

# FISA PROIECTULUI

## denumirea proiectului

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C2, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE INTERVENTII ASUPRA CORPULUI C1 IN VEDEREA REALIZARII UNUI IMOBIL MIXT (DESEFIINTARE PARTIALA, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA CORP C1), AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE, REAMPLASARE RACORDURI SI BRANSAMENTE**

## adresa

str. Cardinal Iuliu Hossu, nr 47-49, Cluj Napoca, jud. Cluj

## beneficiar

**LEANCA IOAN-GRIGORE**

**TRICOTAJE SOMESUL SA**

**GRAPA LEANCA SORINA și soțul GRAPA LEANCA LUCIAN**

**GOIA DOREL și soția GOIA DANIELA-MARIA**

## proiectant de arhitectura

s.c. estudio s.r.l.

nr. reg. com. J12/604/2007

arh. Octavian CIOTLAUS

arh. Eleonora DULAU

arh. Nicolae ANDREICA

## faza proiectului

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

# BORDEROU

## PIESE SCRISE

1. Fisa proiectului
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu tehnic
4. Anexe
  - Certificat de urbanism nr. 3772 din 22.12.2021
  - Dovada titlului asupra imobilului

## PIESE DESENATE

PLAN DE INCADRARE IN ZONA	sc. 1:5000	U.01
PLAN DE SITUATIE EXISTENT	sc. 1:500	U.02
FOTOGRAFI CU SITUATIE EXISTENTA		U.03
REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:500	A.04
DEFASURATA STR. C.I. HOSSU		A.05
PLAN SUBSOL	sc. 1:100	A.06
REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500	A.07
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	sc. 1:500	A.08
ILUSTARE URBANISTICA 1		A.09
ILUSTARE URBANISTICA 2		A.10
ILUSTARE URBANISTICA 3		A.11
ILUSTARE URBANISTICA 4		A.12
STUDIUL DE INSORIRE		A.13
CONSULTAREA POPULATIEI	sc. 1:500	A.14

# MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea Primariei municipiului Cluj Napoca, din 106 din 08.01.2019, in vederea realizarii documentatiei pentru obtinerea autorizatiei de construire.

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

<b>Denumirea proiectului:</b>	<b><i>ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C2, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE INTERVENTII ASUPRA CORPULUI C1 IN VEDEREA REALIZarii UNUI IMOBIL MIXT (DESEIINTARE PARTIALA, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, EXTINDERE PE ORIZONTALA SI VERTICALA CORP C1), AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE, REAMPLASARE RACORDURI SI BRANSAMENTE</i></b>
<b>Adresa:</b>	<b>str. Cardinal Iuliu Hossu, nr 47-49, Cluj Napoca, jud. Cluj</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>LEANCA IOAN-GRIGORE TRICOTAJE SOMESUL SA GRAPA LEANCA SORINA și soțul GRAPA LEANCA LUCIAN GOIA DOREL și soția GOIA DANIELA-MARIA</b>
<b>Proiectant:</b>	<b>s.c. estudio s.r.l. nr. reg. com. J12/604/2007</b>
<b>Faza:</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
<b>Data elaborarii:</b>	<b>09/2022</b>

## 1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prevederi ale temei: reglementarea parcelei conform PUG Cluj Napoca cu HCL 493/2014 și certificatului de urbanism nr. 3772 din 22.12.2021

## 2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Cluj Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr 47-49, CF nr 260492.

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Conform P.U.G. al municipiului PUG Cluj Napoca cu HCL 493/2014 și certificatului de urbanism nr. 3772 din 22.12.2021 terenul este inclus in intravilanul municipiului, în UTR ZCP M4 zona cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip urban de standard ridicat, în prima jumătate a secolului al XX-lea, în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice.

Conform cu adresa 805/14.09.2021 emisa de Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Cluj imobilul situat la adresa str. Cardinal Iuliu Hossu, nr 47-49, Cluj Napoca, jud. Cluj, clădirea nu figureaza ca fiind listata ca imobil cu valoare de patrimoniu.

