

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

La comanda **Societății Profesionale Notariale NAPOCA LEX** în calitate de **beneficiar** cu adresa b-dul Eroilor, nr.45 , Cluj-Napoca, jud. Cluj, România, și în baza certificatului de urbanism nr. 2838 din 08.12.2023, 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 SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE SI MANSARDARE PARTIALA IMOBIL DE LOCUINTE CU SCHIMBAREA PARTIALA DE DESTINATIE IN SPATII PENTRU BIROURI SI SERVICII**

**B-dul Eroilor, nr. 45, Cluj-Napoca, Jud. Cluj**

#### **Date de recunoaștere a documentației:**

<b>DENUMIREA:</b>	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE SI MANSARDARE PARTIALA IMOBIL DE LOCUINTE CU SCHIMBAREA PARTIALA DE DESTINATIE IN SPATII PENTRU BIROURI SI SERVICII
<b>AMPLASAMENT:</b>	B-dul Eroilor, nr. 45, Cluj Napoca, jud. Cluj
<b>BENEFICIAR:</b>	Societatea Profesională Notarială NAPOCA LEX B-dul Eroilor, nr. 45, Cluj Napoca, jud. Cluj
<b>PROIECTANT:</b>	TRANS FORM 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 1105/2022
<b>DATA:</b>	IANUARIE 2024

**Obiectul lucrării:**

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcelele cu CF nr. 311777, nr. topografic 311777, nr. cadastral 311777 și CF nr. 264207, nr. topografic 264207, nr. cadastral 264207 cu construcția înscrisă în CF. cu nr. 264207-C1, situată pe B-dul Eroilor, nr. 45, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE SI MANSARDARE PARTIALA IMOBIL DE LOCUINTE CU SCHIMBAREA PARTIALA DE DESTINATIE IN SPATII PENTRU BIROURI SI SERVICII**

*Pentru terenul studiat s-a obținut deja aviz favorabil CZMI nr 906 din 23.10.2023 pentru Certificatul de urbanism nr 34 din 11.01.2021, atașat documentației. Datorită ieșirii din valabilitate al certificatului anterior menționat, solicităm actualizarea avizului CZMI pentru noul CU obținut. Propunerea avizată nu se modifică și se păstrează toți parametri avizați inițial.*

**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 istoric

**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 B-dul Eroilor, nr. 45, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se încadrează în

**U.T.R. C1 a – Subzona central suprapusă peste incinta fortificată****Conform P.U.G.:**

Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 60%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 2.2

**2.1.1 Utilizări admise:**

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, de cult, culturale, de învățământ, de sănătate, de loisir public, de turism etc.

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

### 2.1.2 Utilizări admise cu condiționări:

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate în interior.

Pentru activități de servicii de tip terțiar se admite accesul din gangul / curtea imobilului.

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:

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;

Construcții provizorii de orice natură, cu excepția ediculelor parte a amenajării peisagere a curților;

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

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). Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face

obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei 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 4,5m.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 15 m de la aliniament.

**Limita Estică** : clădirea C1, Corp B, care va fi propusă spre extindere, este amplasată pe limita de proprietate estică, fiind retrasă față de corpul A cu 2,87m în punctul cel mai apropiat.

**Limita Vestică** : clădirea C1, Corp B care va fi propusă spre extindere, este amplasată pe limita de proprietate, fiind retrasă față de corpul A cu 5,25m în punctul cel mai apropiat.

**Limita Nordică** : clădirea C1, Corp B care va fi propusă spre extindere, este amplasată pe limita de proprietate.

**Limita Sudică** : clădirea C1, Corp A este amplasată în front continuu față de bulevardul Eroilor.

### **2.1.5 Staționarea autovehiculelor:**

Conform R.L.U. Z.C.P\_C1\_a:

” Având în vedere strategia de dezvoltare a municipiului, precum și conceptele naționale și internaționale privind calitatea vieții, calitatea spațiului urban și încurajarea mijloacelor de transport în comun și alternative, asigurarea locurilor de parcare nu este obligatorie.”

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

Conform studiului istoric reies următoarele concluzii:

Prima hartă în care se regăsește parcela datează din anul 1869, unde observăm faptul că la nr. 45 este reprezentată o parcel de mici dimensiuni, diferită de forma actuală, având access dinspre actualul bulevardul Eroilor. În anul 1917, conform hărții orașului se regăsește parcela studiată extinsă în forma ei actuală având trasat conturul corpului B într-o formă diferită de cea actuală. În registrul Arhivelor generale ale Primăriei a fost indentificată mențiunea că imobilul anterior menționat a fost edificat în anul 1910.

Corpul A este edificat în anul 1934 conform autorizației 9393 și a nr. de înregistrare 934, urmând ca în anul 1960 să intervină lucrări pentru modificarea fațadei și amenajări interioare.

În anul 1958, proprietatea trece în favoarea Statului Român și a administrației Sfatului Popular al orașului Cluj, conform decretului în vigoare. În 1997 se realizează demembrarea parcelei în numerele 30/1 și 30/2, forma care se regăsește în prezent.

