

**MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.**

<i>Introducere:</i>	La comanda beneficiarilor INCLEZAN RĂZVAN ALEXANDRU si INCLEZAN ROTARU VICTORIA cu domiciliul în Bld. 21 Decembrie 1989, nr. 21, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ, și în baza C.U. nr. 2503 din 21.06.2018, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U., H.C.L. și M.C.C. pentru obiectivul:
<i>Date de recunoaștere a investiției</i> <b>DENUMIREA:</b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE MANSARDARE CLĂDIRE EXISTENTĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI REALIZAREA UNEI UNITĂȚI INDIVIDUALE CU FUNCȚIUNEA DE TURISM.</b>
<b>AMPLASAMENT</b> :	<b>Bld. 21 Decembrie 1989, nr. 21, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>INCLEZAN RĂZVAN ALEXANDRU si INCLEZAN ROTARU VICTORIA</b> <b>Bld. 21 Decembrie 1989 nr. 21, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ</b>
<b>PROIECTANT:</b>	<b>s.c. MADE BY s.r.l.</b> <b>str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, Cluj Napoca, CLUJ</b>
<b>FAZA:</b>	<b>P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
<b>DOCUMENTAȚIE:</b>	<b>U27</b>
<b>DATA:</b>	<b>11.2018</b>

*Obiectivul  
lucrării*

La comanda beneficiarului **INCLEZAN RĂZVAN ALEXANDRU** s-a studiat posibilitatea mansardării și a realizării de modificări interioare a unui imobil ce adăpostește funcțiunea de locuire și spații comerciale la parter, pe terenul proprietate privată din strada Bld. 21 Decembrie 1989, nr. 21, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, identificat prin CF. nr. 263772 ( C.F. vechi nr. 124960) nr. Cad. 17377, nr. Top. 136/1, CF. nr. 263772-C1 (C.F. vechi nr. 124960) nr. Top. 136/1-C, CF. nr. 308456 (C.F. vechi nr. 124962) nr. Top. 136/2 și CF. nr. 263772-C1-U5 (C.F. vechi nr. 145863), nr. Top. 136/1/VIII/A.  
Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare a terenului, regimul de înălțime și anumite accesele în cadrul apartamentelor la nivel de compartimentari interioare.

*Încadrare în  
localitate*

Conform **C.U. nr. 2503 din 21.06.2018:**

• **Regimul juridic:**

Imobil este situat în **intravilanul mun. Cluj Napoca**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul este în proprietatea Statului Român în Administrația Operativă a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și imobil în coproprietate private conform extraselor de carte funciară atașate documentației, CF. nr. 263772 ( C.F. vechi nr. 124960) nr. Cad. 17377, nr. Top. 136/1, CF. nr. 263772-C1 (C.F. vechi nr. 124960) nr. Top. 136/1-C, CF. nr. 308456 (C.F. vechi nr. 124962) nr. Top. 136/2 și CF. nr. 263772-C1-U5 (C.F. vechi nr. 145863), nr. Top. 136/1/VIII/A.

• **Regimul economic:**

Folosința actuală: - **teren și construcție C1**  
UTR existent conform PUG aprobat: **ZCP\_C1\_a – Zonă Centrală suprapusă peste incinta Fortificată. Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale.**

Impozitare - **zona A.**

- **Regimul tehnic:**

S teren măsurată = **465mp**.

POT max – **60%**

CUT max – **2,2**

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 14 m și înălțimea maximă la coamă (totală) nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de **P+3+M**.

Echiparea cu utilitati - rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaz și energie electrică.

*Concluziile studiului geotehnic*

Lucrarea se încadrează în **categoria 2 de risc – risc geotehnic moderat**

conform normativului NP 074-2013.

**Sucesiunea litologică** traversată prin foraj:

- 0.00 - 0.80 - umplutura neomogena de nisip argilos și fragmente de caramizi,
- -0.80 - 1.50 - nisip fin uscat cafeniu cu rar pietris, indesare medie,
- -1.50 - 2.70 – pietris cu nisip și slab liant argilos, indesare medie,
- -2.70 - 6.00 – pietris cu nisip și bolovani.

Se va lua în calcul o valoare de bază a presiunii **Pconv = 350 kPa - Pconv = 450 kPa**

- **adâncimea de îngheț** – 90 cm conf. STAS 6054/77

- **adâncimea optimă de fundare** – 100 cm

- **apă subterană** – panza freatică de la 4.00m - 4.20m.

