



**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**  
comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj  
Nr. ord. Reg. com. J12/148/27.01.2009.  
Cod unic de înregistrare RO 25010352  
cont R046 RZBR 0000 0600 1139 7259 – RAIFFEISEN BANK  
Tel/fax. 0364 889331, 0745260768



Nr. certifiacal :3966  
ISO 9001:2008



Nr. certifiacal :2491  
ISO 14001:2004

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. Introducere

#### Date de recunoaștere a documentației

- a. **Denumirea obiectivului : ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, ELABORARE PUD ȘI DTAC PENTRU IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI ȘI REFACERE DRUM AFECTAT DE LUCRARE**
- b. **Amplasament: Str. Corneliu Coposu nr. 46, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj**
- c. **Inițiator : LĂCĂTUȘ LUCIAN și soția LĂCĂTUȘ DORINA**  
Str. Corneliu Coposu nr. 53, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
- d. **Beneficiar : LĂCĂTUȘ LUCIAN și soția LĂCĂTUȘ DORINA**  
Str. Corneliu Coposu nr. 53, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
- e. **Elaborator : S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L., COM GILĂU, STR. PRINCIPALĂ, NR. 542, JUD. CLUJ**
- f. **Data elaborării : mai 2018**

#### 1.1. Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca pe strada Corneliu Coposu nr. 46 și este constituită din teren în suprafață de 516 mp pe care se afla o construcție parter cu destinația de locuință. La cererea beneficiarilor se dorește desființarea construcției existente și construirea unui imobil mixt, cu funcțiune comercială la parter și locuire la nivelele superioare. Se întocmește prezenta documentație în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice pe parcelă.

#### 1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementată prin PUD este constituită dintr-o singură parcelă în suprafață de 516 mp, proprietatea fiind deținută de Lăcătuș Lucian și soția Lăcătuș Dorina.

În conformitate cu extrasul CF aflat în copie la dosar, terenul se identifică cu C.F. nr. 296610 Cluj-Napoca, nr. cadastral 296610, situat în intravilanul localității Cluj-Napoca. Pe teren se afla o construcție parter cu destinația de locuință, cu nr cad. 296610-C1, în suprafața de 98 mp. Accesul pietonal pe parcelă se face de pe strada Corneliu Coposu, iar de pe strada Belgrad există un acces pietonal și unul auto, fiind o parcelă de colț.

Planul de situație s-a întocmit având la bază date rezultate din ridicarea topo efectuată, delimitarea proprietății fiind făcută conform actelor de proprietate aflate în posesia proprietarilor.

Planul urbanistic de detaliu întocmit stabilește amplasarea obiectivelor pe proprietate, aliniamentele minime admise, restricții posibile, accesele pietonale și auto de pe drumurile existente sau constituite, modul de realizare a utilităților, indici de utilizare a terenului.

### 2. Încadrarea în zonă

Terenul în suprafață de 516 mp se află în intravilanul localității Cluj-Napoca, strada Corneliu Coposu nr. 46. Accesul pietonal se face de pe strada Corneliu Coposu, iar cel auto și pietonal face de pe strada Belgrad.



**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**  
comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj  
Nr. ord. Reg. com. J12/148/27.01.2009.  
Cod unic de înregistrare RO 25010352  
cont R046 RZBR 0000 0600 1139 7259 – RAIFFEISEN BANK  
Tel/fax. 0364 889331, 0745260768



Nr. certificat :3966  
ISO 9001:2008



Nr. certificat :2491  
ISO 14001:2004

## 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

Conform PUG Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Destinația zonei conform PUG este UTR **RrM3** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zona mixta cu regim de construire deschis.

