

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La comanda domnului Mureșanu Fior Dafin, în calitate de **beneficiar** cu adresa str. Liviu Rebreanu, nr. 19, ap. 12, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România, și în baza certificatului de urbanism nr. 1602 din 21.06.2022, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CORP
PISCINĂ, SALĂ FITNESS ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE. (SE VA VEDEA PCT 4)**

Str. Theodor Pallady, nr. 28, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIREA:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CORP PISCINĂ, SALĂ FITNESS ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE. (SE VA VEDEA PCT 4)
AMPLASAMENT:	Str. Theodor Pallady, nr. 28, Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Mureșanu Fior Dafin str. Liviu Rebreanu, nr. 19, ap. 12, 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 1029/2021
DATA:	OCTOMBRIE 2022

Obiectul lucrării:

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 346244, situată pe str. Theodor Pallady, nr. 28, Cluj-Napoca, a următoarelor lucrări:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CORP PISCINĂ, SALĂ FITNESS ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE. (SE VA VEDEA PCT 4)**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- realizat de GEODESIGN S.R.L.

Încadrare în localitate / Prevederi ale P.U.G.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Theodor Pallady, nr.28, 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. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**Conform P.U.G.:**

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe, alte utilizări admise

POT UTR Liu 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului pentru locuințe, alte utilizări admise

CUT UTR Lid 0.9

2.1 Concluzii ale documentațiilor deja elaborate:**2.1.1 Utilizări admise UTR Liu:**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2.1.2 Utilizări admise cu condiționări UTR Liu:

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 RLU Cluj, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii 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 la RLU Cluj, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii 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:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.

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

- (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

2.1.3 Utilizări interzise UTR Liu:

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 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, amplasament și retrageri UTR Liu:

față de aliniament:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

față de limitele laterale și posterioare:

În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu, cu o distanță minimă de 3 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu cu mai puțin decât 6 m.

Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

2.1.5 Concluzii ale Regulamentului Local de Urbanism în vigoare:

Reluând condiționările regulamentului aferent UTR Liu, parcela studiată nu îndeplinește cumulativ condițiile impuse. Corpul de clădire cu funcțiuni conexe locuirii – piscină, saună, sală de fitness, este amplasat la o adâncime mai mare de 25 m față de aliniament.

Astfel modalitatea de conformare la Regulamentul Local de Urbanism va fi reglementată prin prezenta documentație de PUD.

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

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

Din punct de vedere al regiunii geomorfologice, amplasamentul este localizat la contactul dintre unitățile Dealurile Sicului și Dealul Feleacului, pe valea Becașului.

Din punct de vedere morfogenetic proprietatea se suprapune pe un corp de alunecare ce afectează versantul aferent. Dimensiunile corpului de alunecare depășesc suprafața terenului investigat, acesta din urmă fiind localizat la nivelul piciorului alunecării, în zona de contact cu depozitele coluviale caracteristice fundului de vale.

Geomorfometric, terenul are o declivitate de până la 12 grade cu orientare vestică. Apa subterană a fost interceptată prin foraje la cota -8.7m față de C.T.N., și sub formă de infiltrații la -5m. Terenul investigat nu se suprapune peste depozite acvifere.

Clima este de tip continental moderată, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.9m.

Categoria geotehnică aferentă amplasamentului str.Theodor Pallady, nr.28, Cluj-Napoca, ce face obiectul studiului geotehnic este următoarea:

Condiții de teren "Teren dificil"	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
TOTAL-risc geotehnic	14p
Categoria Geotehnică	2

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

RECOMANDĂRI:

Se recomandă utilizarea fundațiilor de suprafață pentru construcții și utilizarea piloților de sprijinire pentru săpăturile adânci.

Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 6.00m de marginea săpăturii. Săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate

Se recomandă utilizarea fundațiilor de adâncime încastrate în stratul 4.

La calculul terenului de fundare, pentru predimensionarea fundațiilor se va lua presiunea convențională de bază, pentru stratul 4.

$$p_{conv.} = 400 \text{ kPa}$$

Se recomandă realizarea fundațiilor de tip radier general pe piloți încastrați în stratul 4.

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, pe str. Theodor Pallady, nr. 28 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 domnului Mureșanu Fior Dafin și este identificată prin CF nr. 346244.

