

**DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT-SPATIU COMERCIAL(tertiar) LA
PARTER SI FUNCTIUNI DE TURISM- HOTEL DE
APARTAMENTE CU REGIM FINAL DE INALTIME Stp+P+2E+R,
REALIZARE ACCES AUTO, RACORDURI SI BRANSAMENTE
LA UTILITATI, IMPREJMUIRE**
str. Aurel Suciu(Pietroasa), nr. 23, Cluj- Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR : ROMAN MIRELA

CNP:2771001120751 str. Teodor Mihali, nr. 2, ap. 88, Cluj- Napoca, jud. Cluj

AMPLASAMENT: str. Aurel Suciu, nr. 23, Cluj- Napoca, jud. Cluj

PROIECT NR. : /2020

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.

PROIECTANT: SC CONPROEX CONSTRUCT SRL

Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3 Telefon – Fax : 0264 - 414856

Colectiv de elaborare: arh. Sonia Nicula
ing. Istvan Varga

MEMORIU

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DESFIINTARE CLADIRE EXISTENTA SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT-SPATIU COMERCIAL(tertiar) LA PARTER SI FUNCTIUNI DE TURISM- HOTEL DE APARTAMENTE CU REGIM FINAL DE INALTIME Stp+P+2E+R, REALIZARE ACCES AUTO, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, IMPREJMUIRE

BENEFICIAR: ROMAN MIRELA

CNP:2771001120751 str. Teodor Mihali, nr. 2, ap. 88, Cluj- Napoca, jud. Cluj

AMPLASAMENT: str. Aurel Suceiu, nr. 23, Cluj- Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT: SC CONPROEX CONSTRUCT SRL

Cluj-Napoca, str. Liviu Rebreanu, nr. 4/3 Telefon – Fax : 0264 - 414856

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.

1.2.OBIECTUL LUCRARI:

Solicitari ale temei:

Desfiintare cladire existenta si construire imobil mixt - spatiu comercial(tertiar) si functiuni de turism -hotel de apartamente cu regim final de inaltime Stp+P+2E+R, realizare acces auto, racorduri si bransamente la utilitati.

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior: – Plan Urbanistic General

– Ridicare topo vizata de catre O.J.C.G.C.;

– C.U. nr. 225/16.01.2019;

- C.U. nr. 1570/ 02.04.2020

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj , pe strada Aurel Suceiu. Terenul in suprafata de 260,00 mp, este situat pe strada Aurel Suceiu, inscris in C.F.nr. 325819, nr.cad. 325819 este proprietatea beneficiarului conform extrasului c.f. anexat.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic: - spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activitati POT maxim propus=60% CUT maxim propus=1.80

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul pietonal se realizeaza din drumul existent strada Aurel Suceiu. Strada Aurel Suceiu este asfaltata (profil transversal 8,00 m si trotuare de 2,50m pe fiecare parte).

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat in suprafata de 260,00 mp,inscris in C.F.nr. 325819; nr.cad. 325819 este proprietatea beneficiarului conform extrasului c.f. anexat. Pe terenul studiat se afla o locuinta familiala, cu regim de inaltime P, compusa din : 2 camere, bucatarie, baie, camara de alimente, antreu, urcare in pod.

Sconstruita existenta = 95,80 mp

Sdesfasurata existenta = 95,80 mp

P.O.T. Existent =36.84%

C.U.T. existent= 0,36

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

STEREN = 260,00 mp din care :

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA $S_c = 95,80 \text{ m}^2$ $S_d = 95,80 \text{ m}^2$

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita. Conform intentiilor generale zona prezinta interes pentru constructii de imobile mixte cu regim de inaltime parter cu doua sau trei nivele.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona: locuinte.

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

Terenul studiat in suprafata de 260,00 mp,inscris in C.F.nr. 325819; nr.cad. 325819 este proprietatea beneficiarului conform extrasului c.f. anexat. Pe terenul studiat se afla o locuinta familiala, cu regim de inaltime P, compusa din : 2 camere, bucatarie, baie, camara de alimente, antreu, urcare in pod.

Sconstruita existenta = 95,80 mp

Sdesfasurata existenta = 95,80 mp

P.O.T. Existent =36.84%

C.U.T. Existent= 0,36

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 dreptunghiulara si este drept. Cota teren este peste cota strada.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Nu s-a gasit.

