

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE- GARAJ SUBTERAN, LOCUINTE SI SPATIU COMERCIAL -REFACERE IMPREJMUIRE, AMENAJARE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER SI OPERATIUNI NOTARIALE DE DEZMEMBRARE PENTRU UTILITATE PUBLICA
INVESTITOR	:	S.C. HABBRICK PROPERTIER S.R.L., Cluj Napoca, str. FOISORULUI, nr. 19, jud. Cluj
PROIECTANT SPECIALITATE	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	350 /2018
DATA ELABORARII	:	MAI 2018

1.2. Obiectul lucrării

Parcela studiata se afla in Cluj-Napoca, str. G-RAL TRAIAN MOSOIU, nr 42-44
Terenul înscris în C.F. nr. 329695, nr. CAD 329695 se află în proprietatea S.C. HABBRICK PROPERTIES S.R.L., JASKO MARGIT, AVRAM SANDA VETURIA, FLOREA ANDREEA-EMILIA, GARBA PAULA-ADINA

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare ;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului ;
- stabilirea relației cu vecinătățile
- stabilirea alinierii construcțiilor

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate anterior si in paralel cu PUD

Prcela studiată in suprafata de 2847 mp se situează in mun.Cluj-Napoca, pe strada G-RAL TRAIAN MOSOIU, nr. 42-44 si conform PUG Cluj-Napoca este in UTR RrM2 – *Parcelar riveran arterelor de importanta locala, destinat restructurarii- zona mixta cu regim de construire inchis*

Conform RLU pentru UTR RrM2, indicatorii urbanistici sunt :

P.O.T.maxim =60% si P.O.T.max locuire = 40%

C.U.T.maxim = 1.8

Spatiu verde pe sol natural = 20%

Regimul de inaltime – (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1 AMPLASAREA IN LOCALITATE

Parcela este amplasata in partea de sud a trotuarului sudical de pe strada G-ral Traian Mosoiu, are o suprafata totala de 2847 mp si este de forma dreptunghiulara. Este accesibil din str. G-ral Traian Mosoiu si se invecineaza la sud, est si vest cu proprietati private.

3.2.CIRCULATIA

Accesul auto și pietonal se realizeaza din str. G-ral Traian Mosoiu.

Incinta are alei pietonale, 1 garaj, spații verzi amenajate.

3.3.OCUPAREA TERENURILOR , DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul cuprins in zona studiata, aflat in proprietatea S.C. HABBRICK PROPERTIES S.R.L., JASKO MARGIT, AVRAM SANDA VETURIA, FLOREA ANDREEA-EMILIA, GARBA PAULA-ADINA, este ocupat in prezent de constructii cu destinatia de locuire propuse spre desfiintare. Imobilele au un regim de inaltime de C1-parter, C2-demisol si parter, C3-parter.

In vecinatatea terenului, respectiv la numerele 46 si 48, sunt imobile de locuinte colective, iar la nr.38A un Centrul medical de gastroeterologie. Vis-a-vis de terenul studiat se afla amplasate locuinte unifamiliale.

Folosința actuală: curti-constructii.

3.4.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Parcela studiata se afla in proprietatea S.C. HABBRICK PROPERTIES S.R.L., JASKO MARGIT, AVRAM SANDA VETURIA, FLOREA ANDREEA-EMILIA, GARBA PAULA-ADINA.

Imobilele din vecinatate sunt amplasate pe terenuri aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice .

3.5. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată- *locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de invatamant, de sanatate cu caracter ambulatoriu, de turism.*

La est și vest sunt realizate imobile cu regim de înălțime cuprins între P; S+P+2+M; S+P+3+M, având funcțiunea de locuințe colective și spații comerciale, respectiv centru medical, iar la sud de parcela studiată există un țesut de locuințe individuale.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Folosința actuală: curți-construcții.

Terenul este ocupat în prezent de construcții cu destinația de locuire având un regim de înălțime de C1-parter, C2-demisolsi parter, C3-parter. Imobilele situate în vecinătate sunt în stare bună .

3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul prezintă o ușoară declivitate pe direcția sud-nord.

3.8. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona dispune de rețele edilitare de toate tipurile dispuse pe str. G-ral Traian Mosoiu .