Parcela se învecinează cu:

- la N, proprietate privată, CF. 322938-Turdean Ioana-Virginia.

- la E, proprietate privată, CF 346245 -Mureșanu Fior Dafin.

-la S, proprietate private CF 574.

-la S-V proprietăți private - CF 277465-Ilieș Iulia-Oana, CF 267826-Oprisa Viorel, CF 338784-Mărginean Livia-Adriana.

-la V, domeniul public, str. Theodor Pallady.

Suprafața teren conform **C.F. 346244= 3356 mp.**

3.2. Analiza fondului construit:

În prezent, conform CF nr. 346244 pe teren se află o construcție, locuință unifamilială identificată prin CF. 346244-C1, cu o suprafață construită la sol de 252 mp. Terenul este împrejmuit parțial cu gard de beton pe laturile N, S, și V.

Suprafață teren în U.T.R. Liu= 3356mp.

3.3. Căi de comunicație:

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Theodor Pallady.

3.4. Rețele edilitare:

În zonă există rețele de utilități electrice, gaz și apă, la care clădirea nouă se va racorda.

3.5. Regim juridic:

Imobilul 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 = 3356 mp conform datelor **CF nr. 346244**, revine domnului Mureșanu Fior Dafin.

3.6. Regim economic:

Conform CU nr. 1602 din 21.06.2022, precum și al CF-ului nr. 346244 folosința actuală a terenului este curți construcții și C1 – casă cu regim de înălțime S+P+E.

3.7. Regim tehnic:

Suprafață teren conform C.F. 346244 = 3356 mp.

P.O.T. existent = 8.0 %

C.U.T. existent = 0.15

U.T.R. Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Conform P.U.G.:

Procentul maxim de ocupare a terenului pentru locuințe, alte utilizări admise

POT UTR Liu 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului pentru locuințe, alte utilizări admise

CUT UTR Lid 0.9

3.8. Disfuncționalități:

Nu este cazul.

3.9. Concluzii:

Imobilul în studiu se află într-o zonă cu funcțiuni rezidențiale de densitate mică, locuințe unifamiliale. Fondul construit este în schimbare, foste fânețe fiind transformate în terenuri cu locuințe unifamiliale permanente. Clădirile noi sunt de factură modernă cu retrageri variabile față de aliniament. Conformarea parcelei cu o formă neregulată implică adăugarea corpului dorit de beneficiar în partea sud-estică a parcelei.

4. REGLEMENTĂRI:

4.1. Elemente de temă:

Tema-program presupune reglementarea unui PUD în scopul realizării unui corp de clădire cu funcțiuni conexe locuirii. Acesta va cuprinde funcțiunea de piscină, sauna, sală de fitness și anexe aferente acestor spații.

4.2. Descrierea soluției:

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru Planul Urbanistic de Detaliu, pentru obținerea autorizației de construire al unui corp de clădire cu funcțiuni conexe locuirii - piscină, sauna, sală de fitness și anexe aferente acestor spații, precum și amenajări exterioare care să facă o legătură între noul corp și clădirea existent.

Terenul are o variație transversală de 5m pe înălțime între limitele V-E de proprietate, în dreptul în care se va propune noul corp. Pentru a remedia această diferență mare clădirea propusă se mulează pe curbele de nivel astfel încât terasa înierbată pe partea estică începe de la cota terenului existent și clădirea iese pe latura opusă la aprox. 5.26 m înălțime față de cota terenului existent. Astfel corpul nou are partea estică parțial îngropată, și în partea vestică o zonă de terasă neacoperită în consolă.

Acest lucru facilitează accesul în imobil la o cotă adecvată. Cota de ± 0.00 , este propusă la +361.00m, astfel încât lucrările de săpături să fie cât mai reduse, iar construcția să fie poziționată cât mai aproape posibil de cota naturală a terenului.

Regimul de înălțime nou propus este de S+P, unde subsolul va fi un etaj tehnic, cu posibilitatea de a vizita pentru mentenanță piscina precum și alte spații tehnice conexe.

La parter se propun spații conexe locuirii – piscină, saune, sală de fitness, cu spații adiacente acestora.

