

## C. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESEDATE

A. FOAIE DE CAPĂȚ

B. COLECTIVUL DE ELABORARE

C. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESEDATE

D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

3.2. Suprafața cuprinsă în studiu

3.3. Limite și vecinătăți

3.4. Suprafețe de teren construite

3.5. Suprafețe de teren libere

3.6. Caracterul zonei – Aspect arhitectural urbanistic

3.7. Destinația clădirilor

3.8. Tipul de proprietate asupra supra terenurilor

3.9. Concluziile studiului geotehnic

3.10. Analiza fondului construit

3.11. Echipare edilitară existentă

4. Reglementări

4.1. Tema program

4.2. Funcționalitate

4.3. Condiții de amplasare a construcțiilor

4.4. Regim de înălțime admis

4.5. Suprafața desfășurată maximă

4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică

4.7. Principii de compoziție

4.8. Profiluri transversale caracteristice

4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală

4.10. Regimul de construire

4.11. Asigurarea utilităților

4.12. Bilanț teritorial

5. Concluzii

E. ANEXE:

- Certificat de urbanism nr. 3963 din 10.08.2017

- Copie C.I. proprietar

- C.F. nr. 277949

- Studio Geotehnic

- Documentatie topo cadastrala si Proces Verbal Nr.

- Aviz CZMI nr 35/Z/14.01.2016

## F. PIESE DESENATE

- A01. Plan încadrare în zonă / localitate / extras P.U.G. sc. 1:10.000
- A02. Plan cu situația existentă sc. 1:500
- A03. Plan reglementări urbanistice sc. 1:500
- A04. Plan rețele tehnico-edilitare sc. 1:500
- A05. Plan regimul juridic și circulația terenurilor sc. 1:500
- A06. Propunere de mobilare urbanistica sc 1:200

## MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV:	<b>PUD – CONSTRUIRE IMOBIL MIXT</b> <b>Împrejmuire, racorduri și bransamente</b>
ADRESA:	str. George Coșbuc nr. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj
FAZA DE PROIECTARE:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
BENEFICIAR:	<b>Ilie-Claudiu Gagea</b> str. Gheorghe Pop de Băsești nr. 8, Bistrița-Năsăud, jud. Bistrița
PROIECTANT:	SC SQM Architecture SRL, CLUJ NAPOCA str. Dorobanților nr. 38, ap. 11

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului CLAUDIU GAGEA, proprietar al imobilului identificat prin C.F. nr. 277949, constând în teren intravilan cu suprafața de 446.40 mp, necesară informării asupra condițiilor de autorizare a lucrărilor de execuție pentru obiectivul **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE MIXT** la adresa str. George Coșbuc nr. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcelele pe care se solicită amplasarea obiectivului.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Documentația P.U.D. - Construire imobil locuințe colective mici, str. George Coșbuc nr. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj, beneficiar: Ilie-Claudiu Gagea (denumită în continuare documentația PUD) s-a întocmit, având la baza Certificatul de Urbanism nr. 3963 din 10.08.2017, atașat prezentei.

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat în U.T.R. **ZCP M4** (conform PUG).

În cadrul P.U.G., destinația zonei din cadrul U.T.R. **ZCP M4** este de **Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală**, cu maximum (1-2S)+P+2+M niveluri. Pentru aceasta zona POT max = 50% și CUT max = 1,4 (pentru Hmax =(1-2S)+P+2+M).

Accesul auto în incintă se poate realiza din drumul de servitute (drept de servitute, de trecere peste nr. Top. 11134/1 din cf nr 8232, conform extras CF nr. 277949), situat în partea de est a parcelei.

Indicii de ocupare a terenului se vor înscrie în valorile maxime admise pentru zona de încadrare U.T.R. = ZCP M4.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICATIE**

Terenul dispune de drept de cale de comunicație drumul de servitute (drept de servitute, de trecere peste nr. Top. 11134/1 din CF nr 8232, conform extras CF nr. 277949).

#### **3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ IN STUDIU**

Suprafața totală de teren studiată și ce urmează a fi reglementată este de 446.40 mp, proprietate privată a lui Gagea Ilie-Claudiu.

Conform extrasului C.F. parcela se identifică prin:

- nr. Topografic 277949, nr. CF vechi 23563 COL, nr. topografic vechi 11134/2 .

