

BORDEROU

Proiect nr.17/2017

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 1:250
- Plan obiective de utilitate publica 1:500
- Plan reglementari edilitare 1:500
- Plan subsol propus 1:250
- Volumetrie

MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

Proiect nr.10/2017

I. DATE GENERALE

I.1.Denumirea obiectivului: **PUD - Construire imobil mixt –
str.Calea Baciului, nr.22**

I.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:
Str.Calea Baciului, nr.22, 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: **Iacob Ion si iacob Speranta Maria**

I.5.Perioada de executie propusa: 2017-2019

I.6.Suprafata terenului studiat: 962.00mp (conform CF anexat)

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.1. Oportunitatea investitiei:

Beneficiarul lucrarii doreste intocmirea documentatiei necesare pentru realizarea unui imobil mixt, S+P+2E+ER, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati, pe terenul proprietate privata, situat pe str.Calea Baciului, nr.22, din Cluj-Napoca, jud. Cluj. Se propune spre demolare constructiile existente pe teren, conform extraselor CF anexate.

II.2. Surse de documentare :

- Ridicare topo;
- P.U.G.
- Certificat de Urbanism nr. **4790/05.10.2017**

II.3. Incadrarea in localitate:

Imobilul este situat in partea nord-vestica a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale.

Terenul se afla in proprietatea dl-ului Iacob Ion si are o suprafata de 962.00mp, avand **C.F.:313342** (teren), **202858/1/1-C1, 202858/1/1-C2** (constructii). Terenul este invecinat la vest, nord si nord-est de proprietati private, de locuinte familiale cu regim de inaltime P, P+E si de locuinte colective P+4E. Pe latura estica a terenului se afla o alee pietonala care porneste din Calea Baciului si care duce la imobilele de locuinte aflate in partea de nord a terenului. Pe latura estica se afla Parohia Ortodoxa Romana Cordos, cu o inaltime de aproximativ 16.00m. Terenul studiat se afla la nord de str.Calea Baciului.

Accesul pe parcela se face pe latura sudica a terenului, din str.Calea Baciului.

Conform P.U.G., amplasamentul se incadreaza in zona :

U.T.R.=RrM3- parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii

-Zona mixta cu regim de construire deschis, avand indicii urbanistici:

POT_{maxim}=40.00%

CUT_{maxim}=2.0

III. SITUATIA EXISTENTA

III.1. Regimul juridic al terenului:

Terenul studiat se afla in proprietatea dl-ului Iacob Ion si are o suprafata de 962.00mp, avand **C.F.:313342** (teren), **202858/1/1-C1, 202858/1/1-C2** (constructii).

Terenul are dimensiuni maxime de 55.13m si respectiv 18.27m, iar in prezent, pe terenul studiat se afla 2 constructii, care se vor desfiinta si anume: primul corp este o constructie din caramida, cu fundatie de beton si acoperis din tigle, cuprinzand: o camera, o bucatarie, o camera, antreu, baie si casa scarii, iar la etaj se afla o camera, un sas si o baie. Corpul 2 cuprinde o bucatarie de vara, magazie, afumatorie, cotet de pasari si un grajd.

Suprafata construita in total este de aproximativ 171.33mp, iar indicii urbanistici sunt:

POT existent=17.80%

CUT existent=0.26.

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.

Din studiul geotehnic preliminar rezulta ca amplasamentul apartine unitatii structural Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretaciul Superior, care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimiteaza depozite de varsta paleogena, de facies continental-lacustru, si neogena, de facies normal sau salmastru. Au fost identificate urmatoarele categorii granulometrice : argila nisipoasa prafoasa. La data efectuarii lucrarilor de prospectare nu s-au pus in evidenta fenomene dinamice active.

Stratificatia terenului

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Forajul 1 :

0,00 (fata de cota terenului natural) – -0,90 m (umpluturi diverse, nisip, pietris, bolovanis si caramizi)

-0.90 - -1,90m (argila nisipoasa prafoasa)

-1,90 - -4,00m (nisip argilos cu elemente de pietris si bolovanis)

Apa subterana

Apa a fost interceptata în cadrul lucrarilor de foraj la adancimea de 3.90m.

