

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La comanda lui **Mihai Gavriș** în calitate de **beneficiar** cu adresa str. Brăduțului nr.16A, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România, și în baza certificatului de urbanism nr. 1896 din 17.06.2021, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1, ELABORARE PUD ȘI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, FIRMĂ LUMINOASĂ, OPERAȚIUNI NOTARIALE
str. Constantin Brâncuși nr. 80, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIREA: ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1, ELABORARE PUD ȘI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, FIRMĂ LUMINOASĂ, OPERAȚIUNI NOTARIALE

AMPLASAMENT: str. Constantin Brâncuși, nr. 80, Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: Mihai Gavriș
str. Brăduțului nr.16A, 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 1032/2021

DATA: DECEMBRIE 2021

Obiectul lucrării:

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 262685, nr.topografic 1753/1, nr. cadastral 262685, cu construcția înscrisă în CF. cu nr. 262685-C1, situată pe str. Constantin Brâncuși nr.80, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1, ELABORARE PUD ȘI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, 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. Constantin Brâncuși nr.80, 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. 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%

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) 40%

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.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

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) în P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism 343 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.

Limita Nord-Estică : clădirea C1, care va fi propusă spre demolare, este retrasă variabil, la 9,93 m față de aliniament, din colțul nord-vestic, respectiv 10,25 m din aliniament, din colțul sud-estic.

Limita Nord-Vestică : clădirea C2, care va fi propusă spre demolare, este amplasată pe limita de proprietate, cu 25.11 m retragere din colțul nord-vestic, și 16.67 m retragere din colțul sud-vestic .

Limita Sud-Vestică : clădirea C1 are o retragere variabilă față de limită cu 26,8 m din colțul sud-vestic, respectiv 26,3 m din colțul sud-vestic.

Limita Sud-Estică : clădirea C1 este retrasă variabil față de limită, cu 1,65 m din colțul nord-estic, respectiv cu 1,74 m 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 geomorfologic amplasamentul cercetat este situat la contactul a trei mari unități geografice – Câmpia Transilvaniei, Podișul Someșan și Munții Apuseni.

În adâncime apar strate de vârstă Helvetian reprezentate de alternanțe de argile și gresii cu lentil de conglomerate. Peste ele apar depozite Badeniene reprezentate de argile marnoase cu intercalații de gresie. Peste acestea apar depozite Sarmațiene alcătuite din argile marnoase cu intercalații de bolovănișuri și pietrișuri.

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de -13.00m, dar în timpul execuției, dacă nu se străpunge stratul 2 – argilă consistentă, atunci există posibilitatea acumulării apei în săpătură.

RECOMANDĂRI:

Se vor respecta prevederile NP 126-2010 - Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflări și contracții mari, în cazul fundării pe stratul 2.

Pentru Argila prăfoasă cafenie, vârtoasă, contractilă, active, cu benzi de argilă negricioasă, nisip ruginiu și carbonați se va lua în calcul: **$P_{conv} = 300 \text{ kPa}$** .

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. Constantin Brâncuși nr. 80 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 lui Mihai Gavriș, persoană fizică, la adresa str. Constantin Brâncuși nr. 80, Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin CF nr. 262685, nr. topografic 1753/1, cu construcțiile identificate prin CF nr. 262685-C1, 262685-C2 și se învecinează cu:

- la N-E, domeniul public, strada Constantin Brâncuși
- la S-E, proprietate privată, teren cu un imobil P+M, Buzdugan Mariana.
proprietate privată, teren liber de construcții, Ladiu Ioan și Ladiu Rodica
proprietate privată, teren cu un imobil P+M, Scerbac Dan, Scerbac Reghin
proprietate privată, teren cu un imobil S+P, Munteanu Genoveva
- la S-V, proprietate privată, teren cu un imobil S+P+M, Szell Levente, Szell Zsuzsa, Szell Alexandru, Szell Ildiko
- la N-V, proprietate privată, teren cu un imobil S+P+5E+R, UCMS GROUP ROMÂNIA SRL, Oprean Voicu, Oprean Delia-Alina.

