

# MEMORIU TEHNIC

## 1.INTRODUCERE

### 1.1.Date de recunoastere a documentatiei

**Elaborare P.U.D. pentru construire IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE (spatii comerciale,hotel de apartamente si locuinte)S+P+4E+R-2S+P+3E+R; AMENAJARI EXTERIOARE;**

-Proiect nr.19/2019

-Beneficiar: **ZAGONI SZABO ROZALIA**

Cluj-Napoca, str.Maramuresului nr.42

-Amplasament:str.Corneliu Coposua nr.24-26,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,hotel de apartamente si locuinte;amenajari exterioare, conform certificatului de urbanism nr.4976/15.12.2020.**

### 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.

## 2.INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat in suprafata de 2701 mp este inscris in CF nr. 342418,nr.cad.342418; proprietatea numitilor **ZAGONI SZABO ROZALIA,ROSCA SABIN GABRIEL,CHICHISAN SIMION si CHICHISAN RODICA**

Terenul inregistrat in CF nr.342419,nr.cad.342419 a fost donat Municipiului Cluj-Napoca.  
Adresa amplasament studiat:str. Corneliu Coposua nr.24-26 ,Cluj-Napoca, jud.Cluj  
**-teren:**CF nr.342418,nr.cad.342418; si 342419,nr.cad.342419  
**-constructii:**terenul este liber de constructii

## **2.1.CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR**

### **Regimul tehnic:**

UTR-RrM3-Parcelar riveran arterelor de importanta locala,destinat restructurarii-Zona mixta cu regim de construire deschis;

P.O.T=40%

C.U.T.=2,0

## **3.SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1.ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE**

Accesul auto si pietonal se face din strada Corneliu Coposu,strada cu profil de II A-35m.

### **3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI**

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 2701 mp,conform C.F.nr.342418,nr.cad.342418; este proprietatea beneficiarilor, si nu este construit.Terenul inregistrat in C.F. nr.342419,nr.cad.342419 in suprafata de 106 mp a fost donat Municipiului Cluj-Napoca.

**P.O.T. existent=0,0%**

**C.U.T. existent=0,00**

### **3.3.SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Terenul este liber de constructii.

### **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) 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 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 mai 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 în suprafața de 2807 mp, proprietatea beneficiarilor, conform extrasului C.F. anexat, este construit.

Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri cu clădiri de locuințe, cu regim de înălțime: P și P+M, D+P+M; P+M, P+E, P+M, P+E+M.

Terenul este marginit de strada Corneliu Coposu. și proprietăți private.

Terenul prezintă o formă relativ plană pe verticală.

Accesul auto și pietonal se face din str. Corneliu Coposu.

### 3.5. DESTINAȚIA CONSTRUCȚIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: locuințe și funcțiuni mixte.

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

Terenul studiat este proprietatea beneficiarilor conform CF nr.342418, nr. cad.342418, 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 cafenie consistenta
- argila nisipoasa bruna consistenta
- argila nisipoasa bruna cafenie consistenta
- argila nisipoasa bruna cafenie vartoasa

Stratul bun de fundare -argila nisipoasa bruna cafenie vartoasa, pentru care  $p_{conv}=300\text{kPa}$ .

### 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  $T_c=0,7\text{ sec}$ ,  $ag=0,10$ , conform P100-1/2013.

### 3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este liber de constructii.

### 3.12. ECHIPARE EXISTENTA

Strada Corneliu Coposu 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+4E+R-2S+P+3E+R, prevazut cu garaje auto la subsoluri, amplasat partial pana la limitele de proprietate

Imobilul propus are urmatoarele caracteristici:

CORPUL S+P+4E+R(de la strada):

- la parter: spatii comerciale, servicii
- la etaje: apartamente de hotel

CORPUL S+P+E+R(din curte):

- apartamente de locuit

La subsoluri 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 Corneliu Coposu.

