

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Elaborare P.U.D. pentru construire IMOBIL CU FUNCTIUNE DE SANATATE SI FUNCTIUNI CONEXE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

-Proiect nr.44/2018

-Beneficiar: **GAVAN DAN**

Cluj-Napoca, str. Trifoiului nr.23A

-Amplasament: **Cluj-Napoca, str. Vlad Tepes nr.1**

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

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

-Faza de proiectare: P.U.D.

-Data elaborarii: aprilie 2019

1.2.Obiectivul lucrarii

Solicitari ale temei:

Elaborare P.U.D. pentru construire IMOBIL CU FUNCTIUNE DE SANATATE SI FUNCTIUNI CONEXE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, pe strada Vlad Tepes nr.1, conform certificatului de urbanism nr.280/17.01.2019.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede construirea unui imobil cu functiune de sanatate si functiuni conexe(administrativ), cu regim de inaltime P+3E.

Locurile de parcare necesare functiunii propuse se vor asigura la sol 10 locuri. Pentru realizarea obiectivului se propune desfiintarea constructiilor existente pe terenul studiat.

Rolul prezentei documentatii este de a evidentia modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism-privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea constructiilor, stationarea autovehiculelor, posibilitati de ocupare si utilizare a terenului.

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.
- Ridicare topografica
- Extras C.F.
- C.U. nr.280/17.01.2019

2.INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat in suprafata de 487 mp este inscris in CF nr. 331499, nr.cad. 331499; proprietatea numitului GAVAN DAN.
Adresa amplasament studiat: Cluj-Napoca, str.Vlad tepes nr.1
-teren: CF nr. 331499 si nr.cad. 331499
-constructii:pentru constructiile inscrise in C.F. se va obtine autorizatie de demolare.

2.1.CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Terenul studiat se afla incadrat in **zona de impozitare "D"**, conform HCL nr.715/2000 si HCL nr.209/2003

Regimul tehnic:

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in:
UTR-RrEt:

Pentru parcelele de colt:

P.O.T.max.=40%

C.U.T.max.=2,0

2.2.CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU REALIZAREA DOCUMENTATIEI PUD

S-a comandat un studiu geotehnic pentru stabilirea stratificatiei terenului.
Pentru cunoasterea traseelor si dimensiunilor retelelor edilitare s-au solicitat avize de amplasament de la furnizorii de utilitati.

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1.ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din strada Linistei, respectiv din strada Vlad Tepes, strazi care nu sunt afectate de servitute de utilitate publica.
Cele doua strazi sunt modernizate cu profil prestabilit. Strada Linistei este strada infundata.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI

Terenul studiat în suprafața măsurată și din acte de 487 mp este proprietatea numitului GAVAN DAN, conform CF nr.331499, nr.cad.331499 anexat și este construit.

Pentru construcțiile înscrise în C.F. se va obține autorizație de demolare.

P.O.T. existent=25,3%

C.U.T. existent=0,25

3.3.SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe teren există următoarele construcții:

C1-Sc=81mp; casa din cărămidă pe fundații din beton, acoperită cu țiglă, cu două camere, cameră și verandă închisă, o bucatărie.

C2-Sc=42mp; construcție cu zidărie din pe fundații din beton armat, cu învelitoare din țiglă, compusă din-parter: atelier tinichigerie și atelier vopsitorie auto.

3.4.CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracter 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) poluare fonică ridicată datorită vecinătății Aeroportului Internațional Cluj-Napoca;
- (c) 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;
- (d) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.
- (e) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (g) degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (h) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (i) 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:

Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar. Organizare urbană:

(a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație

(b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenul studiat în suprafața de 487 mp, proprietatea numitului GAVAN DAN, conform extrasului C.F. Anexat, este construit.

Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte și locuințe, cu regim de înălțime: S+P+2E, S+P+E-sediul firmei și birouri, P-hale de depozitare; P+M-locuințe

Terenul este marginit la nord de strada Vlad Tepes, la vest strada Linistei și la est și sud proprietăți private.

Terenul prezintă o formă relativ plană.

Accesul auto se face din strada Linistei, iar cel pietonal din strada Vlad Tepes.

3.5.DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zona: funcțiuni mixte (birouri și hale de depozit) și locuințe.

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

Terenul studiat este proprietatea numitului GAVAN DAN conform CF nr.331499, nr.cad.331499, anexat.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Conform studiului geotehnic efectuat în zona, s-a stabilit că stratificarea terenului în zona este:

- sol vegetal și umplutura de pământ argilos cu pietriș și resturi materiale de construcții;
- nisip cafeniu cu pietriș și matrice argiloasă, indusare medie ;
- pietriș cu nisip și bolovani

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

3.8.ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de formă rectangulară cu suprafața plană.

