

MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.

- Introducere:* La comanda beneficiarului SC. CND CONTROL S.R.L. prin reprezentant LAZAR VIOREL cu domiciliul în str. Ariesului, nr. 62, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, și în baza C.U. nr. 5255 din 07.12.2018, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE CORP C1 str. Traian Vuia, nr. 250, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
- Date de recunoaștere a investiției*
DENUMIREA: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE CORP C1**
- AMPLASAMENT:* **str. Traian Vuia, nr. 250, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**
- BENEFICIAR:* **SC CND CONTROL S.R.L.
str. Traian Vuia, nr. 250, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**
- PROIECTANT:* **SC UNHAUS S.R.L.
str. Borhanciului, nr. 62, ap. 2, Cluj Napoca, Cluj**
- FAZA:* **P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- DOCUMENTAȚIE:* **U03/2018**
- DATA:* **10.2020**
- Obiectivul lucrării* La comanda beneficiarului SC. CND CONTROL S.R.L. prin reprezentant Lazar Viorel s-a studiat posibilitatea construirii unei extinderi a imobilului existent, pe terenul proprietate privată din strada Traian Vuia, nr. 250, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, CF 313685-C1.
Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesese și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.

<i>Încadrare în localitate</i>	<p>Conform C.U. nr. 5255 din 07.12.2018:</p> <ul style="list-style-type: none">• Regimul juridic: Imobil este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca. Imobilul este proprietatea tabulara a solicitantilor conform CF nr. 313685 din data de 12.11.2018. Imobilul se afla in afara zonei de protectie stabilita pentru obiectivele cu valoare de patrimoniu.• Regimul economic: Folosința actuală: - curți constructii UTR existent conform PUG aprobat: RrEt - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii - Zona de activitati economice cu caracter tertiar.• Regimul tehnic: S teren CF = 697 mp POT max - 50% CUT max - 2.4 Inaltimea max - 4 niveluri supraterane + retragere, cu înălțime la cornișă de 18 m si la coama 22 m Echiparea cu utilitati - rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaz și energie electrică.
<i>Situația existentă Încadrarea în municipiu</i>	<p>Terenul este situat în mun. Cluj-Napoca pe strada Traian Vuia, intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul are formă regulată, cu o suprafață de 697 mp. Pe teren exista o cladire cu un regim de inaltime de D+P+E+Etaj Tehnic cu o suprafata construita la sol de 100 mp, in care sunt amenajate spatii comerciale.</p>
<i>Caracteristicile parcelei</i>	<p>Imobilul studiat se învecinează:</p> <ul style="list-style-type: none">• la nord, str. Traian Vuia• la sud, parcela proprietate privată fara constructii.• la vest, parcela proprietate privata, imobil de locuinte cu parter comercial cu un regim de inaltime de P+E+M.• la est, parcela proprietate privată fara constructii. <p>Terenul are declivitate de la Nord spre Sud.</p>
<i>Analiza fondului construit</i>	<p>Pe parcela în studiu se regăsește o construcție cu suprafata construita la sol de 100 mp.</p>
<i>Căi de comunicație</i>	<p>Accesul auto/pietonal pe parcelă se face din drumul existent strada Traian Vuia. Acesta are o anvergură de 8m, reprezentând atât accesul auto cât și cel pietonal.</p>
<i>Rețelele edilitare</i>	<p>Pe parcela in cauza exista o cladire care este bransata la utilitati, alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare.</p>

<i>Regimul de proprietate</i>	Terenul în studiu este proprietate privată a beneficiarului, CND CONTROL conform CF 313685.
<i>Concluzii</i>	Extinderea imobilului cu un alt corp de cladire cu un regim de inaltime de P este fezabilă.
Situația propusă	
<i>Descrierea soluției</i>	Se dorește realizarea unei extinderi cu funcțiune servicii, care reprezintă o hala cu regim de inaltime P pe proprietate privată a beneficiarului, alipita în partea sudică, construcției existente și împrejmuirea parcelei pe laturile Sud și Est.
<i>Regimul de aliniere</i>	Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Pompierilor, dar și asumând situația existentă. Parcela studiată are o adâncime de 47.14 ml, ceea ce face posibilă realizarea corpului din spate, pe parcela deținută de proprietarul SC CND CONTROL SRL. S-a propus extinderea construcției existente prin alipirea de peretele sudic al acesteia a noului corp de cladire cu regim de inaltime P. Astfel retragerile propuse față de limitele de proprietate vor fi: <ul style="list-style-type: none">• Față de limita vestică către parcela proprietate privată, cu imobil de locuințe cu parter comercial cu un regim de inaltime de P+E+M se va construi cu o retragere de 0.60 ml.• Față de limita posterioară sudică către parcela proprietate privată, fără construcții – se va construi cu o retragere de minim 6.00 ml.• Față de limita estică - către parcela proprietate privată, fără construcții – se va construi cu o retragere de minim 8.85 ml.• Față de limita nordică – rămâne clădirea existentă.
<i>Regimul de înălțime</i>	Corpul nou propus ajunge la o cotă cornișă de 3.16 m de la trotuar, respectiv un regim de inaltime de P, cota coama de 4.12 m.
<i>Organizarea circulației</i>	Accesul pe parcelă rămâne neschimbat. Se va face dinspre strada Traian Vuia. Parcarea autoturismelor utilizatorilor și personalului se va face în interiorul parcelei.
<i>Mobilier urban și plantații</i>	Se propune amenajarea spațiului rămas liber cu gazon și plantarea unei vegetații medii.
<i>Echiparea edilitară</i>	Construcția este racordată la toate rețelele din zonă.

