

# MEMORIU TEHNIC

## 1.INTRODUCERE

### 1.1.Date de recunoastere a documentatiei

**Elaborare P.U.D. pentru construire IMOBIL SEDIU FIRMA, BIROURI SI SHOWROOM, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**

-Proiect nr.09/2022

-Beneficiar: **FAST CONSIGNATIE SRL**  
**Dej, str.1 Mai nr.86, jud.Cluj**

-Amplasament: **Cluj-Napoca, str.Traian Vuia nr.95**

-Proiectant: S.C."PLAN TRADE"S.R.L.  
Cluj-Napoca, str.Iugoslaviei nr.64-A

-Faza de proiectare: P.U.D.

-Data elaborarii: aprilie 2023

### 1.2.Obiectivul lucrarii

Solicitari ale temei:

**Elaborare P.U.D. pentru construire IMOBIL SEDIU FIRMA, BIROURI SI SHOWROOM, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**, pe strada Traian Vuia nr.95, conform certificatului de urbanism nr.914/08.04.2022.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede construirea unui imobil cu functiune de sediu firma, birouri si showroom, cu regim de inaltime P+E.

Locurile de parcare necesare functiunii propuse se vor asigura la sol 3 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. 914/08.04.2022

## **2.INCADRAREA IN ZONA**

Amplasamentul studiat in suprafata de 470 mp este inscris in CF nr. 322998, nr.cad. 322998; proprietatea societatii **FAST CONSIGNATIE SRL din Dej, str.1 Mai nr.86, jud.Cluj**  
**-teren:** CF nr. 322998 si nr.cad. 322998  
**-constructii:-**

### **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-RrEt:

Pentru parcelele comune:

P.O.T.max.=50%

C.U.T.max.=1,5

### **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 Traian Vuia, strada cu profil tip IIC-30m, conform PUG.

Strada Traian Vuia este modernizata.

**Pentru largirea strazii portiunea necesara va fi dezmembrata si inscrisa in C.F. cu destinatia de drum.**

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

Terenul studiat în suprafața măsurată și din acte de 470 mp este proprietatea societății **FAST CONSIGNATIE SRL**, conform CF nr.322998 , nr.cad. 322998 anexat și nu este construit.

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

Terenul este liber de construcții.

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

Caracter 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 și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. 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) poluare fonică ridicată datorită vecinătății Aeroportului Internațional Cluj-Napoca;
- (c) 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;
- (d) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.
- (e) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (f) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (g) degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (h) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (i) 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 destinate activităților economice cu caracter terțiar. Organizare urbană:

- (a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație
- (b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație. Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație. Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de

înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

#### **A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE**

Terenul studiat în suprafața de 470 mp, proprietatea societății **FAST CONSIGNATIE SRL**, conform extrasului C.F. anexat, și nu este construit. Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte și locuințe, cu regim de înălțime: P+E magazin, P, P+M locuințe. Terenul este marginit la sud-vest de strada Traian Vuia, la sud-est, nord-vest și nord-est proprietăți private. Terenul prezintă o formă relativ plană. Accesul auto și pietonal se face din strada Traian Vuia.

### **3.5. DESTINAȚIA CONSTRUCȚIILOR**

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

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

Terenul studiat este proprietatea societății **FAST CONSIGNATIE SRL**, conform CF nr. 322998, nr. cad. 322998, 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:

- sol vegetal ;
- argila nisipoasă cafenie, consistentă;
- nisip slab argilos cafeniu, umed, moale;
- depozite aluvionare de terasă alcătuite din pietris, nisip și bolovanis, indesate;

Stratul bun de fundare argila nisipoasă cafenie, consistentă  $p_{conv}=450\text{kPa}$ .

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA**

Terenul studiat este de formă rectangulară cu suprafața plană.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Apa subterană apare la cota de -1,80m de la cota terenului natural, în forajul FG1.

În perioade bogate în precipitații, apa subterană poate să apară sub formă de infiltrații la orice cota, până la nivelul natural al terenului.

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

### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Terenul este neconstruit.

Pentru constructiile inscrise in C.F. se va obtine autorizatie de demolare.

### **3.12.ECHIPARE EXISTENTA**

Strada Traian Vuia 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 functiunea **SEDIU FIRMA, BIROURI SI SHOWROOM**, cu regim de inaltime P+E prevazut cu 3 locuri de parcare la sol.

