

# MEMORIU TEHNIC

## I. INTRODUCERE

### I.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT TEHNIC PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Str. Corneliu Coposu, Nr. 144-146-148, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

#### BENEFICIAR:

S.C. Q ART CITY LINE S.R.L.

Loc. Nadaselu, Nr. 145, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

#### FAZA:

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

#### PROIECTANT:

S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. stag. Georgian Neacsu

### I.2. OBIECTUL LUCRARIII:

#### **Solicitari ale temei:**

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT TEHNIC PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Str. Corneliu Coposu, Nr. 144-146-148, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

### I.3. SURSE DOCUMENTARE

#### **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:**

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014.
- Ridicare Topografica Cadastrala
- Certificat de Urbanism Nr. 87 / 17.01.2022

## 2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, Str. Corneliu Coposu, Nr. 144-146-148. Terenul studiat in suprafata totala de 2 543,00 mp este proprietatea privata a S.C. Q ART CITY LINE investitor: S.C. Q ART CITY LINE S.R.L. conform EXTRAS C.F nr. 344817, Nr.Cad. 344817 anexat.

Terenul studiat este construit:

- Nr. cad. 344817 - C1** - nr. niveluri: 2; s. construita la sol: 83mp, casa de locuit din zidarie si caramida, pe fundatie din beton, acoperita cu tigla, compusa din: - la parter: 1 camera, 1 bucatarie, 1 camera si 1 spalatorie, 1 WC, 1 hol; - la etaj: 2 camere, 1 hol, 1 baie, 1 intrare in pod, 1 terasa.
- Nr. cad. 344817 - C2** - nr. niveluri: 1; s. construita la sol: 99 mp; corp garaje cu regim de inaltime D, edificat intre 2012-2015, realizat pe fundatii din beton, pereti partial din zidarie de caramida si partial din beton, acoperis tip terasa circulabila, compus din: demisol: garaj auto si moto-velo.
- Nr. cad. 344817 - C3** - nr. niveluri: 2, s. construita la sol: 105 mp; casa din caramida pe fundatii din beton acoperita cu tigle, - la parter: 2 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, hol, terasa acoperita, bucatarie de vara, magazie, - la subsol: 2 boxe, pivnita.
- Nr. cad. 344817 - C4** - nr. niveluri: 1, s. construita la sol: 53 mp; corp II, garaj auto si atelier reparatii.
- Nr. cad. 344817 - C5** - nr. niveluri: 2, s. construita la sol: 83mp; casa de locuit din zidarie si caramida, pe fundatie din beton, acoperita cu tigla, compusa din: - la parter: 1 camera, 1 bucatarie, 1 camera si 1 spalatorie, 1 wc, 1 hol; - la etaj: 2 camere, 1 hol, 1 baie, 1 intrare in pod, 1 terasa;
- Nr. cad. 344817 - C6** - s. construita la sol: 23mp, s. utila 24 mp. compus din garaj auto pe fundatie de beton cu pereti din zidarie de beton si acoperis tip planseu format din 1 incapere,
- Nr. cad. 344817 - C7** - s. construita la sol: 83 mp, casa din piatra, zidarie din caramida, acoperita cu tigla, 3 camere, antreu, baie, camera, pivnita, bucatarie, hol si terasa.
- Nr. cad. 344817 - C8** - s. construita la sol: 19 mp, casa pe fundatii din beton, zidarie caramida, sarpanta din lemn, invelitoare tigla, compusa din: parter : 2 magazii, wc.

#### **SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - PROPUSA PENTRU DESFIINTARE**

S construita = 548,00 m<sup>2</sup>  
S construita desfasurata = 819,00 m<sup>2</sup>

**P.O.T. existent = 21.54 %**

**C.U.T. existent = 0.32**

#### **SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DESFIINTARE**

S construita rezultata dupa desfiintare = 0.00 mp

S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare = 0.00 mp

**P.O.T. rezultat dupa desfiintare = 0.00 %**

**C.U.T. rezultat dupa desfiintare = 0.00**

## 2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

### Regimul tehnic:

### UTR- RrM3

## PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

PDT maxim = 50,00%

CUT maxim = 2.40

## 3.SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul studiat este marginit pe laturile nord si est de proprietati private locuinte unifamiliale individuale), la partea sudica de Strada Corneliu Coposu, iar pe latura vestica de Strada Livezeni.

Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din Strada Livezeni.

### 3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat în suprafata totala de 2 543,00 mp este proprietatea privata a S.C. Q ART CITY LINE SRL, investitor: S.C. Q ART CITY LINE S.R.L. conform EXTRAS C.F nr. 344817, Nr.Cad. 344817 anexat.

Terenul studiat este construit:

**Nr. cad. 344817 - C1** - nr. niveluri: 2; s. construita la sol: 83mp, casa de locuit din zidarie si caramida, pe fundatie din beton, acoperita cu tigla, compusa din: - la parter: 1 camera, 1 bucatarie, 1 camera si 1 spalatorie, 1 WC, 1 hol; - la etaj: 2 camere, 1 hol, 1 baie, 1 intrare in pod, 1 terasa.

**Nr. cad. 344817 - C2** - nr. niveluri: 1; s. construita la sol: 99 mp; corp garaje cu regim de inaltime D, edificat intre 2012-2015, realizat pe fundatii din beton, pereti partial din zidarie de caramida si partial din beton, acoperis tip terasa circulabila, compus din: demisol: garaj auto si moto-velo.

**Nr. cad. 344817 - C3** - nr. niveluri: 2, s. construita la sol: 105 mp; casa din caramida pe fundatii din beton acoperita cu tigle, - la parter: 2 camere, bucatarie, baie, camera de alimente, hol, terasa acoperita, bucatarie de vara, magazie, - la subsol: 2 boxe, pivnita.

**Nr. cad. 344817 - C4** - nr. niveluri: 1, s. construita la sol: 53 mp; corp II, garaj auto si atelier reparatii.

**Nr. cad. 344817 - C5** - nr. niveluri: 2, s. construita la sol: 83mp; casa de locuit din zidarie si caramida, pe fundatie din beton, acoperita cu tigla, compusa din: - la parter: 1 camera, 1 bucatarie, 1 camera si 1 spalatorie, 1 wc, 1 hol; - la etaj: 2 camere, 1 hol, 1 baie, 1 intrare in pod, 1 terasa;.

**Nr. cad. 344817 - C6** - s. construita la sol: 23mp, s. utila 24 mp. compus din garaj auto pe fundatie de beton cu pereti din zidarie de beton si acoperis tip planseu format din 1 incapere,

**Nr. cad. 344817 - C7** - s. construita la sol: 83 mp, casa din piatra, zidarie din caramida, acoperita cu tigla, 3 camere, antreu, baie, camera, pivnita, bucatarie, hol si terasa.

**Nr. cad. 344817 - C8** - s. construita la sol: 19 mp, casa pe fundatii din beton, zidarie caramida, sarpanta din lemn, invelitoare tigla, compusa din: parter : 2 magazii, wc.

### SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - PROPUISA PENTRU DESFIINTARE

S construita = 548,00 m<sup>2</sup>  
S construita desfasurata = 819,00 m<sup>2</sup>

**P.O.T. existent =21.54 %**

**C.U.T. existent =0.32**

### SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DESFIINTARE

S construita rezultata dupa desfiintare = 0,00 mp

S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare= 0,00 mp

**P.O.T. rezultat dupa desfiintare =0.00 %**

**C.U.T. rezultat dupa desfiintare =0.00**

Terenul studiat este marginit pe laturile nord si est de proprietati private (locuinte unifamiliale individuale), la partea sudica de Strada Corneliu Coposu, iar pe latura vestica de Strada Livezeni. Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din Strada Livezeni.