#### **3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

##### **3.3.1. DIMENSIUNI PARCELĂ**

Latura Nordică = 25,13 m

Latura Sudică = 12,00 m

Latura Vestică = 21,30 m

Latura Estică = 18,70 m

##### **3.3.2. VECINĂȚĂȚI**

Latura Nordică – Grup 4 Instalații (str. Deva nr. 1-7 , Cluj-Napoca)

Latura Sudică – Bob Mircea (str. G. Coșbuc nr.9)

Latura Vestică – Liceul Economic (Str. Emil Isac nr.19 )

Latura Estică – S.N. Crucea Roșie (str. G. Coșbuc nr. 11)

#### **3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE**

S teren studiat = 446,40 mp. Pe teren există o construcție cu suprafața construită de 128.00 mp, a cărei demolare face obiectul unei alte autorizații.

#### **3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

S teren studiat = 446,40 mp. Pe teren există o construcție cu suprafața construită de 128.00 mp, a cărei demolare face obiectul unei alte autorizații. .

#### **3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC**

Zona este una destinată atât locuirii colective și individuale, cu clădiri cu gabarit mediu și mic, cât și comerțului și serviciilor, dominante fiind instituțiile de învățământ de gabarit mediu. Regimul de înălțime este mediu, existând și accente mai înalte. Construcțiile au retrageri normate față de aliniament.

#### **3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR**

Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, colectivă și individuală, și de comerț și servicii.

#### **3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Terenul studiat este proprietate particulară.

#### **3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Zona studiată nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase. Nu există vegetație (copaci, pomi) care să necesite păstrare sau protejare. Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice.

## DATE GENERALE:

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unități geografice: Campia Transilvaniei, Podisul Someșan și Munții Apuseni. Zona studiată este situată în albia majoră a râului Someșul Mic, pe un teren plan, pe partea dreaptă a acestuia, adiacent dreapta Canalului Morii.

Geologic, subasamentul regiunii este format din straturi de vârstă sarmatiană, formate din marne argiloase peste care apar straturi aluvionare de vârstă cuaternară, formate din pietrisuri cu nisipuri peste care s-au depus argile nisipoase, nisipuri argiloase etc.

Zona seismică de calcul - conform P100-13 este caracterizată de valorile accelerației terenului  $a_g=0.10 g$  și perioadei de colt  $T_c=0.7$  sec.

Apa subterană a fost interceptată la cota -2.40 m. Nivelul apei subterane depinde direct de nivelul Canalului Morii, situat în imediata vecinătate a amplasamentului, respectiv de nivelul râului Someșul Mic, în albia majoră a căreia se situează amplasamentul.

Stratificatia: Investigațiile de teren și de laborator au evidențiat la suprafață umplutura - cu indesare medie, cu resturi de materiale de construcții, între cota 0.00 și cota -1.30 m, pietris cu nisip cafeniu deschis, cu indesare medie, între -1.30 m și -5.00 m, și argila prăfoasă cafeniu-roșiatică vartoasă, contractilă, activă, interceptată la cota -5.00 m.

### 3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din imobile medii și mici de locuire colectivă și individuală, și de imobile medii de instituții publice și de învățământ, pe strada George Coșbuc și pe strada Deva.

PREDOMINANT: locuințe colective și individuale

Gradul de ocupare a zonei studiate nu depășește POT maxim / CUT maxim admise pe zonă.

#### 3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ

Regimul maxim admis pentru UTR = **ZCP M4** este (1-2S)+P+2+M/ER (12 m la cornișă).

#### 3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat se află într-o zonă caracterizată prin cvartale, cu străzi dispuse într-o rețea de tip urban. Țesutul urban e marcat de persistența structurii urbane originare, chiar dacă în timp s-au inserat și alte tipologii. Parcelele au frontul îngust (15-20 de m), având adâncimea variabilă, și sunt ocupate majoritar de imobile destinate locuirii individuale și colective de tip urban.

Organizarea urbanistică este una de tip deschis, cu imobile situate atât în retragere față de aliniament, cât și alipite frontului la stradă.

#### 3.10.3. STARE CLĂDIRI

Terenul este liber de construcții.

