

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. Date generale

BENEFICIAR: S.C. PROFI CONSTRUCT S.A.
Cluj-Napoca, str. Sobarilor, nr. 33, jud. Cluj

DENUMIRE PROIECT: **Elaborare PUD și proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire extindere clădire birouri pentru spațiu garaj aferent funcțiunii de bază**

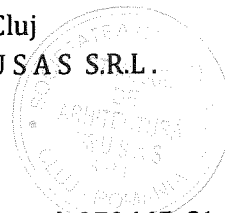
AMPLASAMENT: Cluj-Napoca, str. Sobarilor, nr. 33, jud. Cluj

PROIECTANT : S.C. STUDIOUL DE ARHITECTURA SIMU S A S S.R.L.
str. Dragalina nr. 4/12, Cluj-Napoca

FAZA: P.U.D.

NR. PROIECT : 69/ 2017

Documente doveditoare: Extras CF nr. 279665 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 279665-C1.



1.2. Obiectul proiectului

Planul urbanistic de detaliu, are ca obiect asigurarea condițiilor urbanistice pentru **extindere clădire birouri pentru spațiu garaj aferent funcțiunii de bază**, situată în Cluj-Napoca, str. Sobarilor, nr. 33, jud. Cluj.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Obiectivul studiat se situează la nord-est de zona centrală a municipiului Cluj-Napoca, pe str. Sobarilor, nr. 33, având următoarele vecinătăți :

nord: proprietate privată – Sanex S.A. (adresa: str. Fabricii, nr. 4).
est: RAT (adresa: str. Fabricii, nr. 149).
sud: str. Sobarilor;
vest: Statul Român (adresa: str. Sobarilor, nr. 31).

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare

A fost realizat un studiu de fundamentare în zona care include obiectivul: documentație de ridicare topografică. Conform acesteia, pe suprafața terenului studiat de 2.472 mp este edificată construcția C1 – Construcție de birouri.

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism

Pentru imobilul studiat, Primăria Municipiului Cluj-Napoca înștiințează prin **Certificatul de Urbanism nr. 2940 din 20.06.2017**, faptul că regulamentul de construire va fi creat în baza unui Plan Urbanistic de Detaliu care va stabili posibilitățile de construire, retragerile de la aliniament și accesele pe parcelă.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a) Accesibilitatea la căile de comunicație :

Parcela studiată și parcelele adiacente au legături directe la căile de comunicație, atât carosabil, cât și pietonal. Accesul spre incintă se realizează din strada Sobarilor.

b) Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Terenul studiat se situează la nord-est de zona centrală a municipiului Cluj-Napoca, pe str. Sobarilor, nr. 33, având următoarele vecinătăți :

nord: proprietate privată – Sanex S.A. (adresa: str. Fabricii, nr. 4).
est: RAT (adresa: str. Fabricii, nr. 149).
sud: str. Sobarilor;
vest: Statul Român (adresa: str. Sobarilor, nr. 31).

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT:

S. teren nr. cad. 279665	2.472,00
S. construita EXISTENT	708,00
S. desfasurata EXISTENT	1183,60
S. utila	981,52

Indici de ocupare a terenului:

POT EXISTENT = $708/2472 \times 100\% =$	28,64 %
CUT EXISTENT = $1183,6/2472 =$	0,47

Regimul de inaltime existent:

P+E

Conform PUG CLUJ-NAPOCA, UTR ZCP-RrM1: **Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării**- **Zonă mixtă cu regim de construire închis**

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $35\% \times St$ (suprafața terenului).

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce traversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

POT maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $50\% \times St$ (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public:

POT maxim = 85%

d) Caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic:

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată este de tip periferic, dezvoltată 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.

Imobilul care a generat acest proiect de PUD este încadrata în PUG ca fiind o clădire neutră pentru care e acceptată restructurarea totală sau parțială.

e) Funcțiunile clădirilor:

Zona se remarcă printr-o structură funcțională mixtă, incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancar, comerciale, culturale, de învățământ etc.

f) Regimul juridic, economic și tehnic al terenurilor:

Imobilul care a generat PUD-ul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Folosința actuală a terenului este de curți-construcții, iar clădirea existentă are destinația de clădire de birouri 279665-C1.

