

# MEMORIU TEHNIC

La solicitarea ADISAL TH S.R.L. reprezentată prin TĂMĂȘAN ALEXANDRU se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii Avizului arhitectului Șef pentru terenul situat pe str. OAȘULUI FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj, identificat prin Nr. CF: 284331 și plan de situație.

## I. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea proiectului: **P.U.Z. - de dezvoltare zonă economică - depozit și birouri str. Oașului**

Amplasament: **str. OAȘULUI FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Beneficiar: **ADISAL TH S.R.L.**

Proiectant general: **TRANS FORM S.R.L.**

Proiect nr.: P954/2020

Data elaborării: octombrie 2022

## II. PREZENTAREA INVESTIȚIEI PROPUSE

### 1) Regimul juridic

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului CLUJ-NAPOCA, în intravilan. Dreptul de proprietate asupra imobilelor în studiu cu o Suprafața teren (din acte) =3024 mp., este prezentat în Anexa 1.

#### Anexa 1

Situația existentă a proprietăților și a încadrării lor

NR. CRT	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN conform CF	S TEREN masurat (mp)
1	ADISAL TH SRL	284331	284331	3024	3024.2
	<b>S TOTAL TEREN CARE A GENERAT PUZ-UL</b>			<b>3024</b>	<b>3024.2</b>

### 2) Regimul economic

Folosința actuală: curți construcții conform CF-ului anexat. În prezent imobilul este înscris în Nr. CF: 284331 cu o suprafață totală Suprafața teren (din acte) =3024 mp.

Destinația zonei : conform P.U.G. Cluj-Napoca, imobilul este cuprins în **U.T.R. Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**

### 3) Regimul tehnic

**U.T.R. Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**

Suprafața teren (din acte) =3024 mp.

A.C. existenta = 0.00

P.O.T. existent = 0.00%

A.D. existenta =0.00

C.U.T. existent = 0.00

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru proiectul de P.U.Z. pentru obținerea autorizației de construire a unor imobile noi, având funcțiunea de spații pentru depozitare, punct de lucru și de birouri. Se vor construi două corpuri de clădire: un corp cu regim de înălțime D+P+2E în partea de la strada Oașului cu funcțiunea de punct de lucru, depozitare și birouri și un al doilea corp de clădire în spatele terenului studiat cu regim de înălțime parter cu funcțiunea de depozit marfă. În spațiul dintre aceste două corpuri de clădire s-a propus realizarea zonei de parcare și zona de manevră pentru autovehiculele destinate transportului de marfă.

## II. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

În cadrul **U.T.R. Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros** - fost C.A.P. și S.M.A. există câteva construcții de locuințe utilizate în perioada socialistă ca locuințe pentru muncitorii sezonieri, locuințe care făceau parte inițial din ansamblul construcțiilor fostului C.A.P.

Parcela în studiu este cuprinsă între 2 astfel de enclave de locuințe, locuințe care astăzi au proprietari.

Dată fiind această particularitate și faptul că aceste locuințe este improbabil să își schimbe destinația această parcelă trebuie și poate să fie analizată individual la nivelul UTR-ului prin raportul la vecinătăți.

## III. INDICATORI PROPUȘI ȘI PREZENTAREA CONSECINTELOR ECONOMICE ȘI SOCIALE :

Se propune **P.U.Z. - de dezvoltare zonă economică - depozit și birouri str. Oașului**

### 1. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Oașului FN, Cluj-Napoca, fiind situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Zona studiată în prezenta documentație pentru P.U.Z. se limitează la parcela aflată în proprietatea: ADISAL TH SRL cu adresa pe strada str. OAȘULUI FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Nr. Cadastral 284331; Nr. C.F. 284331. Suprafață teren conform C.F. = 3024 mp. Pe parcela studiată nu există construcții.

UTR Existent:

**U.T.R. Em - Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros**

DATE DE INTRARE		
POT existent = 0,00%	S parcele care au generat PUZ-ul	3024 mp
	S UTR UTR Em- Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en-gros	3024 mp
	S construcții existente	0 mp
CUT existent = 0,00	POT max UTR Em	60%
	CUT max UTR Em	1.2
	S spațiu verde minim (%)	0.2
	S construită maximă	1814.40 mp
	S desfasurată maximă de calcul al CUT-ului	3628.80 mp

### 2. SITUAȚIA PROPUȘĂ:

Parcela înscrisă în Nr. CF: 284331 va fi reglementată prin PUZ astfel încât să permită construirea a două corpuri de clădire noi, având funcțiunea de spații pentru depozitare, punct de lucru și de birouri. Un corp situat la strada Oașului cu regim de înălțime **D+P+2E** cu funcțiunea de punct de lucru, depozitare și birouri și un corp de clădire în spatele terenului studiat cu regim de înălțime **P** cu funcțiunea de depozit marfă. În spațiul dintre aceste două corpuri de clădire s-a propus realizarea zonei de parcare și zona de manevră pentru autovehiculele destinate transportului de marfă.

Necesarul de locuri de parcare a fost calculat luând în considerare 1 loc la 80 mp AU birouri fără acces public, rezultând un necesar de 5 locuri de parcare. Pentru partea de depozitare a fost luat în calcul 5 locuri pentru personal. S-au prevăzut la fel de multe locuri pentru biciclete.

Calculul locurilor de parcare conform Anexei 2 la RLU aferente PUG - CLĂDIRE C1						
nr. crt.	FUNȚIUNE	MODALITATE DE CALCUL	SUPRAFAȚĂ / UTILIZATORI / UNITĂȚI	ATRIBUT CALCUL	NECESAR PARCĂRI AUTO	NECESAR LOCURI BICICLETE
1	Birouri	1 loc de parcare / 80 mp AU, 1 bicicletă / 80 mp AU	421,89	80	5	5
2	Hală depozitare	1 loc / personal	5,00	1	5	5
<b>Total necesar</b>					<b>10</b>	<b>10</b>
<b>Total PROPUȘ la sol</b>					<b>10</b>	<b>10</b>

POT max propus = 60,00 %

CUT max propus = 1,20

INDICI URBANISTICI		
UTR Em_Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros		
Arie UTR	3024,00	mp
POT maxim conform UTR	60%	
CUT maxim conform UTR	1,20	
Regim de înălțime maxim	(1-2S)+P+4+R	
H maxim cornișă	21	m
H maxim	25	m
Spațiu verde pe sol minim	20%	
Arie construită propusă	1120,96	mp
Arie desfășurată propusă	1866,44	mp
POT propus	37%	
CUT propus	0,62	
Regim de înălțime propus	D+P+2	
S spațiu verde propus	890,46	mp
Spațiu verde pe sol	29%	
Nr. Parcări propuse	10	loc

### 3. BILANȚ TERITORIAL

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL - UTR Em UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		MP	%	MP	%
1	Teren liber de construcții	3024,00	100,00%	0,00	0,00%
3	Construcții	0,00	0,00%	1120,96	37,07%
4	Circulații pietonale și auto în interiorul parcelelor	0,00	0,00%	906,71	29,98%
5	Spații verzi pe sol natural	0,00	0,00%	890,46	29,45%
6	Teren propus spre trecere în UAT Cluj-Napoca	0,00	0,00%	105,87	3,50%
	<b>Total</b>	<b>3024,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>3024,00</b>	<b>100,00%</b>

### IV. CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTATE DE INVESTITORII PRIVAȚI ȘI CATEGORII DE COSTURI CE VOR CĂDEA ÎN SARCINA AUTORITĂȚII PUBLICE

Costurile generate de investiție vor fi suportate în întregime de către investitor.

### VI. CONCLUZII

Având în vedere situația particulară a amplasamentului, realizarea construcțiilor propuse vor reflecta și respecta caracterul UTR-ului existent, cu un limbaj arhitectural coerent și contemporan specific funcțiunilor propuse.

