

# MEMORIU TEHNIC

## 1.INTRODUCERE

### 1.1.Date de recunoastere a documentatiei

**Elaborare P.U.D. pentru construire IMOBIL MIXT (locuinta semicolectiva cu spatiu pentru servicii/spatiu comercial) P+2E+ER; AMENAJARI EXTERIOARE**

-Proiect nr. **03/2022**

-Beneficiar: **VICOL CRISTIAN**

**VICOL ALAITA LACRAMIOARA**

Mun. Radauti, Str. Bogdan Voda, Nr. 48, jud. Suceava

-Amplasament: **str.Piezisa nr.23,Cluj-Napoca, jud.Cluj**

-Proiectant: **Project-One-Architecture Studio SRL**

Cluj-Napoca, str.Oltului, nr.44. ap. 1

-Faza de proiectare: **P.U.D.**

### 1.2.Obiectivul lucrarii

Solicitari ale temei:

**Elaborare P.U.D. pentru construire imobil cu functiuni mixte-comert/servicii si locuinte, conform certificatului de urbanism nr.3011/04.10.2021.**

### 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 156 mp este in scris in CF nr. 262526 , 262525-C1 proprietatea numitilor VICOL CRISTIAN si VICOL AGLAITA LACRAMIOARA

Adresa amplasament studiat:str. Piezisa, nr.23,Cluj-Napoca, jud.Cluj

**-teren:** CF nr. 262526 si nr.cad. 262526-

**-constructii:** pentru constructiile in scrise in C.F. nr. 262526-C1 ( Ap1.- 262526-C1-U2 ; Ap2.- 262526-C1-U1 )se va obtine autorizatie de demolare.

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

#### **Regimul tehnic:**

UTR-ZCP\_M2-Zonă construită protejată- Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală

-pentru parcelele de COMUNE:

P.O.T=60%

C.U.T.=1,8

## **3.SITUATIA EXISTENTA**

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

Accesul auto si pietonal se face din strada Piezisa, strada cu profil prestabilit, care nu este afectat de servitute de utilitate publica.

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

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 156 mp este proprietatea numitilor VICOL CRISTIAN si VICOL AGLAITA LACRAMIOARA , conform CF nr.262526 , 262525-C1 anexat,este construit.

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

**P.O.T. existent=56%**

**C.U.T. existent=0,56**

-relatia terenului cu proprietatile invecinate: adiacent -Str. Piezisa

Distante fata de vecinatati ale corpurilor de cladire existente:

- la sud-vest-0,52m fata de str. Piezisa
- la sud-est- partial pe limita/partial retras 4,49m
- la nord-est: 0.00m pe limita de proprietate
- la nord-vest: 0.00m pe limita de proprietate

Nu exista retele edilitare care traverseaza terenul.

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

Pe teren exista urmatoarele constructii:

Corp C1: compus din 2 Apartamente. :

262525-C1-U1-Ap2. Compus din 2 camere , 1 bucatarie, magazie

262525-C1-U2-Ap1. Compus din 1 camera , 1 bucatarie

S c= 88,19mp

Sd= 88,19mp

S spatii verzi= 0,0 mp

S circualtii auto= 0,00mp

S circualtii pietonale=68mp

### 3.4.CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

#### Caracterul actual

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice. Se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc), ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creșterii interesului pentru acest teritoriu, și locuirea de tip individual. Țesutul urban e marcat de persistența structurii spațiale inițiale. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, situate în general în aliniament. Specifică e tendința de adaptare / restructurare / extindere a clădirilor tradiționale și de închidere a fronturilor. Regimul de înălțime, predominant parter, are tendința de creștere. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează .

### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul regulament.

Spațiile de locuit (apartamente) vor fi amplasate doar la etajele imobilelor sau spre interiorul parcelei.

Prezența locuirii nu este obligatorie. Parterele spre spațiile publice vor avea funcțiuni de interes pentru public

Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri cu funcțiuni mixte și clădiri de locuințe, cu regim de înălțime P, P+2E+M, P+4E.

Terenul este marginit de strada Piezisa și proprietăți private.

Terenul prezintă o formă aproximativ plană.

Accesul auto și pietonal se face din str. Piezisa.

### 3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

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

Corpul C1 -EXISTENT-locuire -regim de înălțime parter.

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

Terenul studiat în suprafața măsurată și din acte de 156 mp este proprietatea numitorilor VICOL CRISTIAN și VICOL AGLAITA LACRAMIOARA, conform CF nr. 262526, 262525-C1 anexat, este construit.

Pentru construcțiile înscrise în C.F. se va obține autorizație de demolare.

S<sub>c</sub> = 88,19 mp

S<sub>d</sub> = 88,19 mp

S<sub>spatii verzi</sub> = 0,0 mp

S<sub>circuالتii auto</sub> = 0,00 mp

S<sub>circuالتii pietonale</sub> = 68 mp

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Coloana litologică identificată prin lucrările de geotehnice se prezintă astfel : ÎNTRE 0.00 și -0.90-umpluturi ; între -0.90 și -2.00 argila prafoasă brună , plastic vartoasă ; între -2.00 și -3.50m argila prafoasă, brun-galbuie, plastic vartoasă ; între -3.50 și -6.00 pietris

Se va opta pentru un sistem de fundatii continue sau izolate iar adancimea de fundare va fi de min -2.00 m de la cota terenului natural.

