

Elaborare PUD pentru construire imobil mixt, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente utilitati

Proiect nr.10/2017

Beneficiar: Raita Gheorghe Daniel

Amplasament: Str.Lombului, nr.2-6, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr.10/2017

Beneficiar: Raita Gheorghe Daniel

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectul: PUD - Construire imobil mixt –
str.Lombului, nr.2-6

Amplasament: Str.Lombului, nr.2-6, Cluj-Napoca, jud. Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect: Ing. Petrina Bogdan

Arh. Mirela Petrina

BORDEROU

Proiect nr.10/2017

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Extras C.F.
- Memoriu tehnic de arhitectura

B) Piese desenate:

- Plan de incadrare in P.U.G./ in zona 1:1500
- Plan de situatie existent 1:500
- Plan reglementari urbanistice-situatia propusa 1:500
- Plan obiective de utilitate publica 1:500
- Plan reglementari edilitare 1:500
- Plan subsol 1 si 2 1:500
- Volumetrie imobil propus
- Studiu de insorire

MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

Proiect nr.10/2017

I. DATE GENERALE

- I.1.Denumirea obiectivului: **PUD - Construire imobil mixt – str.Lombului, nr.2-6**
- I.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:
Str.Lombului, nr.2-6, Cluj-Napoca, jud. Cluj
- I.3.Proiectantul lucrarii: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Arh. Petrina Mirela
- I.4.Beneficiarul lucrarilor: **Raita Gheorghe Daniel**
- I.5.Perioada de executie propusa: 2017-2019
- I.6.Suprafata terenului studiat: 9123.00mp (conform CF anexat)

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.1. Oportunitatea investitiei:

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea documentației necesare pentru realizarea unui imobil mixt, 2S+P+6E, amenajări exterioare, racorduri și bransamente la utilități, pe terenul proprietate privată, situat pe str.Lombului, nr.2-6, din Cluj-Napoca, jud. Cluj. Se propune spre demolare construcțiile existente pe teren, conform extraselor CF anexate.

II.2. Surse de documentare :

- Ridicare topo;
- P.U.G.
- Certificat de Urbanism nr. **3301/04.07.2017**

II.3. Incadrarea in localitate:

Imobilul este situat în partea vestică a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

Terenul se află în proprietatea dl-ului Raita Gheorghe Daniel și are o suprafață de 9123.00mp, având **C.F.:326318** (teren), **326318-C1, 326318-C2** (construcții). Terenul este învecinat la vest de str.Lombului și str.Turdor Vladimirescu, la sud de paraul Nadas, iar la nord și est de proprietăți private. Accesul pe parcelă se face pe latura vestică a terenului, din str.Lombului.

Conform P.U.G., amplasamentul se încadrează parțial în zona cu **U.T.R.=RrM3**- parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării -Zona mixtă cu regim de construire deschis, pentru terenul $S_{\text{teren UTR=RrM3}}=7838.00\text{mp}$, având indicii urbanistici:

$$\text{POT}_{\text{maxim}}=50.00\%$$

$$\text{CUT}_{\text{maxim}}=2.4$$

și parțial în **U.T.R.=Ve**-zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, pentru terenul $S_{\text{teren UTR=Ve}}=1285.00\text{mp}$, având indicii urbanistici:

$$\text{POT}_{\text{maxim}}=1.00\%$$

$$\text{CUT}_{\text{maxim}}=0.01$$

III. SITUATIA EXISTENTA

III.1. Regimul juridic al terenului:

Terenul studiat se află în proprietatea dl-ului Raita Daniel Gheorghe și are o suprafață de 9123.00mp, având **C.F.:326318** (teren), **326318-C1, 326318-C2** (construcții).

Terenul are dimensiuni maxime de 130m și respectiv 95m, iar în prezent, pe terenul studiat se află 2 construcții, care se vor desființa și anume, o casă din cărămidă pe fundație de piatră, cu 2 camere, bucatărie, camera de alimente, verandă închisă, magazie și o pivniță, și o hală de tip cupolă geodezică, realizată pe fundații de beton,

structura metalica, compusa dintr-un spatiu pentru depozitare, birou, baie, vestiar si spatii pentru intretinere. In momentul de fata, pe teren, in zona ce apartine UTR-ului Ve, se afla un depozit pentru cherestea. Suprafata construita in total este de aproximativ 460mp, iar indicii urbanistici sunt:

POT existent=5.03%

CUT existent=0.059

III.2. Analiza geotehnica:

S-a comandat intocmirea unui studiu geotehnic care va evidentia caracteristicile terenului bun de fundare si va detalia coloana stratigrafica a terenului.

III.3. Analiza fondului construit:

Terenul studiat se invecineaza la nord si est cu proprietati private, imobile de locuinte colective, cu regim maxim de inaltime 2S+P+6E, la sud se afla paraul Nadas, iar la est str.Lombului si str.Tudor Vladimirescu.