## **3.SITUAȚIA EXISTENTĂ:**

### **3.1. Încadrarea în municipiu:**

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Bvd. Eroilor, nr. 45 și se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și architectural-urbanistice.

Zona studiată în prezenta documentație de P.U.D. se limitează la adresa Bvd. Eroilor nr. 45, Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificată prin CF nr. 311777, nr. topografic 311777 și CF

nr. 264207, nr. topographic 264207, cu construcțiile identificate prin CF nr. 264207-C1 și se învecinează cu:

- la N, proprietate private, teren cu un imobil S+P+E, N.C. 271433
- la S, domeniul public, Bulevardul Eroilor.
- la V, proprietate privată, teren cu un imobil P+E+M, N.C. 261005
- la E, proprietate privată, teren cu un imobil P+E, N.C. 253368

Suprafață teren conform **C.F. 311777 = 498 mp.**

Suprafață teren conform **C.F. 264207 = 798 mp.**

Suprafață teren **în înțeles urban = 1296 mp.**

### 3.2. Analiza fondului construit:

În prezent, pe teren se află conform CF nr. 264207 se află o construcție, identificată prin CF nr. 264207-C1, cu o suprafață de 798mp, regim de înălțime P pentru corpul B și regim de înălțime S+P+2 pentru corpul A.

Terenul este împrejmuit parțial cu perete de cărămidă spre latura vestică.

### 3.3. Căi de comunicație:

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din B-dul Eroilor, prin gang și are o deschidere de 2,40 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 interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobilul este în proprietate privată.

Dreptul de proprietate asupra terenului în studiu CF nr. 311777 ,cu suprafața de 498mp revine lui EUROMOD SRL, iar pentru terenul CF. 264207, cu suprafața de 798mp, dreptul de proprietate este conform tabelului:

NR. C.F.	PROPRIETAR
264207-C1-U1	ICONAR SORIN DAN 1/2 ȘI SUCIU ADRIAN-NICOLAE 1/2
264207-C1-U2	CORNEA ANA
264207-C1-U4	DIAMOND PROPERTIES SRL
264207-C1-U5	OVARI IOAN ȘI OVARI EVA MARIA
264207-C1-U6	DIAMOND PROPERTIES SRL
264207-C1-U9	STANCU IOANA
264207-C1-U11	GOCAN OLIMPIA ANETA

264207-C1-U14	STANCU IOANA
264207-C1-U28	IONESCU VIRGIL LIVIU și IONESCU MARIA
264207-C1-U29	CORNEA ANA
264207-C1-U32	STANCU IOANA
264207-C1-U33	STANCU IOANA
264207-C1-U34	SUCIU ADRIAN-NICOLAE
264207-C1-U35	STANCU IOANA
264207-C1-U36	STANCU IOANA
264207-C1-U37	SUCIU ADRIAN-NICOLAE
264207-C1-U38	STANCU IOANA
264207-C1-U39	SUCIU ADRIAN-NICOLAE
264207-C1-U40	STANCU IOANA
264207-C1-U41	SUCIU ADRIAN-NICOLAE
264207-C1-U42	COZMA PETRU
264207-C1-U43	SUCIU ADRIAN-NICOLAE
264207-C1-U44	ALEXE RADU ADRIAN și BULARDA ALEXE ANDREA
264207-C1-U45	ALEXE RADU ADRIAN și BULARDA ALEXE ANDREA
264207-C1-U46	IASCU VERONICA-IRINA-ANTONIA
264207-C1-U47	STANCU IOANA

### 3.6. Regim economic:

Conform CU nr. 2838 din 08.12.2023, precum și al C.F.-ului nr. 264207 folosința actuală a terenului este imobil de locuințe.

### 3.7. Regim tehnic:

Suprafață teren conform **C.F. 311777 = 498 mp.**

Suprafață teren conform **C.F. 264207 = 798 mp.**

Suprafață teren **în înțeles urban = 1296 mp.**

**P.O.T. existent = 61.57 %**

**C.U.T. existent = 1.35**

Conform Certificat de urbanism nr. 2838 din 08.12.2023:

**U.T.R. C1 a – Subzona central suprapusă peste incinta fortificată**

**Procentul maxim de ocupare a terenului (P.O.T.) 60%**

**Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.) 2.2**

### 3.8. Disfuncționalități:

Nu este cazul.

### 3.9. Concluzii:

Imobilul în studiu se află în zona centrală a oraşului. Zona este una cu funcţiuni mixte, de locuire, intercalate cu servicii cu acces public, regimul tehnic al zonei permiţând acest lucru.

## 4. REGLEMENTĂRI:

### 4.1. Elemente de temă:

Tema-program presupune extinderea clădirii existente C1 corp B şi schimbarea funcţiunii în spaţii de birouri şi servicii.

