

# 3.MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea Primariei municipiului Cluj Napoca, prin C.U. Nr 1175 din 26.03.2018, in vederea realizarii unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil mixt.

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**Denumirea proiectului:** ELABORARE PUD SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT

**Adresa:** str. DECEBAL, nr 53-55, Cluj Napoca, jud. Cluj

**Beneficiar:** OROS IONEL si sotia OROS AURELIA

**Proiectant:** S.C. CERDAC STUDIO S.R.L.  
Nr. reg. com. J12/4152/2016

**Faza:** P.U.D.

**Data elaborarii:** 09/2019

### 1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prevederi ale temei: reglementarea parcelei in configuratia actuala conform UTR RrM1 conform PUG Cluj Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014 și certificatului de urbanism nr. 1175 din 26.03.2018.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Cluj Napoca, str. Decebal, nr. 53-55, CF nr 328179.

### 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Conform P.U.G. al municipiului Cluj Napoca si C.U. nr. 1175 din 26.03.2018 terenul este inclus in intravilanul municipiului, in afara perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural-urbanistice în UTR RrM1.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura estica din strada Decebal printr-un drum de servitute de trecere existent, constituit in urma in urma cu multi ani conform planului de situatie existenta.

### 3.2.SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Conform extrasului CF NR. 328179, terenul se identifica prin cad 328179, se afla in proprietatea OROS IONEL si sotia OROS AURELIA.

#### *Limite/Vecinatati:*

- pe latura Sudica – proprietate privata cu acces din strada Decebal nr. 19-51.
- pe latura Vestica – proprietati private cu acces din strada D. Prodan nr. 20.
- pe latura Nordica – proprietati private cu acces din strada D. Prodan nr. 22, respectiv strada Decebal nr 55.
- pe latura Estica – parcela cu servitutea de trecere si o proprietate privata cu acces din strada strada Decebal nr 53-55

### 3.3.SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE:

Terenul în momentul de fata terenul este liber de constructii.

Folosinta actuala a terenului : curti constructii.

### 3.4.CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona are configuratia de zona centrala mixta de tip subcentral, cu frontul la strada inchis partial, zona in care se deoreste restructurarea in teritorii urbane cu caracter mixt.

### 3.5.DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona gasim un o mixtura de frunctiuni, de la locuire individuala, colectiva, spatii comerciale, alimentatie publica, diverse institutii publice.

### 3.6.TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

Terenul este in proprietatea privata apartinand sotilor OROS IONEL si sotia OROS AURELIA si are o suprafata de 576 mp.

Terenurile invecinate sunt in proprietate privata .

### 3.7.CONCLUZIILE STUDIULUI GEO PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Avand in vedere datele geologice-geotehnice prezentate se considera ca din punct de vedere geotehnic se poate proiecta constructia mentionata pe amplasamentul cercetat.

In conformitate cu NP 074/2014 amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 1 cu risc geotehnic redus.

Stratul bun de fundare este format din nisip cu pietris. Caracteristicile geotehnice de calcul pentru stratul bun de fundare au în calcul  $P_{conv}=250$  kPa, a fost stabilită conform STAS 3300/2-85, pentru adâncimea de fundare  $D_f=2,00$  m și lățimea talpii fundației  $B=1,00$  m. Pentru alte adâncimi de fundare și alte lățimi ale fundației se vor face corecțiile necesare conform STAS 3300/2-85.

Pentru a îndepărta apele din precipitații din zona fundațiilor se vor executa în jurul clădirii trotuare din dale de beton cu lățimea de 1,00 m, cu rosturi etanșe și înclinarea de 5% spre exterior.

### 3.8. Soluția de fundare:

Adâncimea de fundare va fi cea impusă funcțional prin proiectarea subsolului, dar nu va fi mai puțin de 1,10 m de la cota terenului natural. Se impune această adâncime minimă de fundare  $D_f=1,10$  m față de cota terenului natural.

### 3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj.

### 3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD $K_s$ , $T_c$ ):

Municipiul Cluj Napoca face parte din zona cu adâncimea maximă de îngheț de 90 cm conform STAS 6054-77. Conform reglementărilor tehnice de proiectare seismică – Indicativ P100-1/2013, zonarea valorilor de vârf a accelerației seismice  $a_g$ , în zona studiată, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență  $IMR=100$  ani, are valoare  $a_g=0,10g$ . Perioada de control (colt)  $T_c$  pentru zona studiată este 0,7 secunde.

### 3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNALȚIME, STRUCTURA, STARE, ETC)

În zona întâlnim construcții de diverse înălțimi de la clădiri cu regimul de înălțime parter, până la clădiri cu regimul S+P+2+M.

Terenul studiat este liber de construcții. Parcela în înteles urban are mai multe corpuri de clădire cu regimul de construire P, P+M, P+1+M. Starea clădirilor existente este un bună.

### 3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ:

Imobilul are acces la alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz natural, care sunt realizate până la parcela existentă cu drept de servitute de trecere.

#### **4. REGLEMENTARI**

##### **4.1.OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM:**

Se propune realizarea etapizata în etape și anume:

- Construirea noii clădiri, cu regimul de înălțime S+P+2.
- Amenajarea zonelor dalate și a zonelor verzi.

##### **4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR:**

Prin tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarul se dorește construirea unei clădiri, care sa rezolve functional dorintele actuale de locuire colectiva la etajele superioare, iar la parter vor fi birouri.

##### **4.3.CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA:**

Cladirea propusa totalizeaza urmatoarele suprafete:

AC=192 mp;

ACD=650 mp,

ACD<sub>cu subsol</sub>=879 mp.

##### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGEREA A INCENDIILOR, ETC.):**

Fata de limita dinspre acces, clădirea se retrage minim cu 7,00 m.

Clădirea propusa va fi retrasa de la limitele laterale cu minim 2,00 m pe latura sudica, respectiv 6,50 m pe latura nordica. Pe latura sudica se vor amplasa ferestre care vor deservi functional bai si bucatarii. Toate spatiile de locuit vor avea vedere spre celalte laturi ale imobilului propus.

Fata de limita posterioara cladirea se va retrage cu 6,00 m.

Accesul auto si pietonal pe parcela se realizeaza printr-un drum de servitute care deserveste toate parcelele de la numerele 53 si 55, respectiv deserveste intreaga parcela in inteles urbanistic.

##### **4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE:**

Circulatia pietonala este asigurata prin drumul de servitute care deserveste toate parcelele de la numerele 53 si 55, respectiv deserveste intreaga parcela in inteles urbanistic.

#### 4.6. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI:

Terenul se afla pe un teren plat.

Cadrul natural este prezent și pe terenul în cauza prin realizare de zone verzi amenajate.

Proiectul propune crearea unei suprafețe verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetatie de talie joasa, arbursti si gazon.

#### 4.7. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII:

In aceasta parte a orasului poluarea este redusa, iar imobilul propus nu ridica probleme speciale de mediu, avand in vedere ca activitatile pe care le inglobeaza nu implica riscuri ecologice. Noile corpuri propuse se vor incadra in clasa energetica A/A+, având un impact minim asupra mediului .

#### 4.8. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI:

Amenajarea parcelei propune sa contribuie la dezvoltarea spatiilor verzi printr-o amenajare peisagera ce prevede suprafețe verzi amenajate de peste 146,83 mp (25,49%), suprafața verde fiind mai mare fata de suprafața minima prevazuta pentru acest UTR (minim 20%).

#### 4.9. LUCRARI NECESARE DE AMENAJARE:

Lucrarile necesare sunt:

- plantarea de arbori și arbusti.
- crearea unor suprafețe interioare pavate pentru circulatiile auto și pietonale.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR):

Regimul de înălțime existent este de -

Regimul de înălțime propus este de S+P+2.

