

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

La comanda lui **GEODESIGN S.R.L.** în calitate de **beneficiar** cu adresa str. Dornei, nr.42A, Cluj-Napoca, jud. Cluj, România, și în baza certificatului de urbanism nr. 2042 din 06.07 .2021, 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 CONSTRUCTIE EXISTENTA, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMETATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA SI BIROURI, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, OPERATIUNI NOTARIALE SI INFORMARE (SE VA VEDEA PCT 4)**

**str. Trâmbițașului, nr. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

### Date de recunoaștere a documentației:

<b>DENUMIREA:</b>	ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMETATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA SI BIROURI, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, OPERATIUNI NOTARIALE SI INFORMARE (SE VA VEDEA PCT 4)
<b>AMPLASAMENT:</b>	str. Trâmbițașului, nr. 21, Cluj Napoca, jud. Cluj
<b>BENEFICIAR:</b>	GEODESIGN S.R.L. str. Dornei, nr. 42A, Cluj Napoca, jud. Cluj
<b>PROIECTANT:</b>	TRANS FORM ARHITECTURA N.V. S.R.L. Str. Republicii, nr.81, ap.7, Cluj-Napoca office@trf.ro / 0264-430687
<b>FAZA:</b>	P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)
<b>NR. DOCUMENTAȚIE:</b>	P 1013/2021
<b>DATA:</b>	IANUARIE 2023

**Obiectul lucrării:**

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 311840, nr.topografic 311840, nr. cadastral 311840, cu construcția înscrisă în CF. cu nr. 311840-C1, situată pe str. Trâmbițașului nr.21, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMETATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA SI BIROURI, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, OPERATIUNI NOTARIALE SI INFORMARE (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

**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. Trâmbițașului nr.21, 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. Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

**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, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

### 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 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- c) să implice maximum 5 persoane
- d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- f) 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
- g) 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 prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- c) să implice maximum 5 persoane
- d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- f) 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:

- 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 PUD 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:

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 PUZ.

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:

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

- a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- b) 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. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.
- b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

- a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
- b) 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.
- c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

**față de limitele laterale și posterioare:**

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.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

**Limita la nord:** clădirea C1, care va fi propusă spre demolare, este retrasă variabil, la 19,01 m față de aliniament

**Limita la vest:** clădirea C1, care va fi propusă spre demolare, este retrasă variabil de la limita de proprietate cu 0,61m din colțul sud-vestic, respectiv 1,40m din colțul nord-vestic.

**Limita la est:** clădirea C1 are o retragere variabilă față de limită cu 2,32 m din colțul nord-estic, respectiv 1,55 m din colțul sud-estic.

**Limita la sud:** clădirea C1 este retrasă variabil față de limită, cu 13,71 m din colțul sud-vestic, respectiv cu 13,95 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. Subasamentul zonei este format din strate de Ticu cu cădere spre est. Formațiunea de Moigrad este alcătuită din depozite argiloase-siltice de culoare roșie, cu interstratificații de nisipuri și subordonat și conglomerate, depuse în facies fluviatil.

Apa subterană a fost interceptată în forajul executat la cota relativă -3,20m. Ape de infiltrație pot să apară la orice nivel, fapt ce impune hidroizolarea substructurii.

**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, puțin activă, cu pungi de nisip fin se va lua în calcul:  **$P_{conv} = 280 \text{ kPa}$** .

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. Trâmbițașului nr. 21 și se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobilul se află în proprietatea lui FARCAȘ VASILE-STELIAN și soția FARCAȘ IOANA CRISTINA.

Zona studiată în prezenta documentație de P.U.D. se limitează la parcela aflată în proprietatea lui Farcaș Vasile-Stelian și Farcaș Ioana Cristina, persoană fizică, la adresa str. Trâmbițașului nr. 21, Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin CF nr. 311840, nr. topografic 311840, cu construcția identificată prin CF nr. 311840-C1 și se învecinează cu:

- la N, domeniul public, strada Trâmbițașului
- la S, proprietate privată, **SE VA COMPLETA**
- la V, proprietate privată, teren cu un imobil P+4, proprietar: STATUL ROMÂN
- la E, proprietate privată, teren cu un imobil S+P+E+M, proprietar: BĂLAȘ CORNEL și soția BĂLAȘ RODICA.

Suprafața teren conform **C.F. 311840 = 405 mp.**

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

În prezent, pe teren se află, conform C.F. nr. 311840, o construcție identificată prin C.F. 311840-C1, cu o suprafață construită de 59 mp, destinație construcție: construcții de locuințe compusă din: 1 cameră, bucătărie și antreu.

Terenul este împrejmuit pe partea de Nord cu gard de lemn pe fundație de beton, pe partea de Vest terenul este delimitat de construcție, în partea de Sud terenul nu este împrejmuit iar în partea de Est terenul este parțial împrejmuit cu gard de lemn pe fundație de beton, construcție și gard din beton.

Pe latura Nord terenul se învecinează cu domeniul public, str. Trâmbițașului.