Suprafață teren conform **C.F. 262685 = 892 mp.**

3.2. Analiza fondului construit:

În prezent, pe teren se află conform CF nr. 262685 mai multe construcții.
Construcția identificată prin CF nr. 262685-C1 are o suprafață construită de 156 mp, regim de înălțime S+P+M, funcțiune casă de locuit.
Construcția identificată prin CF nr. 262685-C2 are o suprafață construită de 27 mp, regim de înălțime parter, funcțiune garaj.

Terenul este împrejmuit cu gard de metal pe latura nord-est și gard de lemn pe laturile sud-est, sud-vest și nord-vest. Construcția C2 se află pe limita de proprietate.

Pe latura nord-estică terenul se învecinează cu domeniul public.

Pe latura sud-estică, terenul se învecinează cu :

- o proprietate privată, cu un imobil P+M, Buzdugan Mariana;
- proprietate privată, teren liber de construcții, Ladiu Ioan și Ladiu Rodica;
- proprietate privată, teren cu un imobil P+M, Scerbac Dan, Scerbac Reghin
- proprietate privată, teren cu un imobil S+P, Munteanu Genoveva

Pe latura sud-vestică, terenul se învecinează cu o proprietate privată, teren cu un imobil S+P+M, Szell Levente, Szell Zsuzsa, Szell Alexandru, Szell Ildiko

Pe latura nord- vestică se învecinează cu o proprietate privată, teren cu un imobil S+P+5E+R, UCMS GROUP ROMÂNIA SRL, Oprean Voicu, Oprean Delia-Alina.

3.3. Căi de comunicație:

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Constantin Brâncuși și are o deschidere de 18,49 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. Se rezervă o porțiune din teren necesară regularizării străzii Constantin Brâncuși.

Dreptul de proprietate asupra terenului în studiu cu o suprafața teren = 892 mp și a construcțiilor C1 și C2 conform datelor **CF nr. 262685**, revine lui Mihai Gravriș, persoană fizică, cu adresa: str. Brăduțului nr. 16A , Cluj-Napoca, Cluj.

3.6. Regim economic:

Conform CU nr. 1896 din 17.06.2021, precum și al CF-ului nr. 262685 folosința actuală a terenului este de C1 (casă de locuit), C2 (garaj din cărămidă), teren aferent (curți construcții).

3.7. Regim tehnic:

Suprafața teren conform C.F. 262685 = 892 mp.

P.O.T. existent = 20.5 %

C.U.T. existent = 0.26

Conform Certificat de urbanism nr. 1896 din 17.06.2021:

U.T.R. RrM1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinate restructurării.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) 40%

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 în curs de dezvoltare continuă, în care fondul construit este în schimbare. Zona este una cu funcțiuni mixte, 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 C1, cu funcțiunea de casă de locuit și C2 cu funcțiunea de garaj și reglementarea unui PUD în scopul realizării unei noi clădiri de locuințe colective cu parter comercial.

4.2.Descrierea soluției:

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru Planul Urbanistic de Detaliu, pentru obținerea autorizației de desființare a clădirii C1 și C2 existente pe parcelă având funcțiunea de casă de locuit, respectiv garaj și pentru obținerea autorizației de construire pentru o nouă clădire de locuințe colective cu parter comercial.

Construcția nou propusă se va dezvolta în adâncime, în limita admisă de 18 m de la aliniament. Parterul se propune a fi retras spre curtea imobilului. Etajul 6 se va retrage variabil, cu 1,95 – 2,30 m de la aliniament. Amenajarea exterioară presupune realizarea unei rampe de access în subsol, zona de carosabil și locurile de parcare de la sol, precum și păstrarea unei zone verzi pe sol natural și amenajarea unui loc de joacă.