Clădirea va fi retrasa față de la limita dinspre acces cu 7.00 m.

Față de limita vestică clădirea se va retrage cu 6.00 m.

Față de limita nordică clădirea se va retrage cu 6,50 m.

Față de limita sudică clădirea se va retrage cu 2,00 m. Pe această latură se vor amplasa ferestre care vor deservi funcțional băi si bucătării. Toate camerele de locuit vor avea vedere spre celalte laturi ale imobilului propus.

Înălțimea maximă la cornișă propusă este de 10,30 m.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 11,20 m.



Pe parcela studiată se va realiza racordul la rețeaua de canalizare publică a orașului.

#### **4.14.3. ENERGIA TERMICA**

Pe parcela studiată va exista o centrală termică cu combustibil gazos suplimentar se va opta pentru mijloace locale alternative de producere a energiei.

#### **4.14.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE**

Situația existentă: parcela studiată se va bransa la rețeaua de gaze naturale.

#### **4.14.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA**

Pe parcela studiată se va realiza bransamentul cu rețeaua de alimentare cu energie electrică.

### **5. Caracteristici urbanistice**

5.1. Caracteristicile Planului Urbanistic de Detaliu cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul propus este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, pe un teren cu suprafața de 576 mp. În momentul de față terenul este liber de construcții.

Parcela este delimitată de :

- pe latura Sudică – proprietate privată cu acces din strada Decebal nr. 19-51
- pe latura Vestică – proprietăți private cu acces din strada D. Prodan nr. 20
- pe latura Nordică – proprietăți private cu acces din strada D. Prodan nr. 22, respectiv strada Decebal nr 55
- pe latura Estică – parcela cu servitutea de trecere și o proprietate privată cu acces din strada Decebal nr 53-55

Accesul este asigurat din strada Decebal printr-o parcelă cu drept de servitute existentă.

Se propun următoarele: construirea noii clădiri, cu regimul de înălțime S+P+2, reamenajarea zonelor dalate și a zonelor verzi.

b) Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în zona aferentă UTR=RrM1.

c) Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Parcela studiată se va racorda la rețelele de apă, canalizare, gaze naturale și energie electrică publice ale orașului.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan:

Prin propunerile dorite nu se vor crea probleme de mediu.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Planul propus nu creează probleme în vederea implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

5.2. Caracteristicile efectelor și ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b) Natura cumulativă a efectelor:

Propunerile nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe.

c) Natura transfrontieră a efectelor:

Propunerile nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele, neexistând efecte transfrontaliere.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu. Ținând cont de specificul zonei urbane, fără poluatori industriali, nu există emisii de noxe peste normele admise.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate): Efectele generate de plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea municipiului Cluj Napoca.

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:



Terenul nu prezinta caracteristici speciale cu valoare de patrimoniu cultural.

- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Prin realizarea noilor imobil nu se vor depăși valorile limita de calitate a aerului.

- Folosirea terenului în mod intensiv:

În urma amenajărilor propuse, procentul de ocupare al terenului va fi de 33,33 %. Prin urmare terenul în cauza nu va fi folosit în mod intensiv.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Prin propuneri se păstrează și se îmbunătățește caracterul zonei. Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

#### **6. CONCLUZII:**

Pentru materializarea propunerilor prezentului P.U.D. nu sunt necesare măsuri speciale. Este necesară doar elaborarea proiectelor tehnice și autorizarea lucrărilor de construire pentru obiectivele vizate, în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism.

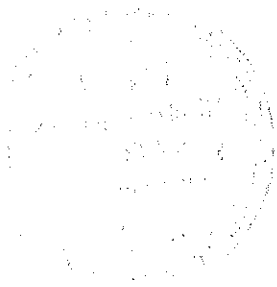
Intocmit

arh. Nicolae ANDREICA

Data

aprilie 2020





Very faint, illegible text or markings located at the bottom center of the page.