

FIȘA PROIECTULUI :

Denumirea lucrării: **DESDIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE**
împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități

Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, strada Fabricii de Zahăr, nr.33-35
Beneficiar: **REPRO EUROPA DEVELOPMENT S.R.L. ; CUI : 39669079**
Adresa beneficiar: jud. Cluj, mun.Cluj-Napoca, strada Attila Jozsef, nr.35
Proiectant general: **EKTRA STUDIO S.R.L.**
jud. Cluj, mun.Cluj-Napoca, piata Mihai Viteazu, nr.4, ap.12
J12/3851/2017; CUI RO37782062
e-mail : info@ektra.ro

Șef proiect: **arh. urb. TULOGDY László**
Proiectat: arh. ALB Cristina
Faza: **P.U.D.** - Plan Urbanistic de Detaliu
Data: august.2022

LISTA SEMNATURI :

Șef proiect: arh.urb. TULOGDY László
Proiectat: arh. ALB Cristina

BORDEROU : A. PIESE SCRISE :



01. Foaie prezentare
02. Borderou piese scrise și piese desenate
03. Lista semnături
04. Certificat de înregistrare
05. Copie C.I. reprezentant
06. C.F nr. 339029 (amplasament studiat)
07. Anunt ziar initiere studiu
08. Certificat de Urbanism **nr. 2703** din data de 13.07.2020
09. Avize și acorduri stabilite prin Certificatul de Urbanism **nr. 2703** din 13.07.2020 :
 - Agenția pentru Protecția Mediului Cluj-Napoca
 - aviz alimentare cu apă | canalizare
 - aviz gaze naturale
 - aviz energie electrică + studiu de coexistență
 - aviz salubritate
 - aviz telefonizare
 - aviz Direcția de Sănătate Publică
 - aviz Siguranța Circulației + studiu de trafic
10. Dovada O.A.R.
11. Documentație topografică și procesul verbal de recepție **3132** / 2020
12. Studiu geotehnic
13. Memoriu tehnic

B. PIESE DESENATE

U.01	INCADRARE IN ZONA	sc. 1:5000
U.02	SITUATIE EXISTENTA	sc. 1:500
U.03	REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500
U.04	NORMATIVE DE UTILITATE PUBLICA CU VECINI	sc. 1:500
U.04	NORMATIVE DE UTILITATE PUBLICA	sc. 1:500
U.05	v1 _REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:500
U.06	v1 _POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	sc. 1:500
U.07	v1 _SECTIUNI CARACTERISTICE	sc. 1:200
U.08	v1 _FRONT STRADAL	sc. 1:200
U.09	v1 _ILUSTRARI URBANISTICE	sc. 1:200
U.10	v2 _REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:500
U.11	v2 _POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	sc. 1:500
U.12	v2 _SECTIUNI CARACTERISTICE	sc. 1:200
U.13	v2 _FRONT STRADAL	sc. 1:200
U.14	v2 _ILUSTRARI URBANISTICE	sc. 1:200
U.15	FOTOGRAFII SITUATIA EXISTENTA	
U.16	FOTOGRAFII SITUATIA EXISTENTA	



MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	DEFSIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități
Amplasament:	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, strada Fabricii de Zahăr, nr.33-35
Beneficiar: Adresa beneficiar:	REPRO EUROPA DEVELOPMENT S.R.L. ; CUI : 39669079 jud. Cluj, mun.Cluj-Napoca, strada Attila Jozsef, nr.35
Proiectant general:	EKTRA STUDIO S.R.L. jud. Cluj, mun.Cluj-Napoca, piata Mihai Viteazu, nr.4, ap.12 J12/3851/2017; CUI RO37782062 email:info@ektra.ro
Șef proiect: Proiectat: Faza: Data:	arh. urb. TULOGDY László arh. ALB Cristina P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu august.2022

1.2.OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea avizarii lucrarea
DEFSIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE
împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități

pe amplasamentul de pe strada Fabricii de Zahăr, nr.33-35, mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.

Tema de proiect prevede punerea in valoare a amplasamentului situat prin construirea unui imobil cu functiuni mixte – parterul va avea un spatiu comercial cu deschidere la strada Fabricii de Zahar, iar partea din spate si etajele superioare vor fi ocupate de functiunea locuire.

Imobilul propus va avea regimul maxim de inaltime de S+2E+ER.

2.INCADRAREA IN ZONA

2.1.CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE

SURSE DOCUMENTARE: Baza topografică
Certificat de Urbanism nr. 2703 din data 13.07.2020
P.U.G. Cluj-Napoca
Suprafata amplasament = 2.622.00mp (C.F. nr. 339029)

Zona studiată se situează în municipiul Cluj-Napoca, strada Fabricii de Zahăr, nr.33-35 , județul Cluj.
UTR: **RrM2** - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării – Zona mixta cu regim de construire inchis

P.O.T. maxim = 60%
P.O.T. maxim = 40% (functiunea locuire)
C.U.T. maxim = 1.80

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Nu este cazul.



3.SITUATIA EXISTENTA

3.1.Regimul juridic:

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Imobilul este in proprietate privată conform C.F. nr. 339029 (anexat).

Parcela este situata in UTR: **RrM2**.

3.2.Regimul economic, utilizari admise:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie (predominant locuințe colective), dispuse pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului au devenit atractive pentru locarea unei gamei largi de activitati.

- UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a)să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni); (b)accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

- UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Depozitare en gros

Depozitare de materiale re folosibile

Comerț en gros.

Comerț în detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Ansamluri monofuncționale rezidențiale.

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natura.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Circulatii - Caila de comunicatie existente

Accesul pe teren se face de pe latura sudica a parcelelor, din strada Fabricii de Zahăr, parcelele au deschidere si la strada Inului, aflata in partea nordica.

Ocuparea terenului - situatia existenta

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA = **284,00 mp**

C(1) = 105,00 mp

C(2) = 44,00 mp

C(3) = 135,00 mp



SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA = **284,00 mp**
P.O.T. existent = 10,83 % (**284,00 m²** - S_{construita} / **2.622,00m²** S_{teren}) x100
C.U.T. existent = 0.10 (**284,00 m²** - S_{construita desfasurata} / **2.622,00m²** S_{teren})

3.3. Regimul tehnic

UTR: **RrM2** - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării – Zona mixta cu regim de construire inchis

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

P.O.T. maxim = 40% (functiunea locuire)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 1.80

3.4. Accesibilitate la căile de comunicație

Accesul auto si pietonal pe teren se realizează de pe latura sudica a parcelei – strada Fabricii de Zahăr.

3.5. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

La data intocmirii documentatiei pe parcela studiata cu suprafata de 2.622,00 mp exista urmatoarele constructii cu regim de inaltime P. (conform **C.F. nr. 339029**) :

C(1) = 105,00 mp

C(2) = 44,00 mp

C(3) = 135,00 mp

SITUATIE EXISTENTA :

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA = **284,00 mp**

SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA = **284,00 mp**

P.O.T. existent = 10,83 % (**284,00 m²** - S_{construita} / **2.622,00m²** S_{teren}) x100

C.U.T. existent = 0.10 (**284,00 m²** - S_{construita desfasurata} / **2.622,00m²** S_{teren})

REGIM DE INALTIME EXISTENT : P

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

3.6. Analiza fondului construit existent

Terenul în studiu are front la strada Fabricii de Zahăr – sud si la strada Inului – nord. Construcțiile din zona au regim de construire izolat.

Vecinătăți:

Nord: strada Inului

Sud : strada Fabricii de Zahăr – C.F. nr. 333273

Est: proprietate privată – locuinta unifamiliala - C.F. nr. 260781

Vest: proprietate privată – locuinta unifamiliala

3.7. Echipare edilitară existentă



Alimentarea cu apă și canalizarea:

Sub amplasament nu există conductă publică de canalizare.

Proprietatea este racordată la rețeaua de canalizare.

Alimentare cu energie electrică:

Proprietatea este racordată la rețeaua electrică.