Regimul de înălțime nou propus este de S+P+5E+R. Înălțimea propusă la cornișă va fi de 22 m, aliniată cu cornișa imobilului de la nr.78. Înălțimea maximă propusă va fi de 25 m, aliniată la înălțimea maximă a clădirii de la nr.78. Clădirea de la nr.78 a fost aprobată prin HCL nr.707 din 10.09.2020.

La subsol se propune parcare imobilului, la parter se propune un spațiu comercial spre stradă, iar e, iar la etajele superioare se propune locuire.

Se propune adoptarea unui limbaj arhitectural adecvat, care să exprime caracterul programului și să se încadreze în caracterul zonei.

4.3 Organizarea circulației:

Accesul auto și pietonal în interiorul parcelei se va realiza de pe latura nord-estică a terenului, din strada Constantin Brâncuși, prin accesul auto și pietonal nou propuse.

Mașinile se vor parca exclusiv în incinta imobilului, cu 6 locuri de parcare la sol și 15 locuri de parcare în subsol. Întoarcerea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei, iar accesul auto pe parcelă și în parcare subterană se va face semaforizat . Astfel, ieșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața. Parcările propuse vor fi în număr total de 21, 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 zonă de vânzare, 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente care au aria utilă mai mică decât 100 mp. Sunt propuse 16 apartamente, dintre care 14 apartamente cu aria utilă mai mică de 100 mp și două apartamentele la etajul retras, ambele cu aria utilă mai mare 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 cu suprafață de 892 mp conform CF 262685 va rămâne în proprietate privată. O suprafață de 18.745 mp va fi

BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	892.00	100.00%	873.255	97.90%
2	Teren rezervat regularizării străzii Constantin Brâncuși – se va ceva cu titlu gratuit după recepția imobilului	0.00	0.00%	18.745	2.10%
Total		892.00	100.00%	892.00	100.00%

4.5 Regim de aliniere:

-la **Nord-Est** clădirea nou propusă va fi noul aliniament la strada Constantin Brâncuși, după rezervarea porțiunii din teren necesară regularizării străzii Constantin Brâncuși.

-amplasarea pe limitele laterale de proprietate :

la Nord-Vest prin alipire pe calcanul existent pe o lungime de maxim 18 m;

la Sud-Est prin alipire pe calcanul existent pe o lungime de maxim 18 m;

- retragere de 30,50 m față de limita posterioară **sud-vestică**.

4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus – S+P+5E+R

H. max. propus la atic = 25.00 m (maxim 25 m conform PUG)

H. max cornișă= 22.00 m (maxim 22 m conform PUG)

4.7 Modul de utilizare a terenului:

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Teren liber de construcții	611.17	68.52%	0.00	0.00%
2	Construcții existente	230.83	25.88%	0.00	0.00%
3	Construcții propuse	0.00	0.00%	329.65	36.96%
4	Circulații auto și pietonale	50.00	5.61%	380.35	42.64%
5	Spații verzi amenajate pe sol natural	0.00	0.00%	182.00	20.40%
Total		892.00	100.00%	892.00	100.00%

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu -str. Constantin Brâncuși nr. 80.

Suprafața de teren = 892mp (conform CF Nr. 262685)

Suprafața de calcul indici urb.= 892.00mp

Procentul de ocupare a terenului (POT):

P.O.T. maxim UTR RrM1 :

P.O.T.max locuințe = 40 %

P.O.T. existent = 20.5%

P.O.T propus = 36.96%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):

C.U.T. maxim UTR RrM1 :

C.U.T. max=2.6

C.U.T. existent = 0.26

C.U.T propus = 2.42

4.8 Mobilier urban si plantații:

Suprafața alocată spațiului verde pe sol natural va fi în proporție de 20.40% din suprafața totală. Acesta va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. Un punct gospodăresc se va amenaja la nivelul parterului, spre gangul de access.

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 Constantin Brâncuși, prin înlocuirea unei clădiri de factură modestă cu una adecvată cerințelor actuale.

Întocmit,
Arh. Paula Tritian

Verificat,
Arh. urb. Vlad Negru