



FOAIE DE GARDA

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE IMOBIL EXISTENT
C2 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,
AMENAJARI EXTERIOARE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Col. Borhanci, nr. 94, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR:

SUCIU FLORIN CORNEL

Col. Borhanci, nr. 94, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA:

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO 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

DENUMIREA LUCRARII:

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE IMOBIL EXISTENT C2 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

BENEFICIAR:

SUCIU FLORIN CORNEL

Col. Borhanci, nr. 94, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

AMPLASAMENT:

Col. Borhanci, nr. 94, Loc. 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

1.2.OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE IMOBIL EXISTENT C2 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Col. Borhanci, nr. 94, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu 493/22.12.2014
- Ridicare Topografica Cadastrala
- Certificat de Urbanism Nr. 1968 / 24.08.2023

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, Str. Col. Borhanci, nr. 94. Terenul studiat are suprafata totala de 6312,00 mp este proprietatea privata a lui **SUCIU MARIA** si sotul **SUCIU FLORIN CORNEL** conform EXTRAS C.F nr. 342557 Nr.Cad. 342557 anexat.

Terenul studiat este construit:

C.F. NR. 342557, NR. CAD. 342557 : Curti constructii

" Teren imprejmuit;

imobil partial imprejmuit, cu gard din beton la nord, la est imprejmuit partial cu gard din stâlpi metalici și plasa metalică, neîmprejmuit la sud și parțial imprejmuit la vest cu gard din stâlpi metalici cu tabla si plasă metalică"

342557 - C1, : Cladire de locuit : "Casa din caramida si pământ pe fundație din piatră învelitoare din țiglă compusă din: 2 camere, bucătărie, hol, cămară alimente, pivniță"

342557 - C2, : " Cladire anexa : Grajd cu 2 magazii, garaj din cărămidă pe fundații din piatră, învelitoare din țiglă"

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - PROPU SA PENTRU DESFIINTARE

S construita C1 = 78.00 m²
S construita desfasurata existenta = 78,00 m²

S construita C2 = 64.00 m²
S construita desfasurata existenta = 64,00 m²

S construita TOTALA = 142.00 m²
S construita desfasurata existenta = 142,00 m²

P.O.T. existent =9.00 %

C.U.T. existent =0.11

SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DESFIINTARE

S construita rezultata dupa desfiintare = 78.00 mp

S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare= 78,00 mp

P.O.T. rezultat dupa desfiintare =5.00 %

C.U.T. rezultat dupa desfiintare =0.06

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

UTR Liu

ZONA DE FUNCTIUNE REZIDENTIALA DE DENSITATE MICA

POT maxim = 35,00%

CUT maxim = 0.9

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul studiat este marginit pe laturile vest, est si sud de proprietati private locuinte unifamiliale individuale), iar pe latura nordica de Strada Colonia Borhanci.

Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din Colonia Borhanci,

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat are suprafata totala de 6312,00 mp este proprietatea privata a lui **SUCIU MARIA** si sotul **SUCIU FLORIN CORNEL** conform EXTRAS C.F nr. 342557 Nr.Cad. 342557 anexat.

Terenul studiat este construit:

C.F. NR. 342557, NR. CAD. 342557 : Curti constructii

" Teren imprejmuit;

imobil partial imprejmuit, cu gard din beton la nord, la est imprejmuit partial cu gard din stâlpi metalici și plasa metalică, neîmprejmuat la sud și parțial imprejmuit la vest cu gard din stâlpi metalici cu tabla si plasa metalică"

342557 - C1, : Cladire de locuit : "Casa din caramida si pământ pe fundație din piatră învelitoare din țiglă compusă din: 2 camere, bucătărie, hol, cămară alimente, pivniță"

342557 - C2, : " Cladire anexa : Grajd cu 2 magazii, garaj din cărămidă pe fundații din piatră, învelitoare din țiglă"

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - PROPUA PENTRU DESFIINTARE

S construita C1 = 78.00 m²
S construita desfasurata existenta = 78,00 m²

S construita C2 = 64.00 m²
S construita desfasurata existenta = 64,00 m²

S construita TOTALA = 142.00 m²
S construita desfasurata existenta = 142,00 m²

P.O.T. existent =9.00 %

C.U.T. existent =0.11

SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DESFIINTARE

S construita rezultata dupa desfiintare = 78.00 mp

S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare= 78,00 mp

P.O.T. rezultat dupa desfiintare =5.00 %

C.U.T. rezultat dupa desfiintare =0.06

Terenul studiat este marginit pe laturile vest, est si sud de proprietati private locuinte unifamiliale individuale), iar pe latura nordica de Strada Colonia Borhanci,

Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din Strada Colonia Borhanci,

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren 6312,00 mp

S teren UTR Liu = 1565,00 mp

S teren UTR ULiu = 4747,00 mp

S construita existenta = 142,00 m²

S construita desfasurata existenta = 142,00 m²

REGIMUL DE INALTIME MAXIM PROPUȘ : P

NUMAR LOCURI DE PARCARE : 1

- **SPATII VERZI – EXISTENT : 5836.90 m²**
- **CIRCULATII PIETONALE– EXISTENT : 111.60 m²**
- **CIRCULATII AUTO – EXISTENT : 221.50 m²**

P.O.T.max = 35.00%

C.U.T.max = 0.9

P.O.T. existent = 9.00%

C.U.T. existent = 0.11

P.O.T. rezultat dupa desfiintare = 5.00 %

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 unifamiliale individuale la frontul starzii Colonia Borhanci, dar si de locuinte colective,

Laturile E, 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 N de strada Colonia Borhanci.