### 3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat are posibilitatea de branșament la rețeaua publică de apă, canal, electricitate, gaze naturale, telefonie și salubritate, toate utilitățile aflându-se în zona parcelei.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. TEMA PROGRAM

Programul propune construirea unui imobil mixt P+2E+ER, compus din cinci apartamente de una, două și trei camere, un spațiu cu funcțiuni terțiare la parter, precum și amenajarea a șase locuri de parcare la nivelul parterului în spații specializate.

#### 4.2. FUNCȚIONALITATE

Construcția va avea ca și destinație locuire și funcțiuni terțiare.

#### 4.3. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile vor fi amplasate cu următoarele retrageri și condiționări:

- față de limita vestică: 6,00 m
- față de limita nordică: alipire la calcan
- față de limita laterala sudică: 3,00 m
- față de limita estică: 4,50 m

#### 4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Regimul de înălțime admis (1-2S)+P+2+ER, iar regimul de înălțime propus este P+2E+ER.

#### 4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată a construcțiilor este de 591,00 mp, cu următorii indici:

P.O.T. max = 40% ; P.O.T. Propus = 43,26%

C.U.T. max = 1,4; C.U.T. propus = 1,3.

#### 4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: nu este cazul.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă.

Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor, căile de circulație auto afectate vor fi refăcute.

Eliminarea eventualelor disfuncționalități din domeniul căilor de comunicație și rețelelor edilitare majore este necesară pentru a crea o zonă urbana favorabilă funcțiunii, cea de locuire.

#### 4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

##### 4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRI EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

vest: 12,00 m

est: 7,28 m

nord: 0.00 m- alipire la calcan

##### 4.7.2. ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza de pe drumul servitute (drept de servitute, de trecere peste nr. Top. 11134/1 din CF nr 8232, conform extras CF nr. 277949), situat pe latura estică a parcelei studiate. Accesul pietonal în clădire se va realiza din interiorul parcelei, în partea nordică.

În incintă vor fi amenajate 6 locuri de parcare supraterane, la nivelul P al imobilului.

##### 4.7.3. SPAȚII VERZI

Spațiile rămase neconstruite sau neamenajate pentru circulații pietonale și auto, se vor amenaja ca și spații verzi.

Suprafața totală a spațiilor verzi propuse este de 141,68 mp (conform Ordinului 536/1997 abrogat cu 119/2014).

#### 4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Prin tema de proiectare nu se propun drumuri noi, doar menținerea servitului existente.

#### 4.9. SISTEMATIZĂRI VERTICALE

Se vor amenaja trotuare de garda in jurul constructiei. De asemenea, trotuarele pentru accesul pietonal si auto in cladire vor fi pavate. Restul terenului va fi amenajat ca si spatiu verde.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### 4.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

U.T.R. **ZCP M4: P+2E+ER** : PARTER+2 ETAJE+ETAJ RETRAS

H cornișă = 9,00 m

H max = 12,00 m

##### 4.10.2. ALINIERI

U.T.R. **ZCP M4:**

Retragere posterioară propusă: 6,00 m LIMITA VESTICĂ

Retrageri limite laterale propuse: 3,00 m LIMITA SUDICĂ

4,50 m LIMITA ESTICĂ

##### 4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 446,40 mp

S totală construită la sol = 154,84 mp

S construita POT = 193,13 mp

**P.O.T. propus** =  $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 193,13 \times 100 / 446,40 = 43,26\%$

##### 4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 446,40 mp

S construită desfășurată = 591,00 mp

**C.U.T. propus** =  $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 1,3$ .

#### 4.11. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

##### ALIMENTAREA CU APĂ, CANALIZARE:

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită. Rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării se va face în funcție de mărimea obiectivului, de gradul de dotare și de echipare cu lucrări de alimentare cu apă și de canalizare necesare.

##### ALIMENTARE CU CALDURĂ:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentării cu caldură prin centrale de apartament alimentate cu gaz de la rețeaua din zonă sau prin centrale de apartament alimentate cu energie electrică. Urmează ca investitorul sa își stabilească necesitățile și consumul în funcție de procesele tehnologice proprii.

##### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

În zonă există rețea publică de energie electrică, la care se poate racorda imobilul propus.

##### TELECOMUNICAȚIILE:

În zonă există rețea publică de telecomunicații, la care se poate racorda imobilul propus.

