

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI DE COMERT, SERVICII, GARAJ COLECTIV, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
INVESTITOR	:	S.C. DORALEX COM S.R.L., Cluj Napoca, str. Maramuresului, nr. 151A, jud. Cluj
PROIECTANT SPECIALITATE	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	310 /17
DATA ELABORARII	:	NOIEMBRIE 2017

1.2. Obiectul lucrării

Parcela studiată se află în Cluj-Napoca, str. EDGAR QUINET 1-3
Terenul înscris în C.F. nr. 326826 și C.F. nr. 326826 se află în proprietatea DORALEX COM SRL

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare ;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului ;
- stabilirea relației cu vecinătățile

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate anterior si in paralel cu PUD

Zona studiată în suprafața de 2422 mp se situează în cartierul Manastur, adiacent străzii Edgar Quinet .

Zona studiată este cuprinsă în UTR ET, subzona S_ET în cadrul PUG municipiului Cluj-Napoca avizat în anul 2014 ,conform căruia zona studiată este destinată funcțiunilor administrative- birouri, sedii de companii etc.; financiar-

bancare, comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentatie publica; servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, cazare turistica, cercetare stiintifica, culturale.

Conform PUG indicatorii de ocupare a terenului sunt :

P.O.T.maxim =40% , C.U.T.= 2.2

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1 AMPLASAREA IN LOCALITATE

Terenul de forma poligonala si in suprafata totala de 2422mp este amplasat adiacent trotuarului nordic al strazii EDGAR QUINET. Este accesibil din str. EDGAR QUINET de la sud si nord. Terenul se invecineaza la, est si vest cu proprietati private.

3.2.CIRCULATIA

Accesul auto și pietonal se realizeaza din str. EDGAR QUINET. In garajul aflat la subsol se vor asigura 72 locuri de parcare, iar la nivelul solului vor fi realizate 16 locuri de parcare.

Incinta are alei auto si pietonale, spații verzi amenajate si un punct gospodăresc. Sistemizarea terenului se va face în așa fel încât apele meteorice să fie colectate în incinta proprietății , canalizate și deversate în conducta publică de canalizare. Terenul va fi astfel sistematizat încât apele meteorice să nu se scurgă pe domeniul public.

3.3.OCUPAREA TERENURILOR , DESTINATIA CLADIRILOR

Folosința actuală: teren liber de constructii.

3.4.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul cuprins in zona studiata se afla in proprietatea S.C. DORALEX COM S.R.L.

3.5.CARACTERUL ZONEI

Zona studiata de locuinte individuale si colective mari.

La sud sud si vest sunt realizate imobile cu regim de inaltime cuprins intre P+5; P+6+M, avand functiunea de locuinte colective, iar la est si nord de parcela studiata exista un tesut de locuite individuale.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Teren liber de constructii.

3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul prezinta o usoara declivitate pe directia nord/sud, est/vest.

3.8. ECHIPARE EDILITARA

Zona dispune de retele edilitare de toate tipurile dispuse pe str. EDGAR QUINET .

4. REGLEMENTARI

Imobilul propus care a stat la baza intocmirii prezentului P.U.D. va ocupa partial terenul aflat in proprietatea investitorului in urmatoarele conditii :

FUNCTIUNI :

- cazare turistica

CAPACITATE , SUPRAFETE

Se propune realizarea unui imobil 2S+P+1

Imobilul va putea dezvolta o suprafata maxima de 1016.22 mp la sol si o suprafata desfasurata de cca 4064.22 mp reprezentata de :

-subsol 2: 1016.22 alcatuit din garaj colectiv 36 locuri de parcare +acces nod de circulatie nivele superioare.

-subsol 1: 1016.22 mp alcatuit din garaj colectiv 36 locuri de parcare +acces nod de circulatie nivele superioare.

-parter: 1016.22 mp alcatuit spatiu comercial 731.35 mp (inclusiv circulatii veritcale aferente spatiului comercial), platforma interioara manipulat marfa 60.50 mp, spatiu comercial 60.00 mp, hol + casa scarii 42.71 mp.

-etaj 1: spatiu multifunctional (administrativ, servicii, birouri) cu suprafata totala de 1016.22 mp.

ALINIAMENTE , ALINIERI, DISTANTE

- conform PUG avizat cu HCL 493 / 22 12 2014 strada EDGAR QUINET urmeaza a dezvolta un profil transversal cu latime de 12 m rip III H.

- imobilul se va construi pe o aliniere situata la 2.5 m de limita de proprietate viitoare rezultata in urma dezmembrarii ;
- imobilul se va amplasa la minimum 4,50 m (dar nu mai putin de jumatate din inaltimea imobilului) fata de limita de proprietate nordica;
- imobilul se va amplasa la minimum 4,50 m (dar nu mai putin de jumatate din inaltimea imobilului) fata de limita de proprietate estica ;
- raportarea imobilului la limita vestica se va conforma restrictiilor impuse de statia de gaz, care necesita o distanta de siguranta de minimum 12 m fata de imprejmuirea acesteia.

REGIMUL DE INALTIME

S1+ S2+ P+ 1

ACCESSE

- accesele pietonal si auto se vor face din str EDGAR QUINET .

PARCAREA VEHICULELOR

- se vor amenaja 72 locuri de parcare in subsolul imobilului.Norma de parcare (conform PUG 2014) si 16 locuri de parcare la nivelul solului.

Numarul locurilor de parcare a fost stabilit coform anexei 2 din PUG: comert en-detail si functiuni administrative dupa cum urmeaza:

1 loc de parcare la 35 mp suprafata de vanzare, petru functiuni comerciale (magazine integrate la parterul cladirilor multifuncitonale, complexe, centre si gelerii comerciale). => $761.35 : 35 = 21.75$ => 22 locuri de parcare din care 2 dimensionate pentru nevoile persoanelor cu dizabilitati.

1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru functiuni fara cces public
=> $1016.22 : 80 = 12.70$ => 13 locuri de parcare din care 2 dimensionate pentru nevoile persoanelor cu dizabilitati.

Conform necesarului minim stabilit in anexa 2 din PUG investitia propusa are nevoie de 25 locuri de parcare.

Numar locurilor de parcare propuse este de 88

=> numar locuri de parcare propuse > numar de locuri minim necesar conform anexa 2 din PUG.

CIRCULATII

- accesul auto se va asigura din str. EDGAR QUINET , pe o rampa de 5.5 m latime cu panta de cca 9% .

SISTEMATIZARE VERTICALA , ADAPTAREA LA RELIEFUL ZONEI

-Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala adaptate la solutia de arhitectura si racordarea cu cota terenului pe parcelele invecinate.

SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii verzi vor avea suprafata de 510.00 mp si vor ocupa aproximativ 21.05 % din suprafata terenului studiat conform regulamentului de urbanism al PUG 2014 .

ASIGURAREA UTILITATILOR

-echiparea edilitara existenta in prezent (cabluri si conducte subterane ingropate in carosabilul str. EDGAR QUINET satisface necesarul estimat prin P.U.D.)

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.maxim = 41.95%

C.U.T. Maxim = 1.68

INTEGRAREA IN CONTEXTUL URBAN EXISTENT

Se va practica o arhitectura contemporana, potrivita functiunii de cazare turistica .

BILANT TERITORIAL

	UTILIZAREA TERENULUI	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Imobil propus	0	0	1016.22	41.95
2	Circulatii carosabile	0	0	650.1	26.85
3	Circulatii pietonale	50	8	101.72	4.2
4	Spatii verzi			510	21.05
5	Teren propus pt trecere in domeniul public pt regularizare drum			143.89	5.95
	TOTAL TERITORIU	602	100	536	100
		POT propus = 41.95%			
		P.OT. Maxim admis =50%			
		C.U.T.propus=1.68			
		C.U.T.maxim admis=2.8			

Intocmit

arh.stag. Retesan Radu

arh. Scripcariu Sorin

Retesan Radu
Sorin Scripcariu



