

**RESTRUCTURARE IMOBIL SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN
LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL(tertiar) SI FUNCTIUNI DE TURISM-
HOTEL DE APARTAMENTE CU REGIM FINAL DE INALTIME S+P+2E+R,
REALIZARE ACCES AUTO, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
UTILITATI, IMPREJMUIRE**

str. Aurel Suciu(Pietroasa), nr. 23, Cluj- Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR : ROMAN MIRELA

CNP:2771001120751

str. Teodor Mihali, nr. 2, ap. 88, Cluj- Napoca, jud. Cluj

AMPLASAMENT: str. Aurel Suciu, nr. 23, Cluj- Napoca, jud. Cluj

PROIECT NR. : 4 /2019

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.

PROIECTANT:

SC CONPROEX CONSTRUCT SRL

Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3

Telefon - Fax : 0264 - 414856

Colectiv de elaborare:

arh. Sonia Nicula

ing. Istvan Varga

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

RESTRUCTURARE IMOBIL SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA IN SPATIU COMERCIAL(tertiar) SI FUNCTIUNI DE TURISM- HOTEL DE APARTAMENTE CU REGIM FINAL DE INALTIME S+P+2E+R, REALIZARE ACCES AUTO, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE

BENEFICIAR: ROMAN MIRELA

CNP:2771001120751

str. Teodor Mihali, nr. 2, ap. 88, Cluj- Napoca, jud. Cluj

AMPLASAMENT: str. Aurel Suciu, nr. 23, Cluj- Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT: SC CONPROEX CONSTRUCT SRL

Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3

Telefon - Fax : 0264 - 414856

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.

1.2.OBIECTUL LUCRARI:

Solicitari ale temei:

Restructurare imobil si schimbare de destinatie din locuinta in spatiu comercial(tertiar) si functiuni de turism -hotel de apartamente cu regim final de inaltime P+2E+R, realizare acces auto, racorduri si bransamente la utilitati.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Plan Urbanistic General
- Ridicare topo vizata de catre O.J.C.G.C.;
- C.U. nr. 225/16.01.2019;

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj , pe strada Aurel Suciu.

Terenul in suprafata de 260,00 mp, este situat pe strada Aurel Suciu, inscris in C.F.nr. 325819, nr.cad. 325819 este proprietatea beneficiarului conform extrasului c.f. anexat.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

- spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activitati

POT maxim propus=60%

CUT maxim propus=1.80

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul pietonal se realizeaza din drumul existent strada Aurel Suciu. Strada Aurel Suciu este asfaltata (profil transversal 8,00 m si trotuare de 2,50m pe fiecare parte).

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat in suprafata de 260,00 mp, inscris in C.F.nr. 325819; nr.cad. 325819 este proprietatea beneficiarului conform extrasului c.f. anexat. Pe terenul studiat se afla o locuinta familiala, cu regim de inaltime P, compusa din : 2 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, antreu, urcare in pod.

Sconstruita existenta = 95,00 mp

Sdesfasurata existenta = 95,00 mp

P.O.T. Existent =36.84%

C.U.T. existent= 0,36

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

$S_{\text{TEREN}} = 260,00 \text{ mp}$ din care :

SUPRAFATA CONSTRUIA EXISTENTA

$S_c = 95,00 \text{ m}^2$

$S_d = 95,00 \text{ m}^2$

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita. Conform intentiilor generale zona prezinta interes pentru constructii de imobile mixte cu regim de inaltime parter cu doua sau trei nivele.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: locuințe.

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

Terenul studiat în suprafața de 260,00 mp, înscris în C.F.nr. 325819; nr.cad. 325819 este proprietatea beneficiarului conform extrasului c.f. anexat. Pe terenul studiat se află o locuință familială, cu regim de înălțime P, compusă din : 2 camere, bucatărie, baie, camera de alimente, antreu, urcare în pod.

Sconstruită existentă = 95,00 mp

Sdesfasurată existentă = 95,00 mp

P.O.T. Existent = 36.84%

C.U.T. Existent = 0,36

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 formă dreptunghiulară și este drept. Cota teren este peste cota străzii.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Nu s-a găsit.

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

Pe terenul studiat se află o locuință familială, cu regim de înălțime Sp+P, compusă din : 2 camere, bucatărie, baie, camera de alimente, antreu, urcare în pod.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principală de acces dispune de toate rețelele edilitare: apă, canalizare, gaz, romtelecom și curent.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Pe terenul proprietate privată ROMAN MIRELA în suprafața de 260,00 mp, cu front la strada de 12,15m și lungime 25,02 m cu adresa str. Aurel

Suciu nr. 23, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, cf. nr. 325819; nr. cad. 325819 se propune :

- restructurarea imobilului si schimbare de destinatie din locuinta in spatiu comercial(tertiar) la parter si amenajarea a 4 parcuri si functiuni de turism
-hotel de apartamente cu regim final de inaltime Sp+P+2E+R, realizare acces auto, racorduri si bransamente la utilitati.

S construita propusa a se desfiinta=55,00 mp

S desfasurata propusa a se desfiinta=55,00 mp

S construita propusa/rezultata=40,00 mp

S desfasurata prousa/rezultata=495,52 mp

Imobilul propus este amplasat pe limita de acces (strada Aurel Suciu), pe limita de proprietate vestica, estica si la distanta de 6,43m fata de limita nordica.

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

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Accesul auto si pietonal se va realizeaza din strada Aurel Suciu (strada Aurel Suciu este asfaltata (profil transversal 8,00m si doua trotuare a cate 2.10/2,50m).

4.3. CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

proprietate privata MIRELA ROMAN

Steren=260,00 mp

S_{TEREN} grevata de servitute de utilitate publica= 28,00 mp

S_{TEREN} REZULTATA= 232,00 mp

str. Aurel Suciu nr. 23, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

cf. nr 325819 ; nr. cad. 325819

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA

Sc = 95,00 m² Sd = 95,00 m²

SUPRAFATA PROPUSA A SE DESFIINTA

Sc = 55,00 m² Sd = 55,00 m²

S construita propusa/rezultata=40,00 mp

S desfasurata prousa/rezultata=495,52 mp

-regim inaltime rezultat Sp+P+2E+R

- destinatia propusa - spatiu comercial(tertiar) la parter si hotel - apartament la etajele superioare

-nr de apartamente(apart hotel) propuse - 10

-nr. locurilor de parcare auto din incinta existente -

-nr. locurilor de parcare auto din incinta propuse/rezultate - 4

(NECESAR LOCURI PARCARE=30% x 10 nr.camere= 3 locuri)

-inaltimea maxima la ATIC +12.00 m (fata de cota +/-0,00)

- categoria de importanta "C"

- clasa de importanta IV

-grad de rezistenta la foc IV

- zona seismica de calcul F

POT propus=17.24%

CUT propus=1,80

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul propus va avea regim de inaltime Sp+P+2E+R

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

Accesul se face auto si pietonal din strada Aurel Suceiu.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

- spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activitati

POT maxim propus=60%

CUT maxim propus=1.80

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Drumul principal de acces strada Aurel Suceiu dispune de retelele apa, canalizare, gaz,romtelecom si curent care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilelor.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune construirea pe terenul proprietate privata ROMAN MIRELA, in scris in cf. nr. 325819; nr. cad. 325819 a unui imobil mixt cu regim de inaltime Sp+P+2E+R si realizarea bransamentelor si racordurilor la utilitati.

Intocmit arh. Sonia Nicula
arh. Chetan Anamaria