

MEMORIU TEHNIC**1. INTRODUCERE**

La comanda beneficiarului **Alexandra Vasilica STOICA**. (KX934275) în calitate de **beneficiar** cu adresa str. Adrian Marino, nr.13, Cluj-Napoca, județul Cluj și în baza certificatului de urbanism nr. 3049 din 12.10.2021, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii AVIZULUI ARHITECTULUI SEF al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE CORP C1, C2, C3, C4, C5, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, FIRMĂ LUMINOASĂ, OPERAȚIUNI NOTARIALE
str. Callatis nr. 23, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIREA: ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE CORP C1, C2, C3, C4, C5, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, FIRMĂ LUMINOASĂ, OPERAȚIUNI NOTARIALE

AMPLASAMENT: **str. Callatis nr. 23, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

BENEFICIAR: **Alexandra Vasilica STOICA**
str. Adrian Marino, nr.13, Cluj-Napoca, județul Cluj

PROIECTANT: TRANS FORM S.R.L.
Str. Republicii, nr.81, ap.7, Cluj-Napoca
office@trf.ro / 0264-430687

FAZA: AVIZ C.T.A.T.U.
P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)

NR. DOCUMENTAȚIE: P 1030/2021

DATA: NOIEMBRIE 2021

Obiectul lucrării:

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 344465, nr. cadastral 344465, cu construcțiile înscrise în CF. cu nr. 344465-C1, 344465-C2, 344465-C3, 344465-C4, 344465-C5 situată pe str. Callatis nr.23, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE CORP C1, C2, C3, C4, C5, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, FIRMĂ LUMINOASĂ, 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. Callatis nr.23, 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. RrM1 - PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS**Conform P.U.G.:**

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) 50%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) 2.6

2.1.1 Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

2.1.2 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:

(a)să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) 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.

2.1.3 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

Construcții 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.

2.1.4 Aliniere:

față de aliniament: Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

față de limitele laterale și posterioare:

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / 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 » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontal străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

2.2. Concluzii ale documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.D.

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

La proiectarea fundațiilor și sprijinirilor se vor respecta toate prevederile legale în vigoare prevăzute în stasuri și normative, inclusiv în Eurocode-urile adoptate ca standard român.

Ultimul strat de pământ (30cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură nu se va depozita la marginea săpăturii.

Eventuala umplutură din jurul construcției se va executa în strate de 0.20 m bine compactate (D>98%).

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

RECOMANDĂRI:

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. Callatis nr. 23 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: ALEXANDREI VASILICA STOICA de la adresa str. Callatis nr. 23, Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin nr. cadastral 344465, cu construcțiile înscrise în CF. cu nr. 344465-C1, 344465-C2, 344465-C3, 344465-C4, 344465-C5 și se învecinează cu:

- la NV, proprietate privată, imobil P+E, top.9612/2, imobil cad. 279474-C1, imobil cad.279474
- la NE, proprietate privată, imobil S+P+1E, top. 9614.
- la SV, proprietate privată, imobil P, top.9611.
- la SE, domeniul public, str. Callatis

Suprafață teren conform **C.F. 34465 = 1049 mp.**

3.2. Analiza fondului construit:

În prezent, pe teren se află conform CF nr. **34465** mai multe construcții.

Construcția identificată prin **CF nr. 344465-C1** S. construita la sol:72 mp; C 1 = cabina poarta cu sc =72 mp. cu 2 incaperi

Construcția identificată prin **CF nr. 344465-C2** S. construita la sol:188 mp; C 2 = ateliere cu sc = 188mp. compusa din 3 ateliere, 1 birou

Construcția identificată prin **CF nr. 344465-C3** S. construita la sol:58 mp; C 3 = magazii cu sc = 58 mp. compus din 3 magazii, 1 incapere wc. tip latrina

Construcția identificată prin **CF nr 344465-C4** S. construita la sol:50 mp; Casă din cărămidă pe fundație din beton,acoperită cu țiglă+carton asfaltat Corp I 1cameră,1bucătărie,1verandă închisă,1pivniță.

Construcția identificată prin **CF nr. 344465-C5** S. construita la sol:121 mp; Corp II-construcție din zidărie de BCA pe fundații din beton,acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, compusă din:Parter:atelier tinichigerie. Mansarda:birou,magazie,grup sanitar,vestiar.

Imobilul este împrejmuit în totalitate cu gard de plasă de sârmă, gard de metal, gard de beton și calcan construcție.

3.3. Căi de comunicație:

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Callatis 23. Lungimea frontului la stradă este de 24.02 m.

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 suprafata teren = 1049 mp si a construcțiilor C1,C2, C3, C4,C5 conform datelor **CF nr. 344465**, revine Alexandrei Vasilica Stoica.

3.6. Regim economic:

Conform CU nr. 3049 din 12.10.2021, precum și al CF-ului nr. 34465 folosința actuală a terenului este teren (curți construcții) și construcții – corp C1, C2, C3. C4, C5 conf. CF 344465.

3.7. Regim tehnic:

Suprafață teren conform C.F. 344465 = 1049 mp.

P.O.T. existent = 47%

C.U.T. existent = 0.58

Conform Certificat de urbanism nr. 3049 din 12.10.2021.

U.T.R. RrM1 - PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) 50%
Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) 2.6

3.8. Disfuncționalități:

Nu este cazul.

3.9. Concluzii:

Imobilul în studiu se află într-o zonă de restructurare, unde fondul construit existent este în curs de dezvoltare. Predomină locuințe parter și punctual locuințe colective mici. În proximitatea amplasamentului se află Parcul Feroviarilor care este în curs de restructurare. Având în vedere că situl se află în proximitatea centrului orașului într-o zonă de restructurare, dezvoltarea proiectului este oportună.

