

MEMORIU JUSTIFICATIV**1. INTRODUCERE****1.1 Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTIE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT-LOCUINTE COLECTIVE SI DOTARI LA PARTER, REFACERE IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
INVESTITOR	:	HOSU VIOREL MARCEL str. PASTORULUI , nr. 4-6, jud. Cluj
PROIECTANT SPECIALITATE	:	S.C.SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	443/2020
DATA ELABORARII	:	MAI 2020

1.2. Obiectul lucrării

Parcela studiată se află în Cluj-Napoca, str. MOLDOVEI, nr 4-6.

Terenul înscris în C.F. nr. 337043, nr. CAD 337043 se află în proprietatea HOSU VIOREL MARCEL SI HOSU MARILENA.

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

Parcela studiată in suprafata de 637 mp se situează in mun.Cluj-Napoca, pe strada MOLDOVEI, nr. 4-6 si conform PUG Cluj-Napoca este in UTR ZCP_M2 – *Zona construita protejata, Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta arterelor de importanta locala.*

Conform RLU pentru UTR ZCP_M2, indicatorii urbanistici sunt :

P.O.T.maxim =60% si P.O.T.max locuire = 50%

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 nord a trotuarului estic de pe strada Moldovei, are o suprafata totala de 637 mp si este de forma poligonala. Este accesibil din str. Moldovei si se invecineaza la sud cu str. Moldovei, la nord, est si vest cu proprietati private.

3.2.CIRCULATIA

Accesul auto și pietonal se realizeaza din str. Moldovei.

Incinta are alei pietonale, acces lift auto, spații verzi amenajate.

3.3.OCUPAREA TERENURILOR , DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul cuprins in zona studiată, aflat in proprietatea Hosu Viorel Marcel si Hosu Marilena, este ocupat in prezent de o constructie cu destinatia de locuire propuse spre desfiintare. Imobilul are un regim de inaltime S+P.

In vecinatatea terenului, respectiv la numerele 2, 8, sunt terenuri libere de constructii. Vis-a-vis de terenul studiat se afla amplasat o locuinta unifamiliala P, locuinta P+E si pensiune turistica D+P+E+M.

Folosința actuală: curte-constructie.

3.4.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Parcela studiată se afla in proprietatea Hosu Viorel Marcel Si Hosu Marilena.

Terenurile din vecinatate, la E si V de parcela studiată sunt terenuri libere de constructii aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice sau juridice.

3.5. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată- zona cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice. Structura funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț) și locuirea de tip individual.

La est, vest și sud sunt realizate imobile cu regim de înălțime P, P+E, P+E+M, având funcțiunea de locuințe colective, iar la nord de parcela studiată există un țesut de imobile cu regim de înălțime P +3E cu funcțiune mixtă - comerț+locuire

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Folosința actuală: curte-c

Terenul este ocupat în prezent de construcție cu destinația de locuire având un regim de înălțime de S+M. Imobilele situate în vecinătate sunt în stare bună .

3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul este relativ plat.

3.8. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona dispune de rețele edilitare de toate tipurile dispuse pe str. Moldovei.

4. REGLEMENTARI

Imobilul propus care a stat la baza întocmirii prezentului P.U.D. va ocupa parțial terenul aflat în proprietatea investitorului în următoarele condiții :

FUNCȚIUNI :

- comerț
- locuire colectivă
- garaj subteran

4.1. CAPACITATE , SUPRAFETE

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

Imobilul va putea dezvolta o suprafață maximă construită de 382.2mp la sol și o suprafață desfășurată pentru calcul CUT de maxim 1146.6 mp reprezentată de :

-parter circa 342.35 mp -alcatuit din acces public, circulații, comerț, lift auto

-etaj 1-2 315.34 x 2 =630.68 mp având 8 apartamente + circulații.

-etaj retras 169.6mp - având 2 apartamente+circulații

4.2. ALINIAMENTE , ALINIERI, DISTANTE

-imobilul se va retrage de la limita de proprietate cu strada Moldovei cu 3 m

-imobilul se va amplasa pe limita de proprietate estica si vestica ;

4.3. REGIMUL DE INALTIME

S+P+2E+E.r

4.4. ACCESE

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

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 teritiare functiuni cu numar redus de clienti – 1 loc de parcare la 50 mp AU => 2 loc de parcare

Numar locuri de parcare necesare = 12

Numar locuri de parcare propuse = 12

Numar locuri biciclete propuse la sol = 12

4.6. CIRCULATII

- accesul auto se va asigura din str. Moldovei, cu lift auto.

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. Moldovei 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 locuire si spatii comerciale .

BILANT TERITORIAL

	UTILIZAREA TERENULUI	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructie propusa	-	-	374.81	58.8
2	Constructie existenta	128.0	20.09	-	-
3	Circulatii auto	106.26	16.68	18.42	2.92
4	Circulatii pietonale	42.13	6.62	113.92	17.9
5	Spatii verzi	360.61	56.61	129.85	20.38
	TOTAL TERITORIU	637	100	539	100
		POT realizat = 58.88% POT realizat locuire= 49.9% P.O.T. Maxim admis =60% P.O.T Maxim admis locuire = 50%			
		CUT realizat=1.79 C.U.T.maxim admis=1.8			

Intocmit 
arh.stag. Silvia Cailean

Sef proiect
arh. Scripcariu Sorin



