019
DATA:	04.2020

Obiectul lucrării:

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 335741, nr. cadastral 335741, 335741-C1 și 335741-C2, situată pe str. Decebal nr.7, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

Elaborare PUD; Demolare clădiri existente, construire clădire cu funcțiunea de birouri și funcțiuni terțiare, împrejmuire, racorduri și bransamente, amenajări exterioare și operațiuni notariale.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

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. Decebal nr.7, 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 - ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS. PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII

Conform P.U.G.:

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), pentru parcele comune: 80%***

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), pentru parcele comune: 4***

***pentru parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit – aceasta fiind premiza proiectului.

Utilizari admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, financiar-bancare, comerciale, terțiare, 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 supraterane 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 supraterane 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 la strada Decebal, 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 Nord, clădirea se va dezvolta pe lungimea de 40 m – în adâncimea parcelei , conform regulamentului din PUG UTR RrM1 – capitolul 6 – **acoperind calcanul vecin existent** – cu o lungime de 44 m.

Pe limita Sud, clădirea se va dezvolta pe lungimea de 40 m – în adâncimea parcelei , conform regulamentului din PUG UTR RrM1 – capitolul 6 – **acoperind calcanul vecin existent** – cu o lungime de cca 48.46 m

Pe limita Vest - Retragera față de latura posterioară va fi de minim 6.88 m și maxim 10 m – cote rezultate în urma calculului retragerilor față de aliniament – maxim 40 m.

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 situat pe terasa a 1-a a râului Someșul Mic, în zona centrală a municipiului, pe un teren plan.

Geologic-subasamentul regiunii este format din marne argiloase, acoperite de depozite detritice.

Apa subterană-a fost interceptată la cote cuprinse între -4.10 m și -4.50 m față de cota terenului natural. Apa subterană nu prezintă agresivitate chimică față de betoane.

Stabilitatea terenului – terenul nu prezintă semne de instabilitate.

RECOMANDĂRI:

Se recomandă realizarea unui radier general.

În situația în care cota fundației clădirii nou proiectate este mai jos decât cota clădirilor învecinate este necesară prevederea unui perete perimetral de sprijin a excavațiilor, realizat din piloți tangenți/secanți sau pereți mulați cu șpraițuri. Conform normativului NP120-2006 în cazul excavațiilor adânci în zone urbane este necesară realizarea unei expertize tehnice care să stabilească influența săpăturii executate și asupra vecinătăților.

Eventuala umplutură din jurul construcției se va executa în straturi de 0.2 m, bune compactate (D=100%).

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură nu se va depozita la marginea săpăturii.

Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate, conform NP124-2010.

În cazul în care la cota de fundare se vor întâlni accidente litologice (pământuri corozive, lentile de nisip) săpătura se va adânci până la interceptarea stratului de fundare (strat 3).

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Pe timpul executării lucrărilor se vor respecta normele de protecție a muncii.

Orice neconcordanță litologică va fi adusă la cunoștința inginerului geotehnician.

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. Decebal nr.7 și se află 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: TRANSINVEST S.R.L. pe str. Decebal nr. 7, Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin CF nr. 335741, nr. cadastral 335741, 335741-C1 și 335741-C2 și se învecinează cu:

- la E, Str. Decebal
- la N, proprietate privată, str. Decebal nr. 9, nr. cadastral. 16840, teren cu imobil Parter -funcțiune locuință cu 8 apartamente- având mai mulți proprietari.
- la S, proprietate privată, str. Decebal nr. 5, nr. cadastral. 256586, teren cu imobil P+M - funcțiune locuință– având 2 proprietari.
- la V, proprietate privată, str. Einstein nr. 12, nr. cadastral 9899/II, teren cu imobil S+P+1 – funcțiune locuință– având proprietar Statul Român.

Suprafață teren conform **C.F. = 967 mp.**

3.2. Analiza fondului construit:

În prezent, pe teren se află două construcții conform CF nr.335741, realizate din caramidă și acoperite cu țigla, în regim de înălțime de parter, însumând o suprafață desfășurată construită totală de 295 mp. Construcția C1 este alcătuită dintr-un corp de clădire cu o suprafață construită de 89 mp, conform CF nr. 335741-C1 și dispune de două apartamente cu nr. CF individual 335741-C1-U1 respectiv 335741-C1-U2. Construcția C2 este alcătuită din două corpuri de clădire cu o suprafață totală construită de 206 mp, conform CF nr. 335741-C2 și dispune de 4 apartamente. Apartamentul nr. 4 cu nr. CF individual 335741-C2-U1 și ap. nr. 1 cu nr. CF individual 335741-C2-U2 formează corpul de clădire II, iar ap. nr. 2 cu nr. CF individ. 335741-C2-U3 și ap. nr. 3 cu nr. CF. individ. 335741-C2-U4 formează corpul de clădire I.

