

FOAIE DE GARDA



DENUMIREA LUCRARI: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE
I IMOBIL MIXT SI I LOGIUNTA SEMICOLECTIVA CU SPATII DE SERVICII

BENEFICIAR: SC RDCONS INVEST SRL
str. STEFAN AUGUSTIN DOINAS, nr.1, ap. 5, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

AMPLSAMENT: str. NICOLAE BALGESCU, nr. 13, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj
Ing. Istvan Varga
arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE
I IMOBIL MIXT SI I LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU SPATII DE SERVICII

BENEFICIAR: SC RDCONS INVEST SRL

AMPLASAMENT: str. NICOLAE BALCESCU, nr. 13, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj
Ing. Istvan Varga
arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga

1.2. OBIECTUL LUCRARI:

Solicitari ale temei: CONSTRUIRE I IMOBIL MIXT SI I LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI
LOCATIVE SI CU SPATII DE SERVICII

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014
- studiul geotehnic
- ridicare topografica cadastrala
- certificat de urbanism nr. 3787 din 11.09.2018

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiata, in suprafata totala de 2415 mp, este proprietatea lui WRABEL ZOLTAN, HALASZ IUDITA - MARTHA, BAN - WRABEL GYONGYI, si este inregistrat in C.F.nr.255036; nr.cad. 255036. Beneficiarul lucrarii este asociat cu proprietarii in vederea realizarii investitiei studiate in aceasta documentatie urbanistica.

Terenul studiat este construit:

C1-Nr. CAD 255036-C1- S. construita la sol: **248 mp**; Casa din caramida, fundatie din beton, acoperita cu tigla, compusa din : Parter : 6 camere, 2 bucatarii, 2 bai, 2 camari alimente, 1 wc, 2 holuri cu scari acces la mansarda, 2 antree Mansarda : 5 camere, 1 baie, 2 holuri, 1 balcon.

C2-Nr. CAD 255036-C2 S. construita la sol:**229 mp**; Constructie din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tabla, compusa din L 4 ateliere, 2 magazii, 3 birouri, oficiu microcentrala termica si wc.

C3-Nr. CAD 255036-C3 S. construita la sol:**187 mp**; Constructie din caramida pe fundatii din beton , acoperita cu tabla, compusa din : 2 magazii, 1 birou pricuire materiale .

C4-Nr. CAD 255036-C3 S. construita la sol:**53 mp**; Constructie din caramida acoperita cu tabla, compusa din 2 magazii.

C5-Nr. CAD 255036-C3 S. construita la sol:**108 mp**; Constructie din stalpi din beton si zidarie din caramida pe fundatii din beton, planseu si sarpanta din lemn, acoperita cu tigla compusa din : atelier, camera , hol, wc.

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - PROPUASA PENTRU DESFIINTARE

S construita = 825.00 m²

S construita desfasurata = 973.80 m²

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

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

PARTIAL UTR ZCP Liu - zona construita protejata – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 0.9

PARTIAL UTR RrM3 – parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii – Zona mixta

P.O.T. = 60%

C.U.T. = 1.8

3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat este construit:

C1-Nr. CAD 255036-C1- S. construita la sol:**248 mp**; Casa din caramida, fundatie din beton, acoperita cu tigla, compusa din : Parter : 6 camere, 2 bucatarii, 2 bai, 2 camari alimente, 1 wc, 2 holuri cu scari acces la mansarda, 2 antree Mansarda : 5 camere, 1 baie, 2 holuri, 1 balcon.

C2-Nr. CAD 255036-C2 S. construita la sol:**229 mp**; Constructie din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tabla, compusa din L 4 ateliere, 2 magazii, 3 birouri, oficiu microcentrala termica si wc.

C3-Nr. CAD 255036-C3 S. construita la sol:**187 mp**; Constructie din caramida pe fundatii din beton , acoperita cu tabla, compusa din : 2 magazii, 1 birou pricuire materiale .

C4-Nr. CAD 255036-C3 S. construita la sol:**53 mp**; Constructie din caramida acoperita cu tabla, compusa din 2 magazii.

C5-Nr. CAD 255036-C3 S. construita la sol:**108 mp**; Constructie din stalpi din beton si zidarie din caramida pe fundatii din beton, planseu si sarpanta din

lemn, acoperita cu tigla compusa din : atelier, camera, hol, wc.

