



S.C."PLAN TRADE" S.R.L.  
Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr. 64A

C.F.:R18380735  
J12/505/2006  
Tel./Fax: 0364/807530





## FOAIE DE PREZENTARE

**OBIECTIV:** IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE S2+S1+P+6E  
**BENEFICIAR :** S.C. TRANSIESTATE  
Cluj-Napoca,Aleea Albastrelor nr.1,ap.1  
**AMPLASAMENT:** Cluj-Napoca, str.Fabricii nr.68-70  
**FAZA:** P.U.D.  
**PROIECT NR:** 74/2016

### COLECTIV DE ELABORARE

**SEF PROIECT:** arh. KATONA JULIA ..... 

#### PROIECTANTI:

**Proiectat:** arh.POP CRISTIAN .....   
**Rezistenta:** ing. CHICHISAN SIMION.....   
**Instalatii:** ing. CHEREGI DANIEL .....   
**Desenat:** arh.POP CRISTIAN .....   
**Coordonator R.U.R.** arh. KATONA JULIA ..... 



CLUJ-NAPOCA  
aprilie, 2017

ADMINISTRATOR  
ing.CHICHISAN SIMION  


## MEMORIU GENERAL

### 1.INTRODUCERE

#### 1.1.Date de recunoastere a documentatiei

-PUD pentru construire IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE  
2S+P+6E, str.Fabricii nr.68-70.

-Proiect nr. 74/2016

-Beneficiari:**S.C. « TRANSIESTATE » S.R.L.**

-Proiectant: S.C."PLAN TRADE"S.R.L.

#### 1.2.Obiectivul lucrarii

-amplasarea unui imobil cu functiuni mixte, spatii comerciale, birouri,  
servicii cu si fara acces public si locuinte cu regim de inaltime  
S2+P+6E

#### 1.3.Surse de documentare

- Ridicare topo, vizata de ANCPI.
- PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.  
493/22.12.2014

### 2.INCADRAREA IN LOCALITATE

Parcelele sunt amplasate in intravilanul municipiului, in afara zonelor  
de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale.

### 3.SITUATIA EXISTENTA

#### 3.1.Regimul juridic

Terenul se gaseste in proprietate particulara, in scris in C.F. nr. 270412  
si 290734.

#### 3.2. Analiza geotehnica

Conform studiilor geotehnice efectuate in zona, s-a stabilit ca  
stratificatia terenului in zona este: sol vegetal; nisip argilos, cu  
pietris; argila prasfoasa, brun-cafenie, vartoasa; argila prafoasa, vargat-  
cenusie, tare; praf argilos, vargat-cenusiu, tare; pietris cu nisip. Terenul  
bun de fundare este pietris cu nisip, la adancimea minima de 2,20 m  
de la cota terenului natural pentru care  $p_{pl} = 550 \text{ kPa}$ .

#### 3.3. Analiza fondului construit existent

Constructiile existente in incinta se vor desfiinta.

#### 3.4. Trama stradala

Trama stradala este complet configurata, accesul in incinta facindu-se  
atat din strada Fabricii, cat si din strada Bobalnei. Spre strada Fabricii parcela  
este grevata de servitute de utilitate publica - profil tip II.C-30M conf. PUG  
2014 anexa 6.

### 3.5.Echipping edilitara

In incinta exista racorduri si bransamente la retelele stradale de curent electric(L.E.A. 0,4 kV), apa-canal si gaz metan. Alimentarea constructiei propuse se face prin extinderea racordurilor si bransamentelor existente.

## 4.PROPUNERI

### 4.1.Elemente de tema

Se propune amplasarea unui imobil cu functiuni mixte cu regim de inaltime 2S+P+6E.

### 4.2.Descrierea solutiei.

Functiunile pe nivele vor fi distribuite astfel:

- la subsol 2:garaj subteran
- la subsol: garaj subteran si parcaj biciclete
- la parter: parcaj suprateran,spatii comerciale,birouri,servicii
- la etaj1,etaj2,etaj 3, etaj 4, etaj 5 si etaj 6: locuinte cu 2 si 3 camere

Bilantul functiunilor este:

- subsol 2:garaj 32 masini
- subsol1:garaj 30 masini si 90 biciclete
- parter:spatii comerciale,birouri,servicii 450mp;8 locuri de parcare
- etaj 1-etaj 2:cate 11 apartamente
- etaj 3-etaj 5:cate 9 apartamente
- etaj 6:6 apartamente

### 4.3.Organizarea circulatiei

Circulatia se face din strada Fabricii,prin acces auto de pe strada Bobalnei.

Accesul pietonal se face din ambele strazi.

### 4.4.Regimul juridic, circulatia terenurilor

Terenul se mentine in proprietate particulara.

### 4.5.Regim de aliniere

-constructia se va amplasa pe limita trotuarului de pe str.Fabricii si cu retragere pe strada Bobalnei, pe aliniamentul existent.

Fata de limita posterioara, constructia se va retrage dinspre proprietatile invecinate.

### 4.6.Regim de inaltime

Constructia va avea regim de inaltime 2S+P+6E.Ultimul nivel este retras.

### 4.7.Mod de utilizare a terenului

Terenul este utilizat in conformitate cu P.U.G. aprobat, avind destinatia de spatii urbane cu functiuni mixte. UTR=RrM1.

### 4.8.Plantatii

Se propun plantatii cu pomi in gradina in procent minim de 20% din suprafata terenului. De asemenea sa amenaja un loc de joaca pentru copii in incinta.

#### 4.9.Echipare edilitara

4.9.1.Alimentarea cu apa se va face prin extinderea racordului existent in incinta

4.9.2.Canalizarea se va face prin extinderea bransamentului existent in incinta

4.9.3.Alimentarea cu caldura. Incalzirea se va face in solutie centralizata, folosind ca si combustibil gazul metan, prin extinderea bransamentului existent

4.9.4.Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua stradala existenta L.E.A. 0,4kV.

#### 4.10.Bilant teritorial

PROPUS:

S teren= 1736 mp

S construita=898 mp

S desfasurata=7970 mp,din care pentru calcul C.U.T. 5678 mp.

POT =48%

CUT=3,04

POT max=70%

CUT max=3,2- conform PUG aprobat

#### 5.CONCLUZII

P.U.D. se constituie intr-un studiu reprezentand o etapa obligatorie si necesara unei judicioase organizari teritoriale, anterioara etapei obtinerii autorizatiei de constructie prin introducerea de reglementari de ordin urbanistic care vor jalona organizarea functionala la nivel de parcele si vor crea imaginea unui ansamblu coerent si inchevat urbanistic.

Intocmit

Arh. Katona Julia

Arh.Pop Cristian