PUNCT GOSPODĂRESC:

Se va prevedea un spațiu de depozitare a deșeurilor menajere în incinta parcelei, într-o zonă ușor accesibilă de la intrarea pe sit.

4.12. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUȘ	
S teren =	446,40 mp	-	446,40 mp	100,00 %
Sc. (POT) =	129,00 mp	28.92 %	193,13 mp	43,26%
Sc. parter =	129,00 mp	28.92 %	154,84 mp	-
Sd. =	-	-	591,00 mp	-
S inverzita =	274.00 mp	61.08 %	141,68 mp	31,73%
S pavaje =	45.00 mp	10.00 %	149,88 mp	33,57 %
Nr. parcarri =	0	1	6	-
P.O.T. =		28.92 %		43,26%
C.U.T. =		0.28		1,3

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa aceasta parcelă în conformitate cu reglementările aferente pentru acest gen de funcțiuni. În cadrul studiului P.U.D. se propun reglementări urbanistice pentru a obține autorizația de construire pentru investiția propusă CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, în urma evidențierii beneficiarului a temei de program.

Elaborat,  
 arh. Ferencz Bakos

Întocmit,  
 arh. Ferencz Bakos







Memoriu tehnic – faza P.U.D. pentru

**P.U.D. – CONSTRUIRE IMOBIL MIXT**  
**Împrejmuire, racorduri și branșamente**  
STR. GEORGE COȘBUC NR. 11, CLUJ NAPOCĂ, JUD. CLUJ

**BENEFICIAR:** **Ilie-Claudiu Gagea**  
Str. Gheorghe Pop de Băsești, nr. 8, Bistrița-Năsăud, jud. Bistrița

**PROIECTANT :** S.C. SQM Architecture S.R.L. Cluj Napoca  
Str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj

**PROIECT NR.** **042 / 2015**

**FAZA PROIECT:** **P.U.D.**



SQM ARCHITECTURE S.R.L.  
RO 31434336 \ J12/1021/2013

CLUJ NAPOCA, 2015

SC SQM ARCHITECTURE SRL  
STR. DOROBANTILOR NR. 38 AP. 11  
400117, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ  
RO 31434336, J12/1021/2013  
BANCA TRANSILVANIA  
RO19 BTRL RONC RT02 0653 5401

SQM

Proiectant general:

S.C. **SQM Architecture S.R.L.**, Cluj-Napoca

Şef proiect: arh. Cristian Urcan

Colectivul de elaborare: arh. Ferencz Bakos



SQM ARCHITECTURE S.R.L.  
RO 31434336 W J12/1021/2013

Proiectanţi specialitate:

Urbanism: arh. Ferencz Bakos



## **C. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESEDATE**

A. FOAIE DE CAPĂT

B. COLECTIVUL DE ELABORARE

C. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESEDATE

D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

3.2. Suprafața cuprinsă în studiu

3.3. Limite și vecinătăți

3.4. Suprafețe de teren construite

3.5. Suprafețe de teren libere

3.6. Caracterul zonei – Aspect arhitectural urbanistic

3.7. Destinația clădirilor

3.8. Tipul de proprietate asupra supra terenurilor

3.9. Concluziile studiului geotehnic

3.10. Analiza fondului construit

3.11. Echipare edilitară existentă

4. Reglementări

4.1. Tema program

4.2. Funcționalitate

4.3. Condiții de amplasare a construcțiilor

4.4. Regim de înălțime admis

4.5. Suprafața desfășurată maximă

4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică

4.7. Principii de compoziție

4.8. Profiluri transversale caracteristice

4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală

4.10. Regimul de construire

4.11. Asigurarea utilităților

4.12. Bilanț teritorial

5. Concluzii

E. ANEXE:

- Certificat de urbanism nr. 3963 din 10.08.2017
- Copie C.I. proprietar
- C.F. nr. 277949
- Studio Geotehnic
- Documentatie topo cadastrala si Proces Verbal Nr.
- Aviz CZMI nr 35/Z/14.01.2016