Adancimea zonei de inghet

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

Zona seismica

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul **F** cu o valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani , $ag = 0.10$ g si valoarea perioadei de colt, $Tc = 0.7$ sec (P100/1-2013).

III.3. Analiza fondului construit:

Terenul studiat se invecineaza la nord , nord-est si vest cu proprietati private, imobile de locuinte colective, cu regim maxim de inaltime P+4E, la sud se afla str.Calea Baciului, iar la est Parohia Ortodoxa Romana. In zona se poate observa o preponderenta a locuintelor colective si familiale. Vis-à-vis de terenul studiat se afla un imobil de locuinte colective, cu un regim de inaltime de P+5E+ER.

III.4. Cai de comunicatii:

Principala cale de acces este din str.Calea Baciului, care are in prezent un profil de aproximativ 20.10m latime, si cuprinde o cale de acces carosabila de dublu

sens de 12m, cu cate doua benzi de circulatie pe sens si trotuare de-o parte si de cealalta de 2.00m. Foarte aproape de terenul studiat se afla statii de autobus, care fac legatura cu localitatea Baciui si centrul orasului.

III.5. Echipare edilitara:

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

IV. SITUATIA PROPUSA

IV.1. Elemente de tema:

Terenul este amplasat la nord fata de str.Calea Baciului.

Suprafata terenului este de 962.00mp si se afla in proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF anexat.

Accesul auto si pietonal pentru terenul studiat se face din str.Calea Baciului.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unor locuinte colective, cu spatii pentru servicii la parter, pentru care se vor asigura locuri de parcare, se vor realiza accese pietonale si auto, puncte gospodaresti , spatii verzi si un loc de joaca pentru copii.

IV.2. Descrierea solutiei:

Se propune construirea unui imobil mixt de locuinte colective si servicii la parter, cu suprafata construita pentru calcul POT de Sconstruita= 308.20mp si suprafata desfasurata pentru calcul CUT de Sdesfasurata=1135.00mp.

Suprafata totala de teren este de 926.00mp, rezultand:

POT propus= $Ac \times 100 / A_{teren} = 308.20 \times 100 / 926 = 32.05\%$

CUT propus= $Ad / A_{teren} = 1135.00 / 926 = 1.2$

Inaltimea maxima atic=12.00m < $H_{max.atic} = 25.00m$

$H_{atic} = 9.00m < H_{max.atic} = 22.00m$

Procent spatii verzi neafectate de constructii subterane: 226.50mp, adica 23.55% si spatii verzi cu loc de joaca pentru copii in total pe teren 428.55mp.

Pentru o inaltime propusa la atic de 9.00m si de 12.00m inaltime pentru etajul retras, fata de cota terenului amenajat, se vor asigura urmatoarele distante fata de vecinatati si anume:

- fata de limita de proprietate din est - 4.50m, respectiv 6.00m
- fata de limita de proprietate din vest - 4.50m, respectiv 6.00m
- fata de limita de proprietate din nord – 6.00m
- fata de limita de proprietate din sud – 3.00m

Pentru calculul suprafetei desfasurate pentru CUT nu s-au luat in considerare suprafetele teraselor neacoperite si a celor necirculabile, a balcoanelor, si a subsolului care are 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 spatii comerciale si servicii, iar la etajele superioare apartamente cu 1, 2 sau 3 camere. Subsolul va avea destinatia de parcare auto cu adapost de protectie civila. Numarul locurilor de parcare au fost calculate conform anexei 2 din PUG actual. In subsol se propune un numar de 16 locuri de parcare.

Se propune realizarea a unui loc 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 incluse in nivelul parterului si spatii pentru biciclete.

Pentru profilul propus de PUG –ul in vigoare, o suprafata de teren de 78.10mp este grevata de servitute de utilitate publica.