3.9.ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana apare la cota de -1,50m de la cota terenului natural, in forajul FG1.

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 $T_c=0,7$ sec, $a_g=0,10$, conform P100-1/2013.

3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit. Pe teren exista urmatoarele constructii:

C1-Sc=81mp; casa din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, cu doua camere, camera si veranda inchisa, o bucatarie.

C2-Sc=42mp; constructie cu zidarie din pe fundatii din beton armat, cu invelitoare din tigla, compusa din-parter: atelier tinichigerie si atelier vopsitorie auto.

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

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede construirea unui corp de cladire cu **FUNCTIUNE DE SANATATE SI FUNCTIUNI CONEXE**, cu regim de inaltime D+P+2E prevazut cu garaje auto la demisol si un loc de parcare la sol.

Pentru realizarea acestui obiectiv se propune desfiintarea constructiilor existente pe amplasament in vederea eliberarii amplasamentului pentru noile imobile propuse.

Terenul ramas liber se va curata si nivela lasandu-se pregatit pentru noile constructii solicitate de catre beneficiar.

Imobilul propus are urmatoarele caracteristici:

Suprafata construita=149mp, din care parter 55mp+proiectia etajului 94mp

Suprafata desfasurata=502mp, din care -parter=55mp+etaj

1=149mp+etaj 2=149mp+etaj 3=149mp

Structura functionala este urmatoarea:

-parter:receptie,parcari auto

-etaj 1:cabinete medicale-diabet,nutritie si boli metabolice-3 cabinete

-etaj 2:cabinete medicale-neurologi5 cabinete

-etaj 3:sali de cursuri,de sedinte,birouri

Necesarul de parcaje auto si biciclete se raporteaza la numarul de cabinete.

Necesar locuri de parcaje masini -8 locuri

Necesar locuri de parcaje biciclete-8 locuri

La nivelul parterului si la sol se amenajeaza 10 locuri de parcare.

La sol,langa scarile de acces in cladire se amplaseaza un stand pentru 8 biciclete.

De asemenea se va amenaja rampa pentru persoane cu dizabilitati.

Constructia propusa va respecta prevederile din P.U.G.-ul municipiului Cluj-Napoca.

S-a optat pentru un mod de ocupare a terenului cat mai favorabila d.p.d.v. al tipologiei de construire, ale acceselor, posibilitatile de realizare a cerintelor vis-a-vis de spatii libere si plantate, a parcajelor dar si a indicilor urbanistici permisi.

In legaturile cu constructiile existente pe parcelele vecine, acestea se afla la o distanta apreciabila astfel incat sa nu fie afectate de realizarea obiectivului.

4.2.MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE,PARCAJE,ACCESE

Accesul auto in incinta se face din strada Linistei, iar cel pietonal din strada Vlad Tepes.

Necesarul de parcaje s-a calculat raportat la numarul de cabinete medicale prevazute in cladire.

TOTAL locuri de parcare auto NECESAR=8 LOCURI

Numar locuri asigurate=8, din care 8 la parter si 2 la sol

Necesar locuri de parcaje biciclete 8 locuri

Numar locuri asigurate=8 in stand amplasat la sol

4.3.REGIMUL DE ALINIERE FATA DE PROPRIETATILE VECINE

Imobilul propus se inscrie in tipologia de tip front deschis.

_Cladirea se retrage la 5,00m fata de strada Vlad Tepes,la minim 3,00m fata de strada Linistei ,la 4,50m fata de limita laterala si la 6,00m fata de limita posterioara.

4.4.REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este:

P+3E

Hmax.cornisa = 12,10 m

Hmax. propus = 12,75 m

4.5.SISTEMUL CONSTRUCTIV SI DE FINISAJ

Pentru executia lucrarilor propuse se vor folosi materiale durabile si de calitate superioara, astfel incat cladirile rezultate sa se incadreze armonios in zona.

Sistem constructiv

Structura imobilelor este din stalpi de beton armat, cu plansee dala de beton armat, cu acoperis de tip sarpanta, cu straturi termo si hidroizolante.

Casa de scara se realizeaza din beton armat monolit.

Inchideri exterioare si compartimentari interioare.

Peretii exteriori si interiori de compartimentare dintre unitatile functionale vor fi din caramida de 25 cm grosime.

Peretii exteriori vor fi termoizolati cu polistiren sau vata bazaltica in grosime minima de 10 cm.

Peretii de compartimentare din interiorul unitatilor functionale vor fi din caramida de 11,5cm.

Finisajele interioare si exterioare

Pentru finisajele exterioare se vor folosi tencuieli colorate in masa, pereti cortina.

