

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

La comanda firmei **Printman S.R.L.** (C.U.I 12755828, J40/2040/02.03.2000) în calitate de **beneficiar** cu adresa Șos. Mihai Bravu nr.174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13 București România, punct de lucru str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj-Napoca, județul Cluj și în baza certificatului de urbanism nr. 2932 din 07.08.2020, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C2,  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE ETAJARE SI MANSARDARE CORP C3, C4, CU REAMENAJARE INTERIOARA LOCUINTE SI SCHIMBARE PARTIALA DE DESTINATIE IN SPATII SERVICII PROFESIONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE SI OPERATIUNI NOTARIALE**

**str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

**Date de recunoaștere a documentației:**

**DENUMIREA:** ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C2,  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE ETAJARE SI MANSARDARE CORP C3, C4, CU REAMENAJARE INTERIOARA LOCUINTE SI SCHIMBARE PARTIALA DE DESTINATIE IN SPATII SERVICII PROFESIONALE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE SI OPERATIUNI NOTARIALE

**AMPLASAMENT:** str. Romulus Vuia, nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj

**BENEFICIAR:** Printman S.R.L.  
Șos. Mihai Bravu nr.174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13 București,  
punct de lucru str. Romulus Vuia, nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj

**PROIECTANT:** TRANS FORM 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 955/2020

**DATA:** MAI 2021

**Obiectul lucrării:**

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 336450, nr. cadastral 336450, cu construcțiile înscrise în CF. cu nr. 336450-C1, 336450-C2, 336450-C3, 336450-C4, situată pe str. Romulus Vuia nr.227, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII  
LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C2,  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA  
PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE ETAJARE SI MANSARDARE CORP C3,  
C4, CU REAMENAJARE INTERIOARA LOCUINTE SI SCHIMBARE PARTIALA DE  
DESTINATIE IN SPATII SERVICII PROFESIONALE, AMENAJARI EXTERIOARE,  
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE SI OPERATIUNI  
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. Romulus Vuia nr.227, 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 dipuse pe un parcelar de tip periferic****Conform P.U.G.:**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) 0.9

**2.1.1 Utilizări admise:**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmui, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

### **2.1.2 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 acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 al Regulamentului local de urbanism, P.U.G. Cluj-Napoca, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea

locuirii pe parcelele vecine ;

- pentru activități ce 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 activități 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 al Regulamentului local de urbanism, P.U.G., prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea

locuirii pe parcelele vecine

- pentru activități ce 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 activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

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

- să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea

construcțiilor de acest tip;

- pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

### **2.1.3 Utilizări interzise:**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.1 și punctul 2.1.2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### 2.1.4 Aliniere:

**față de aliniament:** Corpurile propuse pentru etajare și mansardare își vor menține retragerile față de aliniament existente.

#### față de limitele laterale și posterioare:

Disponerea etajării și mansardării corpurilor clădirilor pe parcelă este determinată de conformarea clădirilor existente. Limitele laterale și posterioare rămân neschimbate.

**Pe limita Nord**, clădirea C3 are colțul nord-estic retras la 7,9m față de aliniament. Clădirea C2, care va fi propusă spre demolare este amplasată în aliniament.

**Pe limita Vest**, clădirile C3 și C4 sunt retrase față de limită cu 0,6m în nord respectiv 1,3m în sud.

**Pe limita Sud**, clădirea C4 are o retragere variabilă față de limită cu 35,5m din colțul sud-estic, respectiv 36,6m din colțul sud-vestic.

**Pe limita de Est**, clădirile C4 și C3 sunt retrase variabil față de limită, cu 11m din colțul nord-estic, respectiv cu 5m din colțul sud-estic.

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

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

Din punct de vedere geologic amplasamentul cercetat corespunde zonei marginale a Bazinului Transilvaniei, în apropierea contactului dintre aceasta și formațiunile Munților Apuseni de Nord. Formațiunile sedimentare paleogene în arealul studiat aparțin intervalului Eocen superior-Oligocen inferior. În zona studiată este prezentă Formațiunea de Moigrad, alcătuită din depozite argiloase-siltice de culoare roșie.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -4.80m, respectiv -7.50m față de cota terenului amenajat.

Conform NP 074/2014, Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică aferentă amplasamentului str. Romulus Vuia nr.227, Cluj-Napoca, ce face obiectul studiului geotehnic elaborat de SC GEODESIGN SRL este următoarea:

teren de fundare "Terenuri dificile"	6p
apa subterană "Fără epuismențe"	1p
categorie de importanță "normală"	3p
vecinătăți cu "risc moderat"	3p
zona seismică cu valoare $a_g=0.10g$	1p
<b>TOTAL</b>	<b>14p</b>

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

#### RECOMANDĂRI:

Se vor respecta prevederile Normativului NP 126/2010 - Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari

Pentru Argila prăfoasă cafeniu-roșiatică, vârtoasă, cu carbonați și benzi milimetrice nisipoase cenușii, contractilă activă se va lua în calcul:  $P_{conv} = 300 \text{ kPa}$ .