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( $Su=199mp$ )=6 locuri

Necesar locuri de parcare auto apartamente(39 apartamente cu suprafata mai mica de 100 mp)=39 locuri

Necesar locuri de parcare auto apartamente de hotel doua stele-40 apartamente( $40 \times 30\%$ )=12 locuri

---

TOTAL locuri de parcare auto NECESAR=57 LOCURI

Numar locuri asigurate =57 locuri subteran

Necesar locuri de parcare biciclete spatii comerciale( $Su=199mp$ )= 5 locuri

Necesar locuri de parcare biciclete apartamente(39 apartamente cu suprafata mai mica de 100 mp)=39 locuri

---

TOTAL locuri de parcare biciclete NECESAR=44 LOCURI

Numar locuri asigurate =47 locuri din care 11 la parter si 36 la subsol 1)

#### **4.3.REGIMUL DE ALINIERE FATA DE PROPRIETATILE VECINE**

Imobilele propuse se inscriu in tipologia de tip front deschis.

Fata de strada cladirea se retrage in aliniamentul existent.

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+4E+R-2S+P+3E+R

Hmaxim atic peste etaj IV=18,30m

Hmaxim atic etaj retras=22,0m

Hmax, etaj tehnic=24,90m

#### **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 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 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 creeze cadrul 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 35%, fata de 30% minim necesar asigurat conform incadrarii terenului in  $UTR=RrM3$ .

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 rețeaua de canalizare pluvială.

#### **4.8. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale și alimentarea cu apă se vor realiza de la rețelele existente pe strada Corneliu Coposu, prin bransamente dimensionate în funcție de necesitatea imobilelor propuse. 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 (structură, pereți, grosimea și calitatea izolațiilor, înălțimea încăperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectură) și exigențele beneficiarului.

#### **4.9. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DESEURILOR**

Deseurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei, folosind sisteme îngropate cu 4 fracții. Prin contract cu agentul contractual din zonă acestea vor fi evacuate și transportate la rampa de gunoi a municipiului.

#### **4.11. BILANT TERITORIAL**

**P.O.T. maxim = 40%**

**C.U.T. maxim = 2,0**

CALCUL TEREN					
	ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
		mp		mp	
1.	SUPRAFATA TOTALA TEREN IN PROPRIETATE	2807		2701	
2.	TEREN DONAT PENTRU REGULARIZAREA STRAZII CORNELIU COPOSU	0		106	
3.	TEREN DE CALCUL INDICI URBANISTICI	2807		2860	

BILANT TERITORIAL					
	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	CONSTRUCTII CARE SE DESFINTEAZA CONSTRUCTIE PROPUSA	-	-	1123	39.3
2.	CIRCULATII CAROSABILE PIETONALE	-	-	435	16.1
		-	-	263	
		-	-	172	
3.	SPATII VERZI PE SOL NATURAL			920	32.2
4.	SPATII VERZI PE SUBSOL	-	-	235	8.7
5.	TEREN DE CALCUL INDICI URBANISTICI	-	-	106	3.7

**Steren pentru calcul C.U.T.=2701mp+1,5x106mp=2860mp**

**UTR=RrM3**

**P.O.T. propus  $S_c/S_t=1123\text{mp}/2860\text{mp} = 39,3\%$**

**C.U.T. propus  $S_d/S_t =5720\text{mp}/2860\text{mp}= 2,0$**

**Caracteristici constructii propuse**

**destinatie**-functie mixta:spatii comerciale,servicii,hotel de apartamente si locuinte



regim de inaltime propus: S+P+4E+R-2S+P+3E+R  
Hmaxim atic peste etaj IV=18,30m  
Hmax atic peste etaj retras=22,0m  
Hmaxim etaj tehnic=24,90m  
Sc= 1123mp  
Sd= 7204mp,din care pentru calcul CUT =5720mp  
Nr.locuri de parcaje: 57 locuri subteran

Suprafata spatii verzi la sol:920mp,procent 32,2%,fata de 30% necesar.  
-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- RrM3**

C.U.T. propus  $S_d/St = 5720mp/2860mp = 2,0$

#### **5.CONCLUZII**

Prin realizarea obiectivului IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE(spatii comerciale,hotel de apartamente 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. KATONA JULIA

arh. HANGA LADISLAU