Caracterul actual al zonei:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate redusă cu regim mic de înălțime de la P până la (D)+P+2E, cele cu regim de înălțime parter fiind majoritare, realizate în perioada 1950-1990, cele cu 1-2 etaje fiind edificate după anii 90. Se constată transformarea/adaptarea unui număr de locuințe în spații comerciale și de servicii, în special cele cu front la strada Corneliu Coposu. Parcelarul este în general de tip periferic, iar regimul de construire variabil, de obicei izolat dar cu multe construcții cuplate și unele calcane prezente în zona.

Caracterul propus:

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier.

## 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

În urma realizării documentațiilor și obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism rezulta:

- Conform avizului Telekom în zona există rețele subterane de telefonie care se vor proteja în timpul execuției
- Conform avizului Delgaz Grid se va proteja și menține bransamentul de gaz existent pe limita de proprietate, pe latura estică, înspre strada Belgrad.

## 3. Situația existentă

### 3.1. Analiza fondului construit existent

Clădirile existente în zonă sunt constituite în marea majoritate din construcții de locuințe individuale și colective, cu regim mic de înălțime de la P până la (D)+P+2E, cele cu regim de înălțime parter fiind majoritare, realizate în perioada 1950-1990, cele cu 1-2 etaje fiind edificate după anii 90. Se constată transformarea/adaptarea unui număr de locuințe în spații comerciale și de servicii, în special cele cu front la strada Corneliu Coposu. Pe latura sudică amplasamentul studiat se învecinează cu str. Corneliu Coposu, iar spre est cu str. Belgrad, fiind o parcelă de colț. Spre vest se învecinează cu o parcelă construită (Str. Coposu nr. 48) pe care se află în imediată vecinătate a limitei de proprietate o locuință P+1, iar la o distanță mai mare o locuință P+2. Pe latura nordică imobilul studiat se învecinează cu o parcelă pe care se află o construcție P cu destinația de locuință (str. Belgrad nr.1). Ca și tipologie de construire clădirile învecinate sunt variate. Pe latura cvartalului dinspre str. Corneliu Coposu, între str. Belgrad și str. Olteniei există 4 locuințe cuplate câte 2, una cu calcan și 4 independente, acestea din urmă fiind grupate câte două și foarte apropiate față de limita de proprietate comună (sub 1m).

### 3.2. Circulația auto și pietonală



**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**  
comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj  
Nr. ord. Reg. com. J12/148/27.01.2009.  
Cod unic de înregistrare RO 25010352  
cont R046 RZBR 0000 0600 1139 7259 – RAIFFEISEN BANK  
Tel/fax. 0364 889331, 0745260768



Nr. certificat :3966  
ISO 9001:2008



Nr. certificat :2491  
ISO 14001:2004

Accesul pietonal pe parcelă se face de pe strada Corneliu Coposu, iar de pe strada Belgrad exista un acces pietonal si unul auto, fiind o parcela de colt.

### 3.3. Analiza geotehnică

Este atasata la prezenta documentatie.

### 3.4. Date topografice

Au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:200.

Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu.

Drumurile s-au executat în circuit închis, folosind punctele de sprijin din rețeaua geodezică existentă. Stațiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Măsurătorile topografice au respectat normele și toleranțele în vigoare.

### 3.5. Date climatice

Prin poziția sa, județul Cluj beneficiază de un climat continental moderat.

### 3.6. Regimul juridic, economic și tehnic al terenului, bilanț teritorial

#### 3.6.1. Regimul juridic

În conformitate cu extrasul CF aflat în copie la dosar, terenul de 516 mp se identifică cu C.F. nr. 296610 Cluj-Napoca, nr. cadastral 296610, deținut de Lăcătuș Lucian și soția Lăcătuș Dorina, situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, strada Corneliu Coposu nr. 46. Pe teren se afla o construcție parter cu destinația de locuință, cu nr cad. 296610-C1, în suprafața de 98 mp.

#### 3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală a terenului este de curți construcții.

#### 3.6.3. Regimul tehnic

Terenul în suprafață de 516 mp se află în intravilanul localității Cluj-Napoca. Proprietatea este de formă rectangulară. Pe teren se afla o construcție parter cu destinația de locuință, cu nr cad. 296610-C1, în suprafața de 98 mp.

