

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Elaborare P.U.D. pentru DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE;CONSTRUIRE IMOBILMIXT;RACORDURI SI BRANSAMENTE LA RETELELE EDILITARE;AMENAJARI EXTERIOARE;

-Proiect nr.26/2020

-Beneficiar: **S.C. "CRAZY CUBZ" SRL**

Baia Mare, str.Lupului nr.41, jud.Maramures

-Amplasament: str.Arges nr.19-21, 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 desfiintare constructii existente; construire imobil mixt; racorduri si bransamente la retelele edilitare; amenajari exterioare;, conform certificatului de urbanism nr.2692/17.10.2022.

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 este inregistrat in CF nr. 336563, nr. cad. 336563-C1;336563-C2, proprietatea societarii.

Adresa amplasament studiat: str. Arges nr. 19-21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

-teren: CF nr. 336563, nr. cad. 336563-C1;336563-C2.

-constructii: C1, C2 - pentru constructiile inregistrate in C.F. se va obtine autorizatie de demolare.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

UTR-ZCP_M1--Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic;

-pentru parcelele de colt:

P.O.T. max. = 70%

P.O.T. max. pentru locuire = 60%

C.U.T. max. = 2,8

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din strada Arges, strada cu profil prestabilit. Terenul nu este afectat de servitute de utilitate publica, strada Paris va fi regularizata, suprafata afectata urmand a fi dezmembrata si inregistrata in C.F. cu titlu de drum.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 904 mp este proprietatea beneficiarului, conform CF nr. 336563, nr. cad. 336563 anexat, este construit. Pentru constructiile inregistrate in C.F. nr. 336563 se va obtine autorizatie de demolare.

P.O.T. existent = 31.96%

C.U.T. existent = 0,63

3.3. SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFATE DE TEREN LIBERE

Pe teren exista urmatoarele constructii:

C1: casa din piatra, acoperita cu tinichea, compusa din 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol, 1 wc, 1 camera de alimente, 1 garderoba, 1 antreu, 1 magazie lemne

C2: casa din caramida, pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, compusa din: 3 camere, bucatarie, antreu, wc, camera de alimente, sas, baie si grup sanitar.

3.4.CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul actual

Zona cu functiuni mixte de tip subcentral dezvoltata in lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. 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, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. 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. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Caracterul propus

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora. pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei. Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă, în înțele urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri

de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării. Amplasamentele și categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Terenul studiat în suprafața de 904 mp, proprietatea beneficiarului, conform extrase C.F. anexat, este construit.

Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri de locuințe și servicii, cu regim de înălțime: P, S+P+E și P+3E.

Terenul este marginit de strada Paris, strada Argeș și proprietăți private.

Terenul prezintă o formă relativ plană pe verticală.

Accesul auto și pietonal se face din str. Argeș.

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 beneficiarului, conform CF nr. 336563, nr. cad. 336563, 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 :

- umpluturi;
- argila nisipoasă prafoasă, plastic vartoasă ;
- pietris cu nisip ;

Stratul de fundare – pietris cu nisip pentru care $p_{conv}=300\text{kPa}$

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de formă rectangulară cu suprafața relativ plană.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterană apare la cota de -3,00m de la cota terenului natural, în forajul F1.

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:

C1: casa din piatra, acoperita cu tinichea, compusa din 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol, 1 wc, 1 camera de alimente, 1 garderoba, 1 antreu, 1 magazie lemne

C2: casa din caramida, pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, compusa din: 3 camere, bucatarie, antreu, wc, camera de alimente, sas, baie si grup sanitar.

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

3.12.ECHIPARE EXISTENTA

Strada Arges 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 2S+P+4E, prevazut cu garaje auto la subsoluri, amplasat partial pana la limitele de proprietate.

Pentru realizarea acestui obiectiv se propune desfiintarea constructiilor existente pe amplasament in vederea eliberarii amplasamentului pentru noul obiectiv propus.

