

FISA PROIECTULUI

denumirea proiectului

**ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE
CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI
DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA,
AMENAJARI EXTERIOARE**

Calea Dorobantilor, nr 65, Cluj-Napoca, jud. Cluj

beneficiar

HEXAGON TOWN S.R.L.

proiectant de arhitectura

s.c. estudio s.r.l.

nr. reg. com. J12/604/2007

arh. Octavian CIOTLĂUȘ

arh. Eleonora DULĂU

arh. Nicolae ANDREICA

faza proiectului

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Fisa proiectului
2. Borderou piese scrise și desenate
3. Memoriu tehnic
4. Anexe
 - Certificat de urbanism nr. 3902 din 16.09.2019
 - Dovada titlului asupra imobilului
 - Plan Topo cu viza cadastru
 - Studiu geotehnic
 - Avize utilități

PIESE DESENATE

PLAN DE ÎNCADRARE		U.01
PLAN DE SITUAȚIE EXISTENTA	sc. 1:500	U.02
REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:500	U.03
REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500	U.04
PROPRIETATI ASUPRA TERENURLOR	sc. 1:500	U.05
PLAN SUBSOL PARCARI + PARTER	sc. 1:500	U.06
DEFASURATA STRADALA EXISTENTA + PROPUSA	sc. 1:500	U.07
ILUSTRARE URBANISTICA 1		U.08
ILUSTRARE URBANISTICA 2		U.09
ILUSTRARE URBANISTICA 3		U.10
CONSULTAREA POPULATIEI	sc. 1:500	U.11

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea Primăriei Mun. Cluj-Napoca, prin C.U. Nr 3902/16.09.2019, în vederea realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI EXTERIOARE”

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea proiectului: ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBILE MIXTE, IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE VERTICALA, AMENAJARI EXTERIOARE

Adresa: Calea Dorobantilor, nr 65, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: S.C. HEXAGON TOWN S.R.L.

Proiectant: s.c. estudio s.r.l.
nr. reg. com. J12/604/2007

Faza: P.U.D.

Data elaborării: 02/2021

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII:

Prevederi ale temei: Reglementarea accesului auto și pietonal, a modului de ocupare a terenului, a conformării arhitectural-volumetrică, studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor, nr 65.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca nr 493/22.12.2014 terenul este inclus în intravilanul municipiului, în exteriorul perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Destinația zonei este zona mixta cu regim de construire închis, parcelar riveran principalelor artere de trafic.

3.SITUAȚIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:

Accesul auto și pietonal pe parcela se face pe latura nordica, din calea Dorobantilor, printr-un gang.

3.2.SUPRAFAȚA OCUPATA, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI:

Conform extrasului CF NR. 335882, terenul se identifica prin nr.topo. 335882 , se afla în proprietatea S.C. HEXAGON TOWN S.R.L. și are o suprafață măsurată de 1215 mp.

Limite/Vecinătăți:

- pe latura Sudica – Calea Dorobantilor
- pe latura Vestica – Proprietat private cu adresa Calea Dorobantilor nr 61-63
- pe latura Nordica – Compania de Transport Public CTP Cluj Napoca
- pe latura Estica –Propietat private cu adresa Calea Dorobantilor nr 67

3.3.SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE:

Pe teren exista mai multe construcții cu regimul de înălțime P+E, în care sunt mai multe apartamente, cu funcțiunea de birouri. Clădirile sunt propuse spre demolare, fiind în curs de elaborare documentația de autorizarea a lucrărilor de demolare.

Folosința actuala a terenului : curți construcții.

3.4.CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona are configurația țesutului urban tradițional formata din clădiri dispuse în front relativ continuu, cu regimul de înălțime S(D)+P+1+(2), pe limita de proprietate dinspre strada.

3.5.DESTINAȚIA CLĂDIRILOR:

Zona are funcțiuni mixta cu regim de construire închis, parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii.

Structura funcțională a zonei este eterogena, caracterizata de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public. În zona sunt prezente și clădiri monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități, printre care și locuire.

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

Terenul este în proprietatea privată aparținând S.C. HEXAGON TOWN S.R.L. și are o suprafață măsurată de 1215 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietate publică și privată.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEO PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE:

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- Se recomandă ca adâncimea minimă de fundare D_{fmin} pentru amplasamentul în cauză să fie $D_{fmin} = -2,20$ m față de cota terenului amenajat (CTA) (*în conformitate cu prevederile NP126-2010*), pentru care stratul bun de fundare se consideră a fi stratul de argilă vârtoasă nisipoasă, cafenie cu plasticitate mare (*între 1,0-2,0 m consistentă*).
- Dimensionarea fundațiilor, soclurilor se va face prin calcul pentru satisfacerea condițiilor de rezistență sub efectele rezultate din gruparea fundamentală de încărcări.
- Dimensiunile astfel obținute vor fi verificate și pentru efectele încărcărilor din grupare seismică de încărcări.
- În cazurile în care soclurile se execută din beton simplu, la nivelul pardoselii parterului se va prevedea un sistem de centuri care va forma contururi închise. Aria armăturilor longitudinale din aceste centuri va fi cu cel puțin 20% mai mare decât aria armăturilor din centura cea mai puternic armată de la nivelurile supraterane de pe același perete.
- Dacă înălțimea soclului, peste nivelul tălpii de fundare, este mai mare de 1,50 m se va prevedea o centură la baza soclului cu aceeași armătură ca și centura de la nivelul pardoselii.
- Terenul aflat sub talpa fundației se recomandă a fi compactat până la un grad de compactare mai mare de 98%.
- Fundațiile vor fi hidroizolate corespunzător.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

A. Circulația generală a apei subterane:

Nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de 3,2 m față de cota terenului actual (CTA) în cadrul forajului geotehnic FG01.

B. Prezentă apei în forajele executate:

Apa subterană apare în sondaje ca infiltrații slabe la -3,80m.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD K_s , T_c):

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

-Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURA, STARE, ETC)

Pe teren există o clădire cu regimul de înălțime P+1.

Structura este din zidărie de cărămidă cu fundații din piatră, planșeu din lemn și șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, parțial cu tabla zincată.

Starea clădirii este în general bună, de-a lungul timpului se observă că a fost relativ bine întreținută, nu s-au observat degradări la nivel structural.

Prin proiect se propune demolarea clădirii existente.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ:

Imobilul este racordat la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz natural.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM:

Se propune:

- 1. Demolarea clădirii existente
- 2. Construirea unui imobil de birouri S+P+5E+R, realizarea unei parcuri subterane pentru 23 de autovehicule
- 3. Amenajarea terenului, prin realizarea unor zone dalate și plantarea spațiilor verzi;
- 4. Refacerea împrejurimilor terenului.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR:

Prin tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarii, se dorește demolarea imobilului existent și construirea unui imobil de locuire cu locuire colectivă și spațiu comercial/alimentație publică la parter la corpul dinspre stradă

Clădirea propusă va avea destinația de locuire colectivă și spațiu comercial/alimentație și va avea următoarele funcțiuni:

- Subsol – parcaj auto (23 locuri), ALA, parcuri biciclete, spații tehnice
- Parter: spațiu comercial/ alimentație publică la stradă; locuințe colective
- Etaj 1-5: locuințe colective
- Etaj retras: locuințe colective

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ:

Clădirea existentă are AC=579 m; ACD=579 mp.

Clădirea propusă are AC=360 mp; ACD =2187 mp; ACD_{cu subsol}= 2910 mp.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGEREA A INCENDIILOR, ETC.):

Clădirea propusă va fi realizată în regim de construire închis, cu front continuu cu tipologie de tip L care ține cont de clădirile învecinate de pe limita de proprietate.

Clădirea va avea pe latura Estică o adâncime de 40.51 ml și va închide calcanul existent de pe limita de proprietate. Pe latura Vestică adâncimea clădirii va fi 18 m, pe această latură clădirea se realizează doar spre stradă pentru a respecta frontul continuu la stradă.

Extinderea clădirii în curte va avea un regim de construire S+P+2E+R, va avea următoarele retrageri față de limitele terenului:

- de la limita laterală Estică de se realizează pe calcan respectând curțile și regimul de construire de pe parcela învecinată.

- de la limita Vestică de 4.95 ml.

- de la limita Sudică de 38.52 – 38.99 ml.

Se va respecta retragerea de H/2 de la cornișă pentru toate retragerile.

4.5. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE:

Circulația pietonală este asigurată de alei amenajate prin grija beneficiarului în interiorul incintei și alei dalate de acces, combinate cu amenajarea spațiului verde.

Accesul auto se va realiza direct din strada, cu viraj de stânga și se face pe un singur fir de circulație cu lățimea de 3.10 m, cu două zone supralargite cu lățimea de 5.00 m pentru a fluidiza circulația pe parcelă. Pentru fluidizarea circulației s-au prevăzut locuri de așteptare pentru automobile atât la nivelurile subterane, cât și la nivelul terenului amenajat, unde s-au creat două alveole de așteptare pentru o mașină.

