

MEMORIU GENERAL

**Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000
pentru aprobarea reglementarii tehnice**
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL
PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului : ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU
FUNCTIUNI MIXTE S+P+4E+R, IMPREJMUIRE
PROPRIETATE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
UTILITATI

Beneficiar : S.C. BUILDODOLOGY S.R.L.

Amplasament : str. Calea Turzii nr. 35, mun. Cluj Napoca, jud Cluj

Data elaborarii : 11/2019

Proiectant general : S.C. DUAL OFFICE S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. Linie Punct S.R.L.

Obiectul lucrarii:

Documentatie pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea
construirii unui imobil cu functiuni mixte in conformitate cu Planul Urbanistic
General, Regulamentul de Urbanism si Certificatul de Urbanism emis de
Primaria Cluj Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte
Funciara nr. 272228, cu nr. Cad 272228 al terenului proprietatea privata situat
pe strada Calea Turzii nr 35, Cluj Napoca.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentatii deja elaborate:

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentului de Urbanism al
municipiului Cluj Napoca, amplasamentul este inclus in intravilan si este situat
in UTR ZCP_M3, Zonă construită protejată , zonă mixtă cu regim de construire
deschis, adiacentă principalelor artere de trafic . Conform regulamentului de
urbanism aferent, indicatorii urbanistici maximi admisi sunt **POT de 50 %** si
CUT de 2.0.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat adiacent unei artere majore de trafic, Calea Turzii.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela, proprietatea beneficiarului, are o suprafata de 1238 mp, conform situatiei de Carte Funciara nr. 272228.

Parcela studiata este delimitata de parcelele vecine pe laturile de sud, est, si nord, iar pe latura vestica se realizeaza accesul auto si pietonal direct din strada Calea Turzii .

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Suprafata de teren studiata prin aceasta documentatie este in prezent libera de constructii.

ZONA STUDIATA	EXISTENT	
	mp	%
Suprafata teren	1238	100,00
Suprafata construita	-	-
Circulatii auto si pietonale	-	-
Teren neamenajat	1238	100,00

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Parcela, proprietatea beneficiarului, are o suprafata de 1238 mp, conform situatiei de Carte Funciara nr. 272228.

In zona studiata terenurile sunt in totalitate proprietati particulare, exceptand strada Calea Turzii care este proprietate publica.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):

- coeficient seismic Ks = 0,08 g;
- perioada de vibratii Tc = 0,70 sec;
- categoria de importanta "C";

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc):

Parcela studiata este libera de constructii. Parcelele vecine si din proximitate sunt ocupate de constructii cu regim de inaltime: S+P, P, D+P+M, S+P+2E+Er, 2S+P+4E+Er (Hotelul Ramada).

Echiparea existentă:

Pe strada Calea Turzii există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și canalizare iar clădirile existente sunt racordate la aceste rețele.

4. Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat construirea unui imobil cu funcțiuni mixte cuplat, cu regim de înălțime S+P+4E+R. Pe parcela vecină din limita de proprietate Nordica se propune construirea prin cuplare unui imobil cu același regim de înălțime precum cel propus S+P+4E+R (S+P+2E+3R). Acest imobil este în curs de autorizare, existând o documentație PUD depusă în acest sens.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția va avea înălțimea la cornișă de 9.50 m față de terenul amenajat la ultimul nivel neretras, și se va amplasa astfel încât să respecte distanțele de minim 4.75 m față de limitele laterale, 26.60 m retragere față de limita posterioară estică, și 3 m față de limita dinspre stradă, păstrându-se alinierea existentă pe parcelele vecine. Forma în plan a clădirii propuse se încadrează într-o formă de "L": 15.00 m x 32.30 m, suprafața construită propusă de 452.50 mp și desfășurată totală propusă de 3284.74 mp.

Categoria de importanță a clădirii este "C", clădire de importanță normală și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 2013 este III.

ZONA STUDIATA	PROPUS mp	%
Suprafața teren	1238	100,00
Suprafața construită	452.50	36.55
Spații verzi - teren natural	371.40	30.00
Spații verzi – terase înierbate	100.04	8.09
Terasă	209.17	16.90
Circulații auto și pietonale	104.89	8.46

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

- nu e cazul

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pe teren se face din strada Calea Turzii, de pe latura vestică. Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei. Numărul de parcuri a fost calculat astfel:

Conform regulament PUG, este necesar un loc de parcare pentru fiecare 80 mp de suprafață utilă pentru spațiile de servicii. Având în vedere că suprafața spațiilor de servicii este de 191.427 mp, rezultă un minim de 3 locuri de parcare și 3 locuri pentru biciclete. De asemenea, în clădire vor fi amenajate 21 de apartamente, pentru care se propun 21 de locuri de parcare și 21 de locuri pentru biciclete.

Se propune amenajarea unui garaj la subsolul clădirii, cu capacitatea de 24 de locuri de parcare și 24 de locuri pentru biciclete.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Realizarea noii construcții se face prin adaptarea acesteia la relieful specific zonei, fără a aduce modificări cadrului natural existent.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată curților vizibile din circulațiile publice și se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate.

Spațiul verde dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

Pentru realizarea împrejurimilor se va ține seama de împrejurimile existente.

Pe lateral gardurile vor fi opace în cazul învecinării cu alte activități, iar în cazul învecinării cu spații plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto există și se face din drumul public de pe latura vestică. Conform PUG Cluj Napoca, terenul nu este grevat de o servitute de utilitate publică.

Regimul de construire:

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (funcțiuni mixte, terase, alei).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2.0

Sc parter = 429.454 mp

Sd subsol = 806.245 mp

Sd totala = 3267.01 mp

Sd pentru calcul CUT = 2159.75 mp

POT PROPUS = 36.55%

CUT PROPUS = 1.74

Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):

Pe strada Calea Turzii exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare iar cladirile propuse se vor racorda la aceste retele.

INTOCMIT,
Arh. Corina Moldovan

S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Arh. Emilian Gavrila

S.C. DUAL OFFICE S.R.L.