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

Terenul studiat este de forma rectangulara cu suprafata aproximativ plana.

### 3.9.ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa nu a fost interceptata in lucrarile de foraj

### 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  $T_c=0,7$  sec,  $a_g=0,10$ , conform P100-1/2013.

### 3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit. Pe teren exista urmatoarele constructii:

CORP C1

compus din 2 Apartamente. :

262525-C1-U1-Ap2. Compus din 2 camere , 1 bucatarie, magazie

262525-C1-U2-Ap1. Compus din 1 camera , 1 bucatarie

**\_\_\_ Gradul fizic si moral de degradare al constructiei existente pe amplasament , impune nevoia de desfiintare a acestora in vederea revitalizarii zonei si atribuirea unui caracter urban in ceea ce priveste aspectul , regimul de inaltime si circuitele functionale interioare.**

### 3.12.ECHIPARE EXISTENTA

Strada Piezisa 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

Se propune:

-construirea unui corp de cladire cu destinatia mixta de spatii comerciale/servicii si locuinte ( 2 apartamente),cu regim de inaltime P+2E+ER

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

Imobilul propus -cu regimul de inaltime P+2E+ER- este amplasat fata de limitele de proprietate astfel

-pe latura sud-vestica-----pozitionat pe aliniamet-Str. Piezisa- inchidere front existen-front continuu inchis conf. P.U.G.

- pe latura nord-vestica-----amplasat partial pe limita de proprietate -----partial retras min 3m pentru regim de inaltime P

- pe latura nord-estica-limita posterioara -----partial retras min 4,50m pentru regim de regim de inaltime P;si partial retras min 6,00m pentru regim de inaltime 2E+ER , fata de limita posterioara

- pe latura sud-estica-----alipire pe calcan cu constuctia existenta

Funciunile pe nivele vor fi distribuite astfel:

-la parter: spatiu comercial/servicii

-la etaj 1: 1 apartament

-la etaj 2 si etaj retras: 1 apartament

Bilantul functiunilor este:

-parter-70mp

-etaj 1-76m

-etaj 2-76m+etaj retas - 31mp

#### 4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA

##### **Constructii propuse**

Imobil mixt-servicii/comert si locuire semicolectiva

Destinatie-functiune mixta(spatii comerciale,birouri,servicii si locuinte)

regim de inaltime propus:P+2E+ER

**Hmaxim atic = 12.00m (P+2E+ER)**

**S c= 70mp**

**Sd= 253mp**

-categoria de importanta "C"

-clasa de importanta III

- grad de rezistenta la foc II
- zona seismica de calcul F

#### 4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

**P.O.T. Maxim =60%**

**C.U.T. Maxim =1,8**

BILANT TERITORIAL				
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren in proprietate privata	156	100	156	100%
A				
1. Constructii	88	56%	70	44,8%
Parter	88	56%	70	44,8%
2. Circulatii	68	44%	38	24,2%
Carosabile	-		20	12,8%
Pietonale	68	44%	18	11,4%
3. Spatii Verzi	0	0%	48	31,0%
-pe solul natural	0	0%	48	31,0%
	-	-	-	-

**P.O.T. propus  $Sc/St=70mp/156mp = 44,8\%$**

**C.U.T. propus  $Sd/St =253mp/156mp= 1,62$**

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

Accesul auto si pietonal in incinta se face din strada Piezisa pe latura sud-vestica a parcelei.

Accesul auto este asigurat pentru situatii exceptionale -aprovizionare spatiu comercial de la parter sau in caz de interventii de urgenta si in mod uzual pentru un loc de parcare in incinta

**Necesar locuri de parcare. conf. anexa 2 P.U.G.: 3 locuri**

2 Apartamente-2 locuri de parcare

(Functioni comerciale/servicii)~80mp utili =1 loc de parcare

**Locurile de parcare necesare se asigura ( conf. Prevederi P.U.G."in cladiri dedicate situate la o distanta mai mica de 250m de imobil")**

**prin Contractul de inchiriere pe perioada nedeterminata NR. 21 din 11.05.2022 3 locuri pe**

**perioada nedeterminata intre SC OPTIC SPECTRUM LINE SRL si Vicol Cristian si 1 loc de parcare in incinta, in total 4 locuri**

**4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

**Regim tehnic:**

**UTR- ZCP\_M2**

**P.O.T. Maxim =60%**

**C.U.T.maxim =1,8**

**P.O.T. propus  $Sc/St=70mp/156mp = 44,8\%$**

**C.U.T. propus  $Sd/St =253mp/156mp= 1,62$**

**4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR**

Strada Piezisa dispune de retelele de apa, canalizare, gaz metan, telefonie si curent electric care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilelor.

**5. CONCLUZII**

P.U.D. se constituie intr-un studiu reprezentand o etapa obligatorie, si necesara unei judicioase organizari teritoriale, anterioara etapei obtinerii autorizatiei de constructie prin introducerea de reglementari de ordin urbanistic care vor jalona organizarea functionala la nivel de parcele si vor crea imaginea unui ansamblu coerent si incheiat urbanistic.

Prin prezentul P.U.D. se propune:

CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, (servicii/comert -locuire semicolectiva )- AMENAJARI EXTERIOARE.

Intocmit

Arh. MACSIM MARCELA

Arh. POP SORIN CRISTIAN