Ținând cont de contextul cu locuințe noi cu un limbaj contemporan al zonei învecinate, într-o zonă cu infrastructura în dezvoltare, se propune adoptarea unui limbaj arhitectural adecvat care să reflecte acest lucru. În acest sens limbajul arhitectural este unul neutru, cu linii curate care se deschide spre perspectivele naturale relevante din zonă. Clădirea este

poziționată astfel încât intervențiile față de terenul natural să fie minime și să se folosească cât mai eficient de diferențele relevante de nivel.

4.3 Organizarea circulației:

Accesul auto și pietonal în interiorul parcelei nu se modifică și se va realiza în continuare de pe latura vestică a terenului, din strada Theodor Pallady.

Se va amenaja o serie de platforme pentru a lega corpul nou de casa existentă.

Accesul în clădire se va face de pe latura nordică a construcției, de pe zona de platforme nou amenajată.

Nu se modifică numărul locurilor de parcare.

Necesarul de locuri de parcare nu se modifică, toate funcțiunile propuse fiind complementare locuirii, și nu generează necesitatea unor parcări noi.

4.4 Regimul juridic.

Circulația terenurilor: Terenul nu este grevat de servituți de utilitate publică. Terenul în suprafață de 3356 mp conform va rămâne în proprietate privată.

BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	3356.00	100.00%	3356.00	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		3356.00	100.00%	3356.00	100.00%

4.5 Regim de aliniere:

Clădirea propusă se va retrage față de aliniamentul de la str. Theodor Pallady cu 90m.

-la Vest clădirea este retrasă variabil față de limită cu

-3.03 în colțul sudic al terasei, respectiv 6.23m din colțul finit al clădirii

-3.13 în colțul Nordic al terasei, respective 6.33m din colțul finit al clădirii.

-la Nord clădirea se retrage cu 36.65m față de limita nordică a parcelei, respectiv cu 32.05 m din dreptul curții de lumină față de aceeași limită.

Între corpul existent și clădirea propusă vor fi 18.51m distanță.

-la Sud clădirea va avea o retragere constantă de 3.60m față de limita sudică a parcelei.

-la Est clădirea este alipită de limita de proprietate, îngropată în totalitate până la cota terenului natural existent.

4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus – S+P

H. max. propus la atic = 3.45m față de cota ±0.00 al proiectului.

Înălțimea față de cota terenului natural este variabilă, începând de la o aliniere identică în est până la o înălțime de 5.25m în partea vestică.

4.7 Modul de utilizare a terenului:

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții	252.00	7.51%	606.51	18.07%
2	Circulații pietonale (terase trotuare) și circulații auto (platforme de parcare)	489.51	14.59%	611.25	18.22%
3	Spații verzi la nivelul parcelei	2614.49	77.90%	2138.24	63.71%
4	Teren neamenajat	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	Total	3356.00	100.00%	3356.00	100.00%

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu str. Theodor Pallady, nr. 28

Suprafața de teren=3356mp (conform CF Nr. 346244)

Suprafața teren UTR Liu =3356mp

Suprafață construită propusă=252.00mp

Suprafață defășurată propusă (pentru calcul CUT)=252.00mp

Procentul de ocupare a terenului (POT):

P.O.T. maxim UTR Liu :

P.O.T.max= 35 %

P.O.T. existent = 8.0%

P.O.T propus = 18.0%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):

C.U.T. maxim UTR Liu :

C.U.T. max=0.9

C.U.T. existent = 0.15

C.U.T propus = 0.26

4.8 Mobilier urban și plantații:

Spațiul verde propus pe sol natural va fi în proporție de 64% din suprafața totală. Se vor propune o serie de platforme tip deck de lemn care să facă accesul la corpul nou mai

ușor și legătura între cele două corpuri (existent și propus) mai încheată la nivel de amenajare exterioară.

4.9 Echipare edilitară:

Construcția propusă se va racorda la toate utilitățile 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 contemporane străzii Theodor Pallady, existând posibilitatea ca anexa să fie văzută de la nivelul străzii, precum și creșterea calității echipării parcelei în folosul personal al beneficiarului.

Întocmit,

Arh. Bogdan Manole

Verificat,

Arh. urb. Vlad Negru