

FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARI: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI DE CORP ADMINISTRATIV, AMENAJARI EXTERIOARE

BENEFICIAR: **S.C. GROSS & GROSS CONSTRUCT S.R.L**
STR. CALEA MOTILOR, NR. 106, AP. 4, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
MOLDOVAN MARIN VIRGIL SI SOTIA MOLDOVAN ANCA CORNELIA
STR. MIRCEA ELIADE NR. 10, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

AMPLSAMENT: **STR. LINISTEI NR. 2, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ**

FAZA: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

PROIECTANT: **S.C. CONPRODEX DESIGN STUDIO S.R.L.**
STR. LIVIU REBREANU NR.4/3, LOC. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI DE CORP ADMINISTRATIV, AMENAJARI EXTERIOARE

BENEFICIAR: S.C. GROSS & GROSS CONSTRUCT S.R.L
STR. CALEA MOTILOR, NR. 106, AP. 4, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
MOLDOVAN MARIN VIRGIL SI SOTIA MOLDOVAN ANCA CORNELIA
STR. MIRCEA ELIADE NR. 10, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

AMPLSAMENT: STR. LINISTEI NR. 2, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: S.C. CONPRODEX DESIGN STUDIO S.R.L.
str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga

1.2. OBIECTUL LUCRARI:

Solicitari ale temei: CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI DE CORP ADMINISTRATIV, AMENAJARI EXTERIOARE

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. 3437 din 16.11.2021

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, pe strada Linistei nr.2. Terenul studiat, este in suprafata totala de 788 mp conform CF. NR. 343964, anexat.

2.1. CONCLUZI ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic: Conform P.U.G., amplasamentul este cuprins in **UTR RrEt:**

*PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ DE ACTIVITĂȚI ECONOMICE CU CARACTER TERȚIAR

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 1,5

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 50%

C.U.T. maxim = 2,0

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto și pietonal se realizează din drumul existent strada Linistei.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINATĂȚI

Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri de locuințe cu regim de înălțime: P,P+IE, P+M, și de unități industriale ocupate de caldri sau hale industriale. Terenul nu prezintă declivitate.

Încinta studiată este mărginită pe latura nordică, sudică și vestică de proprietăți private iar pe latura estică se află strada de acces Linistei.

VECINATĂȚI :

* la nord și vest: teren proprietate privată str. Linistei nr. 2

* la sud : teren proprietate privată str. Linistei nr. 2A

* la est : strada Linistei

3.3. SUPRAFAȚE DE TEREN CONSTRUIȚE ȘI SUPRAFAȚE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat în suprafața totală de 788 mp este construit.

Pe terenul studiat este construit un imobil cu regim de înălțime P, C1- "Casa familială pe fundații de beton, pereți de cărămidă și piatră, învelitoare din țiglă", compusă din: "Cameră, bucatărie, hol, suprafața de 33 mp." și un imobil cu regim de înălțime S+P, C2- "Anexa - bucatărie de vară din lemn, pivniță".

S construită = 61 m²

S construită desfășurată = 68 m²

POT existent = 7,74%

CUT existent = 0.07

Pe terenul studiat s-a obținut Autorizația de Desființare nr. 1031 din 15.09.2021. pentru desființarea imobilelor în regim de urgență. Aducerea clădirii la un grad de siguranță în exploatare și încadrarea ei în clasa de risc seismic III presupune lucrări de consolidare costisitoare și dificil de realizat.

POT rez. după desființare = 0.00%

CUT rez. după desființare = 0.0

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construită. Conform intențiilor generale zona prezintă interes pentru construcții de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime variabil, parter cu unu sau două nivele, construcții industriale cu regim de înălțime parter cu două, trei etaje și construcții destinate activităților economice.

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

Terenul nu prezintă declivitate.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: locuințe unifamiliale, industriale și activități economice.

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

Terenul studiat, este în suprafața totală de 788 mp și este proprietatea privată a beneficiarilor conform CF. NR. 343964, anexat.

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 regulată.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

În perioade bogate în precipitații, apa subterană poate să apară sub forma 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 unifamiliale) și cea economică.

Parcelarul se împarte în două categorii, cel omogen și regulat rezultat al unor operațiuni de urbanizare și parcelar propus spre urbanizare.

Regimul de construire este predominant izolat, cu clădiri de tip urban, 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 construirea unui imobil administrativ, cu regim final de înălțime P.

În incinta se vor amenaja 3 locuri de parcare aferente imobilului propus.

Obiectivul se încadrează volumetric în realizările și prevederile volumetrice ale clădirilor din vecinătate.

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUASA:

S construită = 315,00 m²

S construită desfășurată = 315,60 m²

REGIM DE ÎNĂLTIME - PROPUȘ - P

NUMAR LOCURI DE PARCARE - 3

INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA - PROPUS : +5.00 m (fata de C.T.A.)

INALTIME MAXIMA - PROPUS : +6.00 m (fata de C.T.A.)

POT PROPUS = 40,00 %

CUT PROPUS = 0,40

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Se propune construirea unui imobil administrativ, cu regim final de inaltime P, amplasate in teren calcan fata de limita laterala nordica, la distanta de minim 5.00 m fata de limita laterala sudica, la distanta de minim 6.00 m fata de limita posterioara, vestica si la distanta de minim 3.00m fata de limita estica.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA. SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA:

S construita = 315,00 m²

S construita desfasurata = 315,60 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 Linistei.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Steren calcul indici P.D.T. si C.U.T. este **Steren UTR RrEt = 788,00 m²**

POT propus = 40,00%

$S_{construita} \times 100 / \text{Steren} = 315 \times 100 / 788 = 40.00\%$

CUT propus = 0.4

$S_{c.desfasurata} / \text{Steren} = 315 / 788 = 0.4$

*Breviarul de calcul al indicilor P.D.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008

4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR

Drumul principal de acces dispune de retelele de apa, canalizare, gaz si energie electrica, iar prin extinderea acestora se vor realiza bransamentele imobilelor.

5. CONCLUZI

Prin prezentul P.U.D. se propune construirea unui imobil .

Intocmit arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga