

**DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU -
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE**

împrejmuire, zid de sprijin, amenajări exterioare, organizare de santier

județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada Sindicatelor, nr. 10,
C.F. nr. 342072

Beneficiar: **REPRO PARC DEVELOPMENT S.R.L. ; CUI : 43344415**
Adresa beneficiar: jud. Cluj, mun.Cluj-Napoca, strada Attila Jozsef, nr.35
Proiectant general: **EKTRA STUDIO S.R.L.**
jud. Cluj, mun.Cluj-Napoca, piata Mihai Viteazul, nr.4, ap.12
J12/3851/2017; CUI RO37782062
e-mail : info@ektra.ro
Șef proiect: **arh. urb. TULOGDY László**
Proiectat: arh. ALB Cristina
Faza: **P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu**
Data: septembrie.2021



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:	DESMIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE împrejmuire, zid de sprijin, amenajări exterioare, organizare de santier
Amplasament:	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, strada Fabricii de Zahăr, nr.33-35
Beneficiar:	REPRO EUROPA DEVELOPMENT S.R.L. ; CUI : 39669079
Adresa beneficiar:	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, strada Attila Jozsef, nr.35
Proiectant general:	EKTRA STUDIO S.R.L. jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, piata Mihai Viteazu, nr.4, ap.12 J12/3851/2017; CUI RO37782062 email: info@ektra.ro
Șef proiect:	arh. urb. TULOGDY László
Proiectat:	arh. ALB Cristina
Faza:	P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu
Data:	august.2020

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea avizarii lucrarea
DESMIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE
împrejmuire, zid de sprijin, amenajări exterioare, organizare de santier

OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede desființarea construcțiilor existente pe teren și construirea unui imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale la parter accesibile din strada Sindicatelor, organizarea de șantier, realizarea împrejmuirii proprietății și amenajări exterioare.

Terenul care face obiectul acestui proiect este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, Str. Sindicatelor, nr.10.

UTR:

- **ZPC_M4** - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală
- **partial ZPC_Ve** - Zonă construită protejată. Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

Regimul juridic:

Terenul studiat este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca.

Imobilul este în proprietate privată conform extrasului de carte funciară: C.F. nr.342072.

Regimul economic, utilizari admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă și colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Prezența locuirii nu este obligatorie. Se recomandă conservarea locuirii mai ales la etajele imobilelor sau în spațiile orientate spre interiorul parcelei.

Caracterul zonei:

Zona cuprinde culoarele Somesului Mic și al Canalului Morii. Sunt incluse albiile minore, amenajările hidrologice, cele de maluri, fasii verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban, etc. structurate într-o configurație caracteristică



pentru imaginea urbana a orasului istoric. Culoarele date de malurile cursurilor de apa ofera oportunitatea dezvoltarii unor spatii verzi si trasee pietonale si a crearii unor legaturi avantajoase intre diferitele zone ale orasului. Terenul studiat are o suprafata de 1157.00 mp și se află în centrul municipiului Cluj-Napoca într-o zonă ce se remarcă printr-o structură heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea inițială.

Circulații - Căile de comunicare existente

Accesul pe teren se face de pe strada Sindicatelor - latura sudică a parcelei.

Ocuparea terenului - situatia existentă

Momentan pe terenul studiat se află doua corpuri de cladiri cu destinație de locuire conform extrasului de carte funciară anexat.

Regim de înălțime existent : P, P+1

Parcări existente în incintă : 1

S. construită existentă : 325 mp

POT existent= 27,40% ; CUT existent= 0.32

Probleme de mediu

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului. Prin lucrările propuse factorii de mediu nu vor fi afectați.

Se vor realiza locuri de parcare pe terenul beneficiarului conform normativ – parcare subterană.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE

Tema de proiectare prevede desființarea construcțiilor existente pe teren și construirea unui imobil mixt de locuințe colective cu spații comerciale la parter, realizarea împrejmuirii proprietății și amenajări exterioare.

PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de amplasare sunt:

-respectarea modului de integrare a clădirii propuse în cadrul construit existent.

-respectarea temei de proiectare propuse.

-materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate.

MODUL DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a P.U.G, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil.

Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Accesul pe teren se face de pe strada Sindicatelor de pe latura sudică a parcelei. Parcarile se vor amenaja în interiorul parcelei conform normelor în vigoare.

REGIMUL DE CONSTRUIRE, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI.

Beneficiar:

REPRO PARC DEVELOPMENT S.R.L.

Amplasament investiție:

Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Sindicatelor, Nr.10

S teren= 1.157,00mp conf. C.F. Nr. 342072

UTR:

- **ZPC_M4** - Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală

- **partial ZPC_Ve** - Zonă construită protejată. Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de coridor ecologic

SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Suprafață parcelă	1157 mp
Suprafață construită existentă	325 mp
Suprafață desfășurată existentă	375 mp
Suprafață utilă existentă	- mp

Regim de înălțime existent	P, P+1
----------------------------	---------------

Număr locuințe colective existente	2
------------------------------------	----------

Număr de apartamente existente	6
--------------------------------	----------



Amplasament: mun. Cluj-Napoca, strada Sindicatelor, nr.10, județul Cluj

Număr locuri de parcare existente	-
Număr garaje auto existente	-
Spații verzi existente	703 mp
Circulații pietonale existente	55 mp
POT existent	27,40%
CUT existent	0,32

SITUAȚIA PROPUȘĂ:

$$\text{P.O.T. (funcțiune mixta)} = 42.18 \% (488,00\text{m}^2 - S_{\text{construita}} / 1.157,00\text{m}^2 S_{\text{teren}}) \times 100$$

P.O.T. maxim - 50.00% - 578,50 mp

***la calculul P.O.T s-a luat conturul etajului superior**

$$\text{P.O.T. etaje superioare (funcțiune locuire)} = 40.00 \% (462,80\text{m}^2 - S_{\text{construita}} / 1.157,00\text{m}^2 S_{\text{teren}}) \times 100$$

P.O.T. maxim etaje superioare - 40.00% - 1.048,80 mp

$$\text{C.U.T.} = 1.40 (1.619,80\text{m}^2 - S_{\text{construita desfasurata}} / 1.157,00\text{m}^2 S_{\text{teren}})$$

C.U.T. maxim - 1.40 - 1.619,80 mp

APARTAMENTE PROPUSE = 14 apartamente

NECESAR PARCARI :

APARTAMENTE = 14 locuri de parcare (1 loc de parcare / apartament <100.00mp)

SPATIU COMERCIAL = 4 locuri de parcare (140.00mp - 1 loc de parcare / 35.00mp suprafata de vanzare)
= 18 locuri de parcare necesare - minim

H cornisă maxim 12,00 m
H maxim 16,00 m

Categoria de importanță:

C, conform HG 766-94 – categoria de importanță "normală";

Clasa de importanță:

- III, conform P100-1/06 – construcție de importanță medie

Clasa de importanță:

- III, conform STAS 10100/0-75

Grad de rezistență la foc:

II –structura BA

Zona seismică de calcul:

ag=0,12g, Tc=0,7s, conform Normativ P 100/1-2006

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă:

s0k = 2 kN/m2, conform CR-1-1-3-2005

CONCLUZII

Se consideră justificată propunerea deoarece aduce îmbunătățiri zonei studiate:

- prin realizarea investiției se pune în valoare terenul prin creșterea calității spațiilor amenajate .
- prin reglementările aduse imobilul propus va beneficia de toate atributele necesare confortului urban.
- se vor realiza spații verzi conform planșelor propuse.

septembrie.2021
Cluj-Napoca

Intocmit,
arh. ALB Cristina
EKTRA STUDIO SRL

Șef proiect:
arh. urb. TULOGDY László