Pe latura Vest terenul se învecinează cu o proprietate privată, teren cu imobil P+4, proprietarul este Statul Român, identificat prin C.F. 250529

Pe latura Sud terenul se învecinează cu **SE VA COMPLETA**

Pe latura Est terenul se învecinează cu o proprietate privată, teren cu imobil S+P+E+M, proprietarii sunt Bălaș Cornel și soția Bălaș Rodica, identificat prin C.F. 265366

### **3.3. Căi de comunicație:**

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. Trâmbițașului și are o deschidere de 12,08 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.

Dreptul de proprietate asupra terenului în studiu cu o suprafața teren = 405 mp și a construcției C1, conform datelor **CF nr. 311840**, revine lui Farcaș Vasile-Stelian și soția Farcaș Ioana Cristina, persoane fizice cu domiciliul în mun. Cluj-Napoca, str. Dornei, nr. 42A.

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

Conform CU nr. 2042 din 06.07.2021, precum și al C.F.-ului nr. 311860 folosința actuală a construcției 311860-C1 este de casă de locuit și teren aferent curții construcții.

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

**Suprafață teren conform C.F. 311840 = 405 mp.**

**P.O.T. existent = 14.57 %**

**C.U.T. existent = 0.15**

Conform Certificat de urbanism nr. 2042 din 06.07.2021:

Imobilul este încadrat preponderent în UTR Liu, cu destinația de LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN, și o porțiune neglijabilă în UTR Lc\_A cu destinația de ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990.

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

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

**Coefficient 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 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 reglementarea unui PUD în scopul realizării unei noi clădiri de locuințe semi-colective și birouri.

### **4.2. Descrierea soluției:**

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru Planul Urbanistic de Detaliu, pentru obținerea autorizației de desființare a clădirii C1 existente pe parcelă având

funcțiunea de casă de locuit și pentru obținerea autorizației de construire pentru o nouă clădire de locuințe semi-colective și birouri.

Construcția nou propusă se va dezvolta în adâncime, în limita admisă de 18 m de la aliniament astfel încât să acopere calcanele vecinilor de la Vest și Est. Parterul se propune a fi retras spre str. Trâmbițașului pentru a putea permite parcare a două autovehicule, parcări dimensionate conform anexei 2 la P.U.G. Cluj-Napoca. Etajul superior este retras de la limita de proprietate vestică cu 2,00m. Amenajarea exterioară presupune realizarea unei zone de circulație auto care să acomodeze un al treilea loc de parcare și amenajarea spațiilor verzi.

Regimul de înălțime nou propus este de P+E+R. Înălțimea propusă la cornișă va fi de 9,80 m, aliniată cu cornișa imobilului de la nr.19.

La parter se propun 2 locuri de parcare și un laborator, la etajul 1 se propun birouri, iar la etajul superior se propune funcțiunea de 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 a terenului, din strada Trâmbițașului, prin accesul auto și pietonal nou propuse.

Mașinile se vor parca exclusiv în incinta imobilului, cu 3 locuri de parcare la sol. Întoarcerea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei, astfel ieșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața. Parcările propuse vor fi în număr total de 3, dimensionate după normele în vigoare.

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 405 mp conform CF 311840 va rămâne în proprietate privată.

BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Proprietate privata a persoanelor fizice si juridice	405,00	100,00%	405,00	100,00%
2	Proprietate publica	0,00	0,00%	0,00	0,00%
	<b>Total</b>	405,00	100,00%	405,00	100,00%



#### 4.5 Regim de aliniere:

- la Nord clădirea nou propusă va fi noul aliniament la strada Trâmbițașului
- amplasarea pe limitele laterale de proprietate :
  - la Vest prin alipire pe calcanul existent pe o lungime de maxim 18 m;
  - la Est prin alipire pe calcanul existent pe o lungime de maxim 18 m;
- retragere de 23,54 m față de limita posterioară **sudică**.

#### 4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus – P+E+R

H. max. propus la atic = 9.80 m (maxim 12 m conform PUG)

H. max cornișă etaj neretras= 7.10 m (maxim 8 m conform PUG)

#### 4.7 Modul de utilizare a terenului:

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții	59,00	14,57%	141,45	34,93%
2	Circulații carosabile și Circulații pietonale	0,00	0,00%	97,78	24,14%
3	Teren neamenajat	346,00	85,43%	0,00	0,00%
4	Spații verzi amenajate	0,00	0,00%	165,77	40,93%
	<b>Total</b>	<b>405,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>405,00</b>	<b>100,00%</b>

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

Suprafața de teren = 405mp (conform C.F. Nr. 311840)

**Suprafața de calcul indici urb.= 405.00mp**

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

P.O.T. maxim UTR Liu :

P.O.T.max locuințe = 35.00 %

P.O.T. existent = 14.57%

**P.O.T. propus = 34.93%**

**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 = 0.74**

#### **4.8 Mobilier urban si plantații:**

Suprafața alocată spațiului verde pe sol natural va fi în proporție de 40.93% din suprafața totală. Acesta va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. Un punct gospodăresc pe patru fracții se va amenaja la nivelul parterului, 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 Constantin Brâncuși, prin înlocuirea unei clădiri de factură modestă cu una adecvată cerințelor actuale.

Întocmit,  
**Arh. Andrei Niculaș**

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