

MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.

- Introducere:* La comanda beneficiarului VAKEREM S.R.L. și în baza C.U. nr. 3837 din 12.09.2018, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:
Elaborare D.T.A.D. constructii existente, Elaborarea P.U.D. si D.T.A.C. imobil cu functiuni mixte - locuinte colective si spatii comerciale, Imprejmuire, Racorduri și Branșamente la utilități
str. Corneliu Coposu, nr. 112-114, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
- Date de recunoaștere a investiției*
DENUMIREA: **Elaborare D.T.A.D. constructii existente, Elaborarea P.U.D. si D.T.A.C. imobil cu functiuni mixte - locuinte colective si spatii comerciale, Imprejmuire, Racorduri și Branșamente la utilități**
- AMPLASAMENT:** str. Corneliu Coposu, nr. 112-114, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
- BENEFICIAR:** **VAKEREM S.R.L.**
b-dul 21 Decembrie 1989, nr. 17, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
- PROIECTANT:** **UNHAUS S.R.L.**
str. Borhanciului, nr. 62/2, Cluj Napoca, CLUJ
- FAZA:** **P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- NR. DOCUMENTAȚIE* **P02/2018**
- DATA:** **09.2018**
- Obiectivul lucrării* La comanda beneficiarului VAKEREM S.R.L. prin **Radu Salistean** s-a studiat posibilitatea construirii unui imobil cu functiuni mixte, locuinte colective si spatii comerciale 2S+P+6E, pe terenul proprietate privată din str C Coposu, nr. 112-114, CF 326282, CAD 326282.
Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesese și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.
- Încadrare în localitate* Conform **C.U. nr. 3837 din 12.09.2018:**
- **Regimul juridic:**
Imobil este situat în **intravilanul municipiului Cluj Napoca**, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
Terenul este grevat de servitute publica str. Corneliu Coposu tip II A 35m.
Terenul se gaseste in zona arheologica protejata.

- **Regimul economic:**

Folosința actuală: - **imobil cu doua apartamente**

UTR existent conform PUG aprobat: **UTR - RrM3: Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii - Zona mixta cu regim de construire deschis.**

- **Regimul tehnic:**

UTR RrM3

S teren 844 mp

POT max - 50% - parcele de colt, cu 40% nivelurile de locuire

CUT max - 2,4 - parcele de colt

Inaltimea max - 7 niveluri - 1-3S+P+6E, cu înălțime la cornișă 25 m. - parcele de colt, inaltimea maxima 25 m. - parcele de colt

Echiparea cu utilitati - rețele de alimentare cu apa, gaz și energie electrică, retea de canalizare, telefonie si cablu.

Concluziile studiului geotehnic

Lucrarea se încadrează în **categoria 2 de risc – risc geotehnic moderat**

conform normativului NP 074-2013.

Sucesiunea litologică traversată prin foraj:

- 0.00/-1.00 - argilă cafenie închis plastic vârtoasă cu sol vegetal la suprafață,
- -1.00/-1.50 - argilă cafenie cu noduli ruginii, plastic concistentă,
- -1.50/-2.60 – nisip argilos cu intervale decimetrice de nisip prăfos și nisip cu bolovani, plastic consistent,
- -2.60/-5.00 – nisip prăfos cu pietriș și bolovăniș, mediu îndesat

Se va lua în calcul o valoare de bază a presiunii **Pconv = 125 kPa.**

- **adâncimea de îngheț** – 90 cm conf. STAS 6054/77

- **adâncimea optimă de fundare** – 110 cm

- **apă subterană** – nu s-a întâlnit în foraje.

- **zona de intensitate seismică F**, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerație a terenului pt proiectare $a_g = 0.10g$ și perioada de colț $T_C = 0,7$ sec a spectrului de răspuns

Situația existentă

Încadrarea în municipiu

Terenul este situat în intravilanul **intravilanul municipiului Cluj Napoca**, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Caracteristicile parcelei

Terenul în studiu are o suprafață de 844,00 mp și formă regulată.

Imobilul studiat se învecinează:

- la sud – cu drumul de acces, str. Corneliu Coposu - pe un tronson de 24,22 ml (12,96+11,26 ml)
- la est – cu drumul de acces, str. Porumbului - pe un tronson de 35,68 ml (4,68 +3,36 +3,29 +4,06 +5,94 +6.03 +4,01+4,31 ml)
- la nord – parcelă proprietate privată a, str Porumbului nr. 1, CAD 20475 cu destinația de curți și construcții – pe un tronson de 24,20 ml (8,02+ 4,58+ 4,85+6.75 ml)
- la vest – parcele proprietate privată a, str C Coposu, nr. 116, CAD 251149, cu destinația imobil de servicii – pe un tronson de 35,46 ml (6,22+22,15+7,09 ml)

Terenul are o declivitate accentuată pe direcția nord-sud, cu o cădere de aproximativ 6.60 m inspre drum.