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - PROPUISA PENTRU DESFIINTARE

S construita = 825.00 m²
S construita desfasurata = 973.80 m²

POT existent = 34%

CUT existent = 0.40

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din drumul existent strada Nicolae Balcescu,

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA: WRABEL ZOLTAN, HALASZ IUDITA – MARTHA, BAN - WRABEL GYONGYI
CF. NR. 255036: NR. CAD. 255036 : S_{TEREN} = 2415,00 m²:

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA

S construita = 825.00 m²
S construita desfasurata = 973.80 m²

POT EXISTENT = 34%

REGIMUL DE INALTIME - EXISTENT: - P, P+M

NUMAR LOCURI DE PARCARE - EXISTENT: - 2

BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI- EXISTENT: - 1220,59

- TROTUARE - EXISTENT: - 367,29

INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA - EXISTENT: - 6.10m

CUT EXISTENT = 0.40

VECINATATI :

* la nord : terenuri proprietati private – acces din strada Nicolae Balcescu

* la vest : terenuri proprietati private – acces din strada Ploiesti

* la sud : terenuri proprietati private – acces din strada Nicolae Balcescu

* la est : strada de acces Nicolae Balcescu

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat este construit:

S construita = 825.00 m²
S construita desfasurata = 973.80 m²

- **SPATII VERZI-** EXISTENT: - 1220,59

- **TROTUARE** - EXISTENT: - 367,29

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, URBANISTIC

Conform intentiilor generale zona prezinta interes pentru constructii de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime variabil, parter cu un nivel sau cu mansarda, constructii de locuinte colective cu regim de inaltime parter cu doua sau trei etaje, constructii care adapostesc servicii de interes local dar si cladiri destinate institutiilor.

Terenul este marginit pe laturile sud, vest si nord de proprietati private iar la est de strada de acces Nicolae Balcescu.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zona: locuinte unifamiliale, colective si institutii

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

Zona studiată, în suprafața totală de 2415 mp, este proprietatea lui WRABEL ZOLTAN, HALASZ IUDITA – MARTHA, BAN - WRABEL GYONGYI, și este înscris în C.F.nr.255036; nr.cad. 255036. Beneficiarul lucrării este asociat cu proprietarii în vederea realizării investiției studiate în această documentație urbanistică.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat nu este de forma regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

În perioade bogate în precipitații, apă subterană poate să apară sub formă de infiltrații la orice cota, până la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic județul Cluj se încadrează în zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colț fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este construită. Zona este caracterizată de un mixaj între funcțiunea rezidențială (locuinte colective și locuinte unifamiliale), cea instituțională și economică.

Parcelarul se împarte în două categorii, cel omogen și regulat rezultat al unor operațiuni de urbanizare din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschidere la stradă și suprafețe între 450 – 1000 mp) destinat funcțiunii rezidențiale de densitate mică cu standard ridicat și parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități mixte care antrenează un proces de declin urban.

Regimul de construire este predominant cuplat, cu clădiri de tip urban modern, fără retragere față de la aliniament.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principala de acces dispune de toate retelele edilitare: apa,canalizare, gaz,romtelecom si curent.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune: - CONSTRUIRE 1 IMOBIL MIXT, corpul B, SI 1 LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE SI CU SPATII DE SERVICII, corpul A, cu regim final de inaltime 2S+P+2E+ER, respectiv Sp+P+IE+M. Corpul A va fi amplasat in teren in aliniament la strada de acces Nicolae Balcescu, limita estica, partial calcan si partial cu o retragere de minim 5.35m fata de limita nordica(laterala), la 23,80 m fata de corpul B vecinatatea nordica si la distanta de minim 5.50 m fata de limita sudica(laterala). Corpul B va fi amplasat la minim 4.50m fata de limita nordica(latereala), la min. 6.00 m fata de limita vestica(posterioara) si la minim 4.50m fata de limita sudica(laterala).

In incinta se vor amenaja 50 locuri de parcare garate aferente ansamblului propus, si 45 locuri de parcare pentru biciclete.

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale cladirilor din vecinatate.