4. REGLEMENTARI

Imobilul propus care a stat la baza întocmirii prezentului P.U.D. va ocupa parțial terenul aflat în proprietatea investitorului în următoarele condiții :

FUNCTIUNI :

- spații comerciale
- locuire colectivă
- spațiu de joacă

4.1. CAPACITATE , SUPRAFETE

Se propune realizarea unui imobil (1-2)S+P+M+2E+ER

Imobilul va putea dezvolta o suprafață maximă de 1646.115 mp la sol și o suprafață desfășurată de maxim 4947.345 mp reprezentată de :

- subsol (1-2) 1680 mp** alcatuit din garaj colectiv, spațiu tehnic, adăpost apărare civilă
- parter circa 1020.00 mp** -alcatuit din acces public și acces auto garaj, circulații, spații comerciale
-circa 8 apartamente .
- mezanin 1058.00 mp** având circa 17 apartamente + circulații.
- etaj 1-2 1058.00 x 2 = 2116.00 mp** având circa 34 apartamente + circulații.
- etaj retras 470 mp** având circa 5 apartamente + circulații.

4.2. ALINIAMENTE , ALINIERI,DISTANTE

- imobilul se va construi pe limita de proprietate cu strada G-ral Traian Mosoiu, in front continuu cu imobilul aflat la nr.46 ;
- aliniera posterioara se va inscrie intr-o fasie de teren adiacenta alinierii propuse si dezvoltata pe maximum 65% din adancimea parcelei ;
- imobilul se va amplasa la minimum 4.5 m (dar nu mai putin de jumatate din inaltimea imobilului) fata de limita de proprietate estica si vestica ;

4.3. REGIMUL DE INALTIME

(1-2)S+P+M+2E+ER

4.4. ACCESE

- accesele pietonal si auto se vor face din str. G-ral Traian Mosoiu .

4.5. PARCAREA VEHICULELOR

-se vor amenaja circa 82 locuri de parcare in subsolul imobilului. Numarul locurilor de parcare a fost stabilit coform anexei 2 din PUG:

A: Locuinte colective – 1 loc de parcare / apartament => cca 59 **locuri de parcare**

B: Functiuni administrative, servicii fara acces public – 1 loc de parcare la 80 mp AU =>cca 2**loc de parcare**

C: Functiuni teritiare – 1 loc de parcare / 35 mp suprafata de vanzare => **9 locuri de parcare**

Numar locuri de parcare necesare = 70

Numar locuri de parcare posibile = 82

4.6. CIRCULATII

- accesul auto se va asigura din str. G-ral Traian Mosoiu , pe o rampa de 5.5 m latime cu panta de maxim 18% .

4.7. SISTEMATIZARE VERTICALA , ADAPTAREA LA RELIEFUL ZONEI

-Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala adaptate la solutia de arhitectura si racordarea cu cota terenului pe parcelele invecinate în așa fel încât apele meteorice să fie colectate în incinta proprietății, canalizate și deversate în conducta publică de canalizare. Terenul va fi astfel sistematizat încât apele meteorice să nu se scurgă pe domeniul public.

4.8. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii verzi pe min 20 % din suprafata terenului studiat conform regulamentului de urbanism.

4.9. ASIGURAREA UTILITATILOR

-echiparea edilitara existenta in prezent (cabluri si conducte subterane ingropate in carosabilul str. G-ral Traian Mosoiu satisface necesarul estimat prin P.U.D.)

4.10. INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.maxim = 60%

C.U.T. Maxim = 1.8

4.11. INTEGRAREA IN CONTEXTUL URBAN EXISTENT

Se va practica o arhitectura contemporana, potrivita functiunii de de locuire si spatii comerciale .

BILANT TERITORIAL

	UTILIZAREA TERENULUI	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructie propusa	-	-	1056,29	39,28
2	Constructie existenta	480	16,86	-	-
3	Circulatii auto	132	4,63	119,12	4,43
4	Circulatii pietonale	136	4,77	791,41	29,43
5	Spatii verzi	2099	73,74	536,97	19,97
7	Loc de joaca	-	-	66,67	2,48
8	Teren grevat de servitute de utilitate publica	-	-	118,71	4,41
	TOTAL TERITORIU	2847	100	2689,17	100
		P.OT. Maxim admis =60%			
		C.U.T.maxim admis=1.8			

Intocmit
arh. Sergiu Pop

Sef proiect
arh. Scripcariu Sorin