- **zona de intensitate seismică F**, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerație a terenului pt proiectare  $a_g = 0.10g$  și perioada de colț  $T_C = 0,7$  sec a spectrului de răspuns

*Situația existentă  
Încadrarea în municipiu*

Terenul și construcția studiată sunt situate pe B-dul 21 Decembrie 1989, nr.21, în **intravilanul municipiului Cluj Napoca**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Parcela în înteles urbanistic are o suprafață de 465 mp.

*Caracteristicile parcelei*

Imobilul studiat se învecinează:

- la nord, -parcelă și construcție, proprietate private - pe un tronson de 8,68 ml.
- la sud, -drum de acces, b-dul 21 Decembrie 1989 pe un tronson de 10,11 ml.

- la vest -parcelă și construcție, proprietate private, la nr. 19, pe un tronson de 45,83ml, parțial calcan al clădirii existente pe un tronson de 24,30ml.
- la est -parcele vecine și construcții, proprietăți private la nr. 23 și nr. 13 (cu acces din strada Brassai Samuel) pe un tronson de 45,98ml, parțial calcan al clădirii existente pe un tronson de 15,27ml.

Terenul este relativ plat.

*Analiza fondului construit*

Pe parcela în studiu se găsește o construcție asupra căreia se dorește intervenirea în vederea realizării de compartimentări interioare la nivelul ultimului etaj și mansardării podului existent. Construcția are deschidere la B-dul 21 Decembrie 1989 având un regim de înălțime variabil, **S+P+2E+M** (parte ce are front la b-dul 21 Decembrie 1989) și **S+P+2E** (parte ce are front spre curtea interioară a imobilului) având o suprafață construită **SC = 269.50 mp** și o suprafață desfășurată **SD = 953.91 mp**.

Imobilul găzduiește funcțiunea predominantă de locuire, dispunând de spații de depozitare aferente acesteia ce se află la nivelul subsolului și un spațiu comercial la nivelul parterului. Sistemul constructiv al clădirii este din zidărie pe fundații de beton, planseul de beton armat cu grinzi metalice, învelitoarea fiind realizată dintr-o structură de lemn acoperită cu țiglă ceramică.

*Căi de comunicație*

Accesul pietonal pe parcelă și în imobil se face din drumul existent B-dul 21 Decembrie 1989, prin intermediul unui gang de acces. Acesta are o lățime de 1,50 m, reprezentând doar accesul pietonal, cel auto fiind inexistent.

*Rețelele edilitare*

Clădirea este racordată la rețelele existente, respectiv, rețeaua de alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare.

*Regimul de  
proprietate*

Terenul este în proprietatea Statului Român în Administrația Operativă a Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca și imobil în coproprietate private conform extraselor de carte funciară atașate documentației, CF. nr. 263772 ( C.F. vechi nr. 124960) nr. Cad. 17377, nr. Top. 136/1, CF. nr. 263772-C1 (C.F. vechi nr. 124960) nr. Top. 136/1-C, CF. nr. 308456 (C.F. vechi nr. 124962) nr. Top. 136/2 și CF. nr. 263772-C1-U5 (C.F. vechi nr. 145863), nr. Top. 136/1/VIII/A, iar spațiile în studiu asupra cărora se dorește intervenția se află în proprietatea privată a lui **INCLEZAN RĂZVAN ALEXANDRU și INCLEZAN ROTARU VICTORIA**, conform Nr. C.F. individ. 263772-C1-U5 și Nr. C.F. individ. 263772-C1-U6, atașate și ele prezentei documentații.

*Concluzii*

**Mansardarea imobilului în studiu și realizarea de modificări interioare din punct de vedere al compartimentărilor este una fezabilă.**

*Situația  
propusă*

*Descrierea  
soluției*

Se dorește realizarea de modificări interioare din punct de vedere al compartimentărilor și mansardarea imobilului descris mai sus în vederea extinderii funcțiunii predominante existente și anume aceea de **locuire**, realizându-se astfel 3 apartamente ce vor fi date spre închiriere în regim hotelier. Din punct de vedere a intervențiilor de recompartimentări interioare se va interveni minimal astfel încât spațiul util să poată fi folosit cât mai eficient. Totodată se va opta pentru realizarea unei scări interioare având o structură de lemn, scară ce va face legătura între **etajul 3 propus** (existent mansară) și **noua mansardă propusă** (în situația existent -pod necirculabil)