Parcarea celor 23 de autoturisme va fi distribuită în subsolul imobilului propus.

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI:

Cadrul natural din zonă este prezent prin curțile proprietăților din zonă, astfel se creează o perdea de vegetație interioară curților, vegetație care se va păstra în mare parte.

Proiectul propune schimbarea creșterea unei suprafețe verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetație de talie joasă, arbuști și gazon; zona adiacentă construcției propuse.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII:

În această parte a orașului poluarea - chimică, fonică, vizuală - este minoră, însă imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Imobilul nou propus se va încadra în clasa energetică A/A+, va avea un impact minim asupra mediului.

4.8. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI:

Construcția își propune să contribuie la dezvoltarea spațiilor verzi printr-o extindere și reamenajare peisajera ce prevede suprafețe verzi amenajate de 282 mp.

4.9. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ:

Lucrările necesare de sistematizare pe verticală:

- plantarea curții din jurul clădirii
- creșterea unor suprafețe verzi direct pe sol natural.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR):

Regimul de înălțime propus este de S+P+5E+R

Clădirea este aliniată, la o cornișă de 21.5 m de la nivelul trotuarului. Cornișa respectă reglementările art.10 din RLU UTR RrM1, prin care se vor alinia la o cornișă situată la 22 m de la

nivelul trotuarului, iar înălțimea totală nu va depăși 25. O variație de 0,50m este admisibilă. Etajul R este retras față de aliniament cu 2,50m. La parter se va realiza o suprafață conform normativelor.

Pe limitele S și E și V de proprietate, pe primii 18 m, clădirea este lipită având calcane cu o înălțime maximă de 22.00 m.

Fața de limită sudică nordică se va retrage cu 38.52 – 38.99 ml.

Înălțimea maximă va fi de 25 m.

P.O.T. propus = 29,63 %

Conform cu certificatul de urbanism nr. 3902 din 16.09.2019, se prevede un P.O.T. maxim de 50% , UTR.=RrM1, pentru parcele comune, respectiv un P.O.T. maxim de 60% , UTR.=RrM2, pentru parcele comune .

4.11. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR:

C.U.T. Propus = 1.8

Conform cu certificatul de urbanism nr. 3902 din 16.09.2019, se prevede un C.U.T. maxim de 2.6, UTR.=RrM1, pentru parcele comune, respectiv un P.O.T. maxim de 1.8, UTR.=RrM2, pentru parcele comune .

4.12. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

BILANȚ TERITORIAL pentru parcela care a generat PUD	EXISTENT		EXISTENT	
	mp	%	mp	%
Suprafața totală teren	1215 , conform CF		1215 , conform CF	
Construcții	579	47.65	360	29.63
Circulații/Dalaje	390	32.10	506	41.65
Spații verzi	231	19.01	282	23.21
Altele	15	1.23	67	5.51
Total	1215	100.00	1215	100.00
Regim de înălțime	S+P		S+P+5+R	
Nr. locuințe	-		-	
Nr. locuri de parcare auto în incintă	-		-	
Nr. de garaje auto	-		-	
P.O.T. existent = 47.65 P.O.T. propus = 29.63 % P.O.T. maxim = 50% C.U.T. existent = 0.47 C.U.T. propus = 1.8 C.U.T. maxim = 2.6				
S_{teren} = 1215 mp S_{constr.} = 360mp S_{constr. desf.} = 2187 mp S_{constr. desf. cu subsol} = 2910 mp				
UTR RrM1		UTR RrM2		
P.O.T. max = 50 %		P.O.T. max = 60 %		
C.U.T. max = 2.6		C.U.T. max = 1.8		

4.13. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI):

4.13.1. ALIMENTARE CU APA

Situația existentă: pe parcela studiată există rețea de apă

4.13.2. CANALIZARE

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de canalizare.

4.13.3. ENERGIA TERMICA

Situația existentă: pe parcela studiată nu există rețele de energie termică.

Propunere: Se propune alimentarea prin intermediul unei centrale proprii de energie termică.

4.13.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situația existentă: pe parcela există rețele de gaze naturale

4.13.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de alimentare cu energie electrică.

5. CONCLUZII:

Pentru materializarea propunerilor prezentului P.U.D. nu sunt necesare măsuri speciale. Este necesară doar elaborarea proiectelor tehnice și autorizarea lucrărilor de construire pentru obiectivele vizate, în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism.

Întocmit

arh. Octavian CIOTLĂUȘ

arh. Eleonora DULĂU

arh. Nicolae ANDREICA

Data:

februarie 2021