Data:

15.09.2022

Întocmit,

Raul Dateș

Verificat,

urb. Vlad Negru



Digitally signed by Vlad-Andrei Negru  
Date: 2022.10.12 17:52:01 +03'00'

## **UTR Em1A – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, depozitare, servicii, comerț en gros**

### **SECȚIUNEA A – CARACTERUL ZONEI**

Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne. Caracteristica principală o constituie subutilizarea. Activitățile economice se desfășoară în spații improprii, în structuri menținute ale vechilor IAS-uri și SMA-uri.

### **SECȚIUNEA B – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

Structură funcțională dedicată activităților de mică producție, serviciilor de tip industrial și cvasiindustrial, comerțului engros, cu materiale de construcție etc:

- mică producție și activități complementare - administrative, de depozitare, de transport, sociale etc - direct legate de funcția de bază;
- servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;
- comerț engros de dimensiune mică și medie;
- sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial - comerciale, administrative, de depozitare etc.;
- activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei - administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale, sănătate;
- comerț de tip supermarket, cu produse alimentare și nealimentare, generalist sau specializat pe diverse profile, servicii conexe, organizate în clădiri independente;
- reprezentanțe comerciale ce includ prezentarea (showroom), desfacerea "en detail" a bunurilor de folosință îndelungată și furnizarea serviciilor aferente (întreținere, revizie, service, garanții etc);
- sănătate și asistență socială
- sportive și de întreținere corporală
- administrative și de afaceri
- turism
- servicii profesionale și manufacturiere
- alimentație publică

#### **2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.
- Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate cu condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

#### **3. UTILIZĂRI INTERZISE**

- Locuirea de orice tip
- Depozitare de deșeuri industriale, tehnologice etc în afara spațiilor special amenajate, conform normelor de protecția mediului în vigoare.
- Garaje în clădiri provizorii.
- Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare pe spațiul public.
- Sunt interzise lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **SECȚIUNEA C. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

#### **4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă sau să beneficieze de un drept de trecere legal constituit

- b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 25 m.
- c) suprafața să fie mai mare sau egală cu 1000 mp și mai mică sau egală cu 5000 mp.
- d) Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

#### 5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor dispune izolat, în front discontinuu, cu o retragere de minim 8 metri față de aliniament.

În raport cu strada Oaşului, imobilul se va alinia la retragerea de 8 metri propusă.

În zona de retragere față de aliniament se pot amplasa elemente ce țin de împrejurime, racorduri și bransamente, colectarea selectivă a deșeurilor, mobilier urban, iluminat utilitar și decorativ, totemuri și parcări – cu condiția ca acestea să nu fie cuprinse în necesarul minim de parcări stabilit prin Anexa 2 la RLU aferent PUG.

#### 6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor amplasa în regim deschis, izolat.

Retragerea minimă față de limitele laterale de proprietate va fi de 3 metri.

Retragerea minimă față de limita posterioară de proprietate va fi de 6 metri.

În sensul prezentului regulament, parcelele de colț nu au limită posterioară de proprietate.

#### 7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi stabilită în funcție de necesitățile tehnologice și funcționale specifice. Se recomandă, în lipsa considerentelor anterior menționate, o distanță minimă între construcțiile de pe aceeași parcelă egală cu înălțimea celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri.

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACESE

Toate clădirile vor avea acces pietonal și auto dintr-o circulație publică, direct sau printr-un drpet de trecere legal constituit.

Acesele carosabile vor avea între 3 și 8 metri lățime.

Clădirile vor avea minim un acces pietonal direct, fără trepte sau praguri, conform Art.26, alin.3 din HG 525/1996. Se admite amplasarea de rampe de acces, cu respectarea prevederilor NP051 / 2012.

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Necesarul de parcaje va fi stabilit în conformitate cu prevederile Anexei 2 la RLU aferent PUG, pentru fiecare funcțiune în parte.