Terenul aflat în proprietatea privată a beneficiarului **S.C. PROFİ CONSTRUCT S.A.** este situat în UTR **RrM1** conform PUG Cluj-Napoca, și are suprafața măsurată de 2.472 mp, identificată prin planul de încadrare în zonă și de situație, fiind înscrisă în **C.F. nr. 279665-C1 Cluj-Napoca, cu nr. cad. 279665.**

În prezent, pe parcela există o clădire de birouri cu o suprafață construită de 708 mp, iar terenul este împrejmuit.

g) Parametrii seismici ai zonei:

Din punct de vedere seismic, zona este pasivă, iar intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK. Conform P100/1-2013, zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g = 0,10 g$.

h) Echiparea edilitară existentă :

Construcțiile edificate în zonă sunt complet viabilizate. Zona dispune de: canalizare, rețea de alimentare cu apă, rețea de alimentare cu energie electrică, precum și rețea de alimentare cu gaze naturale.

4. REGLEMENTĂRI

a) Obiective noi solicitate prin tema-program :

Beneficiarul dorește extinderea clădirii de birouri, pe latura nord-estică, pentru a amenaja 2 spații de garare, un spațiu de depozitare și un hol de primire. Se propune o extindere cu regim de înălțime parter.

b) Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Din punct de vedere funcțional, extinderea propusă va avea pe lângă celor 2 spații de garare, un spațiu de depozitare și un hol de primire

c) Capacitatea, suprafața desfășurată:

Bilanț teritorial PROPUȘ:

S. teren nr. cad. 279665	2.472,00
S. construită EXISTENT	708,00
S. construită EXTINDERE PROPUȘ	140,00
S. construită PROPUSĂ (708+140)	848,00
S. desfășurată EXISTENT	1183,60
S. desfășurată PROPUSĂ (1183,6+140)	1323,60
S. utilă EXISTENT	981,52
S. utilă PROPUȘ	1103,14
POT EXISTENT = $708/2472 \times 100\% =$	28,64 %
POT PROPUȘ = $848/2472 \times 100\% =$	34,30 %
CUT EXISTENT = $1183,6/2472 =$	0,47
CUT PROPUȘ = $1323,6/2472 =$	0,53
Regimul de înălțime existent:	P+E/P
Regimul de înălțime propus:	P
Nr. locuri de parcare în incintă:	21
Nr. de garaje auto EXISTENT:	2
Nr. de garaje auto PROPUȘ:	3

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Se propune extinderea corpului parter existent (spațiu de birouri) spre interiorul parcelei. Sarpanta ce va acoperi extinderea se va alinia la cotele de înălțime ale celei existente, respectiv +3,00 m înălțimea la streasina și +4,50 m la coama, iar învelișul se propune din același tip ca cel existent, respectiv țigla metalică.

e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Construcția propusă se va realiza prin interpretarea modernă a limbajului arhitectural specific mediului urban astfel încât să se integreze în contextul zonei. Se va păstra o relație neconflictuală cu construcțiile existente în zonă.

f) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pe parcelă, atât auto cât și pietonal, se realizează din str. Sobarilor. În cadrul parcelei sunt amenajate locuri de parcare care nu vor fi afectate de extinderea propusă.

g) Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

La adoptarea soluției urbanistice de amplasare a extinderii s-a avut în vedere intervenirea în spațiul verde existent prin lucrări de extindere a acestuia.

h) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Nu este cazul.

i) Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării: Nu este cazul.**j) Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:** Nu este cazul.**k) Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi :**

Suprafețele verzi existente vor fi pastrate și extinse în vederea respectării regulamentului local, respectiv ocuparea a 20% din suprafața parcelei.

l) Lucrări de sistematizare verticală propuse: Nu este cazul.**m) Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor):**

Extinderea propusă va avea regimul de înălțime parter, având +3,00 m înălțimea la streșina și +4,50 m la coama, și va fi retrasă cu 13,81 m față de limita laterală a proprietății spre est și cu 14,45 m față de limita nord.

Indicii propuși în proiect sunt:

- P.O.T. propus = 34,30 %

- C.U.T. propus = 0,53

n) Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri) :

Toate utilitățile existente se vor păstra și utiliza în continuare.

5. CONCLUZII**a) Consecințele realizării obiectivelor propuse :**

Realizarea extinderii urmează evoluția zonei și acționează atât din punct de vedere funcțional cât și volumetric pentru îmbunătățirea imaginii urbane a zonei studiate.

b) Măsurile ce decurg în continuarea PUD:

-aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu și întocmirea proiectului tehnic pentru obținerea autorizației de construire;

-respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin avize și acorduri;

-respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;

-spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate;

-aspectul construcției va ține seama de caracterul zonei și de arhitectura construcției existente.

09. 2017

Intocmit,
arh. Simu Lucian