### 4.2. Descrierea soluţiei:

Se propune "ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ŞI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRIILOR DE EXTINDERE ŞI MANSARDARE PARȚIALĂ IMOBIL DE LOCUINȚE CU SCHIMBARE PARȚIALĂ DE DESTINAȚIE ÎN SPAȚII PENTRU BIROURI ŞI SERVICII"

**Prin Certificatul de Urbanism nr. 2838 din 08.12.2023 s-a solicitat inițial și mansardarea corpului A de la Bulevardul Eroilor, mansardare la care s-a renunțat în urma solicitărilor de la CZMI și BPCM. Pentru soluția propusă a fost emis avizul favorabil al Ministerul Culturii Direcția Județeană pentru Cultură Cluj nr. 906 / U / 23.10.2023, cu condiția respectării volumetriei, indicilor urbanistici și a regimului de înălțime stabiliți prin planșa de reglementări urbanistice anexată la prezentul aviz.**

Extinderea propusă va ține cont parțial de conturul clădirii existente corp B, fiind alipită calcanului dinspre partea estică și nordică. Se menține peretele la calcan către vecinul dinspre partea de nord (C.F. 271433). Etaj 2 este decupat în volumetrie pentru a permite perspective interioare înspre Catedrala Adormirea Maicii Domnului. Amenajarea exterioară presupune realizarea unei rampe de acces în subsol, zona de carosabil și spații verzi noi.

Extinderea pe verticală se va limita la cornișa calcanului estic existent și va fi până la cota maximă de 9,70m. Regimul de înălțime nou propus este de S+P+2E. Propunerea implică retragerea corpului B față corpul A cu 9,40 (mai mult decât jumătatea înălțimii cornișei) pentru respectarea regulamentului de urbanism local.

Se propun 18 locuri de parcare auto la subsolul corpului B și 14 locuri de parcare velo, care vor fi amenajate pe verticală în depozitul de la subsol. Adiacent curții de lumină se propun spații de birouri.

Parterul împreună cu etajele superioare sunt destinate birourilor.

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

Nu se intervine asupra clădirii C.F. 264207-C1 Corp A.

### 4.3 Organizarea circulației:

Accesul auto și pietonal în interiorul parcelei se va realiza de pe latura sudică a terenului, din bulevardul Eroilor, prin gangul ce permite accesul auto și pietonal existent.

Autovehiculele se vor parca exclusiv în subsolul imobilului, având 18 locuri de

parcare. Întoarcerea autovehiculelor se va face exclusiv în subsolul imobilului. Accesul auto pe parcelă prin gang și în parcare subterană se va face semaforizat, astfel ieșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața.

#### 4.4 Regimul juridic.

##### Circulația terenurilor:

Terenul cu suprafață de 498 mp conform CF 311777 va rămâne în proprietate privată.  
Terenul cu suprafață de 798 mp conform CF 264207 va rămâne în proprietate privată.

#### 4.5 Regim de aliniere:

- la Nord extinderea propusă va fi lipită de calcanul vecinului.
- la Sud extinderea se va retrage cu 9,40 față de corpul A din interiorul parcelei.
- amplasarea pe limitele laterale de proprietate :
  - la Vest se va reduce calcanul existent spre vecin.
  - la Est prin alipire pe calcanul existent.

#### 4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus – S+P+2E

H. max cornișă= 9.70 m (maxim 11 m conform PUG)

#### 4.7 Modul de utilizare a terenului:

BILANȚ TERITORIAL - LA NIVELUL PARCELEI		EXISTENT		PROPUȘ	
NR. CRT.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Teren liber de construcții neamenajat	498	84,94%	0,00	0,00%
2	Construcții existente	798	15,06%	318,00	0,00%
3	Construcții propuse	0,00	0,00%	456,31	35,21%
4	Spatiu verde amenajat pe sol natural	0,00	0,00%	215,83	16,65%
5	Circulație auto și pietonală amenajată	0,00	0,00%	305,86	23,60%
<b>TOTAL</b>		<b>1296,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>1296,00</b>	<b>100,00%</b>

#### INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu în sens urbanistic - Bvd. Eroilor nr. 45

Suprafața de teren = 1296mp (conform CF Nr. 264207 și CF Nr. 311777)

**Suprafața de calcul indici urb.= 1296.00mp**

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

P.O.T. maxim UTR ZCP\_C1\_a :



P.O.T.max = 60 %  
P.O.T. existent = 61,57%  
**P.O.T propus = 59.75%**

**Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):**

C.U.T. maxim UTR ZCP\_C1\_a:  
C.U.T. max=2.2  
C.U.T. existent = 1.35  
**C.U.T propus = 2.06**

**4.8 Mobilier urban si plantații:**

Suprafața alocată spațiului verde pe sol natural va fi în proporție de 16.65% 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.

**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 Bd. Eroilor, prin extinderea unei clădiri de factură modestă obținând una adecvată cerințelor actuale.

Întocmit,  
**Arh. Andrei Niculaș**

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