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.

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

Terenul studiat în suprafața totală de 6312,00 mp este proprietatea privată a lui **SUCIU MARIA** și sotul **SUCIU FLORIN CORNEL** conform EXTRAS C.F nr. 342557, Nr.Cad. 342557 anexat și investitorul este **SUCIU FLORIN CORNEL**.

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 regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii,apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota,pana la nivelul terenului.

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 FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

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

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

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strazile Colonia Borhanci dispune de urmatoarele retele edilitare: cfo, apa, canalizare, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

- Construirea unui imobil cu functiune rezidentiala, imobil cu destinatia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P.
- Se va propune dezmembrarea unei suprafete de teren de 50,80 mp pentru modernizare strada Colonia Borhanci si trecerea in proprietatea domeniului public.
- Conformarea cladiri pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

S construita propusa = 209,00 m²

S construita desfasurata propusa = 209.00 m²

S construita totala = 287,00 m²

S construita desfasurata totala = 287.00 m²

POT MAX = 35.00 %

CUT MAX = 0.90

POT PROPUS = 13.35 %

CUT PROPUȘ = 0.13

POT PROPUȘ TOTAL= 18.33 %

CUT PROPUȘ TOTAL= 0.18

REGIMUL DE ÎNĂLȚIME MAXIM PROPUȘ : P

NUMĂR LOCURI DE PARCARE NECESARE : 2

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ PROPUȘĂ LA CORNISA: +4.40 m (fata de C.T.A.)

BILANT TERITORIAL

- CIRCULATII AUTO 231.70mp
- CIRCULATII PIETONALE 112.70mp
- SPATII VERZI 5629.80mp

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Construirea unui imobil cu funcțiune de locuință unifamilială cu regim de înălțime P.

Imobilul propus va fi amplasat în teren:

- În partea N 3.40m respectiv 4.00m până la imobilul C1 și 20.08m respectiv 14.50m până la strada Colonia Borhanci
- În partea V 6.10m, 2.15m, 2.20m până în limita de proprietate
- În partea E 4.85m și 3.80m până în limita de proprietate
- În partea S 358.42m și 357.24 până în limita de proprietate

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFAȘURATĂ

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ PROPUȘĂ

S construită existentă = 78,00 m²

S construită desfășurată existentă = 78,00 m²

S construită propusă = 209,00 m²

S construită desfășurată propusă = 209,00 m²

S construită totală = 287,00 m²

S construită desfășurată totală = 287,00 m²

POT MAX = 35.00 %

CUT MAX = 0.90

POT PROPUȘ = 13.35 %

CUT PROPUȘ = 0.13

POT PROPUȘ TOTAL= 18.33 %

CUT PROPUȘ TOTAL= 0.18

REGIMUL DE INALTIME MAXIM PROPUȘ : P
 NUMAR LOCURI DE PARCARE NECESARE : 2
 INALTIMEA MAXIMA PROPUSA LA CORNISA: +4.40 m (fata de C.T.A.)

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

BILANT TERITORIAL	Rez. dupa desfiintare.		PROPUS(total)	
	mp	%	mp	%
S. teren studiat	6312.00	100%	6312.00	100%
S. teren studiat UTR Liu	1565.00	24.79%	1565.00	24.79%
S. teren studiat UTR Uliu	4747.00	75.21%	4747.00	75.21%
S. teren dezmembrat pentru modernizare drum	-	-	50.80	0.81%
S. construita	78.00	1.23%	287.00	4.55%
S. circulatii pietonale/terase	111.60	1.77%	112.70	1.79%
S. circulatii auto/parcari	221.50	3.51%	231.70	3.67%
S. spatii verzi	5836.90	92.47%	5629.80	89.18%
S. teren neamenajat	64.00	1.01%	-	-

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

Atat accesul auto cat si cel pietonal se va realiza din strada Colonia Borhanci.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

UTR-Uliu

ZONA CARACTERIZATA DE FUNCTIUNEA REZIDENTIALA CU DENSITATE MICA (PREDOMINANT LOCUINTE UNIFAMILIALE)

POT maxim = 35,00%

CUT maxim = 0.90

P.O.T. propus: 13,35 %

209,00 mp x 100 / 1565,00 mp

*S teren calcul POT = S teren studiat

C.U.T. propus: 0.13

209,00 mp / 1565,00 mp

*S teren calcul CUT = Steren aferent UTR Uliu = 1565,00mp

P.O.T. propus total: 18.33 %

287,00 mp x 100 / 1565,00 mp

*S teren calcul POT = S teren studiat

C.U.T. propus total: 0.18

287,00 mp / 1565,00 mp

*S teren calcul CUT = Steren aferent UTR Uliu = 1565,00mp

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Strazile Colonia Borhanci dispune 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 DESFIINTARE IMOBIL EXISTENT C2 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Col. Borhanci, nr. 94, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Intocmit
arh. Sonia Nicula.

arh. Andrei Varga

arh. stag. Anda Raluca Birle