Clădirea existentă este fundată la  $D_f = -0.90 \text{ m}$ . Adâncimea minimă de fundare recomandată  $D_{fmin}$  va fi **-2.00m**.

Se recomandă săpăturile să fie executate sprijinite cu elemente calculate.

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. Romulus Vuia nr. 227 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: PRINTMAN S.R.L. la adresa str. Romulus Vuia nr. 227, Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin CF nr. 336450, nr. topografic 336450, cu construcțiile identificate prin CF nr. 336450-C1, 336450-C2, 336450-C3, 336450-C4 și se învecinează cu:

- la N, domeniul public, strada Romulus Vuia
- la E, proprietate privată, teren cu un imobil P+E, SC INTRAMARK S.R.L.
- la S, proprietate privată, teren cu un imobil D+P+M, Bîlc Mircea
- la V, proprietate privată, teren cu un imobil P, Magdaș Olivia

Suprafața teren conform **C.F. 336450 = 1237 mp**.

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

În prezent, pe teren se află conform CF nr. 336450 mai multe construcții.

Construcția identificată prin CF nr. 336450-C1 are o suprafață construită de 291mp, regim de înălțime parter, funcțiune depozit.

Construcția identificată prin CF nr. 336450-C2 are o suprafață construită de 30 mp, regim de înălțime parter, funcțiune garaj.

Construcția identificată prin CF nr. 336450-C3 are o suprafață construită de 66 mp, regim de înălțime P+M.

Construcția identificată prin CF nr. 336450-C4 are o suprafață construită de 116 mp, regim de înălțime P+M.

Terenul este împrejmuit cu gard de plasă de sârmă în partea de vest și gard de beton în partea de est și sud.

Pe latura nordică terenul se învecinează cu domeniul public.

Pe latura estică, terenul se învecinează cu o proprietate privată, cu un imobil P+E, SC INTRAMARK S.R.L.

Pe latura sudică, terenul se învecinează cu o proprietate privată, teren cu un imobil D+P+M, Bîlc Mircea

Pe latura vestică se învecinează cu o proprietate privată, teren cu un imobil P, Magdaș Olivia

### **3.3. Căi de comunicație:**

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Romulus Vuia și are o deschidere de 22.2 m la strada respectivă.

### **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. Imobilul este în proprietate privată. Terenul nu este grevat de servituți de utilitate publică.

Dreptul de proprietate asupra terenului în studiu cu o suprafața teren = 1237 mp și a construcțiilor C1, C2, C3, C4 conform datelor **CF nr. 336450**, revine societății PRINTMAN S.R.L. cu adresa: Șos. Mihai Bravu nr.174, Bl. 229, sc. A, Et. 3, Ap. 13 București, punct de lucru str. Romulus Vuia, nr. 227, Cluj Napoca, jud. Cluj

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

Conform CU nr. 2932 din 07.08.2020, precum și al CF-ului nr. 336450 folosința actuală a terenului este de C1 (depozit), C2 (corp I - garaj din beton), C3 (corp II - locuință), C4 (corp III - locuință), teren aferent (curți construcții).

### **3.7. Regim tehnic:**

**Suprafața teren conform C.F. 336450 = 1237 mp.**

**P.O.T. existent = 40.7 %**

**C.U.T. existent = 0.55**

Conform Certificat de urbanism nr. 2932 din 07.08.2020:

**U.T.R. Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic**

**Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) 35%**

**Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) 0.9**

### **3.8. Disfuncționalități:**

Nu este cazul.

### **3.9. Concluzii:**

Imobilul în studiu se află într-o zonă în curs de dezvoltare continuu, în care fondul construit este în schimbare. Zona este una cu funcțiuni preponderent de locuire, intercalate cu servicii cu acces public, regimul tehnic al zonei permițând acest lucru.

### **4. REGLEMENTĂRI:**

#### **4.1. Elemente de temă:**

Tema-program presupune desființarea clădirii existente C2 cu funcțiunea de garaj și reglementarea unui PUD în scopul realizării unor etajări și mansardări pentru clădirile C3 și C4, schimbând concomitent funcțiunea la parter și etaj în servicii profesionale, în mansardă fiind prevăzut în continuare funcțiunea de locuire.

#### **4.2. Descrierea soluției:**

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru Planul Urbanistic de Detaliu, pentru obținerea autorizației de desființare a clădirii C2 existente pe parcelă având funcțiunea de garaj și pentru obținerea autorizației de construire pentru etajarea și mansardarea construcțiilor C3 și C4, cu schimbarea parțială de destinație în servicii profesionale.