Sumarizand, conform cu certificatul de urbanism nr. 3772 din 22.12.2021 emis de Primaria Municipiului Cluj Napoca și adresa 805/14.09.2021 emisa de Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Cluj, clădirea nu este clasata ca fiind monument istoric și se poate interveni asupra ei pentru desfiintare corp C2, desfiintare partiala, recompactimentari interioare, extindere pe orizontala și verticala corp C1.

## **3.SITUATIA EXISTENTA**

### 3.1.ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura nordica direct din str. Pavlov, conform cu planul topografic de situație existent. Accesul dinspre starda se realizeaza peste un pod amplasat deasupra Canalului Morii.

### 3.2.SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Conform extrasului CF NR. 260492 imobilul se afla in proprietatea privata a beneficiarilor TRICOTAJE SOMESUL SA, GRAPA LEANCA SORINA și soțul GRAPA LEANCA LUCIAN, GOIA

DOREL și soția GOIA DANIELA-MARIA, LEANCA IOAN-GRIGORE, terenul se identifica prin nr.cad 260492 , are o suprafata masurata de 2196 mp.

*Limite/Vecinatati:*

- pe latura Vestica – teren proprietate privata.
- pe latura Estica – teren proprietate privata.
- pe latura Nord – str. Pavlov și Canalul Morii.
- pe latura Sud – teren proprietate privata.

**3.3.SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE:**

Terenul în momentul de fata terenul are edificat un ansamblu constituit din mai doua cladiri cu regimul de înălțime D+P+1 cu functiunea sale de tipografie la demisol și locuinta la parter și etaj  
Folosinta actuala a terenului : curti construcții.

**3.4.CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:**

Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea inițială. Tesutul urban e marcat de persistența structurii urbane originare, chiar dacă în timp s-au inserat și alte tipologii. Gradul de finisare urbană e mediu-ridicat. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) și adâncimi variabile, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (25 – 50 m), ocupate de clădiri aparținând tipologic majoritar locuirii individuale de tip urban. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

**3.5.DESTINATIA CLADIRILOR:**

Zona studiata se afla într-o zona funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă și colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

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

Terenul este în proprietatea privată a beneficiarilor TRICOTAJE SOMESUL SA, GRAPA LEANCA SORINA și soțul GRAPA LEANCA LUCIAN, GOIA DOREL și soția GOIA DANIELA-MARIA, LEANCA IOAN-GRIGORE

Terenurile învecinate sunt în proprietate publică și privată.

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEO PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE:

- O adâncime de fundare > **de -2,00 m** (față de cota terenului natural).
- Stratul bun de fundare este stratul de **pietriș cu nisip (3)**, interceptat pe adâncimea forajului.
- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;
- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia;
- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuismențe pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;
- O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare;
- Zonele nebetonate vor fi înierbate;
- Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

### 3.8. Soluția de fundare:

Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, **presiunea convențională  $p_{conv}$**  [kPa] pentru stratul de fundare cu **pietriș cu nisip (3)**, s-a stabilit conform **NP 112/2014** pentru fundații continue având lățimea tălpii  $B = 1.00$  m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat de  $D_f = 2.00$  m, ca fiind de **300 kPa**.

Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de încastrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de **NP112/2014, punctul B.2**.

### 3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

În forajul executat, pânza de apă freatică a fost interceptată la adâncimea de - 2,00 m

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

Potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător zonei seismice de calcul **F** cu o valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență  $IMR = 100$  ani,  **$a_g = 0.10$  g** și valoarea perioadei de colt,  **$T_c = 0.7$  sec (P100/1-2013)**.

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

Pe teren exista doua constructii:

C1 – construcție compusa din demisol, parter, etaj din zidarie de caramida pe fundatie de beton, planseu peste demisol cu bolti de caramida, planseu peste etaj, grinzi de lemn, sarpanta de lemn, invelitoare de tigla cu suprafata de 795 mp.

