

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

La comanda lui **Leontin Dolha** (CNP 1641221123149) în calitate de **beneficiar** cu adresa de locuire în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Ștefan Luchian nr.33, și în baza certificatului de urbanism nr. 2015 din 26.05.2020, 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 CONSTRUCȚIE C1,**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

**str. Blajului nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

**Date de recunoaștere a documentației:**

<b>DENUMIREA:</b>	ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
<b>AMPLASAMENT:</b>	str. Blajului, nr. 2, Cluj Napoca, jud. Cluj
<b>BENEFICIAR:</b>	Leontin Dolha str. Ștefan Luchian nr.33, Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>PROIECTANT:</b>	TRF CONSULT S.R.L. Str. Republicii, nr.81, ap.7, Cluj-Napoca office@trf.ro / 0264-430687
<b>FAZA:</b>	P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)
<b>NR. DOCUMENTAȚIE:</b>	P 967/2020
<b>DATA:</b>	OCTOMBRIE 2020

## Obiectul lucrării:

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 295117, nr. cadastral 295117, 295117-C1, situată pe str. Blajului nr.2, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

## **ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

### **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. Blajului nr.2, 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. RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării. Zona mixtă cu regim de construire închis**

#### **Conform P.U.G.:**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), pentru parcele de colț: 70%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), pentru parcele de colț: 2.2

#### **Utilizari admise:**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, Parterele 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 supraterrane 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 din străzi cu circulație redusă 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.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterrane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

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 caracterul propus în UTR RrM2- o organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise. Clădirea se va dezvolta în aliniament pe 4 laturi, în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului, într-o tipologie tip compact „C”.

**Pe limita Nord**, clădirea se va dezvolta pe lungimea de 7.91 m, respectiv 8.58m în adâncimea parcelei față de cele două aliniamente perpendiculare pe limita nordică.

**Pe limita Vest**, clădirea se va dezvolta pe lungimea de 18.31 m în aliniament, cu adâncimea de 7.91m.

**Pe limita Sud-Vest**, clădirea se va dezvolta pe lungimea de 31.60 m în aliniament, cu adâncimea de 7.50m.

**Pe limita de Sud-Est**, clădirea se va dezvolta pe lungimea de 24.14m în aliniament, cu o adâncime de 6.82m

**Pe limita de Est**, clădirea se va dezvolta pe lungimea de 11.06m în aliniament, cu adâncimea de 8.58m.

## 2.2. Concluzii ale documentatiilor elaborate concomitent cu P.U.D.

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

Din punct de vedere morfologic terenul este situat în zona sudică a Podișului Someșan, în zona de luncă a râului Someșul Mic, o zona cu depozite sedimentare cuaternare (Holocen).

Geologic-depozitele cuaternare de luncă sunt constituite din nisipuri, pietrișuri intercalate cu prafuri și argile.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 3.00m față de cota terenului natural.

Conform NP 074/2014, Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică aferentă amplasamentului str. Blajului nr.2, Cluj-Napoca, ce face obiectul studiului geotehnic elaborat de CAPE GEOTEHNICA SRL este următoarea:

teren de fundare "dificil/mediu/bun	6/3/2p
apa subterană "epuizmente normale"	2p
categorie de importanță normală	3p
vecinătăți cu "risc moderat"	3p
zona seismică cu valoare $a_g=0.10g$	1p
<b>TOTAL</b>	<b>15/12/11p</b>

Pe baza acestor parametri, perimetrul investigat se încadrează la categoria geotehnică 2-3, cu risc geotehnic "moderat" /"major".

## RECOMANDĂRI:

Se recomandă un sistem de fundare directă în nivelul de nisipuri cu pietriș, cu îndesare medie la îndesate pentru care se vor lua în calcul:  $P_{conv} = 550 \text{ kPa}$ .

Adâncimea minimă de fundare recomandată  $D_{fmin}$  va fi **3.60m-3.80m** cu o încastrare de minim 0.20m în stratul portant recomandat.

În scopul executării lucrărilor în condiții de securitate, se recomandă sprijinirea pereților pe parcusul săpării gropilor de fundație.

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. Blajului nr. 2 și se află 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: Dolha Leontin, Dolha Lucia, Gândilă Fabian-Vasile și Gândilă Cristina-

Ancuța, la adresa str. Blajului nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin CF nr. 295117, nr. cadastral 295117, 295117-C1 și se învecinează cu:

- la E, domeniul public
- la N, proprietate privată, str. Blajului nr.4, teren cu 2 imobile P și o anexă-garaj-proprietar Astilean Vasile.
- la S, domeniul public
- la V, domeniul public- strada Blajului

Suprafață teren conform **C.F. 295117 = 1061 mp.**

### **3.2. Analiza fondului construit:**

În prezent, pe teren se află conform CF nr.295117 o construcție, realizată din caramidă pe fundații de beton, acoperită cu țiglă, regim de înălțime parter. Conform CF nr. 295117-C1 suprafață construită este de 75 mp și cuprinde o cameră, bucătărie, cămara de alimente, baie și antreu.