III.4. Cai de comunicatii:

Principala cale de acces este din str.Lombului, care are un profil de aproximativ 10m latime, si cuprinde o cale de acces carosabila de dublu sens de 7m, si trotuare de-o parte si de cealalta, de 1.50m. Str.Lombului face legatura dintre str.Tudor Vladimirescu si str.Corneliu Coposu.

III.5. Echipare edilitara:

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

IV. SITUATIA PROPUSA

IV.1. Elemente de tema:

Terenul este amplasat la est fata de str.Lombului si la nord fata de paraul Nadas.

Suprafata terenului este de 9123.00mp si se afla in proprietatea beneficiarului, conform extrasul CF anexat.

Accesul auto si pietonal se face din str.Lombului.

Terenul este traversat de o zona care este incadrata in UTR=Ve, in suprafata de 1285.00mp, si care are rol de protectie a paraului Nadas. Indicii urbanistici s-au calculat pe suprafata ramasa de teren care este incadrata in UTR=RrM3, si anume 7838.00mp.

IV.2. Descrierea solutiei:

Se propune construirea unui imobil mixt de locuinte colective si servicii la parter, cu suprafata construita pentru calcul POT de $S_{construita} = 3000.00mp$ si suprafata desfasurata pentru calcul CUT de $S_{desfasurata} = 18764.10mp$.

Suprafata totala de teren este de 9123.00mp, iar $S_{teren\ UTR=RrM3} = 7838.00m$, rezultand:

POT propus= 38.30%

CUT propus= 2.4

Inaltimea maxima=22.00m, iar dincolo de 18 metri masurati de la aliniament inaltimea maxima a cladirii propuse este de 18m.

Procent spatii verzi neafectat de constructii subterane: 1807.40mp=23.05%>20% din Steren total (calculat pentru Steren=7838mp)

Pentru o inaltime propusa la atic de 22.00m, fata de cota terenului amenajat, se vor asigura urmatoarele distante fata de vecinatati si anume:

- fata de limita de proprietate din est -31.80m
- fata de limita de proprietate din vest - 4.00m
- fata de limita de proprietate din nord - 11.00m
- fata de limita de proprietate din sud - 11.00m, respectiv de 9.00m

Pentru calculul suprafetei desfasurate pentru CUT nu s-au luat in considerare suprafetele teraselor neacoperite si a celor necirculabile, a balcoanelor, si a subsolurilor care au destinatia de parcare, iar pentru suprafata construita pentru calcul POT s-a luat in considerare amprenta la sol a imobilului.

Se propune realizarea la parter de servicii, iar la etajele superioare apartamente cu 1, 2 sau 3 camere. Subsolurile vor avea destinatia de parcare auto, iar la subsolul 2 se va amenaja adapostul de protectie civila si spatii tehnice. Numarul locurilor de parcare au fost calculate conform anexei 2 din PUG actual. Pe sol se vor propune 10 locuri de parcare, iar in subsol 295 de locuri.

Se propune realizarea a unor locuri de joaca pentru copii, amenajari exterioare, precum si amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, a unor puncte gospodaresti pentru spatiul comercial si pentru locinte.

Pentru punctul gospodaresc s-a luat in considerare 1kg gunoi menajer/om/zi. Avand in vedere ca se propun in total un numar de aprox.265 apartamente rezulta aprox.795kg gunoi menajer; 1kg reprezinta aprox. 5 litri, rezulta aprox. 4000 litri pubele, adica 4 pubele a 1100 litri.

Pentru zona cuprinsa in UTR=Ve, se propune amenajarea intregii zone cu spatii verzi, precum si o alee pietonala, avand latimea de 2.30m, pentru intretinerea paraului Nadas.

Indici:

S teren total=9123.00mp, din care U.T.R. RrM3=7838.00mp si U.T.R.

Ve=1285.00mp

U.T.R.=RrM3 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii
-Zona mixta cu regim de construire deschis

P.O.T.max=50.00%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% xSt(suprafata terenului)

C.U.T.max=2.4

U.T.R.=Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

P.O.T.max=1%

C.U.T.max=0.01

S construita=3000.00mp

S construita pentru POT=3000.00mp

S desfasurata totala=29750.70mp

S desfasurata pentru CUT=18764.10mp

Regim de inaltime=2S+P+6E (regim admis pentru parcela de colt); 2S+P+5E;

H atic pentru corpurile dincolo de limita de 18.00m fata de aliniament=18.00m (fata de cota terenului amenajat) = **H max.atic=18.00m**

H atic=21.00m (fata de cota terenului amenajat) < **H max.atic=22.00m**

Spatiu verde total pe teren=2995.80mp, din care, spatiu verde (neafectat de constr.subterane) cu loc de joaca pt.copii=1807.40mp=23.05% > **20% Steren total** (calculat pentru Steren=7838mp)