Accesul pietonal pe parcelă se face de pe strada Corneliu Coposu, iar de pe strada Belgrad exista un acces pietonal si unul auto, fiind o parcela de colt.

Destinația stabilită prin **PUG: UTR RrM3** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zona mixta cu regim de construire deschis, imobil proprietate privată, situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Vecinătăți:

- |          |                                   |
|----------|-----------------------------------|
| -la Nord | - proprietate privată, locuință P |
| -la Sud  | - str. Corneliu Coposu            |
| -la Est  | - str. Belgrad                    |



**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**  
comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj  
Nr. ord. Reg. com. J12/148/27.01.2009.  
Cod unic de înregistrare RO 25010352  
cont R046 RZBR 0000 0600 1139 7259 – RAIFFEISEN BANK  
Tel/fax. 0364 889331, 0745260768



Nr. certificat :3966  
ISO 9001:2008



Nr. certificat :2491  
ISO 14001:2004

-la Vest - proprietate privată, o locuință P+1 si o locuinta P+2

**NUME :**  
**BOTA IOAN**  
( la nord )  
**LĂCĂTUȘ LUCIAN-ZOORO**  
( la vest )

**ADRESA DE CONTACT**  
**MUN. CLUJ NAPOCA,**  
**Str. Belgrad, nr. 1**  
**MUN. CLUJ NAPOCA,**  
**Str. Corneliu Coposu, nr. 48**

### INDICI TEHNICO-ECONOMICI

BILANT TERITORIAL EXISTENT:	EXISTENT	
	mp	%
S TEREN	516.00	100.00
TEREN CE VA FI CEDAT PENTRU REGULARIZARE TRASEU DE DRUM	73.00	14.15
S TEREN REZULTAT	443.00	85.85

### 3.7. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată edilitar complet, cu linie electrică aeriană, rețea de apă, canalizare și rețea de gaz, amplasate în subteran. Se vor realiza doar branșamente îngropate, este interzisă realizarea branșamentelor aeriene. Firidele de branșament și contoarele vor fi integrate în clădiri în cazul în care nu sunt deja existente (de ex. bransamentul de gaz, la care se solicita prin avizul Delgaz Grid pastrarea pozitiei).

### 3.8. Disfuncționalități, priorități și servituți existente

Principala disfuncționalitate a terenului și motivul pentru care se elaborează PUD este dată de faptul că parcela are front la str. Corneliu Coposu de aproximativ 18m (mai mic de 21 m minim în RLU), iar suprafața este de 516 mp (minim 800 mp în RLU). Ca urmare la conformarea propunerii s-a ținut cont de reglementările urbanistice din PUG, RLU și de „regula zonei” în ce privește tipologia de construire, respectiv:

- construcția va fi alipită la limita de proprietate vestica (calcan).
- aliniamentul fata de ambele strazi va fi între 3 și 6 m.
- clădirea se va extinde înspre limita posterioară până la 65% din adâncimea parcelei.

Parcela studiată are forma și dimensiuni ce permit execuția lucrărilor propuse.

Terenul studiat este amplasat într-o zonă fără risc de alunecări de teren.

## 4. Reglementări

### 4.1. Încadrarea în PUG Cluj-Napoca

Conform PUG Cluj-Napoca, parcela studiată se încadrează în UTR **RrM3** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – Zona mixta cu regim de construire deschis.



**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**  
comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj  
Nr. ord. Reg. com. J12/148/27.01.2009.  
Cod unic de înregistrare RO 25010352  
cont R046 RZBR 0000 0600 1139 7259 – RAIFFEISEN BANK  
Tel/fax. 0364 889331, 0745260768



Nr. certificat :3966  
ISO 9001:2008



Nr. certificat :2491  
ISO 14001:2004

## 4.2. Situația propusă

Se propune realizarea unei construcții mixte P+3E - parter cu funcțiune comerciala, iar la cele trei etaje locuire – cate un apartament cu suprafata utila de maxim 100 mp la fiecare nivel, total 3 apartamente. Aria construită a parterului va fi de 162,50 mp, restul terenului fiind ocupat de accese auto si parcări, alei pietonale, spații verzi amenajate si loc de joaca pentru copii.