Imobilul propus are urmatoarele caracteristici:

Suprafata construita=124mp

Suprafata desfasurata=248mp, din care -parter=124mp+etaj =124mp

Structura functionala este urmatoarea:

-parter: depozit, showroom, grupuri sanitare, depozit, oficiu;

-etaj 1:birouri, grupuri sanitare

De asemenea se va amenaja rampa pentru persoane cu dizabilitati.

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, ACCESE**

Accesul auto in incinta se face din strada Traian Vuia.

Necesarul de parcaje auto se stabileste conform Anexei 2 din Regulamentul local de urbanism aferent PUG aprobat cu HCL nr.493/22.12.2014, astfel: Spatiul de vanzare are suprafata de 43mp. Conform anexei 2 din regulamentul PUG necesarul de parcaje este 1 loc (1 loc la 50 mp pentru produse dedicate exclusiv unor categorii profesionale). Pentru birou este alocat 1 loc de parcare, iar pentru aprovizionare 1 loc

Necesar locuri de parcaje masini:

-suprafata utila cu destinatia accesului public 43mp - 1 loc

-birou – 1 loc

---

TOTAL NECESAR: 2 locuri

TOTAL locuri de parcare auto NECESAR=2 LOCURI

Numar locuri asigurate=2 la sol

Se asigura 1 loc pentru aprovizionare.

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

Imobilul propus se inscrie in tipologia de tip front deschis.

Cladirea se retrage la 7,60m fata de strada Traian Vuia, la 3,70m fata de limita laterala nord-vest, la 1,00m fata de limita laterala sud-est si la 6,20m fata de limita posterioara.

#### **4.4.REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime propus este:

P+E

Hstreasina = 5,93 m;

Hmax. coama = 6,59 m;

Hmax. atic = 6,65 m, conform aviz AACR;

#### **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 cadre metalice, cu acoperis de tip sarpanta, si inchideri din panouri sandwich.

Casa de scara se realizeaza din beton armat monolit.

Inchideri exterioare si compartimentari interioare.

Peretii de compartimentare din interiorul unitatilor functionale vor fi din rigips.

##### **Finisajele interioare si exterioare**

Pentru finisajele exterioare se vor folosi panouri de tip sandwich, pereti cortina.

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 sarpanta, 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 cu destinatia de curti constructii.

In urma implementarii proiectului se va acorda o atentie deosebita amenajarilor exterioare si peisagere astfel incat sa se creasca cadrulul

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 20%, minim necesar asigurat conform incadrarii terenului in  $UTR=RrEt$ .

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. 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 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 Traian Vuia, 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 =50%**

**C.U.T. maxim =2,4**

**Steren=470mp Nr. cad.=322988**

**UTR=RrEt**

**P.O.T. propus  $Sc/St=124mp/470mp = 26,38\%$**

**C.U.T. propus  $Sd/St =248mp/470mp= 0,528$**

**CARACTERISTICI TEHNICE CONFORM P.U.G.**

U.T.R.	RrEt
P.O.T. MAXIM	50 %
C.U.T. MAXIM	2.4

**INDICI URBANISTICI**

SUPRAFATA TEREN STUDIAT	470 mp
SUPRAFATA DESTINATA REGULARIZARII STR. TRAIAN VUIA	82 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	124 mp
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	248 mp
P.O.T. PROPUS	26.38 %
C.U.T. PROPUS	0.528
REGIM DE INALTIME	P+E
H CORNISA	5.93 m
H COAMA	6.59 m
H ATIC	6.65 m

**BILANT TERITORIAL**

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TEREN STUDIAT	470	100	470	100
SUPRAFATA DESTINATA REGULARIZARII STR. TRAIAN VUIA			82	17.4
CONSTRUCTII PROPUSE			124	26.4
CIRCULATII	0	-	171	36.4
CAROSABILE			142	
PIETONALE			29	
SPATII VERZI	0	-	94	20.0

**Caracteristici constructii propuse**

**destinatie**-sediu firma,birouri si showroom

regim de inaltime propus: P+E

Hmax. propus streasina=5,93m

Hmax. propus=6,65m

Sc= 124mp

Sd= 248mp, din care pentru calcul CUT =502mp

Nr.locuri de parcaje:

- 3 locuri la sol

Suprafata spatii verzi la sol:94mp, procent 20% 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  $S_d/St = 248\text{mp}/470\text{mp} = 0,528$**

#### **5.CONCLUZII**

Prin realizarea obiectivului **IMOBIL SEDIU FIRMA,BIROURI SI SHOWROOM** 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