

FOAIE DE GARDA



DENUMIREA LUCRARI: ELABORARE PUD SI DTAC REPREZENTANTA COMERCIALA CE INCLUDE PREZENTAREA (SHOWROOM) DAS WELT AUTO, PARCAJE, ORGANIZARE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE

BENEFICIAR: COMPEXIT TRADING SRL
str. Calea Turzii, nr.223, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

AMPLSAMENT: str. CALEA TURZII nr.223D-223E, 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 LUCRARII: ELABORARE PUD SI DTAC REPREZENTANTA COMERCIALA CE
INCLUDE PREZENTAREA (SHOWROOM) DAS WELT AUTO, PARCAJE,
ORGANIZARE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE

BENEFICIAR: COMPEXIT TRADING SRL
str. Calea Turzii, nr.223, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

AMPLSAMENT: str. CALEA TURZII nr.223D-223E, 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

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei: CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA CE INCLUDE PREZENTAREA
(SHOWROOM) DAS WELT AUTO,

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014
- studiul geotehnic
- ridicare topografica cadastrala
- certificat de urbanism nr. 319 din 27.01.2020

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, pe strada Calea Turzii nr. 223 D-223 E. Zona studiata, in suprafata totala de 2 987 m², este proprietatea beneficiarului conform C.F. NR.310706, Nr.cad.310706.

Terenul studiat nu este construit.

POT existent = 0

CUT existent = 0

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic: Conform P.U.G., amplasamentul se incadreaza in zona :

Partial **UTR-Ec-** zona de activitati economice de tip comercial - en detail desfasurate in unitati de mari dimensiuni - big box, mall, showroom

P.O.T.=60%

C.U.T.=1.2

Partial **UTR-Vpr-** zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din drumul existent strada Calea Turzii,

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Parcela in suprafata de de 2 987 m², este proprietate privata COMPEXIT TRADING SRL conform C.F. NR.310706, Nr.cad.310706 si este neconstruit.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte, colective si unifamiliale, si de cladiri destinate activitatilor economice de tip comercial, cu regim de inaltime: P+1E, P+2E, P+3E, P+4E si P+5E. Parcela destinata construirii face parte din UTR Ec si UTR Vpr

VECINATATI :

* la nord : teren proprietate privata str. Calea Turzii nr. 227A

* la vest : strada Calea Turzii

* la sud : teren proprietate privata Asociatia de proprietari str. Calea Turzii nr. 227A,
teren proprietate privata SC SDC IMOBILIARE SRL

* la est : teren proprietate privata COMPEXIT TRADING

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat nu este construit.

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 studiată în suprafața totală de 2 987,00 m² este proprietatea beneficiarului.

Terenul este marginit pe laturile nord, sud și est de proprietăți private, iar la vest de strada Calea Turzii, strada de acces.

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

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: locuințe colective și reprezentanțe comerciale

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

Parcela în suprafața de 2 987 m², este proprietate privată COMPEXIT TRADING SRL conform C.F. NR.310706, Nr.cad.310706.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de formă regulată.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

În perioade bogate în precipitații, apă subterană poate să apară sub formă de infiltrații la orice cota, până la nivelul terenului.

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

Zona este construită. Zona este caracterizată de un mixaj între funcțiunea rezidențială (locuințe colective și locuințe unifamiliale) și cea economică.

Parcelarul se împarte în două 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 și excepții de construcții cuplate.

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

Se propune:

- CONSTRUIRE REPREZENTANTA COMERCIALA, cu regim final de inaltime P+Supanta, amplasat in teren la distanta de minim 5.00 m fata de limita nordica, in aliniamentul propus al strazii Calea Turzii profil I.A -54m, limita vestica, la min. 10.80 fata de limita sudica si la distanta de minim 54.00 m fata de limita estica.

In incinta se vor amenaja 13 locuri de parcare, 5 cu caracter permanent si 8 temporare, pana la realizarea strazii Calea Turzii la profil 54m, aferente imobilului propus cu destinatie reprezentanta comerciala.

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

S teren studiat=2 987 m², C.F. NR.310706, Nr.cad.310706, proprietate privata COMPEXIT TRADING SRL

S construita propusa imobil=355.00 m²

S desfasurata propusa imobil=430.00 m²

Regim de inaltime propus **P+Supanta**

Nr. locuri de parcare auto propuse - **13 locuri** din care:

- 5 permanente
- 8 locuri temporare (pana la realizarea strazii Calea Turzii la profil 54m)

Nr. locuri de parcare biciclete propuse-**7 locuri**

*parcari necesare comert = 2 (1 loc /50 mp arie utila s.vanzare)

*parcari necesare birouri = 2 (1 loc /80 mp arie utila s. birouri)

*parcari necesare biciclete = 3 (1 loc /80 mp arie utila)

BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI - PROPOS : 1812,00 m²

- TROTUARE - PROPOS : 161.10 m²

INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA - PROPOS : +9.00 m (fata de cota C.T.N.)

INALTIME MAXIMA - PROPOS : +9.00 m (fata de cota C.T.N.)

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul va fi amplasat in teren la distanta de minim 5.00 m fata de limita nordica, in aliniamentul propus al strazii Calea Turzii profil I.A -54m, limita vestica, la min. 10.80 fata de limita sudica si la distanta de minim 54.00 m fata de limita estica.

CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA

S construita propusa imobil=355.00 m²

S desfasurata propusa imobil=430.00 m²

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 Calea Turzii.

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

Steren UTR Ec = 2 037,00m²

P.O.T.propus:

Sconstruitax100/Steren = $355 \times 100 / 2\ 037 = 17.42\%$

C.U.T.propus:

S c.desfasurata/Steren = $430 / 2\ 037 = 0.21$

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