

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Elaborare P.U.D. pentru construire 2 IMOBILE CU FUNCTIUNI ECONOMICE DE TIP TERTIAR,AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE,RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

-Proiect nr.24/2018

-Beneficiar:**S.C. "ROMDESIGN" SRL**

Cluj-Napoca, str. Grigore Moisil nr.16, U.I. nr.2

-Amplasament: **Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr.194**

-Proiectant: S.C."PLAN TRADE"S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.64-A

-Faza de proiectare:P.U.D.

1.2.Obiectivul lucrării

Solicitari ale temei:

Elaborare P.U.D. pentru construire 2 IMOBILE CU FUNCTIUNI ECONOMICE DE TIP TERTIAR,AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE,RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, conform certificatului de urbanism nr.1652/26.04.2018.

1.3.Surse de documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

-Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014, modificat si completat Regulamentul Local de Urbanism prin HCL 579/06.07.2018.

2.INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat in suprafata de 4417 mp este inscris in CF nr. 271853, nr.cad. 271853; proprietatea S.C. ROMDESIGN SRL
Adresa amplasament studiat: Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr.194

- teren:** CF nr. 271853 si nr.cad. 271853
- constructii:** pentru constructiile inscrise in C.F. se va obtine autorizatie de demolare.

2.1.CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

UTR-Et: Zona dedicata activitatilor economice de tip tertiar, grupate in ansambluri semnificative, dispunand de cladiri dedicate. Predominanta e organizarea urbanistica de tip deschis, cu imobile situate in retragere fata de aliniament, cu regim mediu de inaltime

Subzone:

S_Et-Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential. Cladiri/ansambluri semnificative dedicate exclusiv activitatilor economice de tip tertiar inserate in zone cu caracter preponderent sau exclusiv rezidential de toate tipurile, cu adresabilitate la nivel zonal sau municipal

Pentru parcelele comune:

P.O.T.max.=40%

C.U.T.max.=2,2

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1.ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din strada Traian Vuia, strada care este afectata de servitute de utilitate publica.

Conform P.U.G. avem profil de tip II.C-30m.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 4417 mp este proprietatea S.C. "ROMDESIGN" SRL, conform CF nr.271853, nr.cad.271853 anexat, este construit. Pentru constructiile inscrise in C.F. se va obtine autorizatie de demolare.

P.O.T. Existent=3,3%

C.U.T. existent=0,033

3.3.SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe teren exista urmatoarele constructii:

C1: casa din caramida pe fundatii din beton, invelita cu tigla cu camera de 17,46mp, bucatarie de 6,13mp, baie de 3,98mp

C2: atelier auto de 24,01mp, suprafata construita la sol: 54mp

3.4.CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare

Caracterul propus

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban. P.U.D. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc. În interiorul UTR Lc_A, prin intermediul documentațiilor de urbanism aferente procesului de regenerare urbană, vor putea fi introduse subzone de tip S_Et, iar reglementarea celor existente va putea fi detaliată. Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenul studiat in suprafata de 4417 mp, proprietatea S.C. ROMDESIGN SRL, conform extrasului C.F. anexat, este construit.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri cu functiuni mixte, cu regim de inaltime: P-benzinaria; P, P+E-hale depozitare si birouri. Terenul este marginit la nord de strada Traian Vuia si de calea ferata la sud. Terenul prezinta o forma relativ plana. Accesul auto si pietonal se face din str. Traian Vuia.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: funcțiuni mixte (benzinaria, hale depozit și funcțiuni conexe).

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat este proprietatea S.C. ROMDESIGN SRL conform CF nr. 271853, nr. cad. 271853 anexat.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Conform studiului geotehnic efectuat in zona, s-a stabilit ca stratificatia terenului in zona este :

- umplutura;
- pietris cu nisip
- marna cenusie.

Stratul bun de fundare -pietris cu nisip $p_{conv}=550\text{kPa}$.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma rectangulara cu suprafata plana.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana apare la cota de -5,20m de la cota terenului natural, in forajul F1.

In perioade bogate in precipitatii, apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota, pana la nivelul natural al terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic municipiul Cluj-Napoca se incadreaza in zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c=0,7\text{ sec}$, $ag=0,10$, conform P100-1/2013.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit. Pe teren exista urmatoarele constructii:

C1: casa din caramida pe fundatii din beton, invelita cu tigla cu camera de 17,46mp, bucatarie de 6,13mp, baie de 3,98mp

C2: atelier auto de 24,01mp, suprafata construita la sol: 54mp

Pentru constructiile inscrise in C.F. se va obtine autorizatie de demolare.

3.12. ECHIPARE EXISTENTA

Strada Traian Vuia dispune de toate retelele edilitare: apa, canalizare, gaz metan, telefonie si curent electric. Obiectivul propus va fi alimentat de la acestea prin racorduri si bransamente proprii.

4.REGLEMENTARI

4.1.OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

- construirea a doua corpuri de cladire cu **FUNCTIUNI ECONOMICE DE TIP TERTIAR**, cu regim de inaltime C1-2S+P+Me+4E+R-Hotel; C2-S+P++Me+4E+R, prevazute cu garaje auto la subsoluri, amplasate partial pana la limitele de proprietate

4.2.FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Accesul auto si pietonal in incinta se face din strada Traian Vuia, pe latuara nord.

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA

Constructii propuse

destinatie-functiune economica de tip tertiar

regim de inaltime propus: C1-2S+P+Me+4E+R; C2-S+P++Me+4E+R

Hmax.=25,00m, fata de cota terenului natural

Hmax.atic etaj IV=21,00m, fata de cota terenului natural

Sc= 1523mp

Sd= 13067mp, din care pentru calcul CUT =9718mp

-categoria de importanta "C"

-clasa de importanta III

-grad de rezistenta la foc II

-zona seismica de calcul F

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

P.O.T. maxim =40%

C.U.T. Maxim =2,2

BILANT TERITORIAL					
	ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA TOTALA TEREN STUDIAT	2607	100	2607	100
2.	CONSTRUCTII EXISTENTE	104	4.0		
	CONSTRUCTII PROPUSE			1170	44.9
3.	CIRCULATII	0	-	433	16.6
	CAROSABILE	0	-	113	
	PIETONALE	0	-	320	
4.	SPATII VERZI	0	-	836	32.0
	PE SOLUL NATURAL			753	28.8
	PESTE SUBSOL			83	
5.	LOC DE JOACA	0	-	168	6.5

P.O.T. propus $S_c/St=1523mp/4417mp = 34,5\%$

C.U.T. propus $S_d/St =9718mp/4417mp= 2,20$

4.5.MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal in incinta se face din strada Traian Vuia.

4.6.COEFIICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Regim tehnic:

UTR- Et

P.O.T.=40%

C.U.T.=2,2

4.7.ASIGURAREA UTILITATILOR

Strada Traian Vuia dispune de retelele de apa, canalizare, gaz metan, telefonie si curent electric care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilelor.

5.CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune:

**CONSTRUIRE 2 IMOBILE CU FUNCTIUNI ECONOMICE DE
TIP TERTIAR(HOTEL SI APARTHOTEL),AMENAJARI
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE,RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Intocmit

Arh.HANGA LADISLAU

Arh.KATONA JULIA