Alimentare cu gaz:

Proprietatea este racordată la rețeaua de gaz.

Probleme de mediu

Conform avizului obtinut de la Agentia de Mediu Cluj Napoca nu sunt probleme speciale care sa necesite intocmirea unor studii de impact asupra mediului. Prin lucrarile propuse factorii de mediu nu vor fi afectati.

Se vor amplasa locurile de parcare necesare la subsolul imobilului propus.

4.REGLEMENTARI

4.1.Obiective noi solicitate prin tema de proiectare.

Se propune construirea unei imobil cu functiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și bransamente utilități.

4.2.Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor.

Descrierea funcțională propusa: spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral.

Subsol	: spatii tehnice, parcari
Parter	: functiuni mixte la strada Fabricii de Zahar si locuinte colective(apartamente)
Etaje superioare	: locuinte colective (apartamente), circulatii.

Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

V1:

Cladirea propuse se va amplasa la urmatoarele distante minime fata de vecinatati:

Sud	: front stradal – strada Fabricii de Zahăr
Est	: calcan pana la adancimea de 18.00m / min. H/2 fata de limita de proprietate
Vest	: calcan pana la adancimea de 18.00m
Nord	: front stradal – strada Inului

V2:

Cladirea propuse se va amplasa la urmatoarele distante minime fata de vecinatati:

Sud	: front stradal – strada Fabricii de Zahăr
Est	: calcan pana la adancimea de 18.00m
Vest	: min. H/2 fata de limita de proprietate
Nord	: front stradal – strada Inului

4.3. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanta fata de constructiile existente pe parcela:

Nu este cazul.

Determinarea solutiei de organizare arhitectural urbanistice

Criteriile principale de amplasare sunt:

- configurarea imobilului prin adaptarea la teren studiat,
- integrarea constructiilor in caracterul propus zonei prezentat în Regulamentul Local,
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate
- asigurarea numarului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele - **conform Anexei 2.**

4.4. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Nu este cazul.

4.5.Principii de interventie asupra constructiilor existente.

Nu este cazul.

4.6.Modul de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale, parcari

Accesul auto si pietonal pe teren se realizeaza din strada Fabrica de Zahar, pe latura sudica.

Locurile de parcare propuse vor fi amplasate la subsolul imobilului.

4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural existent.

Terenul studiat are functiunea de curte si gradina. In zona adiacenta amplasamentului nu exista elemente naturale remarcabile. Se propune amenajarea unor spatii verzi (min.20% din suprafata sudiata) si plantarea unor arbori ornamentali de mici dimensiuni si realizarea unor suprafete inierbate. Spatiul reconstruit va fi utilizat pe principiul de curte comuna.

Nr de copaci propusi: 1 arbore ornamental / 100mp de spatii verzi.



4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Nu este cazul.

4.9. Solutii pentru reabilitare ecologica si diminuarea poluarii.

Centralele termice vor fi omologate conform legislatie in vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale usor lavabile is usor curatabile. Gunoiul menajer va fi indepartat de catre firme specializate si se va transporta la depozitul de gunoi la orasului. Colectarea se va face dupa cum urmeaza: vara la maxim 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Acolo unde este posibil se vor realiza garduri vii, si se vor amenaja suprafete inierbate .

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

Nu s-au realizat functiuni publice.

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Vezi punct 4.8.

4.12.Lucrari necesare de sistematizare verticala

Pentru evacuarea apelor pluviale in PROIECTUL DE EXECUTIE INSTALATII vor fi prevazute solutii de canalizare a apelor pluviale si menajere.

4.13.Regimul de construire, coeficientul de utilizare a terenului.

Regimul de inaltime propus : S+P+2E+Er

H cornisa = 12,00m

H maxim = 16,00m

Structura: Structura clădirii va fi executată din fundații continue din beton, elevații beton armat, plăci și scări din beton armat, zidărie portantă din cărămidă, termosistem, acoperis tip terasa.

POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

AMPLASAMENT:

jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, strada Fabricii de Zahăr, nr.33-35

Steren = 2.622,00 mp

SITUATIE EXISTENTA :

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA = **284,00 mp**

SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA = **284,00 mp**

P.O.T. existent = 10,83 % (**284,00 m²** - S_{construita} / **2.622,00m²** S_{teren}) x100

C.U.T. existent = 0.10 (**284,00 m²** - S_{construita desfasurata} / **2.622,00m²** S_{teren})

SITUATIE PROPUASA :

P.O.T. (functiune mixta) = 60.00 % (1.573,20 m² - S_{construita} / 2.622,00m² S_{teren})x100

P.O.T. maxim - 60.00% - 1.573,20 mp

P.O.T. nivele cu destinatia doar locuire = 40.00 % (1.048,80 m² - S_{construita} / 2.622,00m² S_{teren})x100

P.O.T. maxim etaje superioare - 40.00% -1.048,80 mp

C.U.T. = 1.80 (4.719,60 m² - S_{construita desfasurata} / 2.622,00m² S_{teren})

C.U.T. maxim - 1.80 - 4.719,60 mp

APARTAMENTE PROPUSE :

= 36apartamente

NECESAR PARCARI :

APARTAMENTE = 36 locuri de parcare (1 loc de parcare / apartament)

SPATIU COMERCIAL = 10 locuri de parcare

= 46 locuri de parcare necesare

- nr. parcari propuse : vor fi calculate conform Anexei 2 si amplasate la subsolul imobilului :

* 36 locuri de parcare la subsolul imobilelor

* 10 locuri de parcare pentru functiunile de interes public

*** 46 locuri de parcare atribuite**

***calcul P.O.T. si C.U.T. a fost raportat la suprafata din C.F. nr. 339029**



BILANT TERITORIAL PROPOS :

	m ²	%
SUPRAFATA TEREN	= 2.622,00 mp	= 100.00%
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	=1.573,20 mp	= 60,00%
SUPRAFATA CAROSABILA SI PIETONALA	= 1.048,80 mp	= 40,00%
SUPRAFATA SPATII VERZI PROPUSE SOL NATURAL	= 524,40 mp	= 20,00%
SUPRAFATA LOC DE JOACA	= 75,00 mp	

Categoria de importanță:

- C, conform HG 766-94 – categoria de importanță "normală";

Clasa de importanță:

- III, conform P100-1/06 – construcție de importanță medie

Clasa de importanță:

- III, conform STAS 10100/0-75

Grad de rezistență la foc:

- II –structura BA

4.14 Asigurarea utilitatilor

Apa potabila: se va realiza racord la rețeaua existenta in zona.

Canalizarea apelor pluviale: se va racorda la rețeaua publica existenta. Bransamentul va dimensiona corespunzator la conducta publica de canalizare.

Canalizarea apelor menajere:se va racorda la rețeaua publica existenta. Bransamentul va dimensiona corespunzator la conducta publica de canalizare.

Asigurarea Gazului natural:se va realiza racord la rețeaua existenta in zona.

Asigurarea telecomunicatii :se va realiza racord la rețeaua existenta in zona.

Iluminat exterior: se va realiza iluminat exterior pe circulatiile publice.

Se va asigura paratragnet conform normativelor in vigoare.

PENTRU TOATE INSTALATIILE DE SCRISE MAI SUS SE VOR REALIZA PROIECTE DE EXECUTIE CONFORM NORMATIVELOR.

5.CONCLUZII

Se consideră justificată propunerea deoarece aduce îmbunătățiri zonei studiate:

- se va respecta caracterul propus in Regulamentul Local,
- prin realizarea investitiei se pune în valoare terenul prin creșterea calitatății spațiilor amenajate,
- structura functionala are ca scop transformarea parcelelor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură complexă și echilibrată

Prin reglementarile aduse imobilul propus va beneficia de toate atributele necesare confortului urban.

august.2022
Cluj-Napoca

Intocmit,
arh. ALB Cristina
EKTRA STUDIO SRL
Șef proiect:
arh. urb. TULOGDY László