### Spațiul exterior amenajat

Parcările si accesul auto, aleile pietonale vor fi din dale de beton așezate pe pat de nisip. În incintă se vor realiza 5 locuri de parcare pentru mașini (din care 4 în interiorul clădirii, la nivelul parterului) - câte unul pentru fiecare apartament și două pentru spatiul comercial. Terenul rămas liber va fi transformat în spațiu verde prin însămânțare cu gazon și plantat cu arbori și arbuști ornamentali. Pe latura nord, in continuarea spatiului verde, se va amenaja un loc de joaca pentru copii.

### Împrejmuirea

Terenul se va imprejmuir pe toate laturile. Se va prevedea un acces auto cu latimea de 5,5m pe latura est din str. Belgrad si o poartă pietonală cu latimea de 1 m pe latura sudica, inspre trotuarul de pe str. Corneliu Coposu.

## 4.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese

Accesul auto se realizează din str. Belgrad, iar cel pietonal din str. Corneliu Coposu – la fel ca in situatia existenta. Se va asigura parcare a 5 autovehicule în interiorul proprietății, din care 4 (80%) în interiorul clădirii, la nivelul parterului.

## 4.4. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism precum și servituțile propuse

Terenul studiat își menține tipul actual de proprietate, fiind proprietate privată. Se va dezmembra si se va achizitiona de catre Primaria Cluj-Napoca o suprafata de 73 mp, prevazuta in PUG ca servitute de utilitate publica pentru largirea in viitor a str. Corneliu Coposu la un profil de 35 m.

## 4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Retrageri și aliniamente propuse:

- construcția va fi alipita la limita de proprietate vistica (calcan).
- aliniamentul fata de ambele strazi va fi intre 3 si 6 m.
- cladirea se va extinde inspre limita posterioară pana la 65% din adancimea parcelei.

Regimul de înălțime maxim permis este (1-3S)+P+6 conform PUG, regimul de înălțime propus este P+3E.



**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**  
comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj  
Nr. ord. Reg. com. J12/148/27.01.2009.  
Cod unic de înregistrare RO 25010352  
cont R046 RZBR 0000 0600 1139 7259 – RAIFFEISEN BANK  
Tel/fax. 0364 889331, 0745260768



Nr. certificat :3966  
ISO 9001:2008



Nr. certificat :2491  
ISO 14001:2004

#### 4.6. Indicatori de ocupare a terenului (POT, CUT)

##### **BILANȚ TERITORIAL (cel propus e raportat la suprafața de teren rezultată după cedare)**

BILANȚ TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
A TEREN , din care:	516.00	100,00	516.00	-
TEREN CE VA FI CEDAT PENTRU REGULARIZARE TRASEU DE DRUM	-	-	73.00	-
<b>A TEREN REZULTAT</b>	-	-	<b>443.00</b>	<b>100,00</b>
<b>ARIE CONSTRUITA PARTER</b>	<b>98,00</b>	<b>18,99</b>	<b>162,50</b>	<b>36,68</b>
<b>ARIE CIRCULATII PIETONALE</b>	<b>44.32</b>	<b>8.60</b>	<b>30,99</b>	<b>7,01</b>
<b>ARIE ACCES AUTO SI PARCARI</b>	<b>12.50</b>	<b>2.42</b>	<b>110,31</b>	<b>24,90</b>
<b>ARIE LOC DE JOACA PENTRU COPII</b>	-	-	<b>30,47</b>	<b>6,87</b>
<b>A SPATII VERZI (MIN. 20% CONF. P.U.G.)</b>	<b>361.18</b>	<b>69.99</b>	<b>108,73</b>	<b>24,54</b>