Indici:

$S_{\text{teren}}=962.00\text{mp}$ - nr.CF.:313342; nr.cad:20285/1/1,8319/1/1/1

Constructii: C1- CAD:20285/1/1;C1- CAD:8319/1/1/1;

Constructii: C2- CAD:20285/1/1;C2- CAD:8319/1/1/1;

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

P.O.T.max=40.00%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% \times St(suprafata terenului)

C.U.T.max=2.0

$S_{\text{construita}}=308.20\text{mp}$

$S_{\text{desfasurata totala}}=1680.20\text{mp}$

$S_{\text{desfasurata pentru CUT}}=1135.00\text{mp}$

Regim de inaltime=S+P+2E+ER

H_{atic} pentru corpurile dincolo de limita de 18.00m fata de aliniament=9.00m (fata de cota terenului amenajat) < $H_{\text{max.atic}}=18.00\text{m}$

$H_{\text{atic}}=9.00\text{m}$ (fata de cota terenului amenajat) < $H_{\text{max.atic}}=22.00\text{m}$

$H_{\text{max.atic}}=12.00\text{m}$ (fata de cota terenului amenajat) < $H_{\text{max.atic}}=25.00\text{m}$

Spatiu verde total pe teren si neafectat de constr.subterane=226.50mp si spatiu verde pe teren in total=428.55mp

Nr.apartamente=8 ==> 8 locuri de parcare si $S_{\text{utila servicii}}=240\text{mp}$ ==>3 locuri de parcare+1 loc de parcare pentru vizitatori;

Nr. total locuri de parcare in subsol=12 locuri - nr.locurilor de parcare au fost calculate conform anexei 2 din PUG actual-

IV.3. Organizarea circulatiei auto, parcare:

Terenul este amplasat la nord de str.Calea Baciului. Accesul auto in subsolul propus se va realiza din str.Calea Baciului, pe o rampa auto care a fost dimensionata conform normativelor in vigoare, cu un fir de circulatie asigurandu-se semaforizarea intrarii si iesirii autoturismelor. Latimea caii de circulatie este de 4.00m.

IV.4. Regimul juridic, circulatia terenurilor:

Terenul se afla in proprietatea dl-ului Iacob Ion, are o suprafata de 926.00mp, avand C.F.:313342 (teren), 202858/1/1-C1, 202858/1/1-C2 (constructii). Are dimensiuni maxime de 55.13m si respectiv 18.27m.

IV.5. Regim de aliniere:

Constructia propusa va avea retrageri fata de limita de proprietate, respectiv: 4.50m respectiv 6.00m fata de limita de proprietate vestica si estica, 6.00m fata de limita de proprietate nordica si aliniere de 3.00m fata de limita sudica.

IV.6. Regim de inaltime:

Regimul de inaltime propus pentru imobilul mixt este S+P+2E+ER.

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 - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii -Zona mixta cu regim de construire deschis

P.O.T.max=40.00%

Pentru nivelele cu destinatia de locuire AC maxima=40% \times St(suprafata terenului)

C.U.T.max=2.0

S construita=308.20mp

S construita pt calcul POT=308.20mp

S desfasurata totala=1680.20mp

S desfasurata pt.calcul CUT=1135.00mp

POT propus=32.05%

CUT propus=1.2

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.

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.

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

IV.9. Bilant teritorial:

Existent:	962.00mp	
Constructii	171.33mp	17.80%
Curte interioara	790.67mp	82.20%

POT_{existent}=17.80%

CUT_{existent}=0.26

Propus UTR=RrM3

Suprafata terenului:	962mp	
Suprafata construita	308.20mp	32.05%
Suprafata desfasurata totala	1680.20mp	

Din care:

Circulatii auto	76.05mp	7.90%
Circulatii pietonale	71.10mp	7.40%
Spatii verzi+loc de joaca	428.55mp	44.54%
Teren grevat de servitute de utilitate publica	78.10mp	8.11%

POT_{propus}=32.05%

CUT_{propus}=1.2

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

