

**Memoriu tehnic - Faza P.U.D.****1. INTRODUCERE**

La comanda beneficiarilor SC ORIZONT IMOBILIS S.R.L. cu sediul în str. Madach Imre nr. 46, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ, și în baza C.U. nr. 2939 din 08.07.2019, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul identificat prin:

NR. CF	CATEGORIE FOLOSINTA	INTRAVILAN	S TEREN	COTE PARTI	DREPT DE PROPRIETATE
323809	CURTI CONSTRUCTII	DA	655 mp		SC ORIZONT IMOBILIS SRL

**1.1. Date de recunoaștere a investiției**

<b>DENUMIRE:</b>	<b>ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORITATEA LUCRARI DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT SI IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARE ACCES, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	<b>str. Paris, nr. 74, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ</b>
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>SC ORIZONT IMOBILIS S.R.L. str. Madach Imre, nr. 46, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ</b>
<b>PROIECTANT GENERAL:</b>	<b>S.C. MADE BY S.R.L. Str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, mun. Cluj Napoca CLUJ</b>
<b>PROIECTANT URBANISM:</b>	<b>MADE BY S.R.L. Str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, mun. Cluj Napoca CLUJ</b>
<b>FAZA:</b>	<b>P.U.D.</b>
<b>NR.DOCUMENTAȚIE:</b>	<b>P21/2019</b>
<b>DATA:</b>	<b>10.2019</b>

**1.2. Obiectivul lucrării**

La comanda beneficiarului SC ORIZONT IMOBILIS S.R.L. cu sediul în str. Madach Imre nr. 46, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ, s-a studiat posibilitatea construirii unui imobil pentru locuințe colective și amenajarea incintei, pe terenul proprietate privată din strada Paris, nr. 74, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, CF 323809.

Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesele și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform C.U. nr. 2939 din 08.07.2019:

**Regimul juridic:**

Imobil este situat în intravilanul mun. Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și nu este inclus pe lista monumentelor istorice sau ale naturii.

Imobilul se află în proprietate SC ORIZONT IMOBILIS S.R.L..

**Regimul economic:**

**Folosinta actuala:**

corp C1 - construcții de locuințe - casă din cărămidă și lemn acoperita cu șindrilă cu două camere și bucătărie.

**Destinatia zonei:**

RrM1 - PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS

**Regimul tehnic:**

S teren CF = 655 mp

POT max = 50% (pentru nivelele cu destinație e locuire A.C. maximă= 40% x S.T.)

CUT max = 2.6.

Alternativ la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitute publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calcul P.O.T. și C.U.T. va fi **Suprafața totală a parcelei inițiale + 0.5 x suprafața trecuta in proprietate publică.**

Regimul de inaltime maxim admis - 3S+P+5E+Er, cu înălțimea maxima admisă a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai înalt, nu va depasi 25 m.

Echiparea cu utilitati - rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaz și energie electrică.

### 2.1. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

**Studiu geotehnic**

Categoria geotehnică, definitivată, conform normativului NP 074-2014 se stabilește în funcție de punctajul specific pentru: terenul de fundare, importanța construcției, vecinătățile amplasamentului, apa subterană și zona seismică.

Factori avuți în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Teren bun	2
Apă subterană	Cu epuismențe normale	2
Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Risc moderat	3
Zona seismică	Ag = 0,10g Tc = 0.7s	1
Categoria geotehnică: 2	Risc geotehnic moderat	Punctaj 11

### Condiții și măsuri de fundare

Terenurile existente pe amplasamentul cercetat, conform STAS 3300/2-85 și Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074-2014, se încadrează astfel:

Forajul FG1:

- 0.00 - 0.40 m: Umplutura argiloasa cu elemente de pietris;
- 0.40 - 1.00 m: Nisip argilos maroniu, vârtos;
- 1.00 - 10.00 m: Pietris foarte indesarat cu nisip din terasa Somesului Mic.

Apa subterana s-a interceptat la adancimea de 3.7 m.

Cota propusa pentru perdoseala subsolului este de - (4.0 - 4.5 m)

Încăstrarea fundației se va realiza în formațiunea alcătuită din pietriș îndesarat cu nisip și elemente de bolovanis pe intervalul de adancime 1.0 - 8.0 m. Gradul de indesarare indica o presiune conventionala de baza  $P_{conv} = 550$  kPa, care corespunde unei fundatii realizate in conditii standard:  $B = 1.0$  m si  $D_f = 2.0$  m

În conformitate cu indicatorul de norme de deviz pentru lucrari de terasamente indicativ TS/1-93, dupa caracteristicile coezive si comportarea la sapat, terenul se incadreaza in categoria "foarte tare" pentru sapatura manuala, respectiv clasa IV in cazul excavatiei mecanizate.

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. Incadrarea in municipiu

Terenul este situat în mun. Cluj Napoca pe str. Paris nr. 74, în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul are formă neregulată, cu o suprafață de 655 mp.