Terenul ramas liber se va curata si nivela lasandu-se pregatit pentru noua constructie solicitata de catre beneficiar.

Imobilul propus are urmatoarele caracteristici:

La parter sunt prevazute functiunile de spatii comerciale, servicii si birouri, iar la etaje apartamente de locuit.

La cele 2 subsoluri se vor amenaja parcaje subterane.

Accesul la subsoluri se face prin rampe auto.

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 Arges.

La iesirea din incinta se va vira la stanga.

Accesul auto are latimea de 6,00m.

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

Necesar locuri de parcare spatii comerciale/servicii=4 locuri

Necesar locuri de parcare apartamente(18 apartamente cu suprafata mai mica de 100 mp)=18 locuri

TOTAL locuri de parcare auto NECESAR=22 LOCURI

Numar locuri asigurate =25 locuri, din care 25 locuri subterane(13 la subsol2 si 12 la subsol 1)

Necesar locuri de parcare biciclete spatii comerciale/servicii=2 locuri

Necesar locuri de parcare biciclete apartamente(18 apartamente cu suprafata mai mica de 100 mp)=18 locuri

TOTAL locuri de parcare biciclete NECESAR=18 LOCURI

Numar locuri asigurate =24 locuri subteran(18 la subsol 2 si 6 la subsol 1)

4.3. REGIMUL DE ALINIERE FATA DE PROPRIETATILE VECINE

Imobilele propuse se inscriu in tipologia de tip front inchis.

Fata de strada cladirea se amplaseaza pe aliniament.

Pentru a asigura un front continuu si pe strada Paris, mobilarea parcelelor se face astfel incat sa se poata construi si pe parcelele vecine, pana la Centrul Regional de transfuzie.

4.4. REGIMUL DE INALTIME

Regim de inaltime propus: 2S+P+4E

Hmaxim atic peste etaj 4=19,40m

Hmaxim cladire=19.40m

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.

Casa scarii 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 si placaj fibrociment/piatra/.

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 creasca valoarea 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 vor ocupa un procent de 15%, -minim necesar asigurat conform incadrarii terenului in UTR=ZCP_M1.

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 Arges, prin bransamente dimensionate in functie de necesitatea imobilelor propuse.

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 cu 4 fractii vor fi depozitate in spatiu special amenajat la nivelul parterului in spatiu inchis. 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

Strada Paris va fi regularizata, suprafata afectata urmand a fi dezmembrata si inscrisa in C.F. cu titlu de drum.

4.11. BILANT TERITORIAL

UTR=ZCP_M1

P.O.T. maxim =70%

C.U.T. maxim =2,8

Bilant teritorial propus		
Suprafata teren	904 mp	100%
teren propus spre dezmembrare pt. regularizarea strazii Paris - conform PUG Cluj-Napoca	64 mp	7.08%
Constructii	363 mp	40.15%
Suprafata circulatii auto/pietonale:	128 mp	14.16%
Spatiu verde pe sol natural	139 mp	15.38%
Spatiu verde peste subsol	210 mp	23.23%

Steren pentru calcul P.O.T. si C.U.T.=904mp

P.O.T. propus $Sc/St=363mp/904mp = 40,15\%$

C.U.T. propus $Sd/St =1571mp/904mp= 1.74$

Caracteristici constructii propuse

destinatie-functiune mixta:spatii comerciale,servicii si locuinte

regim de inaltime propus: 2S+P+4E;

Hmaxim atic peste etaj IV=19,40m

Hmaxim cladire=19.40m

Sc= 363mp

Sd= 2967mp,din care pentru calcul CUT =1571mp

Nr.locuri de parcaje:-25 locuri subteran si partrer(13 la S2 si 12 la S1)

Nr.locuri parcaj biciclete:24 locuri (18 subsol 2, 6 subsol 1)

Suprafata spatii verzi pe solul natural:139mp,procent 15.38% .

-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- ZCP_M1

C.U.T. propus $S_d/St =1571mp/904mp= 1.73$

5.CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE (spatii comerciale,servicii 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