

MEMORIU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PUD PENTRU DESFIINTARE PARTIALA IMOBIL , EXTINDERE SI ETAJARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE IMOBIL, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATII PENTRU CAZARE TURISTICA, REFACERE IMPREJMUIRE SI AMPLASARE FIRMA PE FATADA

Beneficiar: VAIDA CSABA si VAIDA ELISABETA si MORICZ JUDITH
str. TELEORMAN nr.42, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

Amplasament: str. TELEORMAN nr.42, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:

DESFIINTARE PARTIALA IMOBIL, EXTINDERE SI ETAJARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE IMOBIL, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATII PENTRU CAZARE TURISTICA, REFACERE IMPREJMUIRE SI AMPLASARE FIRMA PE FATADA rezultand un imobil cu regim de inaltime S+P+3E+4Er

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014
- studiu geotehnic
- ridicare topografica cadastrala
- certificat de urbanism nr. 466/14.02.2018

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. TELEORMAN nr.42 si este proprietate privata VAIDA CSABA si VAIDA CSABA si MORICZ JUDITH conform extrasului C.F, anexat.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

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

UTR - Et

subzona S_Et- conform PUG Cluj-Napoca

POT max=40%

CUT max=2,2

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal la parcela studiata se face din strada de acces str. TELEORMAN .

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

INDICI TEHNICO URBANISTICI

PE TERENUL DESTINAT CONTRUIRII

S din acte=469,00 mp

CF. nr. 280218; nr. CAD.280218

Imobil existent-C1

CORP C1

cf. nr. 280218-c1

nr.topo. 16023/1-c

regim inaltime existent Sp+P

Compus din doua apartamente astfel:

-ap.1: inscris in cf. nr. 280218-C1-U1;

cota parti 57.40/100

"ap. nr. 1 compus din casa de caramida

pe fundatii de piatra si beton,acoperita cu tigla

compusa din 1 camera, 1 bucatarie, antreu, camera

de alimente, pivnita si 1 camera, bucatarie,

camera de alimente"

-ap.2: inscris in cf. nr. 280218-C1-U2;

cota parti 42,60/100

"casa de caramida cu fundatii de piatra si beton,

acoperita cu tigla compusa din 1 camera,

1 bucatarie, camera de alimente, magazie, pivnita

si grajd lipit de corp I"

Sc =281,00 mp

existenta

Sd =281,00 mp(fara a lua in calcul suprafata pivnita)

existenta

Vecinatati:

- la nord: strada Teleorman
- la sud proprietate privata:Vaida Csaba, Vaida Elisabeta, Moricz Judith
adresa contact:Str Teleorman nr 42; loc. CLUJ-NAPOCA jud. CLUJ
- la vest-BLOC LOCUINTE COLECTIVE adresa: Str IOAN PIUARIU nr 5 bloc T4 scara I si II loc. CLUJ-NAPOCA jud. CLUJ
- la est-proprietate privata: KILIN MIHAI, KILIN MIHALY, KILIN FRANCISC adresa: Str Teleorman nr 44 loc. CLUJ-NAPOCA jud. CLUJ

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenu este contruit .

Pe teren este edificat un imobil cu doua apartamente si regim de inaltime Sp+P, amplasat calcan respectiv la 3,16m/3,22m fata de limita nordica (limita de acces- strada Teleorman), calcan fata de limita estica, la 55cm fata de limita vestica si la 3,57m fata de limita sudica.

Imobil existent-C1

CORP C1

cf. nr. 280218-c1

nr.topo. 16023/1-c

regim inaltim existent Sp+P

Compus din doua apartamente astfel:

-ap.1: in scris in cf. nr. 280218-C1-U1;

cota parti 57.40/100

"ap. nr. 1 compus din casa de caramida

pe fundatii de piatra si beton, acoperita cu tigla

compusa din 1 camera, 1 bucatarie, antreu, camera

de alimente, pivnita si 1 camera, bucatarie,

camara de alimente"

-ap.2: in scris in cf. nr. 280218-C1-U2;

cota parti 42,60/100

"casa de caramida cu fundatii de piatra si beton,

acoperita cu tigla compusa din 1 camera,

1 bucatarie, camera de alimente, magazie, pivnita

si grajd lipit de corp I"

Sc =281,00 mp

existenta

Sd =281,00 mp(fara a lua in calcul suprafata pivnita)

existenta

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona: locuinte colective, locuinte unifamiliale si semicolective si functiuni mixte.

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

Terenul este in proprietatea privata a lui Vaida Csaba, Vaida Elisabeta, Moricz Judith .

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul de forma regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii, apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota, pana la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic judetul Cluj se incadreaza in zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principala de acces Teleorman dispune de toate retelele edilitare.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Pe parcela studiată se propune:

DESFIINTARE PARTIALA IMOBIL, EXTINDERE SI ETAJARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE IMOBIL, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATII PENTRU CAZARE TURISTICA, REFACERE IMPREJMUIRE SI AMPLASARE FIRMA PE FATADA rezultand un imobil cu regim de inaltime S+P+3E+4Er.

Imobilul rezultat -cu functiune cazare turistica- va fi amplasat la 4.12m fata de limita nordica(strada Teleorman)- se pastreaza alinierea existenta, calcan fata de limita estica ,la 5.90m fata de limita vestica si la 7,40m fata de limita sudica . Distanța de la imobilul propus fata de imobilul din vecinatate dinspre limita sudica este de 13.05m si distanta de la imobilul propus fata de imobilul din vecinatata disnpre limita vestica este de 12.62m.

INDICI TEHNICO URBANISTICI

PE TERENUL DESTINAT CONTRUIRII

S din acte=469,00 mp

CF. nr. 280218; nr. CAD.280218

SITUATIE PROPUSA/REZULTATA

Imobil rezultat-C1

CORP C1

regim inaltime rezultat S+P+3E+4Er.

destinatie propusa- hotel-apartament

nr. camere propuse tip apartament-18

nr. locuri de parcare propuse la subsol-6

(NECESAR LOCURI PARCARE=30% x18 nr.camere= 5locuri)

hmaximCORNISA/ATIC=11,75m/14,75 m fata de CTA

SC =179,35 mp

PROPUSA/REZULTATA

Sd =1063,05 mp

PROPUSA/REZULTATA cu subsol

Sd =866,90 mp

PROPUSA/REZULTATA fara subsol

Scsubsol=196,20 mp din care garaj 151,10mp 31,80 mp

NOTA: PENTRU ASIGURAREA UNEI CIRCULATII FLUENTE PE PASAJUL DE ACCES SE VA MONTA UN SISTEM ELECTRONIC DE AVERTIZARE "STOP DRUM OCUPAT" PE SEMAFOR ROSU SI "LIBER" PE SEMAFOR VERDE. SEMAFOARELE SE VOR MONTA UNUL LA ACCESUL IN INCINTA AFERENT COBORARII PE RAMPA AUTO SI UNUL LA SUBSOL AFERENT URCARII PE RAMPA AUTO

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

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul rezultat -cu functiune cazare turistica- va fi amplasat la 4.12m fata de limita nordica(strada Teleorman)- se pastreaza alinierea existenta, calcan fata de limita estica ,la 5.90m fata de limita vestica si la 7,40m fata de limita sudica . Distanța de la imobilul propus fata de imobilul din vecinatate dinspre limita sudica este de 13.05m si distanta de la imobilul propus fata de imobilul din vecinatata disnpre limita vestica este de 12.62m.Hmaxim imobil rezultat 14.75m/11.75m fata de CTA.

Pe fatada dinspre strada se va monta o firma luminoasa care va descrie cu litere volumetrice destinatia si denumirea spatiului.

Accesul pietonal si auto se pastreaza din strada TELEORMAN.

La subsol se vor amenaja 6 locuri de parcare. Accesul la subsol se va realiza printr-o rampa de acces auto de latime 3m.

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

CONSTRUCTII EXISTENTE

Sc =281,00 mp

existenta

Sd =281,00 mp(fara a lua in calcul suprafata pivnita)

existenta

P.O.T. existent=59,91 %

C.U.T. existent=0,59

CONSTRUCTII REZULTATE/PROPUSE

SC =179,35 mp

PROPUSA/REZULTATA

Sd =1063,05 mp

PROPUSA/REZULTATA cu subsol

Sd =866,90 mp

PROPUSA/REZULTATA fara subsol

Scsubsol=196,20 mp din care garaj 151,10mp 31,80 mp

P.O.T. propus=38,24 %

C.U.T. Propus=1,94

P.O.T. maxim propus=40 %

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

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul rezultat cu destinatie de cazare turistica va avea regim de inaltime S+P+3E+4Er.

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

Accesul pietonal si auto se pastreaza din strada TELEORMAN.

La subsol se vor amenaja 6 locuri de parcare. Accesul la subsol se va realiza printr-o rampa de acces auto de latime 3m.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

P.O.T. existent=59,91 %

C.U.T. Existent=0,59

P.O.T. propus=38,24 %

C.U.T. Propus=1,94

P.O.T. maxim propus=40 %

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

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Alimentarea cu apa:se va realiza alimentarea cu apa prin racordul existent

Canalizarea: se va realiza prin racordul existent la retea de canalizare existenta in zona

Alimentarea cu caldura: Imobilul va avea centrala termica proprie cu registre de apa calda, alimentata cu combustibil – gazos aferenta fiecarui ap. propus

Alimentarea cu energie electrica: se va face prin bransament la retea stradala existenta.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune

DESFIINTARE PARTIALA IMOBIL, EXTINDERE SI ETAJARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE
IMOBIL, SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATII PENTRU CAZARE TURISTICA,
REFACERE IMPREJMUIRE SI AMPLASARE FIRMA PE FATADA
rezultand un imobil cu regim de inaltime S+P+3E+4Er.

Intocmit
arh. Sofia Nicula