## F. PIESE DESENATE

- A01. Plan încadrare în zonă / localitate / extras P.U.G. sc. 1:10.000
- A02. Plan cu situația existentă sc. 1:500
- A03. Plan reglementări urbanistice sc. 1:500
- A04. Plan rețele tehnico-edilitare sc. 1:500
- A05. Plan regimul juridic și circulația terenurilor sc. 1:500
- A06. Propunere de mobilare urbanistica sc 1:200

## MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV:	<b>PUD – CONSTRUIRE IMOBIL MIXT</b> <b>Împrejmuire, racorduri și bransamente</b>
ADRESA:	str. George Coșbuc nr. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj
FAZA DE PROIECTARE:	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>
BENEFICIAR:	<b>Ilie-Claudiu Gagea</b> str. Gheorghe Pop de Băsești nr. 8, Bistrița-Năsăud, jud. Bistrița
PROIECTANT:	SC SQM Architecture SRL, CLUJ NAPOCA str. Dorobanților nr. 38, ap. 11

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului CLAUDIU GAGEA, proprietar al imobilului identificat prin C.F. nr. 277949, constând în teren intravilan cu suprafața de 446.40 mp, necesară informării asupra condițiilor de autorizare a lucrărilor de execuție pentru obiectivul **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINȚE MIXT** la adresa str. George Coșbuc nr. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcelele pe care se solicită amplasarea obiectivului.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Documentația P.U.D. - Construire imobil locuințe colective mici, str. George Coșbuc nr. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj, beneficiar: Ilie-Claudiu Gagea (denumită în continuare documentația PUD) s-a întocmit, având la baza Certificatul de Urbanism nr. 3963 din 10.08.2017, atașat prezentei.

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat în U.T.R. **ZCP M4** (conform PUG).

În cadrul P.U.G., destinația zonei din cadrul U.T.R. **ZCP M4** este de **Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală**, cu maximum (1-2S)+P+2+M niveluri. Pentru aceasta zona POT max = 50% și CUT max = 1,4 (pentru Hmax =(1-2S)+P+2+M).

Accesul auto în incintă se poate realiza din drumul de servitute (drept de servitute, de trecere peste nr. Top. 11134/1 din cf nr 8232, conform extras CF nr. 277949), situat în partea de est a parcelei.

Indicii de ocupare a terenului se vor înscrie în valorile maxime admise pentru zona de încadrare U.T.R. = ZCP M4.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICATIE**

Terenul dispune de drept de cale de comunicație drumul de servitute (drept de servitute, de trecere peste nr. Top. 11134/1 din CF nr 8232, conform extras CF nr. 277949).

#### **3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ IN STUDIU**

Suprafața totală de teren studiată și ce urmează a fi reglementată este de 446.40 mp, proprietate privată a lui Gagea Ilie-Claudiu.

Conform extrasului C.F. parcela se identifică prin:

- nr. Topografic 277949, nr. CF vechi 23563 COL, nr. topografic vechi 11134/2 .

#### **3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

##### **3.3.1. DIMENSIUNI PARCELĂ**

Latura Nordică = 25,13 m

Latura Sudică = 12,00 m

Latura Vestică = 21,30 m

Latura Estică = 18,70 m

##### **3.3.2. VECINĂȚĂȚI**

Latura Nordică – Grup 4 Instalații (str. Deva nr. 1-7 , Cluj-Napoca)

Latura Sudică – Bob Mircea (str. G. Coșbuc nr.9)

Latura Vestică – Liceul Economic (Str. Emil Isac nr.19 )

Latura Estică – S.N. Crucea Roșie (str. G. Coșbuc nr. 11)

#### **3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE**

S teren studiat = 446,40 mp. Pe teren există o construcție cu suprafața construită de 128.00 mp, a cărei demolare face obiectul unei alte autorizații.

#### **3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

S teren studiat = 446,40 mp. Pe teren există o construcție cu suprafața construită de 128.00 mp, a cărei demolare face obiectul unei alte autorizații. .

#### **3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC**

Zona este una destinată atât locuirii colective și individuale, cu clădiri cu gabarit mediu și mic, cât și comerțului și serviciilor, dominante fiind instituțiile de învățământ de gabarit mediu. Regimul de înălțime este mediu, existând și accente mai înalte. Construcțiile au retrageri normate față de aliniament.

#### **3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR**

Funcțiunile dominante sunt cele de locuire, colectivă și individuală, și de comerț și servicii.

