

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	:	ELABORARE PUD SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE- GARAJ SUBTERAN, COMERT SI LOCUIRE - AMENAJARE CURTE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER
<b>INVESTITOR</b>	:	S.C. C&D INVCONS S.R.L., Cluj Napoca, str. DUILIU ZAMFIRESCU, nr. 4, jud. Cluj
<b>PROIECTANT SPECIALITATE</b>	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
<b>NR. PROIECT</b>	:	385 /2018
<b>DATA ELABORARII</b>	:	DECEMBRIE 2018

#### 1.2. Obiectul lucrării

Parcela studiata se afla in Cluj-Napoca, str. BISTRITEI, nr 75-77

Terenul înscris în C.F. nr. 329695, nr. CAD 329695 se află în proprietatea S.C. C&D INVCONS S.R.L., FRENKO THOMAS PETER

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 539 mp se situează in mun.Cluj-Napoca, pe strada BISTRITEI, nr. 75-77 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 est a trotuarului estic de pe strada Bistritei, are o suprafata totala de 539 mp si este de forma dreptunghiulara. Este accesibil din str. Bistritei si se invecineaza la sud si est cu proprietatea Statului Roman, la nord cu proprietati private, iar la vest cu strada Bistritei.

### **3.2.CIRCULATIA**

Accesul auto și pietonal se realizeaza din str. Bistritei.

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

### **3.3.OCUPAREA TERENURILOR , DESTINATIA CLADIRILOR**

Terenul cuprins in zona studiată, aflat in proprietatea S.C. C&D INVCONS S.R.L., Frenko Thomas Peter, este ocupat in prezent de constructii cu destinatia de locuire propuse spre desfiintare ( CU desfiintare 4653 din 05.11.2018). Imobilele au un regim de inaltime: C1-parter, C2-parter, C3-parter+pivnita.

In vecinatatea terenului, respectiv la numerele 71, 73 si 69, sunt imobile cu functiune mixta – comert+ locuire. Vis-a-vis de terenul studiat se afla amplasat un bloc de locuinte colective.

Folosința actuală: curti-constructii.

### **3.4.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR**

Parcela studiată se afla in proprietatea S.C. C&D INVCONS S.R.L., Frenko Thomas Peter

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

### 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, vest si sud sunt realizate imobile cu regim de inaltime P+4, avand functiunea de locuinte colective, iar la nord de parcela studiată exista un tesut de imobile cu regim de inaltime P cu functiune mixta - comert+locuire

### 3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Folosința actuală: curti-constructii.

Terenul este ocupat in prezent de constructii cu destinatia de locuire avand un regim de inaltime de C1-parter, C2- parter, C3-parter+pivnita. Imobilele situate in vecinatate sunt in stare buna .

### 3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul este relativ plat.

### 3.8. ECHIPARE EDILITARA

Zona dispune de retele edilitare de toate tipurile dispuse pe str. Bistritei .

## 4. REGLEMENTARI

Imobilul propus care a stat la baza intocmirii prezentului P.U.D. va ocupa partial terenul aflat in proprietatea investitorului in urmatoarele conditii :

FUNCTIUNI :

- comert
- locuire colectiva
- garaj subteran

### 4.1. CAPACITATE , SUPRAFETE

Se propune realizarea unui imobil S+P+2E+ER

Imobilul va putea dezvolta o suprafata maxima de 323 mp la sol si o suprafata desfasurata de maxim 970.2 mp reprezentata de :

- subsol 420 mp** alcatuit din garaj colectiv, spatiu tehnic, adapost aparare civila
- parter circa 289.00 mp** -alcatuit din acces public, circulatii, comert  
-2 apartamente .
- etaj 1-2 215 x 2 = 430.00 mp** avand 6 apartamente + circulatii.
- etaj retras 190 mp** avand 2 apartamente + circulatii.

### 4.2. ALINIAMENTE , ALINIERI, DISTANTE

- imobilul se va construi pe limita de proprietate cu strada Bistritei
- imobilul se va amplasa pe limita de proprietate nordica ;

#### 4.3. REGIMUL DE INALTIME

S+P+2E+ER

#### 4.4. ACCESE

- accesele pietonal si auto se vor face din str. Bistritei .

#### 4.5. PARCAREA VEHICULELOR

-se vor amenaja 12 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 =>10 **locuri de parcare**

B: Functiuni tertiare functiuni cu numar redus de clienti – 1 loc de parcare la 50 mp AU => **2loc de parcare**

**Numar locuri de parcare necesare = 12**

Numar locuri de parcare propuse = 12

#### 4.6. CIRCULATII

- accesul auto se va asigura din str. Bistritei , pe o rampa de 3.5 m latime cu panta de maxim 16% .

#### 4.7. SISTEMATIZARE VERTICALA , ADAPTAREA LA RELIEFUL ZONEI

-Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala adaptate la solutia de arhitectura 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. Bistritei 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	-	-	292.2	54.21
2	Constructie existenta	175	32.47	-	-
3	Circulatii auto	73.19	13.58	113.63	21.08
4	Circulatii pietonale	38.27	7.1	24	4.45
5	Spatii verzi	252.54	46.85	109.17	20.26
	<b>TOTAL TERITORIU</b>	<b>539</b>	<b>100</b>	<b>539</b>	<b>100</b>
		POT realizat = 60% P.OT. Maxim admis =60%			
		CUT realizat=1.57 C.U.T.maxim admis=1.8			

Intocmit  
arh. Sergiu Pop

Sef proiect  
arh. Scripcariu Sorin