

**MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.**

- Introducere:* La comanda beneficiarilor CALBODAN s.r.l. cu sediul în str. Hameiului, nr. 4, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ, și în baza C.U. nr. 1161 din 17.03.2020, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:
- ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU IMOBIL MIXT,  
AMENAJARE EXTERIOARA, IMPREJMUIRE TEREN,  
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI,  
AMENAJARE ACCES  
str. Closca, nr. 13, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ**
- Date de recunoaștere a investiției*  
*DENUMIREA:* **ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU IMOBIL MIXT,  
AMENAJARE EXTERIOARA, IMPREJMUIRE TEREN,  
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI,  
AMENAJARE ACCES**
- AMPLASAMENT:* **str. Closca, nr. 13, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ**
- BENEFICIAR:* **s.c. CALBODAN s.r.l. prin Cimpean Stefan  
str. Hameiului nr. 4, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ**
- PROIECTANT:* **s.c. MADE BY s.r.l.  
str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, Cluj Napoca, CLUJ**
- FAZA:* **P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- DOCUMENTAȚIE:* **U16/2018**
- DATA:* **06.2020**
- Obiectivul lucrării* La comanda beneficiarului **CALBODAN S.R.L.** prin **Stefan CÎMPEAN** s-a studiat posibilitatea construirii unui imobil de locuinte colective, cu apartamente, amenajarea incintei și realizarea împrejuririi, pe terenul proprietate privată din strada Closca, nr. 13, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, CF 281040. Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesese și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.

*Încadrare în  
localitate*

Conform **C.U. nr. 1161 din 17.03.2020:**

• **Regimul juridic:**

Imobilul este situat în **intravilanul mun. Cluj Napoca**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Dreptul de servitute de trecere peste imobilului inscris in CF nr. 306385 cu nr. topografic 9889/2; dreptul de servitute de trecere peste imobilul inscris in CF 282994 cu nr. cadastral 282994, in conformitate cu documentatia topografica anexata HCL nr. 238/17.05.2016.

Imobilul este **proprietatea privată s.c. CALBODAN s.r.l.**, conform CF 281040.

• **Regimul economic:**

Folosința actuală: - **teren**

UTR existent conform PUG aprobat: **ZCP\_M1 - Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.**

**Structură mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.**

Impozitare - **zona A.**

• **Regimul tehnic:**

S teren CF = 500 mp, S teren în înțeleles urbanistic = 1864 mp  
POT max - 60% (50% pt nivele locuire)

CUT max - 2.2

Înălțimea max - 5 niveluri supraterane, cu înălțime la cornișă de 17 m. (+- 0.50m)

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

*Concluziile  
studiului  
geotehnic*

Lucrarea se încadrează în **categoria 2 de risc – risc geotehnic moderat**

conform normativului NP 074-2013.

**Sucesiunea litologică** traversată prin foraj:

- 0.00 - 0.80 - umplutura neomogena de nisip argilos si fragmente de caramizi,
- -0.80 - 1.50 - nisip fin uscat cafeniu cu rar pietris, indesare medie,
- -1.50 - 2.70 – pietris cu nisip si slab liant argilos, indesare medie,
- -2.70 - 6.00 – pietris cu nisip si bolovani.

Se va lua în calcul o valoare de bază a presiunii **Pconv = 350 kPa - Pconv = 450 kPa**

- **adâncimea de îngheț** – 90 cm conf. STAS 6054/77
- **adâncimea optimă de fundare** – 100 cm
- **apă subterană** – panza freatică de la 4.00m - 4.20m.
- **zona de intensitate seismică F**, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerație a terenului pt proiectare  $a_g = 0.10g$  și perioada de colț  $T_C = 0,7$  sec a spectrului de răspuns

**Situația existentă**  
*Încadrarea în  
municipiu*

Terenul este situat în Cluj Napoca pe strada Closca, **intravilanul municipiului Cluj Napoca**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Terenul are formă regulată, cu o suprafață de 500 mp.

Acesta a fost dezmembrat dintr-un teren inițial în suprafață de 1864 mp conform extraselor din parcelar ai anilor 1940, 1970, 2017, care se identifica prin cartile funciare cu nr. 281040, 276758, 276729, 252691, 282994, 269516.

**Caracteristicile  
parcelei**

Imobilul studiat se învecinează:

- la nord, calcan existent a parcelei din strada Decebal nr. 23 – pe un tronson de 15,76 ml
- la vest, parcela vecină de la nr. 13, proprietar statul roman, cu destinația de altele, identificata prin nr. CF 282994, – pe un tronson de 32,53 ml.
- la sud, parcela vecină de la nr. 13, proprietar statul roman, cu destinația de altele, identificata prin nr. CF 282994, – pe un tronson de 17,79 ml.
- la est, parcela proprietate privată din strada Decebal nr. 19, a doamnei Capusan Lucia, cu destinația de curti constructii – pe un tronson de 28,18 ml, Din acesta, pe un tronson de 10,40 ml există un calcan cu goluri.

Terenul este relativ plat.

**Analiza fondului  
construit**

Pe parcela în studiu nu se găsește momentan nicio construcție. Pe parcela întreagă, în înțeles urbanistic există momentan 3 corpuri de clădire.

Primul C1, la strada Decebal P+M, Sc = 142 mp, Sd = 230 mp. Imobilul găzduiește apartamente și încăperi cu altă destinație decât locuirea. Imobilul este realizat din zidărie pe fundații din beton, cu acoperire tip șarpantă cu învelitoare din tigla. Acest corp are și o anexă de 15 mp.

C2, la strada Decebal P+1E+M, Sc = 234 mp, Sd = 608 mp. Imobilul găzduiește apartamente și încăperi cu altă destinație decât locuirea și este realizat din zidărie pe fundații din beton armat, cu acoperire tip șarpantă cu învelitoare din tigla.

C3, în curte are P+1E+M, Sc = 159 mp, Sd = 477 mp. Imobilul găzduiește locuințe și este realizat din zidărie pe fundații din beton, cu acoperire tip șarpantă cu învelitoare din tablă.

**Căi de comunicație** Accesul auto/pietonal pe parcelă se face din drumul existent strada Closca, prin intermediul parcelei topo 9889/2, inscris in CF 344 si a HCL 238/17.05.2016 în favoarea căreia imobilul studiat are grevat drept de servitute de trecere. Accesul se face prin partea sudica a parcelei. Acesta are o anvergură de 3,50 m, reprezentând atât accesul auto cât și cel pietonal.

**Rețelele edilitare** Terenul beneficiază de existența în curte a rețelelor existente, de alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare.

**Regimul de proprietate** Terenul în studiu este proprietate privată a beneficiarului, Calbodan S.R.L. conform CF 281040, fiind accesibil prin servitutea de trecere peste imobilul topo 9889/2.

**Concluzii** **Construirea unui imobil de locuințe cu maxim 4 apartamente, amenajare exterioara, imprejmuire teren, racorduri si bransamente la utilitati, amenajare acces este fezabilă.**

### **Situația propusă**

**Descrierea soluției** Se dorește realizarea unui imobil de locuințe colective cu 4 unități P+2E+T și împrejmuirea terenului proprietate privată a beneficiarului.

**Regimul de aliniere** Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Pompierilor, dar și asumând situația existentă.

Parcela în înțeles urban studiată are o adâncime de 61.00 ml, ceea ce face posibilă realizarea corpului din spate, pe parcela deținută de proprietarul CALBODAN S.R.L.

Având în vedere situația existentă cu:

- imobilul din str. Decebal nr. 23 pe limita nordica:
  - *construcție realizată pe calcan pe latura nordică, înspre parcela studiată*
  - construcție P+1
  - în stare precară
  - fără valoare arhitecturală sau ambientală
  - cu potențial real de desființare și înlocuire cu un imobil nou și
- imobilul din str. Decebal nr. 19 corp invecinat cu parcela in studiu pe latura estica:
  - *construcția realizată cu curte partiala pe latura estica, înspre parcela studiată*
  - construcție cu P+1E+M
  - în stare mediocră

s-a propus o constructie ce se dezvoltă pe limita de proprietate comuna a imobilelor mai sus mentionate prin acoperirea calcanelor existente si contrapunerea de curti in zonele unde acestea sunt amplasate respectand retragerile minime respectiv 4,50 m, respectiv H/2.

Astfel retragerile propuse față de limitele de proprietate vor fi:

- Față de limita vestică către parcela vecină proprietatea statului roman, teren liber de constructii – se va construi cu o retragere de minim 4,50 ml., conform UTR >H/2.
- Față de limita sudică către parcela vecină proprietatea statului roman, teren liber de constructii – se va construi cu o retragere de minim 4.05 ml., conform UTR >H/2. La nivelul parterului retragerea este 5.73m fata de limita.
- Față de limita estică către parcela vecină Horea 68-70, teren cu construcții – se va construi pe limita de proprietate pe lungimea calcanului vecin existent. Fundația va fi de tip radier. În continuare se propune o retragere de 4,50 ml = H/2, conform UTR.
- Față de limita nordică către parcela vecină, Decebal nr 23 – se va construi cu o retragere de minim 6.00 ml, conform UTR.

*Regimul de înălțime*

Corpul nou propus se va lega de configurația calcanului vecin în est. Astfel volumul va ajunge la o cotă cornișă de 9.50 m de la trotuar, respectiv un regim de inaltime de P+2E+T.

*Organizarea circulației*

Accesul pe parcelă rămâne neschimbat. Se va face dinspre strada Cloșca prin intermediul servitutii de trecere.

Parcarea autoturismelor utilizatorilor și personalului se va face în parcarea propusă la parter și pe parcela. S-au propus amenajarea a 4 locuri de parcare deschise, acoperite în cadrul parterului, și o parcare exterioară pe latura vestică. S-au mai amenajat în cadrul parterului și o zonă pentru depozitarea a 6 biciclete.

### NECESAR DE LOCURI DE PARCARE - ESTIMAT

Nr	FUNCTIUNE	REGLEMENTAT		PROPUȘ			
		ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCARE	ARIE UTILA/ UNITATE LOCATIVA	LOC DE PARCARE	BICICLETE	OBSERVATII
1	LOCUINTE COLECTIVE	< 100 mp	1	4	4	6	IN CADRUL PARTERULUI
<b>TOTAL</b>					4	6	

### P.O.T. MAXIM CONFORM U.T.R.

TOTAL TEREN	1,864 mp				TOTAL	
SUPRAFATA TEREN	950 mp		914 mp			
U.T.R.	ZCP M1		RrM1		mp	%
% conform U.T.R.	60 %	50 %	50 %	40 %		
ARIE CONSTRUITA - SERVICII	570 mp		457 mp		<b>1,027 mp</b>	<b>55.10 %</b>
ARIE CONSTRUITA - LOCUIRE		475 mp		365.6 mp	<b>840.6 mp</b>	<b>45.10 %</b>

### C.U.T. MAXIM CONFORM U.T.R.

TOTAL TEREN	1,864 mp	
SUPRAFATA TEREN	950 mp	914 mp
U.T.R.	ZCP M1	RrM1
CUT conform U.T.R.	2.2	2.6
ARIE CONSTRUITA DESFASURATA / UTR	2,090 mp	2,376.4 mp
<b>ARIE CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA</b>	<b>4,466.4 mp</b>	
<b>CUT TOTAL PARCELA</b>	<b>2.40</b>	

### SPATII VERZI MINIM NECESARE CONFORM U.T.R.

TOTAL TEREN	1,864 mp	
SUPRAFATA TEREN	950 mp	914 mp
U.T.R.	ZCP M1	RrM1
% conform U.T.R.	25 %	20 %
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	237.5 mp	182.8 mp
<b>TOTAL SPATII VERZI</b>	<b>420.3 mp</b>	
	<b>22.55 %</b>	

### BILANT TERITORIAL SI INDICATORI TEHNICI

<b>SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 281040</b>	500 mp			
<b>SUPRAFATA TEREN TOTAL</b>	500 mp			
INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	intravilan			
<b>SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. ZCP M1</b>	500 mp			
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	500 mp	100.00 %	0 mp	0.00 %
CONSTRUCTII	0 mp	0.00 %	199 mp	39.80 %
CIRCULATII PIETONALE	0 mp	0.00 %	33.77 mp	6.75 %
CIRCULATII AUTO	0 mp	0.00 %	80.9 mp	16.18 %
PARCARI AUTO EXTERIOARE	0 mp	0.00 %	12.5 mp	2.50 %
PARCARI AUTO IN CADRUL PARTERULUI	0 mp	0.00 %	60.8 mp	12.16 %
PARCARI BICICLETE IN CADRUL PARTERULUI	0 mp	0.00 %	14.29 mp	2.86 %
SPATII VERZI AMENAJATE - SOL NATURAL	0 mp	0.00 %	173.83 mp	34.77 %
SPATII VERZI AMENAJATE - TERASA INIERBATA	0 mp	0.00 %	44 mp	8.80 %
ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA EXISTENTA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
<b>TOTAL SUPRAFATA DE TEREN</b>	500.00	100.00 %	500.00	100.00 %
<b>REGIM DE INALTIME</b>	-		<b>P+2E+T</b>	
SUPRAFATA CONSTRUITA - SERVICII	0 mp		0 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA - LOCUIRE	0 mp		199 mp	
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL</b>	0 mp		199 mp	
<b>SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL</b>	0 mp		632.62 mp	
SUPRAFATA UTILA OBIECTIV	0 mp		391.66 mp	
<b>SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T.</b>	0 mp		632.62 mp	
P.O.T.	-		39.80 %	
C.U.T.	-		1.27	