### 3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren 2 543,00 mp

S construita = 548,00 m<sup>2</sup>  
S construita desfasurata = 819,00 m<sup>2</sup>

- **SPATII VERZI - EXISTENT : 1 602,73 m<sup>2</sup>**
- **CIRCULATII PIETONALE SI AUTO - EXISTENT : 300,00 m<sup>2</sup>**

**P.O.T. existent =21.54 %**

**C.U.T. existent =0.32**

**P.O.T. rezultat dupa desfiintare =0.00 %**

**C.U.T. rezultat dupa desfiintare =0.00**

### 3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita. Conform intentiilor generale, zona este ocupata preponderent de imobile cu destinatia de locuinta unifamiliala individuala, dar avand in vedere caracterul urban de restructurare, punctual apar si imobile cu destinatia de locuinte colective.

Laturile N si E ale terenului studiat sunt ocupate de cladiri independente cu destinatia de locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime P, P+1, la S de strada Corneliu Coposu, la V de strada Livezeni.

### 3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zona este de locuinta unifamiliala. Spațiile au caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor

străzi care, odată cu dezvoltarea oraşului şi a traficului urban au devenit culoare importante de circulaţie, dar şi de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncţionalităţi şi incompatibilităţi apărute.

### **3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE**

Terenul studiat în suprafaţa totală de 2 543,00 mp este proprietatea privată a S.C. Q ART CITY LINE SRL, investitor: S.C. Q ART CITY LINE S.R.L. conform EXTRAS C.F nr. 344817, Nr.Cad. 344817 anexat.

### **3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

- conform studiu anexat.

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA**

Terenul studiat este de forma regulată.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

În perioade bogate în precipitații, apa subterană poate să apară sub formă de infiltrații la orice cota, până la nivelul terenului.

### **3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

Din punct de vedere seismic județul Cluj se încadrează în zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colț fiind  $T_c=0,7$  sec,  $K_s=0,08$ .

### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Zona este construită. Conform intențiilor generale, zona este ocupată preponderent de imobile cu destinația de locuință unifamilială individuală, dar având în vedere caracterul urban de restructurare, punctual apar și imobile cu destinația de locuințe colective.

Laturile N și E ale terenului studiat sunt ocupate de clădiri independente cu destinația de locuință unifamilială, cu regim de înălțime P, P+1, la S de strada Corneliu Coposu, la V de strada Livezeni.

### **3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ**

Strazile principale de acces, respectiv Strada Corneliu Coposu și Strada Livezeni, dispun de următoarele rețele edilitare: apă, canalizare, preluare ape pluviale, gaz, energie electrică și telecomunicații.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1. OBIECTIVE PROPUSE**

Se propune:

- Construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, respectiv rezidențial și comercial/servicii, de interes public, cu regim de înălțime (1-3S)+P+6+Etaj tehnic.
- Se va propune dezmembrarea unei suprafețe de teren de 511,00 mp pentru modernizarea profilului stradal al str. Corneliu Coposu și str. Livezeni, conform reglementărilor locale de urbanism.

Imobilul propus va fi amplasat in teren:

- retragere min. 3 m fata de aliniament
- retragere min. fata de limitele laterale 4,5m

In incinta se vor amenaja 72 locuri de parcare auto si 72 locuri de parcare biciclete la subsolul 1, 2 si 3 al imobilului propus. Necesarul de parcaje a fost dimensionat conform anexei 2 din Regulamentul PUG Mun.Cluj Napoca:

- Nr. locuri parcare **auto** propuse la **SUBSOL 1, SUBSOL 2 si SUBSOL 3** - 72 loc.
- Nr. locuri parcare **biciclete** propuse la **SUBSOL 1, SUBSOL 2 si SUBSOL 3** - 72 loc.
  
- Necesar nr. locuri de parcare **REZIDENTIAL** - 62 loc.
- Necesar nr. locuri de parcare **COMERCIAL** - 10 loc.
- Necesar nr. locuri de parcare biciclete **REZIDENTIAL** - 62 loc.
- Necesar nr. locuri de parcare biciclete **COMERCIAL** - 10 loc.

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizările si prevederile volumetrice ale regulamentului local de urbanism Cluj-Napoca.