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, placaje faianta si gresie in grupurile sanitare si in zonele de circulatii, iar in camere mocheta pe sapa din beton.

Acoperisul

Acoperisul este de tip sarpanta, cu straturi termo si hidroizolante, dimensionate conform NP 040-2002, iar panta invelitorii conform NP 069-2002.

4.6.AMENAJARI EXTERIOARE

In prezent amplasamentul are caracteristica de teren cu destinatia de curti constructii.

In urma implementarii proiectului se va acorda o atentie deosebita amenajarilor exterioare si peisagere astfel incat sa se creasca cadrulul construit dar si natural. Suprafetele ramase libere dupa realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spatii verzi, accese auto si pietonale.

Spatiile verzi la sol vor ocupa un procent de 22,17%, fata de 20% minim necesar asigurat conform incadrarii terenului in $UTR=RrEt$.

Spatiile verzi vor include si plantarea de arbusti ornamentali.

4.7.SISTEMATIZARE VERTICALA

Terenul este relativ plan, o atentie dandui-se realizarii platformelor auto si pietonale. La baza rampei auto se prevede o rigola pentru preluarea apelor pluviale. De asemenea apele pluviale de pe platforme vor fi dirijate prin rigole spre zonele verzi sau spre reseaua de canalizare pluviala.

4.8.ASIGURAREA UTILITATILOR

Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale si alimentarea cu apa se vor realiza de la retelele existente pe strada Traian Vuia, prin bransamente dimensionate in functie de necesitatea imobilelor

propușe. Documentația pentru bransamente se va elabora la faza Autorizație de Construire.

Apele menajere uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă a municipiului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002-”Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”.

Agentul termic va fi asigurat centralizat de centrale termice distribuite pe funcțiuni. Instalațiile de încălzire cu corpuri statice vor fi proiectate avându-se în vedere parametrii exteriori și interiori de calcul conform SR 1907/1-97,SR 1907/2-97, caracteristicile clădirii (structura, pereții, grosimea și calitatea izolațiilor, înălțimea încăperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectură) și exigențele beneficiarului.

4.9.DEPOZITAREA SI EVACUAREA DESEURILOR

Deseurile vor fi depozitate în spații special amenajate la demisol. Prin contract cu agentul contractual din zonă acestea vor fi evacuate și transportate la rampa de gunoi a municipiului.

4.10.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Conform prevederilor PUG,terenul studiat nu este grevat de servitute de utilitate publică .

4.11.BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL					
	ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA TOTALA TEREN STUDIAT	487	100	487	100
2.	CONSTRUCTII CARE SE DESFIINTEAZA CONSTRUCTIE PROPUSA	123	25.3	149	30.6
3.	CIRCULATII CAROSABILE PIETONALE BICICLETE	98 76 22 -	20.1	224 190 22 12	46.0
4.	SPATII VERZI	266	54.6	108	22.17
5.	PUNCT GOSPODARESC CU PATRU FRACTII	-	-	6	1.23

P.O.T. maxim =40%

C.U.T. maxim =2,0

Steren=487mp Nr. cad.=331499

UTR=RrEt

P.O.T. propus $S_c/St=149\text{mp}/487\text{mp} = 30,6\%$

C.U.T. propus $S_d/St =502\text{mp}/487\text{mp}= 1,003$

Caracteristici constructii propuse

destinatie-functiune de sanatate si functiuni conexe

regim de inaltime propus: P+3E

Hmax. propus streasina=12,20m

Hmax. propus=12,75m

Sc= 149mp

Sd= 502mp, din care pentru calcul CUT =502mp

Nr.locuri de parcaje: - 8 locuri la parter

- 2 locuri la sol

Suprafata spatii verzi la sol: 108mp, procent 22,17% fata de necesar 20%.

-categoria de importanta "C"

-clasa de importanta III

-grad de rezistenta la foc III

-zona seismica de calcul:caracterizata prin $K_s=0,10$ si $T_c=0,07$ sec.

4.12.COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR- Et

C.U.T. propus $S_d/St =502\text{mp}/487\text{mp}= 1,003$

5.CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului **IMOBIL CU FUNCTIUNE DE SANATATE SI FUNCTIUNI CONEXE** in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ fondul construit existent.

Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzator al zonei, care se impune prin P.U.G. Demersurile pentru obtinerea autorizatiei de construire se vor face numai dupa aprobarea P.U.D.-ului in Consiliul Local.

Elaboratorul considera investitia ca fiind oportuna, prin imbunatatirea situatiei fondului construit si diversificarea si completarea functiunilor din zona.

Intocmit

arh. HANGA LADISLAU

arh. KATONA JULIA