Nr.apartamente: 265 apartamente (<100mp utili) ==> necesar 265 locuri de parcare

Suprafata utila spatiul comercial: aprox.1000mp ==>necesar 30 locuri de parcare

Nr. locuri de parcare in total=305 locuri, din care, 10 sunt pe teren (8 locuri pentru vizitatori si 2 locuri pentru aprovizionare) si 295 in subsoluri;

- nr. locurilor de parcare au fost calculate conform anexei 2 din PUG actual -

Spatiu verde amenajat intre strada si cladirea propusa este de 145.80mp=53.74% (raportat la suprafata totala de 271.30mp)

P.O.T.propus=Sconstruitax100/Steren=3000.00x100/7838=**38.30%** < **POT**

max=50% (calculat din Steren=7838.00mp)

C.U.T.propus=Sdesfasurata/Steren=18764.10/7838=**2.4** < =**CUT max=2.4 (calculat din Steren=7838.00mp)**

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008.

IV.3. Organizarea circulatiei auto, parcare:

Terenul este amplasat la est fata de str.Lombului, iar accesul auto si pietonal se va realiza de pe aceasta. Se va propune un acces auto pentru cele doua subsoluri, iar de-a lungul aleei auto se propun 10 locuri de parcare destinare vizitatorilor si aprovizionarii spatiului commercial de la parter.

IV.4. Regimul juridic, circulatia terenurilor:

Terenul se afla in proprietatea dl-ului Raita Gheorghe Daniel, are o suprafata de 9123.00mp, avand **C.F.:326318** (teren), **326318-C1, 326318-C2** (constructii).

Are dimensiuni maxime de 130m si respectiv 95m. Terenul cuprinde o suprafata de zona verde care are rol de protectie a apelor, care nu va intra la calculul indicilor urbanistici.

IV.5. Regim de aliniere:

Constructia propusa va avea retrageri fata de limita de proprietare, respectiv: 4m fata de aliniamentul de pe latura vestica, retragere de 31.80m fata de latura estica, 11m fata de latura nordica si 11.00m fata de latura sudica, respectiv 9.00m.

IV.6. Regim de inaltime:

Regimul de inaltime propus pentru imobilul mixt este 2S+P+6E, pentru corpul de cladire care se dezvolta pe o adancime de 18.00m fata de aliniament, cu o retragere de 4m, si de 2S+P+5E, pentru restul cladirii.

IV.7. Mod de utilizare a terenului:

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului general de urbanism și Regulamentului local de urbanism privind regulile de construire.

Conform **U.T.R.=RrM3** - parcellar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii -Zona mixta cu regim de construire deschis

P.O.T.max=50.00%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% xSt(suprafata terenului)

C.U.T.max=2.4

U.T.R.=Ve - zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

P.O.T.max=1%

C.U.T.max=0.01

S construita=3000.00mp

S construita pt calcul POT=3000.00mp

S desfasurata totala=29750.70mp

S desfasurata pt.calcul CUT=18764.10mp

POT propus=38.30%

CUT propus=2.4

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008.

IV.8. Echipare edilitara:

Constructiile propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.

Racordurile se vor redimensiona daca este cazul.

4.8.1. Alimentarea cu apa. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

Conform avizului de la Compania de Apa Someș, terenul studiat este subtraversat de rețeaua publică de canalizare menajeră cu Dn 50/75 cm B, care se propune a fi deviată astfel încât să nu se suprapună cu imobil propus. De asemenea terenul este subtraversat de o conductă de transport cu 1000mm, fata de care se respecta distantele impuse conform HG930/2015.

4.8.2. Canalizarea. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

4.8.3. Alimentarea cu caldura. Imobilul, implicit fiecare apartament in parte va avea centrala termica proprie pe gaz, iar spatiul comercial de la parter va avea centrala termica proprie.

4.8.4. Alimentarea cu energie electrica. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

IV.9. Bilant teritorial:

Existent:	9123.00mp	
Constructii	459.00mp	5.03%

Circulatii, platforme auto	326.90mp	3.60%
Spatii verzi	8337.10mp	91.37%
POTexistent=5.03%		
CUTexistent=0.059		

Propus UTR=RrM3

Suprafata terenului:	7838.00mp	
Suprafata construita	3000.00mp	38.30%
Suprafata desfasurata totala	18764.100mp	

Din care:

Circulatii auto/platforme	1125.00mp	14.35%
Circulatii pietonale	683.50mp	8.72%
Spatii verzi	2995.50mp	38.21%
Platforma gospodareasca	33.70mp	0.42%

POTpropus=38.30%

CUTpropus=2.4

Propus UTR=Ve

Suprafata terenului:	1285.00mp	
Circulatii pietonale	508.50mp	39.57%
Spatii verzi	776.50mp	60.43%

IV.10. Alte precizari:

Proiectele (arhitectura, rezistenta si instalatii) care se vor inainta pentru autorizare vor fi verificate de catre verificatori tehnici atestati de MLPAT (MLPTL) la cerintele necesare.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina