

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Elaborare P.U.D. pentru EXTINDERE CORP C1-HALA SI ORGANIZARE DE SANTIER

-Proiect nr.16/2022

-Beneficiar: **MEZEI TIBOR**

Cluj-Napoca, str.Nadasel nr.58A, ap.4

-Amplasament: **Cluj-Napoca, str. Nadasel nr.67C**

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

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

-Faza de proiectare: P.U.D.

-Data elaborarii: mai 2023

1.2.Obiectivul lucrarii

Solicitari ale temei:

Elaborare P.U.D. pentru EXTINDERE CORP C1-HALA SI ORGANIZARE DE SANTIER, pe strada Nadasel nr.67C, conform certificatului de urbanism nr.1692/27.06.2022.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede construirea prin extindere a unei hale cu functiunea de servicii(ansamblare mobilier), cu regim de inaltime P+E.

Locurile de parcare necesare functiunii propuse se vor asigura la sol 4 locuri.

Rolul prezentei documentatii este de a evidentia modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism-privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea constructiilor, stationarea autovehiculelor, posibilitati de ocupare si utilizare a terenului.

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.

- Ridicare topografica
- Extras C.F.
- C.U. nr. 1692/27.06.2022

2.INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat in suprafata de 651 mp este in scris in CF nr. 280988, nr.cad. 280988; proprietatea numitului MEZEI TIBOR.
Adresa amplasament studiat: Cluj-Napoca, str. Nadasel nr.67C
-teren: CF nr. 280988 si nr.cad. 280988
-constructii:pe amplasament exista o constructie hala servicii

2.1.CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE

ANTERIOR

Terenul studiat se afla incadrat in **zona de impozitare "C"**, conform HCL nr.715/2000 si HCL nr.209/2003

Regimul tehnic:

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in:
UTR-EM:

Pentru parcelele comune:

P.O.T.max.=60%

C.U.T.max.=1,2

2.2.CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE

CONCOMITENT CU REALIZAREA DOCUMENTATIEI PUD

S-a comandat un studiu geotehnic pentru stabilirea stratificatiei terenului.
Pentru cunoasterea traseelor si dimensiunilor retelelor edilitare s-au solicitat avize de amplasament de la furnizorii de utilitati.

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1.ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din strada Nadasel, partial modernizata, cu profil prestabilit.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 651 mp este proprietatea numitului MEZEI TIBOR, conform CF nr.280988, nr.cad.280988 anexat si este construit.

P.O.T. existent=32%

C.U.T. existent=0,64

3.3.SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe teren exista urmatoarele constructii:

C1-Hala servicii cu regim de inaltime P+E cu Sc=150mp si Sd=300mp.

3.4.CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Având în vedere starea actuală a acestor zone, programe de reabilitare / restructurare apar ca necesare pentru valorificarea importantului potențial de dezvoltare economică și urbană neexploatat. În acest sens se va elabora P.U.Z. Programele de reabilitare / restructurare pot fi realizate prin colaborarea între deținătorii unităților industriale și administrația publică locală, elaborându-se în acest sens se vor elabora documentații de urbanism (plan director, P.U.Z.) masterplanuri și PUZ Temele tratate trebuie să vizeze: (a) reorganizarea activităților - economic și spațial; (b)restructurarea, reabilitarea, conversia, segmentarea unităților; (c) crearea de oportunități pentru noi dezvoltări de tip brownfield; (d)reorganizarea / restructurarea și utilizarea unor clădiri și terenuri ca infrastructură specifică pentru microîntreprinderi și întreprinderi mici; (e) dezvoltarea serviciilor complementare / de susținere a activităților de bază; (f) dezvoltarea serviciilor și a infrastructurii urbane; (g)îmbunătățirea accesibilității și mobilității - trafic auto, trafic lent, transport în comun; (h)dezvoltarea / densificarea rețelei stradale de interes local în corelare cu formulele acceptate de reorganizare a unităților industriale; (i) organizarea / reabilitarea spațiilor publice. Intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu parte a programelor de reabilitare / respectare și vor fi reglementate prin PUZ ce vor viza o unitate / un grup de unități economice. P.U.Z. vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de P.U.G Cluj-Napoca Regulament local de urbanism amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc. Pentru construcțiile noi cu suprafața construită de maxim 200mp și intervenții asupra clădirilor existente ce afectează o suprafață până în 200mp se poate admite autorizarea directă, cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial si cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc: (a) mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază (b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial (c) comerț engros de dimensiune mică și medie (d) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități

complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc (e) activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate Intervențiile care nu vizează o reabilitare sau restructurare se pot realiza cu respectarea RLU aferent

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenul studiat în suprafața de 651 mp, proprietatea numitului MEZEI TIBOR, conform extrasului C.F. Anexat, este construit.

Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte și locuințe, cu regim de înălțime: P+M, P+E-sediu firmă și birouri, P-hale servicii; P+M-locuințe

Terenul este marginit la sud de strada Nadasel, la nord și vest proprietăți private și la est Paraul Chintaului.

Terenul prezintă o formă relativ plană.

Accesul auto și pietonal se face din strada Nadasel.

