

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Elaborare P.U.D. pentru construire IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE (spatii comerciale,birouri,servicii si locuinte)S+P+2E+R; AMENAJARI EXTERIOARE;RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELELE EDILITARE

-Proiect nr.19/2019

-Beneficiar: **ZAGONI SZABO STEFAN**

Cluj-Napoca,

-Amplasament:str.Traian Vuia nr.21-23,Cluj-Napoca, jud.Cluj

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

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

-Faza de proiectare:P.U.D.

1.2.Obiectivul lucrarii

Solicitari ale temei:

Elaborare P.U.D. pentru construire imobil cu functiuni mixte-comert,birouri,servicii si locuinte;amenajari exterioare;racorduri si bransamente la retelele edilitare,conform certificatului de urbanism nr.2168/05.06.2020.

1.3.Surse de documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

-Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu HCI. 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 4676 mp este inscris in CF nr.

339259,nr.cad.339259;339259 -C1;339259-C2;339259-C3;
proprietatea numitilor **ZAGONI SZABO STEFAN si ZAGONI
SZABO MARGARETA-SOFIA**
Adresa amplasament studiat:str.Traian Vuia nr.21-23 ,Cluj-Napoca,
jud.Cluj
-teren:C.F nr.339259,nr.cad.339259;339259 -C1;339259-C2;339259-
C3
-constructii:pentru constructiile inscrise in C.F. se va obtine
autorizatie de demolare.

2.1.CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

UTR-RrM2-Parcelar riveran arterelor de importanta locala,destinat
restructurarii-Zona mixta cu regim de construire inchis;
P.O.T=60%(40% pentru locuinte)
C.U.T.=1,8

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1.ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din strada Traian Vuia,strada cu profil de
tipIIC-30m. Terenul este afectatat de servitute de utilitate publica,
constructia propusa retregandu-se corespunzator.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 4676 mp,conform C.F.nr.
339259,nr.cad.339259;339259 -C1;339259-C2;339259-C3 este proprietatea
beneficiarilor, este construit.Pentru constructiile inscrise in C.F. se va obtine
autorizatie de demolare.

P.O.T. existent=6,9%
C.U.T. existent=0,0684

3.3.SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUTE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe teren exista urmatoarele constructii:

- C1: casa din caramida,pe fundatie din beton,acoperita cu
tigle,compusa din:3 camere,bucatarie,baie,antreu,camara,veranda
la parter,pivnita la subsol
- C2:garaj
- C3: casa cu 6 camere,2 bucatarii,2 camari,2 bai,wc,3 sas-uri,2
antree,terasa,garaj cu suprafata de 144mp

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 au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități. 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)aparitia 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 cu funcțiune mixtă, de tip subcentral; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise; Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

În principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent. Fiecare intervenție va determina în mod obligatoriu restructurarea integrală a cel puțin unei parcele în înțeles urban. Situațiile în care: -pe parcelă se prevăd mai multe corpuri de clădire / se crează un ansamblu; -parcela în înțeles urban are o suprafață mi mică decât cea minim reglementată la punctul 4 de mai jos; -configurația locală nu permite conformarea clădirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii și prevederilor regulamentului. Pentru fondul construit existent ce nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament în ceea ce privește amplasarea pe parcelă și conformarea arhitectural-volumetrică, se admit lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcției.

Terenul studiat in suprafata de 4676 mp,proprietatea beneficiarilor, conform extrasului C.F. anexat,este construit.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri cu cladiri de locuinte,cu regim de inaltime:P si P+M,D+P+M;P+M,P+E,P+M,P+E+M.

Pe parcela de la nr.17-17A,se afla in curs de executie un imobil mixt cu regim de inaltime S+P+2E+R.

Terenul este marginit de strada Traian Vuia si proprietati private.

Terenul prezinta o forma relativ plana pe verticala.

Accesul auto si pietonal se face din str.Traian Vuia.

3.5.DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona:locuinte si functiuni mixte.

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

Terenul studiat este proprietatea beneficiarilor conform CF nr.339259,nr.cad.339259;339259 -C1;339259-C2;339259-C3, 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:

-sol vegetal;

-argila nisipoasa bruna,plastic consistenta

-depozite aluvionare de terasa alcatuite din nisip,pietris si bolovanis,indesate

Stratul bun de fundare - depozite aluvionare de terasa alcatuite din nisip,pietris si bolovanis,indesate,pentru care $p_{conv}=450kPa$.

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 -4,20m de la cota terenului natural,in ambele foraje.

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 $T_c=0,7$ scc, $ag=0,10$,conform P100-1/2013.

