

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNDASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA(SHOWROOM), DESFACERE EN-DETAIL A BUNURILOR DE FOLDSINTA INDELUNGATA SI FURNIZAREA SERVICIILOR AFERENTE

BENEFICIAR: SC SALES CONSULTING SRL

AMPLASAMENT: str. Grigore Moisil nr.17, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj
Ing. Istvan Varga
arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei: CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA(SHOWROOM), DESFACERE EN-DETAIL A BUNURILOR DE FOLDSINTA INDELUNGATA SI FURNIZAREA SERVICIILOR AFERENTE

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014
- atudiul geotehnic
- ridicare topografica cadastrala
- A.C. nr. 110 din 10.02.2011 „CONSTRUIRE CLADIRE DE BIRDURI S+P+2E, AMENAJARI EXTERDARE CU REALIZAREA A SAPTE LOCURI DE PARCARE LA DEMISOLUL CLADIRII SI TREI LOCURI DE PARCARE SUPRATERANE”
- certificat de urbanism nr. 1248 din 29.03.2018

2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiată, în suprafața totală de 377 mp, este proprietatea beneficiarului, și este înscris în C.F.nr.274776; nr.cad. 274776, în C.F. 274676 nr.cad. 23668.

Terenul studiat nu este construit.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Pe terenul initial, in suprafata de 411 mp, a fost obtinuta autorizatia de construire nr. 110 din 10.02.2011 pentru „CONSTRUIRE CLADIRE DE BIROURI S+P+2E, AMENAJARI EXTERIOARE CU REALIZAREA A SAPTE LOCURI DE PARCARE LA DEMISOLUL CLADIRII SI TREI LOCURI DE PARCARE SUPRATERANE”, din care s-a dezmembrat suprafata de 34 mp pentru modernizarea strazii Grigore Moisil, rezultand suprafata actuala de 377 mp studiata in actuala documentatie.

Regimul tehnic: Conform P.U.G., amplasamentul se incadreaza in zona :

UTR-Ec- zona de activitati economice de tip comercial - in detail desfasurate in unitati de mari dimensiuni
- big box, mall, showroom

P.O.T.=60%

C.U.T.=1.2

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din drumul existent strada Grigore Moisil,

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA: SC SALES CONSULTING SRL:

CF. NR. 274776; NR. CAD. 274776 : $S_{\text{TEREN}} = 377,00 \text{ m}^2$:

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA

Sconstruita = 0

Sconstruita desfasurata (fara subsol) = 0

POT EXISTENT = 0

REGIMUL DE INALTIME - EXISTENT: -

NUMAR LOCURI DE PARCARE - EXISTENT: -

BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI- EXISTENT: -

- TROTUARE - EXISTENT: -

INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA - EXISTENT: -

CUT EXISTENT = 0

VECINATATI :

* la nord : strada Grigore Moisil

* la vest : strada Grigore Moisil

* la sud : teren proprietate privata Orange Romania; Nr. Cad 291017; strada Grigore Moisil nr. 15A

* la est : teren proprietate privata Mihail Stefan; Nr. Cad 327139; strada Grigore Moisil nr. 13

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat nu este construit.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita. Conform intentiilor generale zona prezinta interes pentru constructii de locuinte familiale cu regim de inaltime parter cu unu sau doua nivele, constructii de locuinte colective cu regim de inaltime parter cu trei etaje si constructii destinate activitatilor economice de tip comercial.

Zona studiată în suprafața totală de 377 m² este proprietatea beneficiarului și nu este construit.

Terenul este marginit pe laturile sud și est de proprietăți private iar la nord și sud de strada de acces Grigore Moisil.

Terenul prezintă o declivitate de la sud la nord de 1m. Cota terenului este peste cota străzii pe latura nordică.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: locuinte colective și reprezentanțe comerciale

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

Zona studiată în suprafața totală de 377 m² este proprietate privată a SC SALES CONSULTING SRL conform C.F. NR. 274776, NR.TOP 274776 anexat.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma regulată.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

În perioade bogate în precipitații, apa subterană poate să apară sub forma de infiltrații la orice cota, până la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic județul Cluj se încadrează în zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colț fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este construită. Zona este caracterizată de un mixaj între funcțiunea rezidențială (locuinte colective și locuinte unifamiliale) și cea economică.