3.5.DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: funcțiuni mixte (birouri și hale servicii) și locuințe.

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

Terenul studiat este proprietatea numitului MEZEI TIBOR conform CF nr.280988 ,nr.cad.280988 , anexat.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Conform studiului geotehnic efectuat în zonă, s-a stabilit că stratificarea terenului în zonă este:

-umplutura de pământ cu piatră și zgură;

-pietris cu nisip și liant;

Stratul bun de fundare - pietris cu nisip și liant $p_{conv}=400\text{kPa}$.

3.8.ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de formă rectangulară cu suprafața plană.

3.9.ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterană nu apare în foraj.

3.10.PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic municipiul Cluj-Napoca se încadrează în zonă F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colț fiind $T_c=0,7\text{ sec}$, $a_g=0,10$, conform P100-1/2013.

3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit. Pe teren există următoarele construcții:

C1- Hală servicii cu regim de înălțime P+E cu $S_c=150\text{mp}$ și $S_d=300\text{mp}$.

3.12.ECHIPARE EXISTENTA

In incinta exista racorduri si bransamente la retelele stradale de apa-canal,curent electric si gaz metan.Alimentarea extinderii propuse se face de la ecestea.

4.REGLEMENTARI

4.1.OBIECTIVE PROPUSE

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede extinderea halei existente cu un corp de cladire,cu regim de inaltime P+E si amenajarea a patru locuri de parcare in incinta,la sol.

andu-se pregatit pentru noile constructii solicitate de catre beneficiar.

Imobilul propus are urmatoarele caracteristici:

Suprafata construita=123mp

Suprafata desfasurata=246mp, din care:

-parter=123mp

-etaj 1=123mp

Necesarul de parcaje,conform anexei 2 din regulamentul de urbanism aferent P.U.G. este de 1 loc la 80mp utili pentru masini.

Necesar locuri de parcaje masini $220,32:80=2,75$ locuri

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, acestea se afla la o distanta apreciabila astfel incat sa nu fie afectate de realizarea obiectivului.

4.2.MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE,PARCAJE,ACESE

Accesul auto si pietonal in incinta se face din strada Nadasel.

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

Suprafata utila activitate =220,32 mp

$220,32\text{mp} : 80 = 2,75$ locuri

TOTAL locuri de parcare auto NECESAR=3 LOCURI

Numar locuri asigurate=4 la sol

4.3.REGIMUL DE ALINIERE FATA DE PROPRIETATILE VECINE

Imobilul propus se inscrie in tipologia de tip front deschis.

Aliniamentul fata de strada Nadasel este existent.

4.4.REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este:

P+E

Hmax. atic = 6,45 m

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 imobilelor este din stalpi de beton armat, cu plansee dala de beton armat, cu acoperis de tip terasa, cu straturi termo si hidroizolante.

Casa 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 25 cm grosime.

Peretii exteriori vor fi termoizolati cu polistiren sau vata bazaltica in grosime minima de 15 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.

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.

4.6.AMENAJARI EXTERIOARE

In prezent amplasamentul are caracteristica de teren cu destinatia de curti constructii.

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 in suprafata de 167mp, ocupa un procent de 25,7%, fata de 20% minim necesar asigurat conform incadrarii terenului in UTR=EM.

Spatiile verzi vor include si plantarea de arbusti ornamentali.

4.7.SISTEMATIZARE VERTICALA

Terenul este relativ plan, o atentie dandui-se realizarii platformelor auto si pietonale.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 Nadasel, 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 izolatiilor, 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 la sol. 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

Nu este cazul.

4.11.BILANT TERITORIAL

P.O.T. maxim =60%

C.U.T. Maxim =1,2

Steren=469mp Nr. cad.=280988

UTR=RrEt

P.O.T. propus $Sc/St=273mp/469mp = 58,21\%$

C.U.T. propus $Sd/St =546mp/469mp= 1,16$

BILANT TERITORIAL

ZONA U.T.R. Em	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN IN UTR. Em	469	100.0	469	100.0
CONSTRUCTIE EXISTENTA (C1)	150	32.0	150	32.0
EXTINDERE PROPUSA (C2)			123	26.2
CIRCULATII	240	51.2	149	31.8
CAROSABILE	228		115	
PIETONALE	12		34	
PUNCT GOSPODARESC			7	1.5
SPATII VERZI	165	35.2	40	8.5
SPATII VERZI PE PARCELA STUDIATA	260	39.9	167	25.7
INALTIME MAXIMA ATIC	6.45m			

Caracteristici constructii propuse

destinatie-hala servicii

regim de inaltime propus: P+E

Hmax. atic=6,45m

Sc= 273mp

Sd= 546mp

Nr.locuri de parcaje: - 4 locuri supraterane

Suprafata spatii verzi la sol: 167mp, procent 27,7% fata de necesar 20%.

-categoria de importanta "C"

-clasa de importanta III

-grad de rezistenta la foc III

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

4.12.COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

UTR- Et

C.U.T. propus $S_d/St = 546mp/469mp = 1,16$

5.CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului **IMOBIL CU FUNCTIUNE DE SANATATE SI FUNCTIUNI CONEXE** 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