#### **4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

Imobilul propus cu functiunea mixta de residential si comert/servicii de interes public, cu regim de inaltime (I-3S)+P+6E+E tehnic.

Imobilul propus va fi amplasat in teren:

- retragere min. 3 m fata de aliniament
- retragere min. fata de limitele laterale 4,5m

#### **4.3. CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA**

##### **SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA**

S construita = 833,95 m<sup>2</sup>

S construita desfasurata = 6 068,45 m<sup>2</sup>

S construita SUBSOL 1 = 854,85 m<sup>2</sup>

S construita SUBSOL 2 = 765,80 m<sup>2</sup>

S construita SUBSOL 3 = 1 432,40 m<sup>2</sup>

S construita desfasurata (include S subsol 1,2,3, sp. tehnic) = 9 121,50 m<sup>2</sup>

S construita desfasurata (include S subsol 1,2,3, sp. tehnic si etaj tehnic) = 9 166,70 m<sup>2</sup>

**PDT PROPUȘ = 41,00 %**

**CUT PROPUȘ = 2,38**

**REGIMUL DE INALTIME - PROPUȘ : (I-3S)+P+6E+ E tehnic**

**NUMAR LOCURI DE PARCARE NECESARE** conform Anexa 2 din Regulament P.U.G.

**REZIDENTIAL**

\*parcari necesare = 62 (1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp)

\*parcari necesare biciclete = 62 (min. 1 bicicletă pentru fiecare apartament)

**COMERCIAL**

\*parcari necesare = 10 (1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți)

\*parcari necesare biciclete = 10 (1 loc la 50 mp AU)

**INALTIMEA MAXIMA PROPUA LA ATIC:** +25.00 m (fata de C.T.A.)

**INALTIMEA MAXIMA PROPUA LA ATIC ETAJ TEHNIC :** +28.00 m (fata de C.T.A.)

**4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE**

BILANT TERITORIAL		REZULTAT DUPA DESFIINTARE		PROPUA	
		mp	%	mp	%
	S. teren studiat	2 543,00	100%	2 543,00	100%
	S. teren propus pentru dezmembrare-modernizare Str. Corneliu Coposu / Str. Livezeni	-	-	511,00	20,09%
	S. teren rezultat dupa dezmembrare-modernizare Str. Corneliu Coposu / Str. Livezeni	-	-	2 032,00	100%
	S. construita	-	-	833,95	41,04%
	S. circulatii pietonale/terase	-	-	541,80	26,66%
	S. circulatii auto/parcari	-	-	101,20	4,98%
	S. spatii verzi in sol natural	-	-	420,35	20,68 %
	S. spatii verzi in jardiniere	-	-	134,70	6,64 %
	S. teren neamenajat	2 543,00	100%	-	-

**4.5 . MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE**

Accesul auto se va realiza din strada Livezeni cu ajutorul unei benzi de decelerare cu latimea de 3 m.

Accesul pietonal catre spatiile comerciale se va realiza din Str. Corneliu Coposu, iar cel catre zona rezidentiala se va realiza de pe Str. Livezeni.

**4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

**Regimul tehnic:**

**UTR-RrM3**

**PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS**

POT maxim = 50,00%

CUT maxim = 2.40

**P.O.T. propus: 41,00 %**

1 042,75 mp x 100 / 2 543,00 mp

\*S teren calcul CUT = S teren studiat

**C.U.T. propus: 2.38**

6 068,45 mp / 2 543,00 mp

\*S teren calcul CUT = S teren aferent UTR RrM3

#### 4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR

Strazile principale de acces, respectiv Strada Corneliu Coposu si Strada Livezeni, dispun de urmatoarele retele edilitare: apa, canalizare, preluare ape pluviale, gaz, energie electrica si telecomunicatii.

#### 5. CONCLUZII

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se propune:

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT TEHNIC PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Str. Corneliu Coposu, Nr. 144-146-148, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Intocmit

arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. stag. Georgian Neacsu