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

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe terenul studiat se afla o locuinta familiala, cu regim de inaltime P, compusa din : 2 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, antreu, urcare in pod.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

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

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Pe terenul proprietate privata ROMAN MIRELA in suprafata de 260,00 mp, cu front la strada de 12,15m si lungime 25,02 m cu adresa str. Aurel Suciu nr. 23, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, cf. nr. 325819; nr. cad. 325819 se propune : - desfiintare cladire existenta si construire imobil mixt - spatiu comercial(tertiar) si functiuni de turism -hotel de apartamente cu regim final de inaltime Stp+P+2E+R, realizare acces auto, racorduri si bransamente la utilitati. .

S construita propusa a se desfiinta=95.80 mp

S desfasurata propusa a se desfiinta=95.80 mp

Sc propusa = 130,83 mp din care :

Sc nivel etaj 1-2 = 118, 39 mp

Sc logii nivel etaj 1-2 = 12.44 mp

Sd propusa = 380.08 mp din care :

- SUBSOL TEHNIC PARTIAL = 30.00 mp

- PARTER : 46,80 mp

- ETAJ 1-2 : 118, 39 mp

- ETAJ RETRAS : 62,92 mp

Imobilul propus este amplasat la 3 m fata de limita de acces (strada Aurel Suciu), pe limita de proprietate vestica si limita estica si la o distanta de 8,97 m fata de limita nordica.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada Aurel Suciu (strada Aurel Suciu este asfaltata (profil transversal 8,00m si doua trotuare a cate 2.10/2,50m).

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA.

proprietate privata MIRELA ROMAN

Steren=260,00 mp

STEREN rezervat pt. largire strada= 28,00 mp

str. Aurel Suciu nr. 23, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj cf. nr 325819 ; nr. cad. 325819

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA $S_c = 95,80$ m² $S_d = 95,80$ m²

S construita propusa a se desfiinta=95.80 mp

S desfasurata propusa a se desfiinta=95.80 mp

Sc propusa = 130,83 mp din care :

Sc nivel etaj 1-2 = 118, 39 mp
Sc logii nivel etaj 1-2 = 12.44 mp

Sd propusa = 376.50 mp din care :

- SUBSOL TEHNIC PARTIAL = 30.00 mp
- PARTER : 46,80 mp
- ETAJ 1-2 : 118, 39 mp
- ETAJ RETRAS : 62,92 mp
- destinatia propusa - spatiu comercial(tertiar) la parter si hotel - apartament la etajele superioare -nr de apartamente(apart hotel) propuse - 3
- nr. locurilor de parcare auto din incinta existente -
- nr. locurilor de parcare auto din incinta propuse/rezultate - 2 (NECESAR LOCURI PARCARE=30% x 3 nr.camere=1 loc, 1 loc spatiu comercial)
- inaltimea maxima la ATIC +12.00 m (fata de cota CTA = -0.15)
- categoria de importanta "C"
- clasa de importanta IV
- grad de rezistenta la foc IV
- zona seismica de calcul F

calcul POT :

Sc propusa = 130,83 mp x 100 / St = 260.00 mp
= 50.31 %

calcul CUT :

Sd = 467.85 mp /St= 260.00 mp = 1.79

Sd propusa = 392.49 mp(Sc - P, E1 si E2) + Sc etaj retras = 75. 36 mp = **467.85 mp**

POT propus = 50.31%

CUT propus = 1.79(fara Ssubsol = spatiu tehnic)

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul propus va avea regim de inaltime Stp+P+2E+R.

4.5 . MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul se face auto si pietonal din strada Aurel Suceiu.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic: - spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activitati

POT maxim =60%

CUT maxim =1.80

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Drumul principal de acces strada Aurel Suceiu dispune de retelele apa, canalizare, gaz, romtelecom si curent care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilului propus.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune construirea pe terenul proprietate privata ROMAN MIRELA, inscris in cf. nr. 325819; nr. cad. 325819 a unui imobil mixt cu regim de inaltime Stp+P+2E+R si realizarea bransamentelor si racordurilor la utilitati.

Intocmit arh. Sonia Nicula
 arh. Chetan Anamaria