Terenul este împrejmuit cu gard de plasă cu structură metalică.

Pe latura estică terenul se învecinează cu domeniul public.

Pe latura nordică, terenul se învecinează cu un teren cu două construcții P cu funcțiunea de locuință și un garaj anexă.

Pe latura sudică, terenul se învecinează cu domeniul public.

Pe latura vestică se învecinează cu domeniul public, cu strada Blajului.

### **3.3. Căi de comunicație:**

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Blajului. Terenul are o deschidere de 18.31 m la str. Blajului.

### **3.4. Rețele edilitare:**

Imobilul este racordat la toate rețelele de utilități din zonă.

### **3.5. Regim juridic:**

Imobil este 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 suprafața teren = 1061 mp și a construcției C1, conform datelor **CF 295117, Nr. Cadastral 295117, 295117-C1** revine lui Dolha Leontin, Dolha Lucia, Gândilă Fabian-Vasile, Gândilă Cristina-Ancuța cu adresa: str. Ștefan Luchian nr.33, Cluj-Napoca, jud. Cluj, respectiv str. Episcop Marton Aron nr. 36, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

### **3.6. Regim economic:**

Conform CU nr. 2015 din 26.05.2020, precum și al CF-ului nr. 295117 folosința actuală a terenului este de curți construcții, fiind un imobil împrejmuit cu gard de plasă. Destinația construcției este construcții de locuințe.

### 3.7. Regim tehnic:

Suprafață teren conform C.F. 295117 = 1061 mp.

P.O.T. existent = 7.07 %

C.U.T. existent = 0.07

Conform Certificat de urbanism nr. 2015 din 26.05.2020:

**U.T.R. RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării.  
Zona mixtă cu regim de construire închis**

P.O.T. maxim admis =70% pentru parcele de colț

C.U.T. maxim admis =2.2 pentru parcele de colț

### 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 de locuire în care se încadrează funcțiunile mixte propuse de locuire colectivă și terțiare- tip comerț, regimul tehnic al zonei permițând acest lucru.

## 4. REGLEMENTĂRI:

### 4.1. Elemente de temă:

Tema-program presupune desființarea clădirii existente cu funcțiunea de locuință unifamilială și realizarea unui imobil nou S+P+3E cu funcțiunea de locuire colectivă la etaje și funcțiuni terțiare tip comerț la parter.

### 4.2. Descrierea soluției:

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru Planul Urbanistic de Detaliu, pentru obținerea autorizației de desființare a clădirii existente pe parcelă având funcțiunea de locuință unifamilială și pentru obținerea autorizației de construire a unei clădiri noi, având funcțiuni mixte de locuire colectivă și funcțiuni terțiare.

Imobilul nou propus va fi amplasat adiacent aliniamentelor existente la str. Blajului și pe celelalte laturi învecinate cu domeniul public, ținând cont de reglementarea impusă de Regulamentul Local de Urbanism RrM2, art. 5 "clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

În propunerea de realizare a clădirii s-a ținut seama de faptul că imobilul de pe parcela învecinată la nord este restructurabilă, prin prisma tendinței de dezvoltare și mobilare a străzii Traian Vuia și a străzilor adiacente acestuia cu programe mai ample

precum este și PUD-ul din apropiere, aprobat prin HCL 210 din 24.04.2020, care presupune construirea unui imobil cu funcțiune mixtă S+P+4E situat pe str. Rodnei nr. 1

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

Datorită dimensiunilor parcelei s-a optat pentru aplicarea unei tipologii “C” în organizarea construcției propuse, care să permită alipirea la aliniament pe toate laturile învecinate cu domeniul public, cu o curte interioară cu spațiu verde pe sol natural protejată de traficul arterelor învecinate.

#### 4.3 Organizarea circulației:

Accesul auto în interiorul parcelei se va realiza de pe latura vestică a terenului, din strada Blajului – printr-un gang de acces cu lățime 3.75 m și înălțime 3.5m, care va deservi și ca acces auto în parcare printr-un ascensor auto.

Accesul pietonal și al bicicletelor se va face printr-un gang dinspre latura sudică cu lățime 3m, care va duce în curtea interioară de unde se va face accesul în clădire. Gangul va face o legătura pietonală cu str. Traian Vuia.