3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit. Pe teren exista urmatoarele constructii:

C1: casa din caramida,pe fundatie din bcton,acoperita cu tigle,compusa din:3 camere,bucatarie,baie,antreu,camara,veranda la parter,pivnita la subsol

C2:garaj

C3: casa cu 6 camere,2 bucatarii,2 camari,2 bai,wc,3 sas-uri,2 antree,terasa,garaj cu suprafata de 144mp

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 mixta cu regim de inaltime S+P+2E+R, prevazut cu garaje auto la subsoluri, amplasat partial pana la limitele de proprietate

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:

La parter sunt prevazute functiunile de: spatii comerciale, birouri si servicii, la parter, iar la etaje apartamente de locuit.

La subsol se vor amenaja parcaje subterane.

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 Traian Vuia.

La iesirea din incinta se va vira obligatoriu la dreapta.

Accesul auto are latimea de 6,0m.

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

Necesar locuri de parcare auto spatii comerciale ($S_u=279,46\text{mp}$)=8 locuri

Necesar locuri de parcare auto spatii birouri, servicii ($S_u=158,70\text{mp}$)=2 locuri

Necesar locuri de parcare auto apartamente(82 apartamente cu suprafata mai mica de 100 mp)=82 locuri

TOTAL locuri de parcare auto NECESAR=92 LOCURI

Numar locuri asigurate =92 locuri subteran

Necesar locuri de parcare biciclete spatii comerciale(Su=279,46mp)=6 locuri

Necesar locuri de parcare biciclete spatii birouri, servicii (Su=158,70mp)=2 locuri

Necesar locuri de parcare biciclete apartamente(82 apartamente cu suprafata mai mica de 100 mp)=82 locuri

TOTAL locuri de parcare biciclete NECESAR=92 LOCURI

Numar locuri asigurate =90 locuri subteran

4.3.REGIMUL DE ALINIERE FATA DE PROPRIETATILE VECINE

Imobilele propuse se inscriu in tipologia de tip front inchis.

Fata de strazi cladirea se amplaseaza pe aliniament.

Etajele retrase vor avea o retragere de minim 1,80m fata de planul fatadei de la strada.

4.4.REGIMUL DE INALTIME

Regim de inaltime propus:S+P+2E+R

Hmaxim atic peste etaj II=12,00m

Hmaxim cladire=14,25m

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.

Casele 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 minim 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,placaj caramida si tamplarie cu sticla

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, placaje faianta si gresie in grupurile sanitare si in zoncle 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 teren curti constructii, cu spatii atat construite, cat si libere.

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 obiectivelor propuse se vor amenaja ca spatii verzi, accese auto si pietonale.

Spatiile verzi la sol vor ocupa un procent de 21.5%, fata de 20% minim necesar asigurat conform incadrarii terenului in UTR=RrM2.

Spatiile verzi vor include si plantarea de arbusti ornamentali.

4.7. SISTEMATIZARE VERTICALA

Terenul este relativ plan, o atentie dandu-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 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 izolatilor, 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 sisteme ingropate 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

Conform prevederilor PUG,terenul studiat este grevat de servitute de utilitate publica in vederea realizarii circulatiilor propuse prin PUG. Pentru realizarea profilului de tip II C-30m a strazii Traian Vuia,conform prevederilor PUG se propunc retragerea cladirii.

4.11.BILANT TERITORIAL

P.O.T. maxim =60%

C.U.T. Maxim =1,8

BILANT TERITORIAL					
	ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA TOTALA TEREN IN PROPRIETATE	4676	100	4676	100
2.	CONSTRUCTII CARE SE DESFIINTEAZA CONSTRUCTIE PROPUSA	320	6.9	1870	40.0
3.	CIRCULATII CAROSABILE PIETONALE	2653 2572 81	56.7	931 589 342	20.0
4.	SPATII VERZI PE SOL NATURAL	1703	36.4	1005	21.5
5.	SPATII VERZI PE SUBSOL	-	-	747	15.9
6.	TEREN DESTINAT LATIRII STRAZII TRAIAN VUIA	-	-	123	2.6

Steren pentru calcul C.U.T.=4676mp

UTR=RrM2

P.O.T. propus $S_c/St=1870mp/4676mp = 40\%$

C.U.T. propus $S_d/St =6961mp/4676mp= 1,489$

Caracteristici constructii propuse

destinatie-functiune mixta:spatii comerciale,birouri,servicii si locuinte

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

Hmaxim atic peste etaj II=12,00m

Hmaxim cladire=14,25m

Sc= 1870mp

Sd= 10392mp,din care pentru calcul CUT =6961mp

Nr.locuri de parcaje: 92 locuri subteran

Suprafata spatii verzi la sol: 1005mp,procent 21.5% fata de necesar 20%.

-categoria de importanta "C"

-clasa de importanta III

-grad de rezistenta la foc II

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

4.12.COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR- RrM2

C.U.T. propus $S_d/St = 6961mp/4676mp = 1,489$

5.CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE(spatii comerciale,birouri,servicii si locuinte) 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