Pe terenul proprietate privată din strada Paris, nr. 74, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, identificat prin CF 323809, este edificat un corp de cladire identificat prin CF nr. 5404-C1, reprezentand o casa de locuit in suprafata de 161.56 mp.

### 3.2. Caracteristicile parcelei

Imobilul studiat se învecinează cu:

- la **nord**, proprietate privata, teren cu constructie, accesibila din str. Paris – pe un tronson de 19.48 m (limita laterală)
- la **sud**, proprietate privată, teren cu constructie, accesibila din str. Paris – pe un tronson de 48.48 m (limita laterală)
- la **est**, proprietate privata, teren cu constructie, accesibila din str. Paris – pe un tronson de 49.21 m (limita frontală)
- la **vest**, proprietate publică, str. Paris – pe un tronson de 16.39 m.(limita posterioară)

Terenul are o declivitate mică, coborand dinspre nord inspre sud.

### 3.3. Analiza fondului construit

Pe terenul proprietate privată din strada Paris, nr. 74, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, identificat prin CF 323809, este edificat un corp de cladire identificat prin CF nr. 5404-C1, reprezentand o casa de locuit in suprafata de 161.56 mp.

### 3.4. Căi de comunicație

Accesul auto/pietonal pe parcelă se face din drumul existent str. Paris. Acesta se face din partea vestica a parcelei și la fel se va face și accesul în gangul care

faciliteaza trecerea spre curtea din spate. Accesul auto și pietonal au o anvergură totală de aproximativ 4.50 m, iar accesul în gang va fi de aproximativ 3.00 m.

### 3.5. Rețelele edilitare

Atât terenul cât și construcția existentă sunt racordate la rețelele existente, alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare.

### 3.6. Regimul de proprietate

Terenul în studiu este proprietate privată a beneficiarului, SC ORIZONT IMOBILIS SRL.

### 3.7. Concluzii

Construirea unui imobil cu destinația de locuințe colective și parte comercial amenajare exterioara și amenajare acces este fezabilă.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1. Descrierea soluției

Se dorește desfiintarea locuinței existente indentificată prin 5404 - C1 și a corpurilor parazitare aflate pe teren, respectiv a garajelor. Corpul nou va avea un regim de înaltime S+P+5E+Er cu destinația de locuințe colective cu parter comercial. Se vor efectua și lucrări de modificare a împrejurimilor și de amenajare a terenului proprietate privată a beneficiarului.

### 4.2. Regimul de aliniere

Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Inspectoratului pentru Situatii de Urgenta (ISU), dar și asumând situația existentă.

Parcela în înțeles urban studiată are o adâncime variabilă cu valori cuprinse între 19.48 ml și 48.48 ml, ceea ce face posibilă realizarea corpului din spate, pe parcela deținută de proprietarul SC ORIZONT IMOBILIS S.R.L.

Având în vedere situația existentă, se dorește desfiintarea totală a corpului existent și propunerea corpului nou ținând cont de porțiunea de teren cedată pentru extinderea profilului străzii Paris, astfel, corpul nou să se integreze în aliniamentul propus prin P.U.G..

Astfel retragerile propuse față de limitele de proprietate vor fi:

Față de limita de proprietate **nordica** către parcela vecină:

- proprietate privata, teren cu constructie;
- noua clădire se va construi cu aliniere la calcanul existent.

Față de limita de proprietate **sudica** către parcela vecină:

- proprietate privata, teren cu constructie;
- noua clădire se va construi cu aliniere la calcanul existent.

Față de limita de proprietate **estica** către parcela vecină:

- proprietate privata, teren cu constructie;
- se va construi cu o retragere maximă 23.37 m.

Față de limita de proprietate **vestica** către parcela vecină:

- proprietate privata, teren cu constructie;
- după aplicarea retragerilor propuse prin P.U.G.
- se va construi în aliniament cu noua limită de proprietate, închizând frontul la strada Paris.

#### 4.3. Regimul de înălțime

Corpul nou propus ajunge la o cotă maximă la cornișă de 22.00 m, iar la coama la cota maximă 25.00 m de la trotuar (amenajările exterioarea), respectiv un regim de înălțime de S+P+5E+Er.

#### 4.4. Organizarea circulației

Accesul pe parcelă se va face din noul front al străzii Paris. Parcarea autoturismelor locuitorilor imobilului se va face în garajul propus la subsolul clădirii, care poate acomoda 18 autoturisme și un loc de parcare la nivelul parterului destinat spațiului comercial. În incinta parterului s-a propus amenajarea unui spațiu destinat parcarii a 19 biciclete. Estimarea locurilor de parcare și locurilor pentru biciclete au fost realizate conform Anexei 2 la regulamentul de urbanism al Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca.