**POT realizat = 36,68 % (arie construită parter = 162,50 mp)**

**CUT realizat = 1,358 (AD = 601,85 mp)**

**POT maxim propus = POT maxim admis prin PUG = 50,00 %**

**CUT maxim propus = CUT maxim admis prin PUG = 2,40**

#### 4.7. Propuneri de echipare edilitară.

Din punct de vedere al utilităților, obiectivul va fi racordat la rețelele existente în zonă: electricitate, gaze naturale, apă și canalizare. Asigurarea apei potabile și menajere se va face prin realizarea unui branșament la rețeaua stradală existentă. Apele menajere uzate se vor evacua în rețeaua de canalizare a localității prin realizarea unui branșament, în baza unui proiect de specialitate cu acordul prealabil al regiei furnizoare.

Asigurarea apei calde menajere se va face prin intermediul a 4 centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos, câte una pentru fiecare nivel. Asigurarea alimentării cu gaz a construcției propuse se va face prin realizarea unui branșament, în baza unui proiect de specialitate cu acordul prealabil al regiei furnizoare. Firidele de branșament și contoarele vor fi integrate în clădire.

#### 4.8. Măsurile de protecție a mediului, de protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor.

##### **Măsurile de protecția mediului:**

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică.

Activitățile ce urmează a se desfășura în construcția propusă (locuire) nu constituie un potențial factor de poluare pentru mediul înconjurător. Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate și evacuarea lor în rețeaua de canalizare a localității. Apele



**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**  
comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj  
Nr. ord. Reg. com. J12/148/27.01.2009.  
Cod unic de înregistrare RO 25010352  
cont R046 RZBR 0000 0600 1139 7259 – RAIFFEISEN BANK  
Tel/fax. 0364 889331, 0745260768



Nr. certificat :3966  
ISO 9001:2008



Nr. certificat :2491  
ISO 14001:2004

meteorice de suprafață se vor scurge în terenul natural, prin intermediul dalajelor permeabile propuse.

Construcția este izolată corespunzător din punct de vedere fonic, activitățile desfășurate în cadrul ei nu constituie risc de poluare fonică pentru vecinătăți. Nivelul de zgomot emis nu depășește limitele admise conform legislației și normativelor în vigoare.

Construcția propusă nu generează și nu evacuează în atmosferă gaze periculoase sau poluante, nu constituie risc de poluarea aerului. Prin desfășurarea activității propuse (comert și locuire) nu se generează și/sau depozitează în incintă deșeuri ce ar putea produce poluarea solului. Colectarea deșeurilor se va face pe platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija beneficiarului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

#### **Măsuri de protecție sanitară:**

În cadrul zonei studiate nu există obiective ce să necesite sau să impună zone de protecție sanitară. La realizarea propunerii pentru obiectivul de investiții s-a ținut cont de normele sanitare în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

#### **Măsuri de prevenire și stingerea incendiilor:**

La întocmirea proiectului pentru construcția propusă se va ține cont de legislația în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și a cerințelor emise de organele competente în acest domeniu.

În vederea eliminării unor riscuri de incendiere accidentală, se dispun următoarele:

- nu se vor utiliza instalații electrice improvizate sau defecte
- nu se vor utiliza sisteme de încălzire defecte, sau fără agremente tehnice, verificările tehnice ale acestora se vor face la timp
- obiectivul va fi protejat împotriva riscului de aprindere prin trăsnet, prin dotarea cu sistem de paratrăsnet

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

#### **4.9. Concluzii**

Obiectivul propus este în concordanță cu caracterul zonei studiate. Construirea acestuia este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei studiate și nu generează efecte negative asupra mediului construit sau natural.

Coordonator

arh.urb. Pavel Simion Florin



Întocmit,

arh. stagiar RUR Lăscuș Vicențiu

