



S.C. MOSSFERN S.R.L.

400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1

tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

MEMORIU TEHNIC

- capitolul I. - DATE GENERALE

I.1. Denumirea obiectivului de investiție:

ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE
DEMOLARE IMOBILE EXISTENTE, ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI
ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORD UTILITĂȚI

I.2. Beneficiar:

Petri Nicolae și Petri Daniela Denisa

Str. Oașului Fundătură, nr. 44, Cluj-Napoca, jud. Cluj

I.3. Amplasament:

Str. George Coșbuc, nr. 4.

Cluj-Napoca, jud. Cluj - CF nr. 330589

I.4. Proiectant general:

sc. sc. MOSSFERN srl.

B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectan de specialitate:

sc. ARXTUDIO ARCCHITECTURE srl.

"Universul Palace" - str. Ion Brezoianu, nr. 23-25, et. 3., sect. 1., București

I.5. Faza de proiectare:

PUD



S.C. MOSSFERN S.R.L.

400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1

tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

I.6. Obiectul lucrării:

Prezenta documentație reprezintă Planul Urbanistic de Detaliu pentru Construire imobil mixt, împrejmuire, amenajări exterioare, racord utilități, cu regim de înălțime 2S + P+ 2 + M, pe ampalsamentul de pe strada George Coșbuc nr. 4.

Documentația a fost întocmită pe baza Certificatului de Urbanism nr. 3220 din 03.08.2018, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

I.7. Surse de documentare:

În întocmirea documentației Planul Urbanistic de Detaliu pentru Construire imobil mixt, împrejmuire, amenajări exterioare, racord utilități, principalele surse de documentare le-au constituit Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și Regulamentul aferent acestuia, aprobate prin HCL al Municipiului Cluj-Napoca nr.493 din 22.12.2014, și actualizat prin HCL al Municipiului Cluj-Napoca nr.118 din 01.04.2015.

Prin grija beneficiarului a fost realizat ridicarea topografică a terenului studiat.

I.8. Încadrarea în localitate și zonă:

Terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona centrală a localității, pe strada George Coșbuc, nr. 4, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Conform Planului Urbanistic General terenul aferent investiției se desfășoară pe două unități teritoriale de referință, și anume:

- **ZCP_M4** – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, caracterizat prin **POT_{max} = 40 %**, și **CUT_{max} = 1.4**.
- **SZCP_Is** Subzonă de instituții și servicii publice de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, având **POT_{max} = 60 %**, și **CUT_{max} = 2.2** – subzonă ce face parte din **ZCP_M1** - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.



S.C. MOSSFERN S.R.L.

400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1
tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

- capitolul II. - SITUAȚIA EXISTENTĂ

II.1. Descrierea terenului:

Terenul aferent investiției are formă relativ regulată, cu suprafața de **S_t = 811 mp**. Este înscris în cartea funciară **CF nr. 330589**, și se află în proprietatea beneficiarului investiției.

Folosința actuală a terenului este cea de curți, construcții, iar în urma intervenției folosința terenului nu se modifică. În prezent pe teren se află două clădiri, cu suprafața construită totală de 207 mp.

II.2. Analiza fondului construit

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți:

- Nord - Imobil mixt, locuire și servicii/comerț, cu regim de înălțime 2S + P + 2 + M, construcție finalizată în anul 2018, având același beneficiar ca investiția ce face obiectul prezentei documentații.
- Est - curtea și terenul de sport a Colegiul Tehnic de Comunicații – Augustin Maior
- Sud - Inspectoratul Teritorial de Muncă, clădire cu regim de înălțime P + 3+ M, cu fațada dinspre limita de proprietate comună având retragere cuprinsă între 2.15 și 4.25 m.
- Vest - str. George Coșbuc

II.3. Particularități geotehnice ale terenului:

Particularitățile geotehnice ale terenului sunt descrise în studiul geotehnic realizat de sc. Geoground Solutions srl..

II.4. Căi de comunicații:

Accesul pietonal și cel auto se face de pe strada George Coșbuc.

II.5. Echiparea edilitară:

Zona este echipată cu energie electrică, apă, canalizare și gaz.



S.C. MOSSFERN S.R.L.

400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1
tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

- capitolul III. - SITUAȚIA PROPUȘĂ

III.1. Descrierea propunerii:

Beneficiarul dorește demolarea clădirilor existente și construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, cu regim de înălțime 2S+P+2E+M.

Subsolul 2 va avea suprafața desfășurată de 695 mp, și va adăposti parcajul subteran cu 20 de locuri și spații tehnice. Suprafața desfășurată a subsolului 1 va fi de 492 mp. La acest nivel, pe latura estică și sudică a clădirii se va realiza o curte de lumină amplă, astfel făcând posibil amplasarea unor apartamente în această zonă, iar în restul acestui nivel se vor amenaja spații pentru birouri. Nivelele supraterane vor avea suprafața desfășurată de 322 mp. În zona dinspre spațiul public a parterului se amenajează un spațiu comercial, care beneficiază de intrare separată. Restul clădirii va fi ocupat de apartamente de una, respectiv două camere.

Retragere față de aliniament urmează retragerea clădirilor învecinate spre Nord.

Clădirea se realizează în regim de construire deschis, păstrând față de limitele de proprietate laterale retrageri minime egale cu jumătatea înălțimii la cornișă.

III.2. Mod de utilizare a terenului:

Conform Planului Urbanistic General terenul aferent investiției se desfășoară pe două unități teritoriale de referință, și anume:

- **ZCP_M4** – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, caracterizat prin **POT_{max} = 40 %**, și **CUT_{max} = 1.4**, regim de înălțime **P+2+M(R)**.

- **SZCP_Is** Subzonă de instituții și servicii publice de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, având **POT_{max} = 60 %**, și **CUT_{max} = 2.2**, regim de înălțime **P+3+M(R)** – subzonă ce face parte din **ZCP_M1** - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Clădirea proiectată își propune să se înscrie sub aspectul volumetriei și a modului de ocupare a terenului în specificul zonei marcat de vilele învecinate, astfel în privința procentului de ocupare a terenului și a regimului de înălțime respectă prescripțiile mai severe a zonei ZCP_M4. Prin realizarea curții de lumini care permite utilizarea subsolului 1 în scopul funcțiunii



S.C. MOSSFERN S.R.L.

400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1

tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

de locuire, respectiv birouri, coeficientul de utilizare a terenului va ajunge la 2.1, dar chiar și așa rămâne sub valoarea admisă în zona ZCP_M1/SZCP_Is.

Indici urbanistici propuși: POT = 40 % și CUT = 2.1

Regimul de înălțime propus: 2S + P + 2 + M

III.3. Organizarea circulației auto:

Accesul auto la garajul subteran se va face prin rampa de acces a clădirii de pe strada George Coșbuc nr. 6, care are la nivelul corespondent un garaj subteran cu 12 locuri, imobil aflat în proprietatea Beneficiarului investiției din prezentul proiect.

III.4. Echiparea edilitară:

Alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua publică existentă în zonă.

Alimentarea cu apă se va realiza din rețeaua publică existentă în zonă.

Apele uzate menajere și apele pluviale vor fi evacuate către rețeaua de canalizare a municipiului.

Agentul termic pentru încălzire, și prepararea apei calde menajere se asigură prin centrală termică proprie.

III.5. Bilanț teritorial:

Suprafața terenului:	- 811 m²
Funcțiunea:	- mixt – locuire și servicii/spațiu comercial
Dimensiunile maxime la teren:	26,65 x 13,15 m
Regim de înălțime:	2S + P + 2E +M
	H_{max} = 14,00 m



S.C. MOSSFERN S.R.L.

400604 Cluj-Napoca, B-dul. 21 Decembrie 1989, nr. 122/1
tel: +40 364 730158 e-mail: office@mossfern.ro

Suprafața construită:	Sc - 322 m²
	POT_{propus} = 40 %
Suprafața desfășurată:	Sd - 1.658 m²
	CUT_{propus} = 2.1
Număr unități locative:	22
Număr unități cu alte destinații:	2
Necesar locuri de parcare:	25 – (din care 20 asigurate în parcajul subteran de la subsol 2, și 5 locuri amenajate la str. Moșilor nr. 115, teren aflat în proprietatea beneficiarului investiției de față.)

Încadrarea construcției:

Construcția proiectată va avea următoarele încadrări conform normelor în vigoare:

- **Categoria de importanță : C** (normală), conform HG nr. 766/21-1997;
- **Clasa de importanță: III**, conform P100/1-2013;
- **Gradul de rezistență la foc: II**, conform P118 – 1999;

Întocmit,

Arh. Răzvan Paul Puchici