*Regimul de  
aliniere*

Intervenția asupra clădirii existente se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Pompierilor, dar și asumând situația existentă. Având în vedere regimul de înălțime existent al construcției în studiu **S+P+2E+M** și înălțimile calcanelor clădirilor învecinate pe cele două laturi unde intervenția se face simțită și anume:

- pe limita vestică:
  - *construcție realizată cu calcan spre parcela în studiu*
  - construcție P+3E+M
  - h maxim coamă (calcan)= 19,14m
  - în stare bună ,
  - monument istoric, COD LMI - CJ-II-m-B-07256
- pe limita estică:
  - *construcție realizată cu calcan spre parcela în studiu*
  - construcție P+3E+M
  - h maxim coamă (calcan)= 20,70m
  - în stare bună
  - având valoare arhitecturală sau ambientală

s-a propus mansardarea clădirii studiate prin acoperirea parțială a calcanelor învecinate existente fără a depăși înălțimile acestora și fără a interveni asupra retragerilor existente, acestea rămânând neschimbate, după cum urmează:

- Față de limita vestică către parcela vecină proprietate privată, clădirea se alinează pe limita de proprietate pe lungimea calcanului existent situația rămânând neschimbată.
- Față de limita sudică, clădirea se încadrează în aliniamentul existent la B-dul 21 Decembrie 1989 înălțimile, h cornișă = 13,30m, h coamă = 18,32m, situația rămânând neschimbată față de situația existentă.
- Față de limita estică către parcela vecină proprietate privată, clădirea se alinează pe o lungime de 12,25m pe limita de proprietate pe lungimea calcanului existent, iar pe restul parcelei are o retragere variabilă între (min. 1.60m) și (max. 5,50m) situația rămânând neschimbată față de situația existentă.
- Față de limita nordică, către parcela vecină și construcție, proprietate privată, clădirea se alinează pe limita de proprietate pe un tronson de 8,68m, situația rămânând neschimbată față de situația existentă.

*Regimul de înălțime*

După intervenție, clădirea va ajunge de la un regim de înălțime **S+P+2E+M**, la **S+P+3E+M**. Înspre B-dul 21 Decembrie 1989 profilul și gabaritul construcției nu se modifică, totodată, înălțimile la cornișă și coamă rămân neschimbate  $h$  cornișă = 13,40m, respectiv  $h$  coamă = 18,32m. Înspre curtea interioară, unde se va realiza intervenția solicitată, extinderea și amenajarea podului existent, cu transformarea lui în spațiu locuibil se traduce în mărirea volumului cu dimensiuni minime astfel încât intervenția să nu aibă un impac vizibil major. Modificarile aduse volumului reprezintă o refacere a sarpantei existente prin ruperea panii acoperisului în două astfel rezultând o înălțime minimă de 2.60 în interior. Se va păstra cota corniza și cota coamei existente. Deasupra curșivei existente se va amenaja o logie. Iluminarea spațiilor se va face prin montarea de ferestre tip velux în acoperisul propus.

*Organizarea circulației*

Accesul pe parcelă și în cadrul imobilului rămâne neschimbat. Se va face de pe B-dul 21 Decembrie prin intermediul gangului existent. Astfel, conform **U.T.R. ZCP\_C1\_a**, având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului, precum și conceptele naționale și internaționale privind calitatea vieții, calitatea spațiului urban și încurajarea mijloacelor de transport în comun și alternative, asigurarea locurilor de parcare nu este obligatorie. Așadar, accesul auto rămâne inexistent la fel ca în situația inițială.

**SPATII VERZI MINIM NECESARE CONFORM U.T.R.**

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN ÎN ÎNȚELEȘ URBANISTIC	496 mp
U.T.R.	<b>ZCP_C1_a</b>
% conform U.T.R.	15 %
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	121.14 mp
<b>TOTAL SPATII VERZI</b>	<b>121.14 mp</b> <b>24.42 %</b>

**P.O.T. MAXIM CONFORM U.T.R.**

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN ÎN ÎNȚELEȘ URBANISTIC	465 mp	%
U.T.R.	<b>ZCP_C1_a</b>	

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN ÎN ÎNȚELES URBANISTIC	465 mp	%
% conform U.T.R.	60%	
ARIE CONSTRUITĂ	269.50 mp	54.33 %