TEREN STUDIAT : CF. NR.255036, NR. CAD. 255036

Steren = 2 415,00 m²

Steren UTR ZCP Liu = 1 205,00 m²

Steren UTR RrM2 = 1 210,00 m²

PROPRIETAR: WRABEL ZOLTAN,
HALASZ IUDITA - MARTHA,
BAN - WRABEL GYONGYI

INVESTITOR: RDCONS INVEST

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA/REZULTATA DUPA DEMOLARE:

S construita = 0 m²

S c.d. constructii supraterane = 0 m²

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUASA:

S construita = 972,50 m²

S c.d. constructii supraterane = 3 167,70 m²

S c.d. constructii subterane = 2 179,65 m²

CORP A - IMOBIL LOCUINTA SEMICOLECTIVA, CU DOUA UNITATI LOCATIVE, SI SPATII DE SERVICII

S construita = 329,90 m²

S construita desfasurata = 989,70 m²

CORP B - IMOBIL MIXT LOCUINTE, COMERT SI SERVICII

S construita = 642,60 m² S construita REZIDENTIAL = 484,00 m²

S construita desfasurata = 2 178,00 m²

		CORP A - UTR ZCP Liu	CORP B - UTR RrM2
POT EXISTENT		0	0
POT PROPUȘ		27,37 %	51.61%
REGIMUL DE INALTIME	PROPUȘ	Sp+P+IE+M	2S+P+2E+ER
NUMAR LOCURI DE PARCARE	PROPUȘ	6, din care garate 6	46, din care garate 46
NUMAR PARCARI BICICLETE	PROPUȘ	6	
BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI	PROPUȘ	513,65 m ² (42% - 1205 m ² UTR ZCP_Liu)	326,55 m ² (26,98% - 1210 m ² UTR RRM2)
- TROTUARE	PROPUȘ	361,45 m ²	
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA	PROPUȘ	+ 7.00 m fata de cota C.T.A.	+ 9.00 m fata de cota C.T.A.
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA	PROPUȘ	+12.00 m fata de cota C.T.A.	+12.50 m fata de cota C.T.A.
CUT EXISTENT		0	0
CUT PROPUȘ		0.82	1.80

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Corpul A va fi amplasat in teren in aliniament la strada de acces Nicolae Balcescu, limita estica, partial calcan si partial cu o retragere de minim 5.35m fata de limita nordica(laterala), la 23.80 m fata de corpul B vecinatatea nordica si la distanta de minim 5.50 m fata de limita sudica(laterala). Corpul B va fi amplasat la minim 4.50m fata de limita nordica(latereala), la min. 6.00 m fata de limita vestica(posterioara) si la minim 4.50m fata de limita sudica(laterala).

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale cladirilor din vecinatate.

Suprafata construita desfasurata locuinte - 2 604,50 m²

- 35 unitati locative AU < 100m² - necesar parcari auto 35 / necesar parcari biciclete 35
- 2 unitati locative AU > 100m² - necesar parcari 4 / necesar parcari biciclete 4

Suprafata construita desfasurata sp, com./servicii - 393,00 m²

- aprox. 275 m² arie utila - necesar parcari 8 / necesar parcari biciclete 6

CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA/REZULTATA DUPA DEMOLARE:

S construita = 0 m²

S c.d. constructii supraterane = 0 m²

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA:

S construita = 972,50 m²

S c.d. constructii supraterane = 3 167,70 m²

S c.d. constructii subterane = 2 179,65 m²

CORP A - IMOBIL LOCUINTA SEMICOLECTIVA, CU DOUA UNITATI LOCATIVE, SI SPATII DE SERVICII

S construita = 329,90 m²

S construita desfasurata = 989,70 m²

CORP B - IMOBIL MIXT LOCUINTE, COMERT SI SERVICII

S construita = 642,60 m² S construita REZIDENTIAL = 484,00 m²

S construita desfasurata = 2 178,00 m²

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul propus respecta principiile de compozitie regasite in zona.

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

Accesul auto si pietonal se face din drumul existent, strada Nicolae Balcescu.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

PARTIAL UTR ZCP Liu - zona construita protejata – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T. = 35%

C.U.T. = 0.9

P.O.T.propus= Sc.calcul POTx100/Steren = $329,90 \times 100 / 1205 = 27.37\%$

C.U.T.propus= Sdesfasurata/Steren = $989,70 / 1205 = 0.82$

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

PARTIAL UTR RrM2 – parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii – Zona mixta

P.O.T. = 60%

C.U.T. = 1.8

P.O.T.propus= Sc.calcul POTx100/Steren = $642,45 \times 100 / 1210 = 51.61\%$

C.U.T.propus= Sdesfasurata/Steren = $2178,00 / 1210 = 1.80$

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

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Drumul principal de acces dispune de retelele de apa, canalizare, gaz, romtelecom si energie electrica, iar prin extinderea acestora se vor realiza bransamentele imobilelor.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune: **CONSTRUIRE 1 IMOBIL MIXT SI 1 LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE SI CU SPATII DE SERVICII**

Intocmit arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga