

MEMORIU TEHNIC

CAP.I. INTRODUCERE

I.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII : P.U.D. – CALEA MĂNĂȘTUR, NR. 50,
MUN. CLUJ-NAPOCA
AMENAJARE INCINTA

BENEFICIAR : S.C. OREST IMPEX S.R.L. SI ONOFREI TEODORA

DATA ELABORĂRII : 02.2019

I.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație este întocmită pentru amenajarea incintei, pe amplasamentul aflat la adresa Calea Mănăștur, nr. 50, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj. Prin aceasta amenajare nu se modifica POT si CUT precum nici numarul de locuri de parcare aprobate.

◆ REZOLVAREA CIRCULAȚIEI:

Accesul în parcare subterană se face din subsolul clădirii adiacente, Calea Mănăștur nr. 52.

◆ CIRCULAȚIA TERENURILOR:

Terenul reprezintă proprietatea privată a lui Onofrei Teodora și a S.C. OREST IMPEX S.R.L., conform extrasului CF anexat.

◆ ECHIPAREA CU UTILITĂȚI:

Imobilul este racordat la rețelele edilitare existente în zonă: canalizare, alimentare cu apă, energie electrică, gaz, telefonie.

◆ INTEGRAREA ÎN CONTEXTUL EXISTENT:

Imobilul pentru care se vrea amenajarea incintei este amplasat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Cvartalul din care face parte amplasamentul studiat este delimitat de Calea Mănăștur la sud și de străzile Berăriei, Plopilor și Ospătăriei la est, nord și respectiv vest.

Imobilele din vecinătate variază atât în privința înălțimii cât și în privința funcțiunilor pe care le au.

CAP. II. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

II.1. POZIȚIA ÎN ORAȘ

Amplasamentul studiat face parte din subzona centrelor de cartier parțial existente sau în curs de configurare din cartierul Mănăștur, conținând echipamente publice, servicii de interes general, activități productive mici, nepoluante și locuințe, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 1/26.01.2010 și Aviz nr. 131798/4 din 12.01.2010 P.U.G.

Pentru această zonă a fost elaborat Planul Urbanistic Zonal, avizat prin HCL nr. 1/26.01.2010 și Aviz nr. 131798/4 din 12.01.2010.

Din punct de vedere al Planului Urbanistic General 2000, la care inca se raporteaza zona datorita PUZ-ului aprobat care inca are efect, zona studiată respectă prevederile acestuia, de zonă aflată în U.T.R. CC1.

CAP. III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

III.1. CĂILE DE COMUNICAȚIE

Strada Calea Mănăștur, din frontul căreia face parte parcela studiată, funcționează ca stradă de categoria a II-a, având o lățime medie de 14 m.

Sistemul rutier este alcătuit din asfalt, mixtură bituminoasă, piatră spartă, balast.

III.2. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe amplasamentul studiat se găsesc la momentul actual două corpuri de clădire cu destinație de locuință individuală și imobil de locuințe colective având suprafețele construite de 68 mp și respectiv 170 mp, regimul de înălțime P+M, respectiv S+P+6E+ET. Prima construcție este amplasată înspre limita de proprietate nordică a parcelei, iar cea de-a doua construcție este amplasată înspre limita de proprietate sudică a parcelei.

III.3. CIRCULAȚIA PIETONALĂ

Circulația pietonală se realizează pe trotuarul adiacent carosabilului Căii Mănăștur.

III.4.PARCAJE

Parcarea se face atat în incinta proprietății cat si in subsol.

III.5.REGIMUL JURIDIC

Zona studiată are o suprafață de 579 mp, conform extrasului de Plan Cadastral de Carte Funciara CF anexat, și este în întregime proprietatea privată a S.C. OREST IMPEX S.R.L. si Onofrei Teodora, avand numar topo/cad: 331926.

III.7.ECHIPAREA EDILITARĂ

III.7.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Alimentarea cu apă se asigură printr-o conductă existentă în zonă.

III.7.2. CANALIZAREA

Zona dispune de rețea de canalizare.

III.7.3. ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ

În zonă există rețea electrică.

III.7.4. ALIMENTAREA CU GAZ

Alimentarea cu gaz metan se face printr-o conductă subterană de presiune redusă amplasată sub carosabilul Căii Mănăștur.

CAP. IV. PROPUNERI

Prin proiect se propune amenajarea incintei dupa cum se vede in planul de situatie anexat la documentatie, fapt care nu influenteaza cu nimic indicii urbanistici pe parcela, acestia respectand PUZ-ul aprobat si nu aduce nici un dezavantaj celor doua imobile aflate pe parcela, locuință individuală si imobil de locuinte colective având suprafețele construite de 68 mp și respectiv 170 mp, regimul de înălțime P+M, respectiv S+P+6E+ET.

Accesul la nivelul subsolului ocupat exclusiv cu locuri pentru parcare se face din subsolul clădirii adiacente, Calea Mănăștur nr. 52. Accesul auto pentru cele 5 locuri de parcare aflate la nivelul parterului, se face din Calea Mănăștur printr-un gang ce trece pe sub cele 6 niveluri ale clădirii din partea sudica a parcelei.

Se vor asigura in continuare accesele auto supraterane, pietonale și accesul în spațiul comercial de la parterul clădirii din strada Calea Mănăștur, iar accesul auto subteran se va face in continuare prin subsolul clădirii adiacente, Calea Mănăștur nr. 52.

IV.1. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Strada Calea Mănăștur își păstrează caracterul de stradă de categoria a II-a, iar circulația se va desfășura în continuare în dublu sens.

IV.2. PARCAJELE

Se mențin locurile de parcare pe proprietatea investitorului, prin amenajarea la subsol a 9 de locuri în garaj, iar la nivelul parterului, a altor 5 locuri, în total asigurându-se 14 de locuri pentru parcare.

IV.3. CIRCULAȚIA PIETONALĂ

Se va desfășura pe trotuarul adiacent Căii Mănăștur.

IV.4. REGIMUL JURIDIC. CIRCULAȚIA TERENURILOR

Soluția propusă nu reclamă operațiuni de circulație a terenurilor.

IV.5. REGIMUL DE ALINIERE

Amenajarea parcelei conform documentatiei prezentate in cadrul acestui P.U.D. nu are legatura cu alinierea pentru imobilul locuinta individuala se afla in partea din spate a parcelei, iar in partea din fata a parcelei, in partea sudica, imobilul de locuinte colective S+P+6E+ET este aliniat conform PUZ aprobat.

IV.6. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

Imobilul are regim de inaltime P+M si acesta nu se schimba.

IV.7. PLANTAȚIILE

Pe parcela studiată se prevede prin proiect amenajarea de spații verzi, iar acolo unde e posibil ori necesar se vor mai realiza jardiniere cu vegetație joasă și medie și înierbări de calcane.

IV.8.MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Pe parcela pe care se afla constructia ce sta la baza întocmirii acestui P.U.D. sunt realizati următorii indicatori:

P.O.T. existnt, pastrat = 40,87 %

P.O.T. maxim admis = 80 %

C.U.T. existent, pastrat = 2,2

C.U.T. maxim admis = 2,2

IV.9.ECHIPAREA EDILITARĂ

Imobilele de pe parcela sunt racordate la rețelele existente în zonă.

Rețelele edilitare existente în zonă satisfac necesarul celor doua mimobile.

IV.10.BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	Teritoriu aferent	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
1.	CONSTRUCȚII (S.c)	238,00	40,87	238,00	40,87
2.	PLATFORME EXTERIOARE	222,00	39,13	222,00	39,13
3.	SPAȚII VERZI	119,00	20,00	119,00	20,00
	TOTAL	579	100	579	100
	CONSTRUCȚII (S.d)	1254,00 mp		1254,00 mp	

$$23800 / 579 = 40,87$$

$$1254,00 / 579 = 2,2$$

$$P.O.T._{existent} = 40,87\%$$

$$P.O.T._{maxim} = 80\%$$

$$C.U.T._{existent} = 2,2$$

$$C.U.T._{maxim} = 2,2$$

Intocmit: Arh. Bogdan Blendea
sef proiect: arh. SorinScripcariu