NR. LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE	0	0
NUMAR DE APARTAMENTE	0	4
NUMAR DE SPATII SERVICII	0	1
NUMAR DE LOCURI DE PARCARE AUTO IN INCINTA	0	5
NUMAR DE LOCURI DE PARCARI BICICLETE IN INCINTA	0	6
NUMAR DE GARAJE AUTO	0	0
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA*	-	9 si 9.50 m
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA*	-	11.4 m

\* 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 urbanism

### BILANT TERITORIAL PARCELA IN INTELES URBANISTIC SI INDICATORI TEHNICI

<b>SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 281040</b>	<b>500 mp</b>	<b>PROPRIETATE S.C. CALBODAN S.R.L.</b>
<b>SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 276758</b>	<b>338 mp</b>	
<b>SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 276729</b>	<b>354 mp</b>	
<b>SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 252691</b>	<b>222 mp</b>	
<b>SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 282994</b>	<b>345 mp</b>	
<b>SUPRAFATA TEREN CONFORM CF: 269516</b>	<b>105 mp</b>	
<b>SUPRAFATA TEREN TOTAL</b>	<b>1,864 mp</b>	
INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	intravilan	
SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. ZCP M1	950 mp	
SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. RRM1	914 mp	

DENUMIRE	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	950 mp	50.97 %	0 mp	0.00 %
CONSTRUCTII	549 mp	29.45 %	748 mp	40.13 %
CIRCULATII PIETONALE	128.5 mp	6.89 %	162.27 mp	8.71 %
CIRCULATII AUTO	32.5 mp	1.74 %	113.4 mp	6.08 %
PARCARI IN CADRUL PARTERULUI	0 mp	0.00 %	60.8 mp	3.26 %
PARCARI AUTO EXTERIOARE	0 mp	0.00 %	12.5 mp	0.67 %
SPATII VERZI AMENAJATE - SOL NATURAL	204 mp	10.94 %	827.83 mp	44.41 %
SPATII VERZI AMENAJATE - TERASA INIERBATA	0 mp	0.00 %	44 mp	2.36 %
ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA EXISTENTA	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
<b>TOTAL SUPRAFATA DE TEREN</b>	<b>1,864.00</b>	<b>100.00 %</b>	<b>1,864.00</b>	<b>100.00 %</b>
<b>REGIM DE INALTIME</b>	P+1+M		P+2E+T	
SUPRAFATA CONSTRUITA - SERVICII	0 mp		0 mp	
SUPRAFATA CONSTRUITA - LOCUIRE	549 mp		748 mp	
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL</b>	549 mp		748 mp	
<b>SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL</b>	1,315 mp		1,947.62 mp	
SUPRAFATA UTILA OBIECTIV	1,095.83 mp		1,487.49 mp	
<b>SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T.</b>	1,315 mp		1,947.62 mp	
<b>P.O.T.</b>	29.45 %		<b>40.13 %</b>	
<b>C.U.T.</b>	0.71		<b>1.04</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 urbanism

**Mobilier urban  
și plantații**

Se propune amenajarea spațiului rămas liber cu gazon. Se vor păstra arborii fructiferi existenți pe sit cu excepția a doi Vișini și un Soc din zona calcanului de pe latura estică unde se propune alinierea la calcan. De asemenea se va renunța și la pomul de vișin adiacent limitei vestice, unde se va amenaja spațiul de manevră pentru locul de parcare exterior. Se vor planta 3 arbori de mesteacăn pitic : 2 pe latura vestică, și unul pe latura estică. Se va amenaja pe spațiul verde propus un spațiu de joacă pentru copii.

În cadrul clădirii a fost propus și un spațiu pentru depozitarea gunoierului menajer amenajat în vederea colectării selective a acestuia pe 4 fracții.

**TABEL VEGETATIE PE SIT**

Nr	TIPUL VEGETATIEI						TOTAL
		TIPUL	EXISTENȚI	PĂSTRATI	TAIATI	PROPUS	
1	ARBORI EXISTENȚI	Cires, Par, Vișin	9	5	4		5
	ARBORI PROPUSI	Mesteacăn				3	3
<b>TOTAL</b>							<b>8</b>

**Echiparea  
edilitară**

Construcția se va racorda la toate rețelele din zonă.

**Concluzii**

Consecințele implementării și realizării noului corp de clădire se referă la o aglomerare a zonei. Pe parcelă vor avea acces încă 4 familii. Strada Closca are o anvergură generoasă care poate susține o astfel de majorare de participanți la trafic. 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.

Cluj-Napoca,  
07.2020

întocmit  
arh. Urb. Stefanuti Nicolaie