### C.U.T. MAXIM CONFORM U.T.R.

SUPRAFAȚĂ TOTALĂ TEREN ÎN ÎNȚELES URBANISTIC	496 mp
U.T.R.	ZCP_C1_a
CUT conform U.T.R.	2.2
ARIE CONSTRUITA DESFASURATA / UTR	1024.81 mp
ARIE CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA	1024.81 mp
CUT TOTAL PARCELA	2.2

### BILANT TERITORIAL PARCELA INITIALA SI INDICATORI TEHNICI

SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 263772	274 mp	PROPRIETATE ASOCIATIA DE PROPRIETARI B-DUL 21 DECEMBRIE 1989 NR. 21
SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 308456	222 mp	PROPRIETATE STATUL ROMAN, C.L. CLUJ NAPOCA (UTILIZAT DE ASOCIATIE)
<b>SUPRAFATA TEREN TOTAL</b>	<b>496 mp</b>	<b>PARCELA IN INTELES URBANISTIC</b>
INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	intravilan	
SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. ZCP_C1_a	496 mp	

DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
CONSTRUCTII	269.5 mp	54.33 %	269.5 mp	54.33 %
CIRCULATII PIETONALE	105.36 mp	21.24 %	105.36 mp	21.24 %
CIRCULATII AUTO	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
PARCARI	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
SPATII VERZI AMENAJATE - SOL NATURAL	121.14 mp	24.42 %	121.14 mp	24.42 %
SPATII VERZI AMENAJATE - TERASA INIERBATA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA EXISTENTA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
<b>TOTAL SUPRAFATA DE TEREN</b>	<b>496.00</b>	<b>100.00 %</b>	<b>496.00</b>	<b>100.00 %</b>
<b>REGIM DE INALTIME</b>	S+P+2E+M		S+P+3E+M	
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL</b>	269.5 mp		269.5 mp	
<b>SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL</b>	1,084.97 mp		1,167.61 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA OBIECTIV (EXTINDERE)	0 mp		0 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA OBIECTIV (EXTINDERE)	0 mp		82.64 mp	
SUPRAFATA UTILA OBIECTIV (EXTINDERE)	0 mp		70.42 mp	
<b>SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T. - TOTAL PARCELA</b>	953.91 mp		1,024.81 mp	



P.O.T. TOTAL	54.33 %	<b>54.33 %</b>
C.U.T. TOTAL	1.92	<b>2.07</b>
NR. LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE	0	<b>0</b>
NUMAR DE APARTAMENTE	10	<b>12</b>
NUMAR DE SPATII SERVICII	1	<b>1</b>
NUMAR DE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA	0	<b>0</b>
NUMAR DE GARAJE AUTO	0	<b>0</b>
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA*	13.3 m	<b>13.3 m</b>
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA	18.7 m	<b>20.00m, (h coamă spre B- dul 21 Decembrie 1989 rămâne neschimbată, h =18.70m)</b>

\* Înălțimea maximă la cornisa față de cota terenului amenajat (trotuarul de protecție al clădirii)

Bilanțul teritorial este întocmit conform ORDONANȚEI 27/2008 cu privire la modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism

*Mobilier urban și  
plantații*

Parcela în înțeles urbanistic dispune de o suprafață de **spații verzi amenajate -sol natural** egală cu 121.14 mp, suprafață ce reprezintă un procent de 24.42% din întreaga parcelă. Având în vedere natura intervenției, și anume aceea de **modificări interioare și mansardare**, aceasta nu influențează în vreun fel situația existentă din punct de vedere al **mobilierului urban și al spațiilor verzi**.

*Echiparea  
edilitară*

Construcția este racordată la toate rețelele din zonă.

*Concluzii*

Vecinătățile permit extinderea regimului de înălțime al clădirii în studiu fără ca noua geometrie a învelitoarei să afecteze imaginea de ansamblu a zonei. Totodată, volumul învelitorii își schimbă forma doar în partea dinspre curtea interioară, înălțimea la cornișă și la coamă rămânând neschimbate spre frontul de la b-dul 21 Decembrie 1989. Din punct de vedere al indicilor urbanistici, noua intervenție se încadrează în posibilitățile de ocupare, respectiv de utilizare a terenului conform **U.T.R. ZCP\_C1\_a**. Având în vedere funcțiunile predominante a imobilului atât cele existente cât și cele propuse și anume funcțiuni de locuire și închiriere în regim hotelier, acestea nu sunt generatoare de aglomerare zonală.  
Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului 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.