Construcția are urmatoarele functiuni: demisol – casa scarii, coridor, spalatorie, debara, vestiar, atelier, sala de studiu, depozit, 4 sali pentru tipografie, garaj; parter – casa scarii, antreu, 2 holuri, bucătărie, debara, wc, baie, 4 camere, 2 terase inchise; etaj – casa scarii, 2 antreuri, 3 holuri, bucătărie, 2 bai, 1 wc, 1 curte de lumina, 1 debara.

C2 – garaj metalic fără fundatie, parter, cu suprafata de 22 mp.

### 3.12. ECHIPAREA EXISTENTA:

Imobilul este racordat la retelele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaz natural, internet.

## **4. REGLEMENTARI**

### 4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM:

- Proiectul are ca scop extinderea imobilului existent în vederea realizarii unui imobil mixt cu functiuni de alimentatie publica, comerciale, functiuni administrative și locuinte.

Pentru realizarea investitiei se vor face urmatoarele lucrari:

Recompartimentari interioare imobil existent.

- Desfiintare totala corp C2.
- Modificari interioare și exterioare imobil C1.
- Extindere pe orizontala și verticala corp C1 cu regimul de înălțime S+P+Sp+2+R
- Schimbare partiala destinație.
- Parcarea auto la subsol.
- Amenajarea terenului, prin realizarea unor zone dalate si plantarea spatiilor verzi.
- Refacerea imprejmuirilor terenului.
- Reamplasare racorduri și bransamente.

Cladirea propusa va avea urmatoarele functiuni:

- Subsol: garaj auto, anexe tehnice
- Parter: functiuni administrative, alimentatie publica, comert
- Etaj 1-2: birouri/locuinte

- Etaj retras (R): locuinte

Structura extinderii propuse va fi din cadre de beton armat cu plansee din beton, invelitoare din tabla, terase circulabile si terase inierbate.

Pentru finisajele exterioare se executa tencuieli driscute cu strat superficial colorat in masa si placari cu piatra.

#### 4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR:

Prin tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarii se dorește realizarea și realizarii unui imobil mixt cu functiuni de alimentatie publica, comerciale, functiuni administrative și locuinte. Totodata se dorește ca toate corpurile actuale și propuse să se conformeze tuturor cerintelor tehnice în vigoare.

Regimul de inaltime propus pentru spatiile tehnice este de S+P+Sp+2+R.

#### 4.3.CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA:

Cladirile propuse totalizeaza suprafete și anume: AC=765 mp; ACD=3060 mp.

#### 4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGEREA A INCENDIILOR, ETC.):

Clădirea existenta își va păstra amplasamentul fata de aliniament, o distanța de 10.90 m.

Extinderea va fi retrasa fata de fatada clădiri existente cu 9.40 m.

Extinderea va fi retrasa fata de limita laterala de la Cardinal Iuliu Hossu nr. 45 cu 10.85 m,

Extinderea va fi retrasa fata de limita laterala de la Cardinal Iuliu Hossu nr 51 cu 4.10 m.

Înălțimea corpurilor propuse cu regimul S+P+Sp+2+R. vor avea înălțimea maxima de 15.40 m la nivelul retras și înălțimea de 12 m la cornisa etajului 2.

Fata de limita posterioara a curtii, clădirea va fi retrasa cu 6.00 m.

Accesul auto si pietonal pe parcela se realizeaza direct din str. Cardinal Iuliu Hossu.

#### 4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE:

Circulatia pietonala și auto este asigurata de alei amenajate prin grija beneficiarilor in interiorul incintei si alei dalate de acces, combinate cu amenajarea spatiului verde.



Prin proiect se propune realizarea de alei pietonale cu rampe dimensionate conform NP 051-2012 - Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, cu panta maxima de 18%.

#### 4.6. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI:

Terenul se afla pe un teren plat în zona centrala a orașului, riveran la Canalul Morii.

Cadrul natural este prezent și pe terenul în cauza prin realizare de zone verzi amenajate.

Proiectul propune creerea unei suprafete verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetatie de talie joasa, loc de joaca, alei pietonale, terase, arbusti si gazon.

