



FOAIE DE GARDA

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII
LUCRARILOR DE DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE (C1, C2) ELABORARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT –
LOCUINTE, FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC, IMPREJMUIRE, AMENAJARI
EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**

Str. Siretului, Nr. 2-4, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIAR:

S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L

Bd. Constantin Brancusi, Nr. 121, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

FAZA:

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. stag. Anda Raluca Birle

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE (C1, C2) ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT – LOCUINTE, FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Str. Siretului, Nr. 2-4, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIAR:

S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L

Bd. Constantin Brancusi, Nr. 121, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

FAZA:

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. stag. Georgian Neacsu

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE (C1, C2) ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT – LOCUINTE, FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Str. Siretului, Nr. 2-4, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014.
- Ridicare Topografica Cadastrala
- Certificat de Urbanism Nr. 3226 / 20.12.2022

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, Str. Siretului, Nr2-4. Terenul studiat în suprafata totala de 732,00 mp este proprietatea privata a lui **DRAGAN MIRCEA** si sotia **DRAGAN IULIANA -ANGELA** conform EXTRAS C.F nr. 278695 Nr.Cad. 278695 anexat.

Terenul studiat este construit:

C.F. NR. 278695, NR. CAD. 278695 : Curti constructii

" Teren imprejmuit cu gard de beton in partea de Vest si partial in partea de Sud, iar in partea de Nord si Est partial imprejmuit cu gard zid metalic."

278695 - C1, : Cladire de locuit : "Constructie pe fundatii continue din beton,zidarie de caramida,acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din tigla, demisol-pivnita. parter-sala servire,bucatarie, spalator,bar,grup sanitar."
mansarda-3 birouri,hol,grup sanitar,terasa.

278695 - C2, : Cladire anexa : "Anexa parter-magazie; mansarda-2 vestiare"

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - PROPU SA PENTRU DESFIINTARE

S construita = 359.00 m²
S construita desfasurata existenta = 718,00 m²
S construita desfasurata existenta (subsol inclus) = 818,00 m²

P.O.T. existent =49,04 %

C.U.T. existent =0.98

SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DESFIINTARE

S construita rezultata dupa desfiintare = 0.00 mp
S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare= 0,00 mp

P.O.T. rezultat dupa desfiintare =0.00 %

C.U.T. rezultat dupa desfiintare =0.00

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

UTR- RrMI

PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS

POT maxim = 70,00%

CUT maxim = 3.20

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul studiat este marginit pe laturile vest si sud de proprietati private (locuinte unifamiliale individuale), la partea estica de Strada Siretului iar pe latura nordica de Strada Aurel Vlaicu.

Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din Strada Siretului.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat în suprafata totala de 732,00 mp este proprietatea privata a lui **DRAGAN MIRCEA** si sotia **DRAGAN IULIANA -ANGELA** conform EXTRAS C.F nr. 278695, Nr.Cad. 278695 anexat.

Terenul studiat este construit:

C.F. NR. 278695, NR. CAD. 278695 : Curti constructii

" Teren imprejmuit cu gard de beton in partea de Vest si partial in partea de Sud, iar in partea de Nord si Est partial imprejmuit cu gard zid metalic."

278695 - C1, : Cladire de locuit : "Constructie pe fundatii continue din beton,zidarie de caramida,acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din tigla, demisol-pivnita. parter-sala servire,bucatarie, spalator,bar,grup sanitar."

mansarda-3 birouri,hol,grup sanitar,terasa.

278695 - C2, : Cladire anexa : "Anexa parter-magazie; mansarda-2 vestiare"

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - PROPUASA PENTRU DESFIINTARE

S construita = 359,00 m²

S construita desfasurata existenta = 718,00 m²

S construita desfasurata existenta (subsol inclus) = 818,00 m²

P.O.T. existent =49,04 %

C.U.T. existent =0.98

SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DESFIINTARE

S construita rezultata dupa desfiintare = 0,00 mp

S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare= 0,00 mp

P.O.T. rezultat dupa desfiintare =0.00 %

C.U.T. rezultat dupa desfiintare =0.00

Terenul studiat este marginit pe laturile vest si sud de proprietati private (locuinte unifamiliale individuale), la partea estica de Strada Siretului iar pe latura nordica de Strada Aurel Vlaicu.

Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din Strada Siretului.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren 732,00 mp

S construita = 359,00 m²

S construita desfasurata existenta = 718,00 m²

S construita desfasurata existenta (subsol inclus) = 818,00 m²

- **SPATII VERZI – EXISTENT : - m²**
- **CIRCULATII PIETONALE– EXISTENT : 327,40 m²**
- **CIRCULATII AUTO – EXISTENT : 45,60 m²**

P.O.T. existent =49.04 %

C.U.T. existent =0.98

P.O.T. rezultat dupa desfiintare =0.00 %

C.U.T. rezultat dupa desfiintare =0.00

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita. Conform intentiilor generale, zona este ocupata preponderent de imobile cu destinatia de locuinte colective la frontul starzii Aurel Vlaicu, dar si de locuinte unifamiliale individuale,

Laturile N, V si S ale terenului studiat sunt ocupate de cladiri independente cu destinatia de locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime P, P+1, iar la E de strada Siretului.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zona este de locuințe. Sunt prezente atât locuințe unifamiliale cât și locuințe colective. Spațiile au caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute.

