

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE ȘI SERVICII

CALEA TURZII 72, CLUJ-NAPOCA



MEMORIU JUSTIFICATIV





## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației:

#### Denumirea proiectului:

Plan urbanistic de detaliu „CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE ȘI SERVICII, Calea Turzii nr. 72, Cluj-Napoca”

Inițiator și beneficiar: SC GELA COM SRL, cu sediul social în Cluj Napoca, Calea Turzii nr. 72, înregistrată cu nr. J12/802/1993, reprezentată prin administrator Radu-Valer Mureșan

#### Elaboratori:

Elaborator PUD: SC planwerk arhitectură și urbanism SRL  
str. Georges Clemenceau 3, cod postal 400021, Cluj-Napoca  
tel. 0264 439 488, fax 0264 439 472  
email: office@planwerkcluj.org

Certificat de urbanism: 2713/03.07.2018

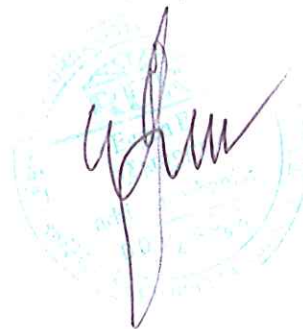
Teren: Nr. Cadastral 265411, suprafață 480mp

Situația existentă: stație de carburanți

Situația propusă: imobil cu 8 apartamente, spațiu pt. servicii, anexe.

Încadrare PUG/RLU: ZCP M3

Data: aprilie 2019



## 1.2 Obiectul lucrării

Prezentul plan urbanistic reglementează modul de dispunere și configurația unui imobil pe parcela Calea Turzii nr. 72 din Cluj, avînd suprafața de 480 mp. Planul stabilește retragerile față de limitele parcelei, organizarea acceselor auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

Întocmirea planului este solicitată prin Certificatul de urbanism nr. 2713/03.07.2018, pe baza reglementărilor PUG pentru Zona Construită Protejată M3, care prevede obligativitate PUD pentru parcele cu suprafața mai mică decît 800 mp. Astfel conform RLU Cluj-Napoca, ZCP M3:

*"Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:*

- (a) să aibă front la stradă*
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m*
- (c) adâncimea să fie mai mare decît frontul la stradă*
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp*
- (e) să aibă formă regulată*

*Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, 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."*

Planul este realizat în conformitate cu metodologia și conținutul-cadru al PUD, indicativ GM 009 – 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

Propunerile planului se încadrează în reglementările Planului urbanistic general Cluj-Napoca și Regulamentului local de urbanism Cluj-Napoca, fără a se solicita derogări.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul care face obiectul PUD este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, riveran Căii Turzii pe latura de vest și are o suprafață de 480 mp. Parcela este amplasată la colțul format de Calea Turzii și strada Gheorghe Pop de Băsești.

La momentul elaborării prezentului plan, parcela este ocupată de o stație de carburanți.

Pe parcela învecinată la sud (cad. 256662) este amplasat un imobil de birouri S+P+4E. Pe parcela învecinată la vest ( cad. 314097) se află o locuință individuală D+P.

Zona a cunoscut o dezvoltare accentuată în ultima decadă, principalele obiective realizate fiind de tip rezidențial, comercial și de servicii.

### 2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/22.12.2014: încadrare ZCP M3 – Zonă construită protejată – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

### 2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Studiu geotehnic: anexat.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesul pe terenul care face obiectul prezentului PUD – ocupat în prezent de o stație de carburanți cu 4 pompe, realizată la începutul anilor 1990 – se face prin intermediul străzilor Calea Turzii și Gheorghe Pop de Băsești.

Stația de carburanți urmează să fie desființată, împreună cu spațiile aferente (magazin, depozit, birou anexe).

Zona climatică este I conform hărții de zonare a teritoriului României cuprinsă în STAS 1709/1-90, condițiile hidrologice sunt defavorabile iar adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90 m. Caracteristicile geofizice ale terenului sunt prezentate în studiul geotehnic anexat documentației PUD.



*situația existentă (iulie 2018)*

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1 Funcțiuni și organizare morfologică

Propunerea se încadrează în reglementările PUG și RLU Cluj-Napoca, fără a fi solicitate derogări.

Imobilul propus urmează să includă următoarele funcțiuni: 6 apartamente (cu între una și trei camere), spațiu comercial/pt. servicii, garaj subteran, spații tehnice, anexe. Se propune amenajarea de spații verzi pe sol natural, pe o suprafață de 144 mp, care reprezintă 30% din aria parcelei.

Regmul de înălțime propus (2S+P+1+2R) este determinat direct de:

- Declivitatea parcelei
- Asigurarea retragerilor obligatorii față de vecini

Imobilul este alcătuit dintr-un singur volum, dispus în regim izolat și determinat la rîndul său de condiționările impuse de forma parcelei și de necesitatea de a asigura retragerile minime specificate în Regulamentul local de urbanism. Retragerile volumetriei în direcțiile vest și sud oferă posibilitatea realizării unor terase pentru locuințe, orientate în direcția opusă arterei Calea Turzii.

Retragerile propuse față de limitele de proprietate:

- aliniament Calea Turzii: 3,0 m
- aliniament str. Gheorghe Pop de Băsești: 3,0 m
- vecin vest (locuință): între 4,5 și 4,65 m
- vecin sud (birouri): 4,75 m

Relația dintre retragerile laterale și înălțimea fizică a clădirii propuse corespunde formulei  $H < 2 \times R$ , conform PUG și RLU

### 4.2 Organizarea circulației și a acceselor

Accesul pietonal la locuințe și la spațiul de servicii se face din Calea Turzii.

Accesul auto în garajul subteran (capacitate 8 vehicule) se face din strada Gheorghe Pop de Băsești, prin intermediul unui ascensor auto încorporat în volumul imobilului.

### 4.3 Obiective de utilitate publică

Nu există obiective de utilitate publică. Investiția propusă urmează să fie susținută din fonduri în întregime private.

BILANȚ TERITORIAL

	Situația existentă	Situația propusă	Observații
Suprafața parcelei de referință	480 mp	480 mp	conform CF 265411
Aria construită	168 mp*	240 mp**	valoare maximă propusă
	<i>*stație de carburanți</i>	<i>**locuințe și servicii</i>	
Suprafața desfășurată	216 mp*	1100 mp**	valoare maximă propusă
	<i>*stație de carburanți</i>	<i>**locuințe și servicii</i>	
Spații verzi pe sol natural	0 mp	144 mp	30% din suprafața parcelei, cf. PUG/RLU
Arbori	0 buc.	4 buc.	
POT	35.00 %	50.00 %	maxim admis cf. PUG/RLU - 60%
CUT	0.45	2,3	maxim admis cf. PUG/RLU - 2,4

5. CONCLUZII

Prezentul plan evidențiază modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului local de urbanism Cluj-Napoca privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Prin acestea, planul demonstrează construibilitatea parcelei, chiar dacă suprafața acesteia se află sub limita de 800 mp.

redactat:

Tiberiu Ciolacu

SC planwerk arhitectură și urbanism SRL