Etajarea și mansardarea C3 și C4 se va face ținând cont de amprenta actuală a clădirilor. Aceasta nu se schimbă, astfel modificările propuse nu vor amplifica procentul de ocupare al terenului, și împreună cu desființarea corpului C2 se va reduce POT-ul la nivel de parcelă față de situația existentă. Amenajarea exterioară presupune mărirea spațiilor verzi pe sol natural.

Regimul de înălțime nou propus este de P+1+M.

La parter și etaj în clădirile C3 și C4 vor fi servicii profesionale, iar la mansardă va fi locuire.

Ținând cont de contextul industrial al zonei învecinate, se propune adoptarea unui limbaj arhitectural adecvat care să reflecte acest lucru. În acest sens mansarda va avea o învelitoare boltită care să permită utilizarea optimă a spațiului.

#### **4.3 Organizarea circulației:**

Accesul auto și pietonal în interiorul parcelei se va realiza de pe latura nordică a terenului, din strada Romulus Vuia, prin accesul auto și pietonal existent.

Mașinile se vor parca exclusiv în incinta imobilului, cu 5 locuri de parcare la sol. Întoarcerea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei, cele două locuri din fața corpului C3 având loc să întoarcă prin amenajarea retrasă a parcarilor față de calea de rulare. Mașinile parcate paralel cu clădirea C1 vor întoarce în locul amenajat între depozit și clădirea C4. Astfel, ieșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața. Parcările propuse vor fi în număr total de 5, dimensionate după normele în vigoare. Necesarul de locuri de parcare a fost calculat luând în considerare 1 loc de parcare la 80 mp - arie utilă birouri, 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente care au aria utilă mai mică

decât 100 mp. Sunt propuse două apartamentele în mansardă, ambele cu aria utilă mai mică de 100mp.

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 nu este grevat de servituți de utilitate publică. Terenul în suprafață de 1237 mp conform va rămâne în proprietate privată

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	1237.00	100.00%	1237.00	100.00%
2	Proprietate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	Teren străbătut de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	<b>Total</b>	<b>1237.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1237.00</b>	<b>100.00%</b>

#### 4.5 Regim de aliniere:

Alinierea existente se mențin, amprenta clădirilor C3, C4 nu se modifică, astfel:

-**la Vest** clădirile C3 și C4 sunt retrase față de limită cu 0,6m în nord respectiv 1,3m în sud.

-**la Nord** clădirea C3 are colțul nord-estic retras la 7,9m față de aliniament. Clădirea C2, care va fi propusă spre demolare este amplasată în aliniament.

-**la Sud** clădirea C4 are o retragere variabilă față de limită cu 35,5m din colțul sud-estic, respectiv 36,6m din colțul sud-vestic

-**la Est** clădirile C4 și C3 sunt retrase variabil față de limită, cu 11m din colțul nord-estic, respectiv cu 5m din colțul sud-estic.

#### 4.6. Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus - P+1+M

H. max. propus la atic = 10.60m (maxim 12 m conform PUG)

H. max cornișă= 7.20m (maxim 8 conform PUG)



#### 4.7 Modul de utilizare a terenului:

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții	<b>503.00</b>	40.66%	<b>473.00</b>	38.24%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	475.00	38.40%	372.37	30.10 %
3	Circulații pietonale	55.00	4.45%	50.00	4.04%
4	Teren neamenajat	0.00	0.00%	0.00	0.00%
5	Spații verzi amenajate pe sol natural	204.00	16.49%	341.63	27.62%
6	Teren grevat de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	45.15	0.00%
	<b>Total</b>	<b>1237.00</b>	100.00%	<b>1237.00</b>	100.00%

#### INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu -str. Romulus Vuia nr. 227

Suprafața de teren=1237mp (conform CF Nr. 336450)

**Suprafața de calcul indici urb.=1237.00mp**

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

P.O.T. maxim UTR Lip :

P.O.T.max= 35 %

P.O.T. existent = 40.7%

**P.O.T propus = 38%**

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

C.U.T. maxim UTR Lip :

C.U.T. max=0.9

C.U.T. existent = 0.55

**C.U.T propus = 0.65**

#### 4.8 Mobilier urban si plantații:

Se va mări suprafața alocată spațiului verde, astfel spațiul verde propus pe sol natural va fi în proporție de 27.62% din suprafața totală față de situația existentă de 16.49%. Acesta va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. Un punct gospodăresc se va amenaja în împrejurimea de pe latura nordică

**4.9 Echipare edilitara:**

Construcțiile propuse 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 crearea unei imagini arhitecturale coerente și contemporană străzii Romulus Vuia, prin înlocuirea unei clădiri de factură modestă cu una adecvată cerințelor actuale.
- poate contribui la creșterea atractivității unei zonei cu specific industrial a orașului Cluj-Napoca.

Întocmit,  
**Arh. Bogdan Manole**

Verificat,  
**Arh. urb. Vlad Negru**