În situațiile care prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi dimensionat prin însumarea parcajelor necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Este interzisă amplasarea parcajelor la sol la o distanță mai mică decât 5 m față de ferestrele locuințelor colective.

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de 6 niveluri supraterane.

Regimul de înălțime nu poate depăși nici una dintre următoarele configurații: S(1-2)+D+P+3+R, S(1-2)+D+P+4, D+P+3+R, D+P+4, S(1-2)+P+4+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 21 metri.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la aticul nivelului retras sau al etajului tehnic, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 25 metri.

Înălțimea maximă admisă se va măsura de la cota terenului amenajat, în fața accesului auto pe parcelă.

În sensul prezentului regulament, un nivel retras se va retrage de la toate fațadele clădirii care sunt vizibile din spațiul public, în așa fel încât planul care unește cornișa superioară sau aticul ultimului nivel plin cu cea a nivelului retras să nu formeze un unghi mai mare de 60 grade cu planul orizontal. Suprafața construită desfășurată a nivelului retras nu va depăși 60 % din cea a ultimului nivel plin (neretras). Se admite realizarea unui singur nivel retras.

În cazul în care clădirile se vor realiza în tronsoane de înălțimi diferite pentru a prelua panta terenului natural, diferența de înălțime dintre două tronsoane adiacente va fi de maxim un nivel și mai mică sau egală cu 5 metri.

În sensul prezentului regulament, în cazul în care o construcție este realizată în tronsoane pentru o mai bună adaptare la teren, tronsonul mai înalt nu este considerat nivel în plus față de maximul admis, dacă față de nivelul solului amenajat din zona superioară a parcelei, numărul maxim de niveluri supraterane este 6.

#### 11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Ca regulă generală, arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Materialele folosite vor fi de bună calitate, în acord cu programul și arhitectura clădirilor.

Toate construcțiile vor avea învelitoare tip terasă.

Amplasarea unităților exterioare de climatizare este permisă numai la sol sau pe învelitoarea imobilelor.

Sistemele pentru colectarea deșeurilor menajere vor fi realizate în sistem selectiv, în interiorul clădirilor în spații special amenajate sau în exteriorul acestor spații special amenajate, dotate cu sisteme de spălare, canalizare. Aceste edicule se vor autoriza obligatoriu o dată cu celelalte construcții, în baza unui proiect tehnic complet.

Firidele de bransament se vor integra în cadrul fațadei sau al împrejmuirii, în nișe.

Mobilierul urban va fi de factură modernă și va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se totodată unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu rezidențial.

Elementele minime de mobilier urban prevăzute și care se vor autoriza o dată cu construcțiile sunt:

-Sisteme de parcare pentru biciclete.

-Sisteme pentru colectarea selectivă a deșeurilor menajere.

#### 12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare.

Este interzisă eliberarea de certificate de atestare a edificării construcției pentru construcții care nu sunt bransate la toate utilitățile sau sunt bransate prin bransamente provizorii pentru organizarea de șantier.

În zona de retragere față de aliniament se va amplasa punctul destinat colectării selective a deșeurilor, integrat în împrejmuire și accesibil din spațiul public.

#### 13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se vor asigura spații libere, plantate, pe solul natural în proporție de 15% din suprafața totală a parcelei.

Orice alte suprafețe, cum ar fi circulații sau locuri de parcare realizate cu dale înierbate nu fac parte și nu se vor lua în calculul procentului de spații verzi.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

Minim 50% din arborii plantați vor avea o circumferință de 30cm la balot la momentul plantării.

#### 14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Spre aliniment, se pot amplasa grădini de fațadă și spații libere destinate amenajării peisajere sau parcerii, neîmprejmuite.

### SECȚIUNEA D. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

#### 15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se admite un **POT maxim de 60%**.

#### 16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se admite un **CUT maxim de 1,2**.



Digitally signed  
by Vlad-Andrei  
Negru  
Date: 2022.10.12  
17:53:03 +03'00'

Întocmit: arh. Vlad Negru