4. REGLEMENTĂRI:**4.1. Elemente de temă:**

Tema-program presupune desființarea clădirilor existente C1, C2, C3, C4, C5 și reglementarea parcelei prin PUD în scopul realizării unui imobil de locuințe colective cu parter dedicat spațiului comercial, serviciilor sau birourilor.

4.2. Descrierea soluției:

Se propune elaborarea Planul Urbanistic de Detaliu, documentația tehnică pentru obținerea autorizației de desființare a clădirii C1, C2, C3, C4, C5 existente pe parcelă și documentația tehnică pentru autorizarea construirii unui imobil de locuințe colective cu parter comercial.

Clădirea propusă se dezvoltă între limitele laterale ale parcelei pe adâncime de 18m. Pe amplasamentele vecine nu există alte calcane care să justifice o dezvoltare în adâncime mai mult de 18m.

Regimul de înălțime propus este de S+P+5+1R.

În exteriorul construcției, la parter, se vor amenaja 2 locuri de parcare pentru spațiul comercial, un loc de joacă pentru copii și spațiu verde pe sol natural în proporție de minim 20% din suprafața terenului.

Ținând cont de contextul industrial al zonei învecinate, se propune adoptarea unui limbaj arhitectural adecvat care să reflecte acest lucru. În acest sens fațada va avea un aspect texturat, imagine de colaj, obținut din panouri de diferite materiale și nuanțe. Culoarele folosite vor fi calde și desaturate.

4.3 Organizarea circulației:

Accesul auto și pietonal în interiorul parcelei se va realiza de pe latura sud vestică a terenului, din strada Callatis. Accesul pietonal în spațiul comercial se va realiza direct din strada Callatis. Accesul auto se va realiza printr-un gang semaforizat cu sens unic. Gangul va avea o lățime minimă de 4 m și o înălțime de 4,2 m.

Accesul în subsol se realizează printr-o rampă curbă cu panta maximă de 18% și lățime de 4m. În subsol sunt amenajate 22 de locuri de parcare și un spațiu închis pentru biciclete, toate pentru locuitorii apartamentelor. Se propun de asemenea două locuri de încărcare pentru mașini electrice.

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.

Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG						
nr. crt.	FUNȚIUNE	MODALITATE DE CALCUL	SUPRAFAȚĂ / UTILIZATORI / UNITĂȚI	ATRIBUT CALCUL	NECESAR PARCĂRI AUTO	NECESAR LOCURI BICICLETE
1	Locuire, Au ap < 100 mp	1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp / 1 bicicletă pentru fiecare apartament	22.00	1	22	22
2	Comerț	1 loc de parcare la 50 mp arie utilă, / parcare pentru biciclete** 1 loc la 50 mp AU	100.00	50	2	2

4.4 Regimul juridic.

Circulația terenurilor: Terenul nu este grevat de servituți de utilitate publică. Terenul în suprafață de 1049 mp conform va rămâne în proprietate privată.

BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	1049.00	100.00%	1049.00	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%
	Total	1049.00	100.00%	1049.00	100.00%

4.5 Regim de aliniere:

Construcția propusă se va alinia la strada Callatis în front continuu închis. În adâncimea parcelei se va dezvolta pe maxim 18 m de la aliniament.

4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus – S+P+5+1R

H. cornișă = 22 m

H. maxim= 25 m

4.7 Modul de utilizare a terenului:

BILANȚ TERITORIAL - UTR RrM1		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Teren liber de construcții	560.00	53%	0.00	0.00%
4	Construcții	489.00	47%	415.05	40%
5	Circulații și zonă pentru terase - peste subsol	0.00	0.00%	419.35	40%
7	Spații verzi amenajate pe sol natural	0.00	0.00%	214.60	20%
	Total	1049.00	100.00%	1049.00	100.00%

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu -str. Callatis nr. 23.

INDICI URBANISTICI		
UTR RrM1		mp
Arie UTR	1049.00	mp
POT <i>maxim conform UTR</i>	50%	
POT <i>maxim LOCUIRE conform UTR</i>	40%	
CUT <i>maxim conform UTR</i>	2.60	
Arie construită <i>propusă</i>	415.05	mp
Arie desfășurată pt calcul CUT	2677.72	mp
POT <i>propus</i>	40%	
CUT <i>propus</i>	2.55	
Regim de înălțime <i>maxim</i>	(1-3S)+P+5+1R	
H maxim cornișă	22	m
H maxim	25	m
Regim de înălțime <i>propus</i>	S+P+5+1R	
Spațiu verde pe sol <i>minim</i>	20%	
S spațiu verde <i>minim</i>	209.80	mp
S spațiu verde <i>propus</i>	214.60	mp
Spațiu verde pe sol	20%	
Nr. Parcări <i>propuse</i>	24	loc

4.8 Mobilier urban si plantații:

Suprafața spațiului verde pe sol natural este de minim 209.80mp. Acesta va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. Locul de joacă pentru copii este amenajat în zona intrării, retras față de spațiul de manevră al autoturismelor. Punctul gospodăresc se va amenaja în gangul de acces.

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 Callatis, prin înlocuirea unei clădiri de factură modestă cu una adecvată cerințelor actuale.
- poate contribui la creșterea atractivității zonei de restructurare Cluj-Napoca.

Întocmit,
Arh. Ioana Oltean
 Verificat, **Arh. urb. Vlad Negru**