BILANT TERITORIAL SI INDICATORI TEHNICI-1

SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 313685	697 mp			
SUPRAFATA TEREN TOTAL	697 mp			
INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	intravilan			
SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. Rr.Et	697 mp			
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
CONSTRUCTII	100 mp	14.35 %	208 mp	29.84 %
CIRCULATII PIETONALE	44 mp	6.31 %	51.71 mp	7.42 %
CIRCULATII AUTO	365 mp	52.37 %	160.97 mp	23.09 %
PARCARI	52.4 mp	7.52 %	62.13 mp	8.91 %
SPATII VERZI AMENAJATE - SOL NATURAL	135.6 mp	19.45 %	144.19 mp	20.69 %
SPATII VERZI AMENAJATE - TERASA INIERBATA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA EXISTENTA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0 mp	0.00 %	70 mp	10.04 %
TOTAL SUPRAFATA DE TEREN	697.00	100.00 %	697.00	100.00 %
REGIM DE INALTIME	D+P+2E+Er		P	
SUPRAFATA CONSTRUITA OBIECTIV EXTINDERE	0 mp		108 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA OBIECTIV EXTINDERE	0 mp		108 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL Ex.+Pr.	100 mp		208 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL Ex.+Pr.	336 mp		444 mp	
SUPRAFATA UTILA OBIECTIV EXTINDERE	0 mp		93.5 mp	
SUPRAFATA UTILA TOTAL Ex.+Pr.	263 mp		356.6 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T.	336 mp		444 mp	
P.O.T. - pe parcela	14.35 %		29.84 %	
C.U.T. - pe parcela	0.48		0.64	
NR. LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE	0		0	
NUMAR DE APARTAMENTE	0		0	
NUMAR DE SPATII SERVICII	1		2	
NUMAR DE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA	3		5	
NUMAR DE GARAJE AUTO	0		0	
NUMAR DE LOCURI PT BICICLETE IN INCINTA	5		5	
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA*	9		3.16 m	
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA*	11		4.12 m	

* Inaltimea maxima la cornisa fata de cota terenului amenajat (trotuarul de protectie al cladirii propuse)

Bilantul teritorial este intocmit conform ORDONANTEI 27/2008 cu privire la modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbane

NECESAR DE LOCURI DE PARCARE - ESTIMAT

Nr. crt	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT - CONFORM PUG ANEXA 2				PROPUS				
		PARCARE AUTO		PARCARE BICICLETE		A.U./ OBIECTIV Ex.+Pr.	PARCARE AUTO		PARCARE BICICLETE	
		AU	NR. LOC./ AU	AU	NR. LOC./ AU		NECESAR	PROPUS	NECESAR	PROPUS
1	FUNCTIUNI INDUSTRIALE	80 mp	1	80 mp	1	356.63 mp	5 mp	5	5 mp	5 mp
TOTAL							5 locuri		5 locuri	
OBSERVATII							SPATIU AMENAJAT PE PARCELA IN SPATE		SPATIU AMENAJAT PE PARCELA LA INTRARE	

Concluzii Consecințele implementării și realizării noului corp de clădire se referă la o aglomerare a zonei. Pe parcelă vor avea acces încă un număr de 4 persoane care ar avea să muncească în hală. Strada Traian Vuia are o anvergură generoasă care poate susține o astfel de majorare de participanți la trafic. **Terenul studiat se afla în zona de protecție a CFR, distanța de la cea mai apropiată cale ferată până la limita de proprietate este de 58.65m, iar distanța de la calea ferată până la construcția propusă prin proiect este de 64.92m.**

Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)"

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Cluj-Napoca,
10.2020

Întocmit
arh. Urb. Miruna von Shonberg
arh.stag. Rațiu Ionuț