Terenul este delimitat de calcanele construcțiilor vecine în partea de sud, est, parțial vest și parțial împrejmuit cu gard de lemn în partea de nord respectiv parțial împrejmuit cu gard de beton în partea de vest.

Pe latura estică terenul se învecinează cu str. Decebal.

Pe latura nordică, terenul se învecinează cu calcanul unei construcții P cu funcțiunea de locuință – lungime calcan vecin cu parcela 44m.

Pe latura sudică, terenul se învecinează cu calcanul unei construcții P+M cu funcțiunea de locuință– lungime calcan vecin cu parcela 48.46 m.

Pe latura vestică se învecinează parțial cu calcanul unei construcții P+E cu funcțiunea de locuință – lungime calcan vecin cu parcela cca.13 m.

3.3. Căi de comunicație:

Accesul auto cât și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Decebal. Terenul are o deschidere de 20.4 m la str. Decebal

Accesul auto se va realiza într-un singur singur sens, având un sistem semaforizat dotat cu senzori care va asigura circulația în interiorul parcelei și va gestiona accesul în parcajul subteran al clădirii.

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 suprafață teren = 967 mp și a construcțiilor C1 și C2, conform datelor **CF nr.335741, Nr. Cadastral 335741, 335741-C1 și 335741-C2** revine TRANSINVEST S.R.L., cu adresa: str. Tudor Vladimirescu, nr. FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj, reprezentată prin Tighinean Anatolie cu adresa: Str. Unirii nr. 7, sc.1, et.5, ap.24, Cluj-Napoca, jud. Cluj

3.6. Regim economic:

Conform CU nr. 5345 din 29.12.2019, precum și al CF-ului nr. 335741 folosința actuală a terenului este de teren și două case de locuit.

3.7. Regim tehnic:

Suprafață teren conform C.F.335741 = 967 mp.

P.O.T. existent = 37.19 %

C.U.T. existent = 0.37

Conform Certificat de urbanism nr. 5345 din 29.12.2019:

U.T.R.= RrM1 Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării -Zonă mixtă cu regim de construire închis.

P.O.T. maxim admis =80%

C.U.T. maxim admis =4

***pentru parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit – aceasta fiind premiza proiectului.

3.8. Disfuncționalități:

Nu este cazul.

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 birouri și funcțiuni terțiare, regimul tehnic al zonei permițând acest lucru.

4.REGLEMENTĂRI:

4.1.Elemente de temă:

Tema-program presupune desființarea clădirilor existente cu funcțiunea de locuințe unifamiliale și realizarea unui imobil nou 3S+P+5E+R cu funcțiunea de birouri și funcțiuni terțiare comerț și servicii la parter.

4.2.Descrierea soluției:

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru Planul Urbanistic de Detaliu, pentru obținerea autorizației de desființare a clădirilor existente pe parcelă având funcțiunea de locuințe unifamiliale și pentru obținerea autorizației de construire a unei clădiri noi, având funcțiunea de birouri și funcțiuni terțiare.

Soluția propusă ține seama de reglementările UTR. RrM1 și va avea un aliniament la str. Decebal – creând un front continuu spre această stradă.

Imobilul nou propus va fi amplasat adiacent calcanelor existente, ale clădirilor învecinate pe limitele de nord și sud a terenului studiat. În propunerea de realizare a 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 Decebal 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).” și art.6 “se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m – de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcelă / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum “L”, “U”, “C”, “T”, “O”. “

Regimul de înălțime nou propus este de 3S+P+5E.

Datorită dimensiunilor parcelei s-a optat pentru aplicarea unei tipologii “O” în organizarea construcției propuse. Astfel se va crea o curte interioară ovală, care la bază va avea diametrul minim de 9.00 m și diametrul maxim de 12.00 m – aria ei fiind de 81 mp. La parter funcțiunile alăturate acestei curți interioare sunt – recepție birouri, depozitare și acces spații comerciale – funcțiuni care nu necesită foarte multă lumină naturală. La etajele superioare, se vor realiza retrageri succesive ale vitrajelor curții interioare, asigurându-se iluminarea optimă a spațiilor de lucru și respectându-se art.7 al RrM1.

4.3 Organizarea circulației:

Accesele pietonale și auto se vor realiza de pe latura estică a terenului, direct din strada Decebal – printr-un gang de acces cu lățime 9.00 m și înălțime 7,80 m.