#### **3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Terenul studiat este proprietate particulară.

#### **3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Zona studiată nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase. Nu există vegetație (copaci, pomi) care să necesite păstrare sau protejare. Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice.

## DATE GENERALE:

Din punct de vedere geomorfologic, municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unități geografice: Campia Transilvaniei, Podisul Someșan și Munții Apuseni. Zona studiată este situată în albia majoră a râului Someșul Mic, pe un teren plan, pe partea dreaptă a acestuia, adiacent dreapta Canalului Morii.

Geologic, subsolul regiunii este format din straturi de vârstă sarmatiană, formate din mări argiloase peste care apar straturi aluvionare de vârstă cuaternară, formate din pietrisuri cu nisipuri peste care s-au depus argile nisipoase, nisipuri argiloase etc.

Zona seismică de calcul - conform P100-13 este caracterizată de valorile accelerației terenului  $a_g=0.10$  g și perioadei de colt  $T_c=0.7$  sec.

Apa subterană a fost interceptată la cota -2.40 m. Nivelul apei subterane depinde direct de nivelul Canalului Morii, situat în imediata vecinătate a amplasamentului, respectiv de nivelul râului Someșul Mic, în albia majoră a căreia se situează amplasamentul.

Stratificatia: Investigațiile de teren și de laborator au evidențiat la suprafață umplutura - cu indesare medie, cu resturi de materiale de construcții, între cota 0.00 și cota -1.30 m, pietris cu nisip cafeniu deschis, cu indesare medie, între -1.30 m și -5.00 m, și argila prafoasă cafeniu-roșiatică vartoasă, contractilă, activă, interceptată la cota -5.00 m.

### 3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din imobile medii și mici de locuire colectivă și individuală, și de imobile medii de instituții publice și de învățământ, pe strada George Coșbuc și pe strada Deva.

PREDOMINANT: locuințe colective și individuale

Gradul de ocupare a zonei studiate nu depășește POT maxim / CUT maxim admise pe zonă.

#### 3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ

Regimul maxim admis pentru UTR = **ZCP M4** este (1-2S)+P+2+M/ER (12 m la cornișă).

#### 3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat se află într-o zonă caracterizată prin cvartale, cu străzi dispuse într-o rețea de tip urban. Țesutul urban e marcat de persistența structurii urbane originare, chiar dacă în timp s-au inserat și alte tipologii. Parcelele au frontul îngust (15-20 de m), având adâncimea variabilă, și sunt ocupate majoritar de imobile destinate locuirii individuale și colective de tip urban.

Organizarea urbanistică este una de tip deschis, cu imobile situate atât în retragere față de aliniament, cât și alipite frontului la stradă.

#### 3.10.3. STARE CLĂDIRI

Terenul este liber de construcții.

### 3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat are posibilitatea de branșament la rețeaua publică de apă, canal, electricitate, gaze naturale, telefonie și salubritate, toate utilitățile aflându-se în zona parcelei.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. TEMA PROGRAM

Programul propune construirea unui imobil mixt P+2E+ER, compus din cinci apartamente de una, două și trei camere, un spațiu cu funcțiuni terțiare la parter, precum și amenajarea a șase locuri de parcare la nivelul parterului în spații specializate.

#### 4.2. FUNCTIONALITATE

Construcția va avea ca și destinație locuire și funcțiuni terțiare.

#### 4.3. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Construcțiile vor fi amplasate cu următoarele retrageri și condiționări:

- față de limita vestică: 6,00 m
- față de limita nordică: alipire la calcan
- față de limita laterala sudică: 3,00 m
- față de limita estică: 4,50 m

#### 4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Regimul de înălțime admis (1-2S)+P+2+ER, iar regimul de înălțime propus este P+2E+ER.

#### 4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată a construcțiilor este de 591,00 mp, cu următorii indici:

P.O.T. max = 40% ; P.O.T. Propus = 43,26%

C.U.T. max = 1,4; C.U.T. propus = 1,3.

#### 4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: nu este cazul.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă.

Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor, căile de circulație auto afectate vor fi refăcute.

Eliminarea eventualelor disfuncționalități din domeniul căilor de comunicație și rețelelor edilitare majore este necesară pentru a crea o zonă urbană favorabilă funcțiunii, cea de locuire.

