

---

**CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT  
STRADA SOMESULUI – STRADA LALELELOR**

Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21

---

Beneficiar	<b>HEXAGON CITY S.R.L.</b> jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Constantin Nottara, nr. 28, ap. U15
Proiectant	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> mun. Cluj-Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	<b>1328 / 2018</b>
Faza proiect	<b>P.U.Z.</b>

Cluj-Napoca  
**Decembrie 2020**

# MEMORIU NONTEHNIC

## I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului	<b>CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT STR. SOMESULUI - STR. LALELELOR</b>
Beneficiar	<b>HEXAGON CITY S.R.L.</b>
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21
Proiectant general	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> mun. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	<b>1328/2018</b>
Data elaborarii	<b>Decembrie 2020</b>

## II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### II. 01. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru investitia:  
**CONSTRUIRE ANSAMBLU MIXT STRADA SOMESULUI – STRADA LALELELOR** ,  
în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Somesului nr. 15-21

## III. SITUAȚIA PROPUȘA

### III. 01. Elemente de tema

Tema de proiect propune demolarea constructiilor existente si construirea unui ansamblu cu functiuni mixte de tip subcentral: locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate de turism, amenajari exterioare, imprejmuiiri, racorduri si bransamente. Imobilul nou va dispune de un parking subteran cu doua niveluri, functiuni mixte la parter si etajul 1, si locuire colectiva in restul etajelor. Pentru realizarea acestora, premergator va fi realizata organizarea de santier. Se propun un total de 140 apartamente.

Deoarece terenul studiat este afectat de servituti de utilitate publica, terenul aferent acestora in suprafata de 662 mp se va dezmembra si va fi inregistrat in CF cu titlu de drum. De asemenea pentru largirea strazii Somesului, se va mai dezmembra o parcela in suprafata de 92mp si va fi trecuta in CF cu titlu de drum. Astfel suprafata de teren ramasa dupa dezmembrare va fi de 3520 mp.

S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod, ca si pozitionare si orientare, accesibilitate, amenajari si mobilari exterioare, precum si ca si indicatori urbanistici. Se preconizeaza o **suprafata construita de 2014 mp** si o **suprafata desfasurata de 13670 mp**.

Zona avand echipare edilitara completa, imobilul nou propus va fi racordat la acestea.

Se propune reamenajarea si largirea intersectiei str, Somesului-Lalelelor inclusiv pe terenul aflat in proprietate, ce se va dezmembra din parcela initiala, astfel incat sa se asigure suplimentar pe strada Somesului o banda carosabila pentru virajul la stanga pe strada Lalelelor.

Accesul auto pe amplasament se va realiza pe latura estica de pe strada Lalelelor printr-un gang. Rampa auto care va cobori spre subsol va avea 6 m latime, gabarit permisiv pentru trecerea si manevrarea a doua masini.

Se vor asigura in subsoluri, 7 locuri pentru parcare publica, in locul celor 7 parcari cu abonament existente in frontul terenului studiat adiacent la strada Lalelelor, care trebuie relocate pentru realizarea unei benzi de viraj la stanga de pe strada amintita pe strada Somesului. Dreptul catre municipiul Cluj-Napoca pentru cele 7 locuri de parcare se va face printr-un document oficial cu greutate juridica.

Intersectia amintita se va semaforiza, anterior receptionarii lucrarilor de construire imobil.

Largirea intersectiei se va realiza inainte de inceperea constructiei.

Stabilirea numarului de locuri de parcare s-a facut in conformitate cu reglementarile noului PUG :

-1loc/ apartament	
- comert 1loc/ 35mp	
Necesarul de parcari : 140 apartamente	140 loc. parcare
Su vanzare spatii comerciale aprox. 770mp	24 loc. parcare
Locuri de parcare publice relocate	7 loc. parcare
<b>Total necesar :</b>	<b>171 loc parcare</b>

Parcajul subteran va fi de asemenea prevazut cu spatii destinate depozitarii bicicletelor. Spatiul destinat unei biciclete va fi de 60x250cm. Numarul acestora va fi determinat conform Anexei 2 la RLU aferent PUG Cluj, respective:

- locuire	-1loc/ apartament	140 biciclete
- comert	-1loc/ 50mp AU	16 biciclete
<b>Total necesar :</b>		<b>156 biciclete</b>

Aceste locuri de parcare biciclete vor fi repartizate astfel : 140 de locuri in subsoluri (70/nivel), iar cele 16 locuri aferente spatiilor comerciale vor fi la nivelul parterului.

Accesul pietonal in cladire se va realiza pe latura sudica si estica a parcelei atat din strada Somesului cat si din strada Lalelelor.

Spatiile neutilizate pentru constructii, terase sau circulatii vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mijlocie si mare in scop ambiental, in suprafata de min. 20% pe sol.

Pe laturile sudica si estica (la strazile Somesului si Lalelelor) cladirea va respecta aliniamentul impus prin PUG Cluj-Napoca, pe latura vestica se va practica o retragere de minim 4,5m (conf reglementarilor PUG), iar pe latura nordica sunt doua situatii si anume: inspre strada se va lipi la calcanul cladirilor invecinate pentru inchiderea frontului (conf reglementarilor PUG), iar in rest cladirea va avea retrageri de minim 10m de la limita de proprietate.

Regimul de inaltime al constructiei va fi: 2S+P+5E+Er. Corpul de pe coltul de Sud-Vest care va deveni pe viitor volumul dominant al intersectiei, va avea regimul de inaltime de 2S+P+6E cu o inaltime maxima de 25.50m

Deseurile vor fi depozitate intr-un spatiu special amenajat in interiorul parcelei, in apropierea accesului auto respectiv in gangul de acces dinspre strada Lalelelor pentru a permite cu usurinta accesul firmelor specializate pentru evacuarea deseurilor. Spatiul destinat depozitarii va fi unul inchis, amplasat sub volumul principal al cladirii de pe latura Estica de la str. Lalelelor.

**Suprafata desfasurata = 13670mp**

Suprafata construita=2014 mp

**U.T.R. = RrM1 conform P.U.G. Cluj**

**P.O.T. maxim = 70.00 %**

**C.U.T. maxim = 3.2 mp ADC/mp teren**

Decembrie 2020,

Şef proiect,  
**Arh. Claudiu Botea**

