

# MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

*Proiect nr. 16/2020*

## I. DATE GENERALE

**Denumirea obiectivului:** Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil mixt si organizare de santier

**Amplasamentul obiectivului si adresa:** str. Traian Vuia nr.104, Cluj-Napoca, jud.Cluj

**Proiectantul lucrarilor:** Birou individual de arhitectura  
Bota Anca Ioana

**Proiectantul de specialitate urbanism:**  
GHIBU L. IULIA-CAMELIA  
Birou Individual de Arhitectura  
Strada Constantin Brancusi 188-192/100, Cluj-Napoca

**Beneficiarii lucrarilor:** Lohan Lucian-Gheorghe si  
sotia Lohan Maria-Crina

**Perioada de executie propusa:** 2020-2021

**Suprafata terenului studiat:**  
S<sub>teren</sub> = 2405.00 mp (conform CF anexat)

## **I.2. Obiectul lucrării**

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea proiectelor necesare în vederea aprobării **Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire imobil mixt și organizare de șantier**, pe terenul proprietate privată situat pe Str. Traian Vuia nr. 104, Cluj-Napoca, jud. Cluj

## **II. INCADRAREA ÎN ZONA:**

### **II.1. Situația obiectivului în cadrul localității:**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Terenul se află în proprietatea beneficiarilor.

### **II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:**

Conform planului de încadrare în zonă, terenul are ca limită nordică str. Traian Vuia, ca limită sudică Paraul Becas, pe celelalte laturi fiind învecinat de proprietăți private.

Conform PUG, terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

**UTR=RrM2- Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zona mixtă cu regim de construire închis**

POT<sub>max</sub>=60%

CUT<sub>max</sub>=1.8

S teren aferent UTR=RrM2=592.18mp

**UTR=Lip-Locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic**

POT<sub>max</sub>=35%

CUT<sub>max</sub>=0.9

S teren aferent UTR=Lip= 1708.10mp

**UTR=Ve-Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

POT<sub>max</sub>=1%

CUT<sub>max</sub>=0.01

S teren aferent UTR=Ve= 104.72mp

**S teren prevăzut pt largire și modernizare str. Traian Vuia= 97.74mp**

## **III. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **Accesibilitatea la căile de comunicații:**

Accesul auto și cel pietonal se face din strada Traian Vuia

### **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:**

Suprafața terenului studiat este de S total teren= 2405.00mp

CF:285939; CAD: 285939; 285939-C1; 285939-C2; 285939-C3

**Construcțiile existente au fost demolate în baza AD nr. 12/25.02.2021**

Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 151.75m, respectiv 15.58m.

### **Suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere:**

Pe parcela există trei construcții, construcții pentru care se propune demolarea

Sc existență C1+C2+C3= 134.00mp

Sd existență C1+C2+C3= 134.00mp

P.O.T. existent =  $134/2405.00 \times 100 = 5.57\%$

C.U.T. existent =  $134/2405 = 0.05$

### **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

	Funcțiune	mp	%
1	Constructii existente	134.00	5.57
2	Circulatii pietonale	0.00	0.00
3	Platforme auto, circ. auto	0.00	0.00
4	Teren viran	2173.36	90.36
5	Teren prevazut pt largire si modernizare str. Traian Vuia	97.74	4.06
	TOTAL	2405.00	100.00

#### **Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:**

Tinand cont de faptul ca terenul studiat se afla in trei UTR-uri distincte, caracterul este unul complex caracteristic fiecarui UTR, astfel:

UTR RrM2: Caracterul actual al zonei este definit de spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltate pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes. Numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati aparute la nivelul acestor zone, au antrenat un proces de declin urban.

UTR Lip: zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica, de parcelarul omogen si regulat si de regimul de construire izolat sau cuplat, cu cladiri delocuit de tip traditional, retrase sau nu din aliniament.

UTR Ve: fasie de protectie a paraului Becas.

