

# FOAIE DE GARDA

**DENUMIREA LUCRARI:** ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA

**BENEFICIAR:** SC SDC IMOBILIARE SRL  
str. Prof. Dr. GHEORGHE MARINESCU, nr.36-38, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

**AMPLSAMENT:** str. CALEA TURZII nr.225-229, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

**FAZA:** 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

# MEMORIU TEHNIC

## 1.INTRODUCERE

### 1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

**DENUMIREA LUCRARI:** ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA

**BENEFICIAR:** SC SDC IMOBILIARE SRL

**AMPLASAMENT:** str. CALEA TURZII nr.225-229, loc. 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 LUCRARI:

**Solicitari ale temei:** CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA

### 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
- certificat de urbanism nr. 2215 din 15.05.2019

## 2. INCADRAREA IN ZONA

Zona studiată, în suprafața totală de 1 517,00 mp, este proprietatea beneficiarului, și este înscris în C.F.nr.334402; nr.cad. 334402.

Terenul studiat este construit:

**SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA EXISTENTA:**

S construita = 280,00 m<sup>2</sup>

S construita desfasurata = 280,00 m<sup>2</sup>

| Crt   | Număr     | Destinație construcție  | Supraf. (mp) | Situație juridică     | Observații / Referințe   |
|-------|-----------|-------------------------|--------------|-----------------------|--|
| A1.1  | 334402-C1 | construcții de locuințe | 131          | Cu acte               | S. construită la sol:131 mp; CASA DIN CĂRAMIDA PE FUNDATIE DIN BETON ACOPERITA CU TIGLA CU 2 CAMERE BUCATARIE, CAMARA DE ALIMENTE, VERANDA CURTE |
| A1.2  | 334402-C2 | construcții de locuințe | 56           | Cu acte               | S. construită la sol:56 mp; Casă din cărămidă pe fundații din beton, acoperită cu țiglă cu 2 camere, bucatărie, antreu.                          |
| A1.3  | 334402-C3 | construcții anexa       | 12           | Cu acte               | S. construită la sol:12 mp; Bucătărie de vară.   |
| *A1.4 | 334402-C4 | construcții de locuințe | 81           | Cu acte în CF propriu | S. construită la sol:81 mp; Casă de cărămidă pe fundații de beton, acoperită cu țiglă, cu 2 apartamente  |

**POT existent = 18.45%**

**CUT existent = 0.18**

## **2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR**

Regimul tehnic: Conform P.U.G., amplasamentul se încadrează în zona :

**UTR-Ec-** zona de activități economice de tip comercial - în detaliu desfășurate în unități de mari dimensiuni  
- big box, mall, showroom

**P.O.T.=60%**

**C.U.T.=1.2**

Parcela studiată este grevată de servitute de utilitate publică - Calea Turzii - profil tip I.A-54m, astfel se propune dezmembrarea suprafeței de 517 mp și cedarea ei în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE**

Accesul auto și pietonal se face din drumul existent strada Pakei Lajos,

### **3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI**

TEREN STUDIAT PROPRIETATE PRIVATA: SC SDC IMOBILIARE SRL:

CF. NR. 334402: NR. CAD. 334402 :  $S_{\text{TEREN}} = 1\,517,00 \text{ m}^2$ :

#### **SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA EXISTENTA:**

S construită =  $280,00 \text{ m}^2$

S construită desfășurată =  $280,00 \text{ m}^2$

C1 - CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE -  $S_{cd}=56\text{m}^2$  "casă din cărămidă pe fundații din beton, acoperită cu țiglă cu 2 camere, bucatărie, antreu"

C2 - CONSTRUCȚII ANEXA -  $S_{cd}= 12\text{m}^2$  "bucătărie de vară"

C3 - CONSTRUCȚII DE LOCUINȚE -  $S_{cd}= 81\text{m}^2$  "casă din cărămidă pe fundații din beton, acoperită cu țiglă cu 2 apartamente"

**POT EXISTENT = 18,45 %**

**REGIMUL DE ÎNĂLȚIME**

- EXISTENT : P

|   |   |
|---|---|
| <b>NUMAR LOCURI DE PARCARE</b>          | - EXISTENT : 2                                      |
| <b>BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI</b> | - EXISTENT : 1076,20 m <sup>2</sup>                 |
| <b>- TROTUARE</b>                       | - EXISTENT : 160,80 m <sup>2</sup>                  |
| <b>INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA</b>      | - EXISTENT : +4.00 m (CORP CI fata de cota C.T.N. ) |
| <b>INALTIME MAXIMA</b>                  | - EXISTENT : +6.00 m (CORP CI fata de cota C.T.N. ) |
| <b>CUT EXISTENT = 0.18</b>              |   |

#### **VECINATATI :**

- \* la nord : teren proprietate privata COMPEXIT TRADING SRL
- \* la vest : strada Calea Turzii
- \* la sud : strada Pakei Lajos
- \* la est : teren proprietate privata Asociatia de proprietari str. Calea Turzii nr. 227A

### **3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

#### **SUPRAFATA CONSTRUIA TOTALA EXISTENTA:**

S construita = 280,00 m<sup>2</sup>  
S construita desfasurata = 280,00 m<sup>2</sup>

### **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 studiata în suprafata totala de 1 517,00 m<sup>2</sup> este proprietatea beneficiarului.