Accesul auto se va realiza într-un singur singur sens, având un sistem semaforizat dotat cu senzori care va asigura circulația în interiorul parcelei și va gestiona accesul în parcajul subteran al clădirii.

Lățimea căii de acces pietonal va fi 1.20 m.

Lățimea căii de acces auto va fi 3 m.

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent RrM1- art.15 și art.16, pentru parcelele care includ clădiri cu parcaje având o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit, se acceptă un CUT maxim=4,00. Astfel, pentru a permite realizarea

construcției cu un CUT propus de 3,79 premiza de lucru este asigurarea dublului locurilor de parcare necesare (29 locuri), rezultate din calcul conform Anexei 2 la PUG.

Astfel prin proiect se propune realizarea a 72 de locuri subterane de parcare, dintre care 43 vor fi date spre folosință publică, fapt care va ajuta la fluidizarea traficului de pe strada Decebal, prin eliberarea unei benzi de circulație care momentan este ocupată cu cca.36 de autovehicule parcate neregulamentar în fața sediului Poliției Municipiului Cluj-Napoca și în apropierea acestuia.

Necesarul de locuri de parcare a fost calculat luând în considerare 1 loc de parcare la 80 mp - arie utilă funcțiuni administrative și 1 loc de parcare la 20 locuri la masă pentru funcțiuni de alimentație publică + 1 loc de parcare pentru personal.

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 în parcajul subteran se va realiza cu ajutorul unui ascensor auto, nefiind necesar accesul persoanelor în spațiile subterane.

4.4 Regimul juridic.

Circulația terenurilor: Terenul nu este străbătut de servitute de utilitate publică , toată suprafața parcelei fiind proprietate privată a TRANSINVEST SRL.

BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPOS	
nr. crt.		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	967.00	100.00%	967.00	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		967.00	100.00%	967.00	100.00%

4.5 Regim de aliniere:

-**la Est** clădirea se va amplasa în aliniament la str. Decebal – astfel realizându-se un front continuu închis.

-**la Nord** alipire la calcanul existent pe o lungime de 30 m – acoperindu-l în totalitate.

-**la Sud** alipire la calcanul existent pe o lungime de 40 m – acoperindu-l parțial.

-**la Vest** – se retrage minim 6,88 m și maxim 10.2 m față de limita posterioară a parcelei.

4.6. Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus - 3S+P+5E

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

H. max. propus la atic = 24.4m (maxim 25 m conform PUG)

4.7 Modul de utilizare a terenului:

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții	359.60	37.19%	715.67	74.01%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	0.00	0.00%	52.63	5.44%
3	Circulații pietonale	91.88	9.50%	32.69	3.38%
4	Teren neamenajat	515.52	53.31%	0.00	0.00%
5	Spații verzi amenajate pe sol natural	0.00	0.00%	166.01	17.17%
6	Teren grevat de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	Total	967.00	100.00%	967.00	100.00%

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu -str. Decebal nr. 7.

Suprafața de teren=967 mp (conform CF Nr.335741)

Procentul de ocupare a terenului (POT):

P.O.T. maxim pentru parcele care includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit conform anexei 2 la PUG și a punctului 9 al UTR RrM1=80 %

P.O.T. existent = 37.19%

P.O.T propus = 74.01%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):

C.U.T. maxim pentru parcele care includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit conform anexei 2 la PUG și a punctului 9 al UTR RrM1= 4.00

C.U.T. existent = 0.37

C.U.T propus = 3.79

4.8 Mobilier urban si plantații:

Spațiul verde propus pe solul natural va fi în proporție de 17.17% din suprafața totală și va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. Pe terasa ultimului nivel al construcției propuse se va amenaja o grădină urbană cu o suprafață utilă de cca 510 mp, amenajată cu vegetație joasă și medie, care va servi drept loc de relaxare pentru angajații clădirii.

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, întrucât aceasta:

- poate contribui considerabil la decongestionarea străzii Decebal – prin creerea a 43 de locuri subterane de parcare pentru folosința publică.
- poate oferi posibilitatea creării a cca 380 de locuri de muncă într-o zonă centrală a orașului Cluj-Napoca.
- poate oferi posibilitatea creării a cca 80 de locuri pentru alimentație publică care pot deservi zona.
- poate fi un punct de belvedere pentru țesutul istoric, datorită grădinii urbane de la ultimul nivel al clădirii.
- ajută la restructurarea țesutului urban, unificând frontul străzii Decebal.
- poate oferi o imagine arhitecturală contemporană și reprezentativă pentru Cluj-Napoca.

Întocmit,
Arh. Simona Zinca

Verificat,
Arh. Vlad Negru