Mașinile se vor parca exclusiv în incinta imobilului, cu 4 locuri de parcare la sol și 20 locuri de parcare în parcare subterană din subsol a clădirii propuse. Accesul auto în parcare subterană se va face printr-un lift elevator. Întoarcerea autovehiculelor se va face în interiorul parcării subterane. Ieșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața. Parcările propuse vor fi în număr total de 24, dimensionate după normele în vigoare. Necesarul de locuri de parcare a fost calculat luând în considerare 1 loc de parcare la 50 mp - arie utilă de vânzare, 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente care au aria utilă mai mică decât 100 mp. Toate apartamentele propuse sunt cu Aria utilă mai mică de 100mp.

Pe lângă parcările auto au fost prevăzute și 24 de locuri de parcare pentru biciclete, distribuite în subsol.

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.

#### 4.4 Regimul juridic.

**Circulația terenurilor:** Terenul este străbătut de servitute de utilitate publică către strada Traian Vuia. Se va dezmembra terenul grevat de servitute de utilitate publică, propus prin PUG Cluj-Napoca, pentru regularizarea străzii Traian Vuia având o suprafață de 45,15mp. Restul terenului în suprafață de 1015.48 mp va rămâne în proprietate privată

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	1061.00	100.00%	1015.85	95.74%
2	Proprietate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	Teren străbătut de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	45.15	4.26%
	<b>Total</b>	<b>1061.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1061.00</b>	<b>100.00%</b>

#### 4.5 Regim de aliniere:

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

-**la Nord** se va dezvolta în adâncime pe lungimea de 7.91 m în N-V, respectiv 8.58m în N-E față de cele două aliniamente perpendiculare pe limită.

-**la Sud** clădirea se va amplasa în aliniament la domeniul public – astfel realizându-se un front continuu închis, cu retragerea la **S-E** după dezmembrare fiind noul aliniament față de domeniul public.

-**la Est** – se va amplasa în aliniament față de domeniul public- realizând un front continuu închis

#### 4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus - S+P+3E

H. max. propus la atic = 14m (maxim 20 m conform PUG pentru parcelele de colț)

H. max cornișă= 10.30m (pe latura N)

#### 4.7 Modul de utilizare a terenului:

Având în vedere faptul că, parcela studiată prin PUD va fi dezmembrată la cererea proprietarilor prin trecerea suprafeței afectate de servitutea de utilitate publică cu titlu gratuit în proprietatea publică, suprafața de referință pentru indicilor urbanistici va fi suprafața totală a parcelei inițiale+0.5x suprafața trecută în proprietate publică

S Calcul indici urb.=  $1061.00+45.15*50\% = 1083.58mp$

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții	<b>75.00</b>	7.07%	<b>541.17</b>	51.01%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	0.00	0.00%	192.86	18.17%
3	Circulații pietonale	0.00	0.00%	114,06	10.75%
4	Teren neamenajat	986.00	92.93%	0.00	0.00%
5	Spații verzi amenajate pe sol natural	0.00	0.00%	167.76	15.81%
6	Teren grevat de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	45.15	4.26%
	<b>Total</b>	<b>1061.00</b>	100.00%	<b>1061.00</b>	100.00%



## INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu -str. Blajului nr. 2.

Suprafața de teren=1061mp (conform CF Nr. 295117)

**Suprafața de calcul indici urb.=1083.58mp** (S teren+0,5xS teren servitute de utilitate publică)

### Procentul de ocupare a terenului (POT):

P.O.T. maxim pentru parcele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40m sau cele situate în poziții particulare(dominante) UTR RrM2 :

P.O.T.max=70 % (50% la nivelele cu destinație locuire)

P.O.T. existent = 7.07%

**P.O.T propus = 49.94%**

### Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):

C.U.T. maxim pentru parcele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante) UTR RrM2 :

C.U.T. max=2.2

C.U.T. existent = 0.07

**C.U.T propus = 1.93**

### 4.8 Mobilier urban si plantații:

Spațiul verde propus pe solul natural va fi în proporție de 15.81% din suprafața totală și va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. În curtea interioară se va amenaja și un loc de joacă pentru copii, amenajat pe partea pietonală a curții.

### 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 la restructurarea urbană a parcelarului riveran adiacent străzii Traian Vuia, prin înlocuirea unei clădiri de factură modestă cu una adecvată cerințelor actuale.
- poate contribui la creșterea atractivității unei zonei periferice a orașului Cluj-Napoca.

Întocmit,  
**Arh. Bogdan Manole**

Verificat,  
**Arh. Vlad Negru**