#### 4.7. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII:

In aceasta parte a orasului poluarea - chimica, fonica, vizuala - este redusa, insa imobilul propus nu ridica probleme speciale de mediu, avand in vedere ca activitatile pe care le inglobeaza nu implica riscuri ecologice. Noile corpuri propuse se vor incadra in clasa energetica A/A+, avand un impact minim asupra mediului.

#### 4.8. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI:

Amenajarea parcelei propune sa contribuie la dezvoltarea spatiilor verzi printr-o amenajare peisagera ce prevede suprafetei verzi amenajate libere de peste 806 mp, suprafata verde ce reprezintă peste 36% din suprafata totala a zonei reglementate. Suplimentar terenul de la nivelul solului. deasupra garajului auto este spațiu liber permeabil care va fi amenajat tot ca zona verde în suprafata totala de 299 mp.

#### 4.9. LUCRARI NECESARE DE AMENAJARE:

Lucrarile necesare sunt:

- plantarea de arbori și arbusti.
- crearea unor alei avate pentru circulatiile pietonale și pentru persoane cu dizabilitati.
- amenajare de terase și troaruare pentru circulatii.
- terenul de la nivelul solului deasupra garajului auto este spațiu liber permeabil care va fi amenajat ca zona verde în suprafata totala de 299 mp.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR.

##### PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR):

Regimul de înălțime existent este de D+P+1

Regimul de înaltime propus este de S+P+Sp+2+R.

Cladirea fi retrasa fata de drum/Canalul Morii cu 10.90 m.

Fata de limita sud cladirile se vor retrage cu 6.00 m.

Fata de limita est - estica cladirile se vor retrage cu 10.85 m.

Fata de limita vest cladirile se vor retrage cu 4.10 m

Inaltimea maxima va fi de 12 m la cornisa etajului 2.

Inaltimea maxima va fi de 15.40 m la nivelul retras.

#### 4.11. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

P.O.T. Propus= 34.84 %

Conform cu certificatul de urbansim nr. 3772 din 22/12/2021, se prevede un P.O.T. maxim de 50%, pentru parcelele comune. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: P.O.T. maxim = 40%. Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului).

#### 4.12. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR:

C.U.T. Propus = 1.39

Conform cu certificatul de urbansim nr. nr. 106 din 08.01.2019, se prevede un C.U.T. maxim de 1.4 pentru parcelele comune . Pentru parcelele de colț C.U.T. maxim = 1,8. Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața totala a nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

#### 4.13. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

<b>BILANT TERITORIAL TERENUL STUDIAT</b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
1. Aria construita	316	14.39	765	34.84
2. Circulatii	387	17.62	326	14.85
3. Zona verde	1493	67.99	806	36.70
4. Suprafete libere	-	-	299	13.62
<b>TOTAL</b>	<b>2196</b>	<b>100</b>	<b>2196</b>	<b>100</b>
<b>INDICI TEHNICI</b>				
	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
Aria teren	2196		2196	
ACD	817		3060	
ACD cu subsol	817		4124	
Regimul de inaltime	S+P+1		S+P+2E+R	
Nr. corpuri cladire	1		1	
Nr. parcar auto	1		24	
<b>POT</b>	14.39%		34.84%	
<b>CUT</b>	0.37		1.39	

#### 4.14. ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI):

##### 4.14.1. ALIMENTARE CU APA

Situatia existenta: pe parcela studiată există rețea de apă racordată la rețeaua publică a orașului.

##### 4.14.2. CANALIZARE

Situatia existenta: pe parcela rețea de canalizare racordată la rețeaua publică a orașului.

##### 4.14.3. ENERGIA TERMICA

Situatia existenta: pe parcela studiată există o centrală termică cu combustibil gazos ce se va redimensiona pentru noile cerințe.

Noile extinderi se vor racorda la centrala termica.

##### 4.14.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situatia existenta: pe parcela există rețele de gaze naturale.

##### 4.14.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Situatia existenta: pe parcela studiată există rețea de alimentare cu energie electrică.

## **6. 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.

Intocmit

arh. Octavian CIOTLAUS

arh. Eleonora DULAU

arh. Nicolae ANDREICA

Data:

septembrie 2022