#### 4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

##### 4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRI EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

vest: 12,00 m

est: 7,28 m

nord: 0.00 m- alipire la calcan

##### 4.7.2. ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza de pe drumul servitute (drept de servitute, de trecere peste nr. Top. 11134/1 din CF nr 8232, conform extras CF nr. 277949), situat pe latura estică a parcelei studiate. Accesul pietonal în clădire se va realiza din interiorul parcelei, în partea nordică.

În incintă vor fi amenajate 6 locuri de parcare supraterane, la nivelul P al imobilului.

##### 4.7.3. SPAȚII VERZI

Spațiile rămase neconstruite sau neamenajate pentru circulații pietonale și auto, se vor amenaja ca și spații verzi.

Suprafața totală a spațiilor verzi propuse este de 141,68 mp (conform Ordinului 536/1997 abrogat cu 119/2014).

#### 4.8. PROFILURI CARACTERISTICE



Prin tema de proiectare nu se propun drumuri noi, doar menținerea servitului existente.

#### 4.9. SISTEMATIZĂRI VERTICALE

Se vor amenaja trotuare de garda în jurul construcției. De asemenea, trotuarele pentru accesul pietonal și auto în clădire vor fi pavate. Restul terenului va fi amenajat ca și spațiu verde.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### 4.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

U.T.R. **ZCP M4: P+2E+ER** : PARTER+2 ETAJE+ETAJ RETRAS

H cornișă = 9,00 m

H max = 12,00 m

##### 4.10.2. ALINIERI

U.T.R. **ZCP M4:**

Retragere posterioară propusă: 6,00 m LIMITA VESTICĂ

Retrageri limite laterale propuse: 3,00 m LIMITA SUDICĂ

4,50 m LIMITA ESTICĂ

##### 4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 446,40 mp

S totală construită la sol = 154,84 mp

S construită POT = 193,13 mp

**P.O.T. propus** =  $S_{\text{construită la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 193,13 \times 100 / 446,40 = 43,26\%$

##### 4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 446,40 mp

S construită desfășurată = 591,00 mp

**C.U.T. propus** =  $S_{\text{construită desfășurată}} / S_{\text{teren}} = 1,3$ .

#### 4.11. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite în urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

##### ALIMENTAREA CU APĂ, CANALIZARE:

Este obligatorie bransarea la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită. Rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării se va face în funcție de mărimea obiectivului, de gradul de dotare și de echipare cu lucrări de alimentare cu apă și de canalizare necesare.

##### ALIMENTARE CU CALDURĂ:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentării cu caldură prin centrale de apartament alimentate cu gaz de la rețeaua din zonă sau prin centrale de apartament alimentate cu energie electrică. Urmează ca investitorul să își stabilească necesitățile și consumul în funcție de procesele tehnologice proprii.

##### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

În zonă există rețea publică de energie electrică, la care se poate racorda imobilul propus.

##### TELECOMUNICAȚIILE:

În zonă există rețea publică de telecomunicații, la care se poate racorda imobilul propus.

PUNCT GOSPODĂRESC:

Se va prevedea un spațiu de depozitare a deșeurilor menajere în incinta parcelei, într-o zonă ușor accesibilă de la intrarea pe sit.

4.12. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUS	
S <sub>teren</sub> =	446,40 mp	-	446,40 mp	100,00 %
Sc. (POT) =	129,00 mp	28.92 %	193,13 mp	43,26%
Sc. parter =	129,00 mp	28.92 %	154,84 mp	-
Sd. =	-	-	591,00 mp	-
S <sub>inverzita</sub> =	274,00 mp	61.08 %	141,68 mp	31,73%
S <sub>pavaje</sub> =	45,00 mp	10.00 %	149,88 mp	33,57 %
Nr. parcarri =	0	1	6	-
P.O.T. =		28.92 %		43,26%
C.U.T. =		0.28		1,3

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa aceasta parcelă în conformitate cu reglementările aferente pentru acest gen de funcțiuni. În cadrul studiului P.U.D. se propun reglementări urbanistice pentru a obține autorizația de construire pentru investiția propusă CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, în urma evidențierii beneficiarului a temei de program.



Elaborat,  
 arh. Ferencz Bakos

Întocmit,  
 arh. Ferencz Bakos