#### **Destinatia zonei:**

Zona mixta restructurata, cu imobile mixte, locuire

#### **Regimul juridic al terenurilor:**

Suprafata terenului studiat este de S total teren = 2405.00mp  
CF: 285939; CAD: 285939; 285939-C1; 285939-C2; 285939-C3; Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 151.75m, respectiv 15.58m. Pe parcela exista trei constructii, care **au fost demolate in baza AD nr. 12/25.02.2021**

#### **Analiza geotehnica:**

Se va executa un studiu geotehnic prin care se va stabili natura terenului si conditiile de fundare.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)

- exista umpluturi

#### **Parametri seimici ai zonei:**

Valoarea de varf a acceleratiei terenului  $a_g = 0.10$  pentru un interval mediu de recurenta  $IMR = 225$  de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de  $T_c = 0.70$  secunde potrivit normativului P100-1-2013

#### **Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):**

- **La est:** teren proprietate privata cu o locuinta unifamiliala, regim de inaltime P
- **La sud:** Paraul Becas

- **La vest:** teren proprietate privata, cu un imobil cu regim de inaltime parter, in prezent fara destinatie
- **La nord:** strada Traian Vuia

#### **Echipare existenta:**

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, telecomunicatii, apa si gaz.

### **IV. REGLEMENTARI**

#### **Obiective noi solicitate prin tema program:**

Se propune construirea unui imobil mixt, cu spatii comerciale la parter si spatii pentru birouri la etajele superioare. **Propunerea de construire se va face strict pe terenul aferent UTR=RrM2**, si vizeaza transformarea caracterului actual al zonei si transformarea acesteia intr-un teritoriu urban cu caracter cvasi-industrial, de comert en gros, cu o structura functionala complexa si echilibrata.

#### **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Se propune construirea unui imobil mixt, cu spatii comerciale la parter si spatii pentru birouri la etajele superioare.

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Imobilul propus se va amplasa in sistem de construire inchis, si se va retrage de la aliniamentul existent cu 7.00m, tinand cont de viitoarea largire si modernizare a strazii Traian Vuia. Constructia propusa se va dezvolta in adancime si va avea o latime maxima de 18.00m.

Cladirea va avea un regim de inaltime de P+2E+Er, accesul in curte se va face prin gangul auto si pietonal propus pe latura vestica.

#### **Capacitatea, suprafata desfasurata:**

Caracteristicile constructiilor propuse:

S total teren= 2405.00mp

Sc propusa calcul POT= 265.55mp; Sc propusa amprenta la sol= 177.90mp;

Sd propusa calcul CUT= 946.25mp

Regim de inaltime propus=P+2E+R

Hmax=16.00m

Conf. anexa 2 Legea nr.350/2001:

S teren calcul POT= 2405.00-97.74=2307.26 mp

S teren calcul CUT=S teren aferent UTR=RrM2=592.18mp

P.O.T. propus = 265.55/2307.26x100=11.04%

C.U.T. propus= 946.25/592.18=1.60

#### **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):**

Cladirea se va amplasa in retragere fata de aliniament, in sistem inchis, respectand prevederile certificatului de urbanism. Regimul de inaltime va fi de P+2E+Er si se va dezvolta pe o adancime de 18m, latura posterioara fiind perpendiculara pe calcanul existent pe latura estica. Inaltimea aticului etajului retras va fi de 12.00 de la nivelul terenului amenajat, iar inaltime maxima a cladirii nu va depasi 16.00 m.

Disponerea planimetrica permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in curte dinspre strada Traian Vuia. Tot din strada Traian Vuia se va face accesul auto.

Configuratia planimetrica si volumetrica propusa deriva din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de inaltime, configuratia terenului si cu functiunile adapostite.

### **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:**

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

### **Principii de interventie asupra constructiilor existente:**

Se propune demolarea constructiilor existente pe parcela

### **Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:**

Str. Traian Vuia are in prezent un profil de 19.05m, din care 14.00m carosabil. Prin PUG pentru strada Traian Vuia se prevede un profil tip II.C-de 30 m pentru zona de activitati/mixta, trotuare de 3.00m, pista de biciclisti de 1.5m , locuri de parcare si vegetatie in aliniament de 2.5m, carosabil de 6.50m, respectiv 7m cu cate doua benzi de circulatie pe sens. si spatiu verde/carsobail intre sensuri. Pentru realizarea profilului stradal se va dezmembra o suprafata de teren de 97.74mp.

Accesul auto se va realiza din str. Traian Vuia, pe o latime totala a gangului auto de 5.50m, accesul fiind dotat cu bariera si semafor.