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

Terenul studiat în suprafața totală de 732,00 mp este proprietatea privată a lui **DRAGAN MIRCEA** și soția **DRAGAN IULIANA -ANGELA** conform EXTRAS C.F nr. 278695, Nr.Cad. 278695 anexat și investitorul este **S.C. DIGGER CONTRACTORS S.R.L.**

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 forma regulată.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

În perioade bogate în precipitații, apă 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. Conform intențiilor generale, zona este ocupată preponderent de imobile cu destinatia de locuinte colective la frontul starzii Aurel Vlaicu, dar și de locuinte unifamiliale individuale.

Laturile N, V și S ale terenului studiat sunt ocupate de clădiri independente cu destinatia de locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime P, P+1, iar la E de strada Siretului.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strazile principale de acces, respectiv Strada Siretului și Strada Aurel Vlaicu, dispun de următoarele rețele edilitare: cfo, apă, canalizare, gaz, energie electrică și telecomunicații.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

- Construirea unui imobil cu functiune mixta, respective rezidential si comercial/servicii, de interes public, cu regim de inaltime (1-3)S+P+5+R+Eth.
- Se va propune dezmembrarea unei suprafete de teren de 22,50 mp pentru modernizare strada Siretului si trecerea in proprietatea domeniului public.

Imobilul propus va fi amplasat in teren:

-Cladirea se va amplasa in aliniament

-Conformarea cladirilor pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplica atat pe limitele laterale cat si pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate in considerare corpurile de cladire parazitare sau cele care nu se incadreaza in prevederile prezentului Regulament (destinate restructurarii).

- Prin exceptie, in situatiile in care organizarea spatiala impune local deschideri in frontul strazii, pe fiecare din cele doua parcele adiacente retragerile fata de limita laterala comuna va fi mai mare sau egala cu 4,5 m.

In incinta imobilului propus se vor amenaja 22 locuri de parcare auto si 25 locuri de parcare biciclete. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform anexei 2 din Regulamentul PUG Mun.Cluj Napoca:

Necesar locuri parcare rezidential - 19 locuri - amplasate la subsol

Necesar locuri parcare alte functiuni- 3 loc - pe sol

Necesar locuri parcare biciclete - 25 locuri din care:

- locuri parcare biciclete rezidential - 20 locuri

- locuri parcare biciclete comercial - 5 locuri

Nr. locuri de parcare auto existente in incinta - 2 locuri

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale regulamentului local de urbanism Cluj-Napoca.

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Construirea unui imobil cu functiune mixta, respective rezidential si comercial/servicii, de interes public, cu regim de inaltime (1-3)S+P+5+R+Eth.

Imobilul propus va fi amplasat in teren:

- In partea N pe aliniament la strada Aurel Vlaicu
- In partea V calcan
- In partea S calcan
- In partea E 4.35m pana in limita de proprietate

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUA

S construita = 511,00 m²

S construita desfasurata = 2339.55 m²

S construita desfasurata (subsol inclus) = 2939.80 m²

POT PROPUS = 69.80 %

CUT PROPUS = 3,19

REGIMUL DE INALTIME MAXIM PROPUS : (1-3)S+P+5+R+Eth.

NUMAR LOCURI DE PARCARE NECESARE conform Anexa 2 din Regulament P.U.G.

*parcari necesare = 22 locuri de parcare/garare auto

*parcari necesare biciclete = 25 locuri de parcare biciclete pentru cele 19 apartamente si spatiu comercial.

INALTIMEA MAXIMA PROPUA LA CORNISA: +21.50 m (fata de C.T.A.)

INALTIMEA MAXIMA PROPUA LA ATIC: +23.50 m (fata de C.T.A.)

INALTIMEA MAXIMA PROPUA LA ATIC ETAJ TEHNIC : +25.00 m (fata de C.T.A.)

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

BILANT TERITORIAL	REZ. DUPA DESFIINTARE		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. teren studiat	732,00	100,00	732,00	100,00
S. teren dezmembrat pentru modernizare drum	-	-	22,50	3,00%
S. construita	-	-	280,36	38,25%
S. circulatii pietonale/terase	-	-	104,22	14,20%
S. circulatii auto/parcari	-	-	180,58	24,59%
S. spatii verzi in sol natural	-	-	144,34	19,96%
S. spatii verzi	-	-	144,34	19,96%
S. teren neamenajat	732,00	100,00	-	-

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

Accesul auto se va realiza din strada Siretului.

Accesul pietonal catre spatiile comerciale se va realiza din Str. Aurel Vlaicu, iar cel catre zona rezidentiala se va realiza de pe Str. Siretului.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

UTR-RrMI

**PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONA MIXTA CU
REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS**

POT maxim = 70,00%

CUT maxim = 3.20

P.O.T. propus: 69,80 %

511,00 mp x 100 / 732,00 mp

*S teren calcul POT = S teren studiat

C.U.T. propus: 3.19

2339.55 mp / 732,00 mp

*S teren calcul CUT = Steren aferent UTR RrMI

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Strazile principale de acces, respectiv Strada Aurel Vlaicu si Strada Siretului, dispun de urmatoarele retele edilitare: cfo, apa, canalizare, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

5. CONCLUZII

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se propune:

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFINTARE CONSTRUCTII
EXISTENTE (C1, C2) ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT – LOCUINTE, FUNCTIUNI DE INTERES PUBLIC, IMPREJMUIRE,
AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**

Str. Siretului, Nr. 2-4, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Intocmit

arh. Sonia Nicula.

arh. Andrei Varga

arh. stag. Anda Raluca Birle