### NECESAR DE LOCURI DE PARCARE - ESTIMAT

Nr. crt	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT - CONFORM PUG ANEXA 2				PROPOS				
		PARCARE AUTO		PARCARE BICICLETE		ARIE UTILA/ OBIECTIV	PARCARE AUTO		PARCARE BICICLETE	
		AU	NR. LOCURI / AU	AU	NR. LOCURI / AU		NECESAR	PROPOS	NECESAR	PROPOS
1	LOCUINȚE COLECTIVE (MULTIFAMILIALE)	<100 >100	1 2	<100	1	1728.17	18	18	18	18
2	SERVICII FARA ACCES PUBLIC	<80 >80	1 2	<80	1	119.34	1	1	1	1
<b>TOTAL</b>							<b>19 locuri</b>		<b>19 locuri</b>	
<b>OBSERVATII</b>							SPATIU AMENAJAT IN CADRUL SUBSOLULUI PROPOS		SPATIU AMENAJAT PE PARCELA LA INTRARE	

#### 4.5. Calcul indici urbanistici

### BILANT TERITORIAL SI INDICATORI TEHNICI

SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 323809	655 mp			
SUPRAFATA TEREN TOTAL	655 mp			
INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	intravilan			
SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. RrM1	408.77 mp			
SUPRAFATA TEREN SERVITUTE UTILITATE PUB.	246.23 mp			
<b>SUPRAFATA TEREN CALCUL POT SI CUT DUPA CEDARE (655+(0.5*246.23))</b>	<b>778.12 mp</b>			
DENUMIRE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	493.44 mp	75.33 %	0 mp	0.00 %

CONSTRUCTII	161.56 mp	24.67 %	<b>303.25 mp</b>	<b>46.30 %</b>
CIRCULATII PIETONALE	0 mp	0.00 %	<b>0 mp</b>	<b>0.00 %</b>
CIRCULATII AUTO	0 mp	0.00 %	<b>0 mp</b>	<b>0.00 %</b>
PARCARI	0 mp	0.00 %	<b>0 mp</b>	<b>0.00 %</b>
SPATII VERZI AMENAJATE - SOL NATURAL	0 mp	0.00 %	<b>105.52 mp</b>	<b>16.11 %</b>
SPATII VERZI AMENAJATE - TERASA INIERBATA	0 mp	0.00 %	<b>0 mp</b>	<b>0.00 %</b>
ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA EXISTENTA	0 mp	0.00 %	<b>0 mp</b>	<b>0.00 %</b>
ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0 mp	0.00 %	<b>246.23 mp</b>	<b>37.59 %</b>
<b>TOTAL SUPRAFATA DE TEREN</b>	<b>655.00</b>	<b>100.00 %</b>	<b>655.00</b>	<b>100.00 %</b>
REGIM DE INALTIME	P		<b>S+P+5E+ER</b>	
SUPRAFATA CONSTRUITA - SERVICII	0 mp		<b>303.25 mp</b>	
SUPRAFATA CONSTRUITA - LOCUIRE	161.56 mp		<b>303.25 mp</b>	
SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL	161.56 mp		<b>2 058.34 mp</b>	
SUPRAFATA UTILA OBIECTIV	0 mp		<b>1 728.17 mp</b>	
SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T.	161.56 mp		<b>2 059.5 mp</b>	
P.O.T. - servicii	-%		<b>38.97 %</b>	
P.O.T. - locuire	0.25 %		<b>38.97 %</b>	
C.U.T.			<b>2.6</b>	
NR. LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE	0		<b>0</b>	
NUMAR DE APARTAMENTE	-		<b>12</b>	
NUMAR DE SPATII SERVICII	-		<b>1</b>	
NUMAR DE BICICLETE	-		<b>19</b>	
NUMAR DE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA	0		<b>1</b>	
NUMAR DE GARAJE AUTO	2		<b>18</b>	
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA*	-		<b>22 m</b>	
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA*	-		<b>25 m</b>	

\* Inaltimea maxima la cornisa fata de cota terenului amenajat (trotuarul de protectie al cladirii)

Bilantul teritorial este intocmit conform ORDONANTEI 27/2008 cu privire la modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbane

#### 4.6. Mobilier urban și plantații

Se propune amenajarea spațiului rămas liber din spatele blocului cu gazon și plantarea unei vegetații medii si amenajarea fatadei.

Se va amenaja pe spatiul verde propus un loc de joaca pentru copii.

In cadrul cladirii a fost propus si un spatiu pentru depozitarea gunoiului menajer amenajat in vederea colectarii selective pe patru fractii conform directivelor europene.

#### 4.7. Echiparea edilitară

Construcția se va racordată la toate rețelele existente in zonă.

### 5. CONCLUZII

Consecințele implementării și realizării noului imobil se referă la o dezvoltare a zonei și îmbunătățirii gradului de servicii oferit de aceasta. Strada Paris are o anvergură generoasă care poate susține o astfel de majorare de participanți la trafic cu atât mai mult după extinderea acesteia.

Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)"

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Data

04/12/2019

Intocmit

Arh. STEFANUTI Nicolaie

Arh. Stag. RAȚIU Ionuț  
Emanuel