Se doreste amenajarea a 9 locuri de parcare pentru autoturisme dispuse la sol, in cadrul curtii interioare. Accesul pietonal se va realiza din str. Traian Vuia.

### **Calculul necesarului de parcari- Conform Anexa 2 PUG :**

**Nr. locuri parcare estimate=9 locuri**

**din care: spatiu comercial=3 locuri**

**birouri=6 locuri**

**Nr. locuri parcare Biciclete=9locuri**

**-pentru spatiul comerial de la parter se propun:2 locuri de parcare ( pentru o suprafata utila estimata de vanzare de 100mp- cate un loc la 50mp suprafata de vanzare) si 3 locuri parcare biciclete**

**- pentru birourile de la nivelurile superioare se propun: 6 locuri de parcare ( pentru o suprafata utila estimata de 520mp-1 loc de parcare la 80mp AU) si 6 locuri de parcare biciclete ( 1 loc la 100 mp AU)**

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-cladirea propusa va fi partial ingropata, adaptandu-se astel diferentei mare de nivel dintre latura estica si vestica a parcelei.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

### **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc adiacent zidului de sprijin de pe latura vestica, cu spatii si instalatii specifice de colectare selectiva.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-sunt detaliate in plansa de reglementari urbanistice, sectiune caracteristica

### **Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)**

Cladirea se va amplasa la 7 m retragere fata de aliniament, in front continuu inchis. Regimul de inaltime va fi de P+2E+R. Inaltimea aticului etajului retras va fi de 12.00 de la nivelul terenului amenajat, iar inaltime maxima a cladirii nu va depasi 16.00 m.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG.

**Propunerea de construire se va face strict pe terenul aferent  $UTR=RrM2$**

**Conf. anexa 2 Legea nr.350/2001:**

**S teren calcul POT=  $2405.00-97.74=2307.26$  mp**

**S teren calcul CUT=S teren aferent  $UTR=RrM2=592.18$ mp**

P.O.T. propus =  $265.55/2307.26 \times 100=11.04\%$

C.U.T. propus=  $946.25/592.18=1.60$

### **Solutia constructiva**

Cladirea propusa va avea structura din cadre de beton armat, cu plansee din beton, inchideri exterioare din zidarie de caramida. Peretii de compartimentare vor fi din panouri de gips carton pe structura metalica si zidarie de caramida.

Inaltimea maxima a utilajelor de ridicat utilizate la executia obiectivului nu va depasi 15 m. Imprejuririle vor respecta prevederile certificatului de urbanism, vor avea inaltimea maxima de 2.2m.

Elementele sistemului de iluminat exterior nu vor depasi inaltimea maxima a imobilului propus. Intensitatea luminoasa a surselor de lumina se va inscrie in limitele recomandate de AACR.

### **Asigurarea utilitatilor**

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta.

- Canalizarea. Exista. Se va racorda la reseaua existenta.

- Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie

- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

### **Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)**

#### **BILANT TERITORIAL EXISTENT**

	Funciune	mp	%
1	Constructii existente	134.00	5.57
2	Circulatii pietonale	0.00	0.00
3	Platforme auto, circ. auto	0.00	0.00
4	Teren viran	2173.36	90.36
5	Teren prevazut pt largire si modernizare str. Traian Vuia	97.74	4.06
	<b>TOTAL</b>	<b>2405.00</b>	<b>100.00</b>

## BILANT TERITORIAL PROPUȘ

	Funcțiune	mp	%
1	Construcții propuse *amprență la sol	177.90	7.40
2	Circulații pietonale	33.50	1.39
3	Platforme auto, circ. auto	311.02	12.93
4	PG -4 fracții	6.56	0.27
5	Spații verzi/Teren viran	1778.28	73.94
6	Teren prevăzut pt largire și modernizare str. Traian Vuia	97.74	4.06
	TOTAL	2405.00	100.00

## V. CONCLUZII – MASURI ÎN CONTINUARE

În cadrul prezentei documentații s-au stabilit direcțiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare și de analiză a sitului abordarea rezultată este una adecvată, ce ține cont de prevederile regulamentului de urbanism în vigoare.

Proiectul prezentat se încadrează în sensul firesc de evoluție și restructurare a zonei.

Intocmit:

Coordonator urb: Arh. Julia Ghibu