Terenul este marginit pe laturile nord si est de proprietati private, la vest de strada Calea Turzii si la sud de strada de acces Pakei Lajos.

Terenul prezinta o declivitate de la vest la est de aprox. 2m. Cota terenului este sub cota strazii.

### **3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR**

Funciunea dominanta a cladirilor din zona: locuinte colective si reprezentante comerciale

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

Zona studiata în suprafata totala de 1 517,00 m<sup>2</sup> este proprietate privata a SC SDC IMOBILIARE SRL conform C.F.nr.334402; nr.cad. 334402, anexat.

Parcela studiata este grevata de servitute de utilitate publica – Calea Turzii – profil tip I.A-54m, astfel se propune dezmebrarea suprafetei de 517 mp si cedarea ei in proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

### **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 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**

Zona este construita. Zona este caracterizată de un mixaj între funcțiunea rezidențială (locuinte colective si locuinte unifamiliale) si cea economica.

Parcelarul se imparte in doua 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 si exceptii de constructii cuplate.

### **3.12. ECHIPAREA EXISTENTA**

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

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1. OBIECTIVE PROPUSE**

Se propune:

- DEMOLAREA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

### **SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DEMOLARE:**

S construita = 0,00 m<sup>2</sup>

S construita desfasurata = 0,00 m<sup>2</sup>

- CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA, cu regim final de inaltime 2S+P+2E+Er, amplasat in teren la distanta de minim 6.35 m fata de limita nordica, in aliniamentul propus al strazii Calea Turzii profil I.A - 54m, limita vestica, la 0.50 fata de limita sudica strada de acces Pakei Lajos si la distanta de minim 6.40 m fata de limita estica.

In incinta se vor amenaja 21 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 SDC IMBILIARE SRL

CF. NR. 334402: NR. CAD. 334402 :  $S_{TEREN} = 1\ 517,00$  m<sup>2</sup>:

## **SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUA**

|   |                           |
|---|---------------------------|
| Sconstruita                                 | = 450,35 m <sup>2</sup>   |
| Sconstruita desfasurata (fara subsoluri)    | = 1 820,40 m <sup>2</sup> |
| Sconstruita desfasurata subsoluri           | = 820,85 m <sup>2</sup>   |
| Sconstruita desfasurata (subsoluri incluse) | = 2 641,25 m <sup>2</sup> |

**POT PROPUS = 42,81 %**

**REGIMUL DE INALTIME**

- PROPUS : 2S+P+2E+R

**NUMAR LOCURI DE PARCARE**

- PROPUS : 21, din care garate 21

\*parcari necesare comert =8 (1 loc /50 mp arie utila s.vanzare)

\*parcari necesare birouri =13 (1 loc /80 mp arie utila s. birouri)

**BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI**

- PROPUS : 242,18 m<sup>2</sup>

- TROTUARE

- PROPUS : 229.95 m<sup>2</sup>

**INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA**

- PROPUS : +12.20 m (fata de cota C.T.N. )

**INALTIME MAXIMA**

- PROPUS : +16.00 m (fata de cota C.T.N. )

**CUT PROPUS = 1.20**

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 6.35 m fata de limita nordica, in aliniamentul propus al strazii Calea Turzii profil I.A -54m, limita vestica, la 0.50 fata de limita sudica strada de acces Pakei Lajos si la distanta de minim 6.40 m fata de limita estica.

## **CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.**

### **SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA EXISTENTA:**

S construita = 280,00 m<sup>2</sup>

S construita desfasurata = 280,00 m<sup>2</sup>

### **SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DEMOLARE:**

S construita = 0,00 m<sup>2</sup>

S construita desfasurata = 0,00 m<sup>2</sup>

## **SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUA**

Sconstruita = 450,35 m<sup>2</sup>

Sconstruita desfasurata (fara subsoluri) = 1 820,40 m<sup>2</sup>

Sconstruita desfasurata subsoluri = 820,85 m<sup>2</sup>

Sconstruita desfasurata (subsoluri incluse) = 2 641,25 m<sup>2</sup>

#### **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 Pakei Lajos.

#### **4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

##### **Regimul tehnic:**

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

P.O.T.=60%

C.U.T.=1.2

**POT PROPUȘ = 42,81 %**

$S_{construitax100}/S_{teren} = 649,50 \times 100 / 1517 = 42.81\%$

**CUT PROPUȘ = 1.20**

$S_{c.desfasurata}/S_{teren} = 1820,40 / 1517 = 1.20$

#### **4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR**

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**

Intocmit arh. Sonia Nicula  
arh. Andrei Varga