Analiza fondului construit

Pe parcela în studiu se găsesc momentan trei corpuri de clădire:
 C1 - imobil cu două apartamente și garaje la demisol
 C2 - anexa gospodărească - bucatărie de vară
 C3 - anexa gospodărească - garaj

Căi de comunicație

Accesul auto/pietonal pe parcelă se face dinspre strada Corneliu Coposu, pe latura sudică.
 Drumul are o anvergură de 27 ml. carosabil, cu trotuare pe ambele laturi de aproximativ 3 ml și spațiu verde de câte 3,50 ml și carosabil cu 4 benzi de circulație de aproximativ 13,80 ml. Drumul este asfaltat și într-o stare bună.
 Un al doilea acces, pietonal și auto se face dinspre strada Porumbului, în colțul nord-estic al parcelei.
 Drumul are o anvergura de aproximativ 13 ml, cu trotuare (neamenajate) și carosabil de 6,50 ml.
 Drumul este asfaltat, carosabilul este în stare bună, dar trotuarele sunt neamenajate.

Rețelele edilitare

Terenul beneficiază momentan de rețelele existente, apă, canalizare, telecomunicații, de alimentare cu gaz și cu energie electrică.

Concluzii

Demolarea construcțiilor existente și mai apoi Construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, locuințe colective și spațiu comercial, Împrejmuire și Amenajări exterioare pe terenul studiat este fezabilă.

Situația propusă

Descrierea soluției Se dorește demolarea construcțiilor existente pe parcela și
Construirea unui imobil mixt, imprejurări și amenajări exterioare.

Regimul de aliniere Intervenția solicitată se va realiza cu retrageri minime:

- față de aliniamente la strazile C Coposu și Porumbului – minim 3,00 ml
- față de limita laterală din vest – construire pe calcanul existent de la nr. 116. Există un rost între cele două construcții de minim 70 cm
- față de limita posterioară din nord – minim 9.00 ml. Fața de calcanul construcției de pe str. Porumbului, nr. 1, anexa P+M, o retragere de 9,69 ml.

Reglementări impuse prin servitute Prin P.U.G., profilul strazii C Coposu este reglementat la o anvergură de tip II A - 35 ml. Pentru aceasta, din terenul studiat se va dezmembra o fasie de teren cu lățimea de 6,07m vest și 6,30 est. Suprafața rezultată este de 148 mp.
Prin cedarea ei cu titlu gratuit spre Dominiul Public, suprafața de teren pentru calculul indicilor urbanistici devine 918 mp. (844+148/2 mp)

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT	PROPUS
		MP	MP
1	TEREN CU DESTINAȚIA CURȚII CONSTRUCȚII	844,00	844,00
2	TEREN GREVAT DE SERVITUTE	0,00	148,00
3	TEREN DE CALCUL INDICI URBANISTICI	844	918,00

Organizarea circulației Accesul pe parcelă rămâne neschimbat. Se va face dinspre strada C Coposu. Acesta presupune amenajarea accesului existent deja și a unei noi alei auto de maxim 6,00 ml, care accesează cele două niveluri subsol, cu locuri de parcare.
Accesul se va face doar dinspre direcția est, acces de dreapta, iar ieșirea se va face înspre vest, cu cedarea trecerii prin STOP și obligativitate de dreapta. Semnalizarea restricțiilor se va face conform avizelor menționate prin indicatoare montate prin grija beneficiarului.
Parcarea autoturismelor utilizatorilor și personalului se va face exclusiv în interiorul parcelei, conform planșei anexate, U03 - Reglementări urbanistice. S-au propus amenajarea a 27 locuri de parcare auto și 26 locuri pt biciclete.

Nr criteriu	FUNCTIUNE	NECESAR		PROPUS
		AU (mp)/ APARTAMENTE(buc)	LOCURI DE PARCARE	LOCURI DE PARCARE
1	LOCUIRE	23	23	23
2	SPATIU COMERCIAL	57 MP	2	4
3	TOTAL		25	27

<i>Regimul de înălțime</i>	<i>MAXIM UTR RrM3 - parcele de colt</i>	<i>EXISTENT</i>	<i>PROPUS</i>
	7 niveluri 1-3S+P+6E	D+P+E	2S+P+6E
<i>Indicii urbanistici</i>	-	218,60 mp	351,15 mp
<i>S.D.</i>	-	453,76 mp	2057,70 mp
<i>P.O.T.</i>	50.00%, 40% nivelurile de locuire	25,90%	38,25%
<i>C.U.T.</i>	2,40	0,54	2,24

Bilanț teritorial

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS		INDICI RELATIVI TERENULUI EXTINS
		MP	%	MP	%	
1	CONSTRUCTII	218,60	25,90	351,15	41,61	38,25%
2	CIRCULATII PIETONALE	57,65	6,83	34,05	4,03	
3	CIRCULATII AUTO	143,18	16,96	56,85	6,74	
4	PARCARI AMENAJATE LA SOL	0,00	0,00	72,70	8,61	
5	SPATII VERZI AMENAJATE	424,57	50,30	181,25	21,48	
6	TEREN GREVAT DE SERVITUTE (conf PUG)	0,00	0,00	148,00	17,54	
	TOTAL	844,00	100,00	844,00	100,00	918

Mobilier urban și plantații

Se propune amenajarea spațiului rămas liber cu gazon și plantarea unei vegetatii medii pe zona de acces pietonal, nordică.

Echiparea edilitară

Construcția se va racorda la toate rețelele existente în zonă.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului 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.

Cluj-Napoca,
09.2018

întocmit
arh. Miruna Marinescu