

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Elaborare P.U.D. pentru construire IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE (BIROURI SI SPATII COMERCIALE), AMENAJARI EXTERIOARE 2S+P+4E+R)

-Proiect nr.44/2018

-Beneficiari:COROIU MARCEL,MANDRUSCA STEFAN,POPA PAUL-CRISTIAN

Cluj-Napoca, str. Tarnavelor nr.29

-Amplasament: **Cluj-Napoca, str. Decebal nr.57**

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

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

-Faza de proiectare:P.U.D.

-Data elaborarii:februarie 2019

1.2.Obiectivul lucrarii

Solicitari ale temei:

Elaborare P.U.D. pentru construire IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE (BIROURI SI SPATII COMERCIALE), AMENAJARI EXTERIOARE, pe strada Decebal nr.57, conform certificatului de urbanism nr.2513/23.08.2018.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede construirea unui imobil cu functiunea mixta-birouri si spatii comerciale, cu regim de inaltime 2S+P+4E+R.

Locurile de parcare necesare functiunilor propuse se vor asigura atat suprateran cat si la subsol.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. 2513/23.08.2018

2.INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat in suprafata de 770 mp este inscris in CF nr.260683,nr.cad. 260683; proprietatea beneficiarilor
Adresa amplasament studiat: Cluj-Napoca,str.Decebal nr.57
-teren: CF nr. 260683 si nr.cad. 260683
-constructii:pentru constructia inscrisa 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 "B"**,conform HCL nr.715/2000 si HCL nr.209/2003

Regimul tehnic:

Conform Regulamentului de Urbanism,terenul se afla in:
UTR-RrM1:Zona mixta cu regim de construire inchis.Parcelar riveran principalelor artere de trafic,destinat restructurarii.

Pentru parcelele comune:

P.O.T.max.=50%

C.U.T.max.=2,6

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 Decebal,strada care nu este afectata de servitute de utilitate publica.Strada are profil predefinit fiind modernizata.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 770 mp este proprietatea beneficiarilor, conform CF nr.260683 , nr.cad. 260683 anexat si este construit.

Pentru constructia inscrisa in C.F. se va obtine autorizatie de demolare.

P.O.T. existent=18%

C.U.T. existent=0,18

3.3.SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe teren exista urmatoarele constructii:

C1:casa din caramida,acoperita cu tigla,cu 2 camere,1 bucatarie,dependinte

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

Spatii urbane cu functiune mixta,de tip subcentral;

Organizare urbana pe principiul cvartalului,cu fronturi inchise;

Cladiri dispuse in aliniament,cu regim mediu de inaltime,cu aliniere la cornisa situata la o inaltime de 18 m,cu tipologii de tip compact(L,U,C,O etc);

Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construcție discontinuu, cuplat

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenul studiat în suprafața de 770 mp, proprietatea beneficiarilor, conform extrasului C.F. anexat, este construit.

Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte, cu regim de înălțime: P+2E-cofetarie-în curs de etajare; D+P+2E+M-birouri; S+P+M-bar; P-P+E+M-locuințe

Terenul este marginit la est de strada Decebal și la vest nord și sud de proprietăți private.

Terenul prezintă o formă relativ plană.

Accesul auto și pietonal se face din str. Decebal.

3.5. DESTINAȚIA CONSTRUCȚIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: funcțiuni mixte (cofetarie, bar, birouri și locuințe).

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

Terenul studiat este proprietatea beneficiarilor conform CF nr. 260683, nr. cad 260683 anexat.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

- argila nisipoasă cu pietriș mic;
- depozite aluvionare constând din pietriș și nisip cu elemente de bolovanis, indeseate ;
- marna cenușie-vinete compactă, plastic consistentă ;
- intercalare de nisip ;
- marna cenușie consistentă cu zone nisipoase ;
- pietriș cu nisip indeseat ;

Stratul bun de fundare - depozite aluvionare constând din pietriș și nisip cu elemente de bolovanis, indeseate $p_{conv}=450\text{kPa}$.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de formă rectangulară cu suprafața plană.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterană apare la cota de -3,00m de la cota terenului natural, în forajul F1.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit,avand destinatia de curti constructii.

Pe teren exista urmatoarele constructii:

C1-casa din caramida,acoperita cu tigla,cu 2 camere,1 bucatarie,dependinte

Pentru constructia inscrisa in C.F. se va obtine autorizatie de demolare.

3.12.ECHIPARE EXISTENTA

Strada Decebal 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 **IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE (BIROURI SI SPATII COMERCIALE),AMENAJARI EXTERIOARE**, prevazut cu garaj auto la subsol, amplasate partial pana la limitele de proprietate

Pentru realizarea acestui obiectiv se propune desfiintarea constructiei existente pe amplasament in vederea eliberarii amplasamentului pentru noul imobil propus.

Terenul ramas liber se va curata si nivela lasandu-se pregatit pentru noua constructie solicitata de catre beneficiar.

Imobilul propus are urmatoarele caracteristici:

Suprafata construita=362 mp

Suprafata desfasurata=3156 mp

Hmax. etaj neretras=18,5 m

Hmax.cladire=22 m

La subsoluri se vor amenaja parcaje subterane si parcaj de biciclete.

De asemenea se vor amenaja locuri de parcare supraterane destinate spatiilor comerciale si parcaje biciclete.

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,se vor lua masuri speciale in alegerea solutiilor de fundare astfel incat sa nu se afecteze in nici un fel stabilitatea si structura acestora.

Se propune solutia de fundare pe piloti sau pereti mulati.

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

Accesul auto si pietonal in incinta se face din strada Decebal.

Accesul la subsoluri se face printr-un lift auto.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform Anexei 2 din Regulamentul P.U.G.,astfel:

Necesar locuri de parcare auto 23 locuri(18 pentru birouri si 5 pentru spatii comerciale)

Numar locuri auto asigurate 23 locuri(20 la subsoluri si 3 suprateran)

Necesar locuri parcare biciclete=22 locuri(18 pentru birouri,4 pentru spatii comerciale)

Numar locuri asigurate 21 locuri(8 subterane si 14 supraterane)

4.3.REGIMUL DE ALINIERE FATA DE PROPRIETATILE VECINE

Imobilul propus se inscrie in tipologia de tip front inchis.Acesta se amplaseaza in aliniament fata de strada Decebal.

Etajul retras va avea o retragere de minim 1,80m fata de planul fatadei de la strada si 1,90m fata de limita posterioara.

4.4.REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este: 2S+P+4E+R

Hmax. propus(atic) =22,00m

Hmax. propus(atic) etaj V=18,50m

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 imobilului este din stalpi de beton armat,cu plansee dala de beton armat,cu acoperis de tip terasa 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 fatada principala.

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 terasa,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 spatiu atat construit,cat si liber neingrijit.

In urma implementarii proiectului se va acorda o atentie deosebita amenajarilor exterioare si peisagere astfel incat sa se creasca cadrului construit dar si natural.Suprafetele ramase libere dupa realizarea obiectivului propus se vor amenaja ca spatii verzi si parcaje supraterane peste subsolul extins.

Spatiile verzi la sol vor ocupa un procent de 24,9%,fata de 20% minim necesar asigurat conform incadrarii terenului in UTR=RrM1.

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.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 Decebal,prin bransamente dimensionate in functie de necesitatea imobilelor propuse.

Documentatia pentru bransamente se va elabora la faza Autorizatie de Construire.

Apele menajere uzate vor fi evacuate in reseaua de canalizare existenta a municipiului.Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002-”Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

Agentul termic va fi asigurat centralizat de centrale termice distribuite pe functiuni.Instalatiile de incalzire cu corpuri statice vor fi proiectate avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform SR 1907/1-97,SR 1907/2-97,caracteristicile cladirii(structura,peretii, grosimea si calitatea izolatiilor,inaltimea incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarului.

4.9.DEPOZITAREA SI EVACUAREA DESEURILOR

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei,folosind sistem ingropat cu 4 fractii.Prin contract cu agentul contractual din zona acestea vor fi evacuate si transportate la rampa de gunoi a municipiului.

4.10.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

4.11.BILANT TERITORIAL

P.O.T. maxim =50%

C.U.T. maxim =2,6

BILANT TERITORIAL					
	ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA TOTALA TEREN STUDIAT	770	100	770	100
2.	CONSTRUCTIE CARE SE DESFIINTEAZA CONSTRUCTIE PROPUSA	139	18.0	362	47.1
3.	CIRCULATII CAROSABILE PIETONALE	124 88 36	16.1	209 203 6	27.1
4.	PLATFORMA BALASTATA	222	28.9	-	-
5.	SPATII VERZI PE SOL NATURAL	285	37.0	192	24.9
6.	PUNCT GOSPODARESC CU PATRU FRACTII	-	-	7	0.9

Steren=770mp Nr. cad.= 260683

UTR=Et

P.O.T. propus $S_c/S_t=362\text{mp}/770\text{mp} = 47,01\%$

C.U.T. propus $S_d/S_t = 1971\text{mp}/770\text{mp} = 2,56$

Caracteristici constructii propuse

destinatie-functiune mixta-birouri si spatii comerciale

regim de inaltime propus: 2S+P+4E+R

Hmax. propus(atic) =22,00m

Hmax. propus(atic) etaj V=18,50m

$S_c = 362\text{mp}$

$S_d = 3156\text{mp}$, din care pentru calcul CUT =1971mp

Nr.locuri de parcaje auto:-20 locuri subterane

3 locuri supraterane

Suprafata spatii verzi la sol:192mp,procent 24,9% fata de necesar 20%.

- categoria de importanta "C"
- clasa de importanta III
- grad de rezistenta la foc II
- zona seismica de calcul:caracterizata prin $K_s=0,10$ si $T_c=0,07$ sec.

4.12.COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI **UTR- RrM1**

C.U.T. propus $S_d/St = 1971\text{mp}/770\text{mp} = 2,56$

5.CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului **IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE (BIROURI SI SPATII COMERCIALE), AMENAJARI EXTERIOARE** 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