Parcelarul se împarte în două categorii, cel omogen și regulat rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschidere la stradă și suprafețe între 450 – 1000 mp) și parcelar propus spre urbanizare.

Regimul de construire este predominant izolat, cu clădiri de tip urban modern, retrase din aliniament, dar mai sunt și excepții de construcții cuplate.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principala de acces dispune de toate retelele edilitare: apa, canalizare, gaz, romtelecom si curent.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune: - **CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA(SHOWROOM), DESFACERE EN-DETAIL A BUNURILOR DE FOLOSINTA INDELUNGATA SI FURNIZAREA SERVICIILOR AFERENTE**, cu regim final de inaltime S+P+3E+ER, amplasat in teren la distanta de minim 3.00 m fata de limita nordica strada de acces Grigore Moisil, respectiv minim 3.00 fata de limita vistica strada de acces Grigore Moisil, la distanta de minim 4.50 m fata de limita sudica(posterioara) si la distanta de minim 4.50 m fata de limita estica.

In incinta se vor amenaja 7 locuri de parcare aferente imobilului propus cu destinatie reprezentanta comerciala.

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale cladirilor din vecinatate.

TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA: SC SALES CONSULTING SRL:

CF. NR. 274776: NR. CAD. 274776 : S_{TEREN} = 377.00 m²:

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUASA

Sconstruita = 88,65 m²

Sconstruita desfasurata (fara subsol) = 452,20 m²

Sconstruita desfasurata (subsol inclus) = 671,30 m²

POT EXISTENT = 0

POT PROPUSS = 24,33 %

REGIMUL DE INALTIME

- EXISTENT: -

- PROPUSS : S+P+3E+ER

NUMAR LOCURI DE PARCARE

- EXISTENT: -

- PROPUSS : 7, din care garate 4

BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI-

EXISTENT: -

- PROPUSS : 90,42 m²

- TROTUARE

- EXISTENT:

- PROPUSS : 99,50 m²

INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA

- EXISTENT: -

- PROPUSS : +12.00 m (fata de cota C.T.A.)

CUT EXISTENT = 0

CUT PROPUSS = 1.2

CATEGORIA DE IMPORTANTA "C"

CLASA DE IMPORTANTA III

GRAD DE REZISTENTA LA FOC II

ZONA SEISMICA DE CALCUL F

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul va fi amplasat in teren la distanta de minim 0.85 m fata de limita nordica strada de acces Grigore Moisil, respectiv minim 2.55 fata de limita vestica strada de acces Grigore Moisil, la distanta de minim 6.00 m fata de limita sudica (posteroara) si la distanta de minim 4.00 m fata de limita estica.

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA.

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA

Sconstruita = 0

Sconstruita desfasurata (fara subsol) = 0

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUA

Sconstruita = 88,65 m²

Sconstruita desfasurata (fara subsol) = 452,20 m²

Sconstruita desfasurata (subsol inclus) = 671,30 m²

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul propus respecta principiile de compozitie regasite in zona.

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

Accesul auto si pietonal se face din drumul existent, strada Grigore Moisil.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

UTR-Ec - zona de activitati economice de tip comercial - in detail desfasurate in unitati de mari dimensiuni

P.D.T.=60%

C.U.T.=1.2

POT PROPUA = 32,04 %

CUT PROPUA = 1.2

4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR

Drumul principal de acces dispune de retelele de apa, canalizare, gaz, romtelecom si energie electrica, iar prin extinderea acestora se vor realiza bransamentele imobilelor.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune: **CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA (SHOWROOM), DESFACERE EN-DETAIL A BUNURILOR DE FOLOSINTA INDELUNGATA SI FURNIZAREA SERVICIILOR AFERENTE**

Intocmit arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga

