

## FOAIE DE GARDA

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

Proiectant: SC CONPROEX CONSTRUCT SRL  
Cluj-Napoca, Str. Liviu Rebreanu nr. 4/3  
Tel-Fax: 0264-414856

Colectiv de elaborare:

arh. Sonia NICULA

# 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 LUCRARI:

#### **Solicitari ale temei:**

DESEIINTARE 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, camara de alimente, pivnita si 1 camera, bucatarie, camara 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, camara 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 CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Terenul 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 vestică si la 3,57m fata de limita sudica.

## **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: 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,

camera 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 unifamilare si semicolective si functiuni mixte.

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

Terenu 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**

Terenu 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**

Terenu 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:

DEȘFIINTARE PARȚIALĂ IMOBIL, EXTINDERE ȘI ETAJARE, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE IMOBIL, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN SPAȚII PENTRU CAZARE TURISTICĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMPLASARE FIRMA PE FATADĂ rezultând un imobil cu regim de înălțime S+P+3E+4Er.

Imobilul rezultat -cu funcțiune cazare turistică- va fi amplasat la 4.12m față de limita nordică (strada Teleorman)- se păstrează alinierea existentă, calcăm față de limita estică, la 5.90m față de limita vestică și la 7,40m față de limita sudică. Distanța de la imobilul propus față de imobilul din vecinătate dinspre limita sudică este de 13.05m și distanța de la imobilul propus față de imobilul din vecinătate dinspre limita vestică este de 14.25m.

INDICI TEHNICO URBANISTICI  
PE TERENUL DESTINAT CONSTRUIRII  
S din acte=**469,00 mp**  
CF. nr. 280218; nr. CAD.280218

### **SITUATIE PROPUSA/REZULTATA**

#### Imobil rezultat-C1

#### **CORP C1**

regim înălțime rezultat S+P+3E+4Er.

destinație propusă- 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=11,35m/14,25 m față de CTA

SC =179,35 mp

PROPUSA/REZULTATA

Sd =1055,90 mp

PROPUSA/REZULTATA cu subsol

Sd =855,20 mp

PROPUSA/REZULTATA fara subsol

**NOTA:** PENTRU ASIGURAREA UNEI CIRCULAȚII FLUENTE PE PASAJUL DE ACCES SE VA MONTA UN SISTEM ELECTRONIC DE AVERTIZARE "STOP DRUM OCUPAT" PE SEMAFOR ROSU ȘI "LIBER" PE SEMAFOR VERDE. SEMAFOARELE SE VOR MONTA UNUL LA ACCESUL ÎN ÎNCINTA AFERENT COBORĂRII PE RAMPA AUTO ȘI UNUL LA SUBSOL AFERENT URCĂRII PE RAMPA AUTO

Obiectivul se încadrează volumetric în realizările și prevederile volumetrice ale clădirilor din vecinătate .

### 4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Imobilul rezultat -cu funcțiune cazare turistică- va fi amplasat la 4.12m față de limita nordică (strada Teleorman)- se păstrează alinierea existentă, calcăm față de limita estică, la 5.90m față de limita vestică și la 7,40m față de limita sudică. Distanța de la imobilul propus față de imobilul din vecinătate dinspre limita sudică este de 13.05m și distanța de la imobilul propus față de imobilul din vecinătate dinspre limita vestică este de 14.25m.

Pe fatada dinspre strada se va monta o firmă luminoasă care va descrie cu litere volumetrice destinația și denumirea spațiului.

Accesul pietonal și auto se păstrează 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 =1055,90 mp

PROPUSA/REZULTATA cu subsol

Sd =855,20 mp

PROPUSA/REZULTATA fara subsol

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

**C.U.T. propus=1,94**

**P.O.T. propus=38.24%**

**C.U.T. propus =1,82**

fara subsol

#### 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 =1,82**

fara subsol

**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 reseaua 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 reseaua 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. Sonia Nicula