

Documentație pentru avizarea  
**PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**  
pentru

**ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP  
C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI  
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI,  
ORGANIZARE DE SANTIER**

Amplasament : TRIBUNUL VLADUTIU nr. 10 Cluj-Napoca Cluj

Beneficiar: **C&D INVCONS SRL**  
Mun. Cluj-Napoca, Str. Duiliu Zamfirescu, nr. 4, jud. Cluj  
si  
**DIAL VEGA SRL**  
str. Marin Preda, nr. 10-12, ap. 19, Cluj-Napoca, Cluj

Proiect nr: P16/2020

Faza : **P.U.D.**

Proiectant general: **S.C. METRIC SPACE DESIGN S.R.L.**  
Piata 1 MAI, nr. 4-5, mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ  
40436620  
0744 637 787

Proiectant urbanism: **S.C. POINTLINE ARHITECTURA S.R.L.**  
Mun. Cluj-Napoca, str. Cardinal I. Hossu, nr. 37, jud. Cluj

Șef proiect: arh. Mihai MATEI

Colectiv elaborare: arh. Mihai MATEI, arh. Adrian Alexandru DURLANU

Coordonator: arh. Ioan Tudor ABRUDAN

## BORDEROU

PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI  
Borderou de piese scrise și desenate  
Memoriu justificativ

---

### Anexe

Studiu geotehnic  
Certificat de Urbanism  
Extras de Carte Funciară  
Ridicare topografică vizată de O.C.P.I. 1:500

PIESE DESENATE:

U.01. Încadrare în Zonă  
U.02. Încadrare în P.U.G.  
U.03. Situația existentă 1:200  
U.04. Reglementări urbanistice 1:200  
U.05. Plan Subsol 1:200  
U.06. Reglementări edilitare 1:200  
U.07. Obiective de utilitate publică 1:200  
U.08. Posibilități de mobilare urbană 1:200  
U.09. Informarea populației 1:200

# Memoriu Justificativ

## pentru Planul Urbanistic de Detaliu

### ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER

## 1. Introducere

### 1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului

- Plan Urbanistic de Detaliu -

“ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER”

**Inițiator (beneficiar)**

**C&D INVCONS SRL**

Mun. Cluj-Napoca, Str. Duiliu Zamfirescu, nr. 4, jud. Cluj  
si

**DIAL VEGA SRL**

str. Marin Preda, nr. 10-12, ap. 19, Cluj-Napoca, Cluj

**Elaborator (proiectant), subproiectanți, colaboratori**

Proiectant general:

**S.C. METRIC SPACE DESIGN S.R.L.**

Piata 1 MAI, nr. 4-5, mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

40436620

0744 637 787

Proiectant urbanism:

**S.C. POINTLINE ARHITECTURA S.R.L.**

Mun. Cluj-Napoca, str. Cardinal I. Hossu, nr. 37, jud. Cluj

**Data elaborării**

6/18/2020

## **2. Obiectul lucrării**

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului, care are, conform Certificatului de Urbanism nr. 415/11.02.2020, eliberat de Primăria Cluj-Napoca, obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie construirea unei construcții cu funcțiunea de locunțe colective și spații administrative la Parter în localitatea Cluj-Napoca, TRIBUNUL VLADUȚIU, nr. 10, Cluj.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC și DTOE), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr.415/11.02.2020, eliberat de Primăria Cluj-Napoca.

## **2. Încadrarea în zonă**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în intravilan, în mun. Cluj-Napoca, fiind aflat în proprietatea beneficiarilor C&D INVCONS SRL și DIAL VEGA SRL.

Acesta are o formă regulată, aproape dreptunghiulară, fiind în prezent lipsit de construcții. Suprafața terenului este de 589 mp și are categoria de folosință actuală "curți construcții".

Terenul este localizat în intravilanul localității Cluj-Napoca.

Zona în care este situată parcela este o zonă cu caracter rezidențial de tip periferic dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități, notată în PUG cu RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

Nu este cazul.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

### **Extras PUG în vigoare**

RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis

### **Generalități**

#### ***Caracterul actual***

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă,

situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game

largi de activități.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și

incompatibilități apărute:

(a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate

(b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcționii de

locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice,

vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate

(c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare,

depozitare etc

(d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia

(e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere

(f) degradarea spațiului public, parcare în exces

(g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor

funcțiuni

(h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de

ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al

lipsei unei reglementări

clare și unitare

### ***Caracterul propus***

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de

12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

### ***Utilizare funcțională***

#### ***Utilizări permise:***

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

#### ***Utilizări permise cu condiții:***

*Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.*

*să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.*

*Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:*

*(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract*

*dedicat altor funcțiuni)*

*(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să*

*nu perturbe traficul.*

*Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o*

*conversie funcțională - servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament,*

*prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:*

*(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire*

*(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp*

*(c) să implice maximum 5 persoane*

*(d) să aibă acces public limitat (accidental)*

*(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală*

*(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței*

#### **Utilizări interzise:**

- *Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat*
- *Depozitare en gros*
- *Depozitare de materiale refolosibile*
- *Comerț en gros.*
- *Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.*
- *Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.*
- *Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.*
- *Ansambluri monofuncționale rezidențiale.*
- *Locuire de tip individual.*
- *Construcții provizorii de orice natură.*
- *Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.*
- *Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament.*
- *Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri.*
- *Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.*

- *Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.*

### **Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

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 12 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele 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.

Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

### **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de

lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 3 m.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

În cazul în care parcela se învecinează pe limita posterioară de proprietate cu o UTR destinată locuirii de tip individual, clădirile se vor retrage cu o distanță minim egală cu înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

### ***Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă***

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

### **Circulații și accese**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

### **Stationarea autovehiculelor**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.



## **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m)

(b) pentru parcelele de colț, înălțimea maximă la cornișă sau atic nu va depăși 20 m, respectiv un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, (1-2S)+P+4

(c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă / totală reglementată

(d) înălțimea totală maximă a corpurilor / porțiunilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 12 m.

## **Aspectul exterior al clădirilor**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%). Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

## **Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor**

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

### **Spații libere și spații plantate**

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

### **Împrejmuiri**

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri.

În cazuri particulare, când se impune realizarea de împrejmuiri spre spațiul public, acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

## **POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

### **Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)**

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $40\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

POT maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă =  $50\% \times St$  (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

POT maxim = 80%

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

### **Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)**

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 1,8

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

CUT maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 3,0

În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

## **2.1. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

*Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum și condiționările impuse de acestea.*

Conform PUG, terenul se află în interiorul limitei de intravilan, în UTR - RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis, unitate teritorială de referință cu funcțiunea dominantă locuire colectivă periferică, zonă care se află în proces de declin urban determinat de numeroase disfuncționalități și incompatibilități apărute.

Din punct de vedere funcțional, noua propunere se încadrează în reglementările PUG-ului care urmează a fi aprobat: locuire colectivă la etaje și spații administrative la parterul construcției.

Procentul maxim de ocupare a terenului din PUG este de 60% în cazul parcelelor comune și coeficientul de utilizare al terenului maxim 1,8.

Regimul maxim de înălțime admis în PUG este (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R

## **3. Situația existentă**

*Regimul juridic - conform CU*

**Identificare imobil:** plan de amplasament și delimitare a imobilului, extras CF 336643, nr.cad. 336643, Cluj-Napoca.

**Imobilul:** teren în suprafață de 589 mp.

**Amplasament:** TRIBUNUL VLADUTIU, nr. 10, Cluj-Napoca Cluj

**Drept de proprietate/administrare**

**C&D INVCONS SRL**

Mun. Cluj-Napoca, Str. Duiliu Zamfirescu, nr. 4, jud. Cluj  
și

**DIAL VEGA SRL**

str. Marin Preda, nr. 10-12, ap. 19, Cluj-Napoca, Cluj  
conform extras CF 336643 Sat Feleacu.

**Servituți/sarcini:** nu sunt conform extras CF 336643.

Imobilul **nu** este inclus pe Lista Monumentelor Istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

*Regimul economic - conform CU*

**Folosința actuală a imobilului:** casa și teren, conform extrasului de carte funciară anexat.

**Destinația:** conform PUG și RLU aprobate Cluj-Napoca este RrM2 - Parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.

**Reglementări fiscale:** potrivit prevederilor legale în vigoare.

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale Consiliului Local sau Județean cu privire la zona în care se află imobilul.

*Regimul tehnic - conform CU*

Reglementările urbanistice se vor reglementa prin PUD.

Suprafața imobilului este 589 mp, conform extras CF 336643 Sat Feleacu.

Asupra terenului nu este instituit un regim urbanistic special.

**Rețele de utilități existente în zonă:** energie electrică, apă, telefonie, gaze naturale, canalizare.

Accesul la parcelă se realizează prin str. TRIBUNUL VLADUTIU.

Volumetria și aspectul exterior vor fi de factură modernă, și vor exprima caracterul programului, fără imitarea stilurilor istorice. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale.

*Accesibilitatea la căile de comunicație*

Terenul are acces direct carosabil și pietonal pe latura Estică la strada Tribunalul Vlăduțiu.

### **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Parcela are o suprafață de 589 mp și formă regulată, aproape dreptunghiulară, cu laturi de:

- 25.14m (N)
- 25.25m (S)
- 23.62m (V)
- 23.02m (E)

#### **Vecinătățile terenului sunt:**

- la nord: proprietate privată – locuință unifamilială
- la sud: proprietate privată – locuințe colective, servicii publice la parter
- la est: str. Tribunalul Vlăduțiu
- la vest: proprietatea privată

Pe terenurile învecinate există locuințe și anexe gospodărești.

### **Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Pe teren se află o construcție (C1) cu funcțiunea de locuință unifamilială cu regim de înălțime P și suprafață 73 mp.

### **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

#### ***Caracterul actual***

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități - parcare, depozitare etc
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare

### **Caracterul propus**

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise.

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de

12 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

### **Destinația clădirilor**

Prin proiect se urmărește realizarea unui imobil cu funcțiune mixtă - locuințe colective la etaj și spații administrative la nivel Parter cu regim de înălțime 2S+P+2E +ER.

### **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Întreaga parcelă cu suprafața de 589 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a beneficiarilor **C&D INVCONS SRL** și **DIAL VEGA SRL**.

Parcela se învecinează cu alte proprietăți private pe laturile nord, vest și sud, doar pe latura de est fiind delimitată de domeniu public - str. Tribunalul Vlăduțiu.

### **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Terenul din perimetru are o suprafață de 589 mp, este împrejmuit și relativ plan. Terenul este în general înierbat, local betonat (trotuar) și prezintă local vegetație ierboasă (grădină), arbustivă sau arboricolă. În perimetru există un imobil, corp C1 cu regim de înălțime P.

În vederea determinării stratificației terenului, a parametrilor geotehnici ai terenului natural necesari în proiectare, a prezenței și naturii apei subterane, s-au executat 4 sondaje geotehnice: 1 foraj geotehnic (FGI) și 3 penetrări dinamice super grele (PDSG1-PDSG3).

Din foraj s-au prelevat probe de pământ în scopul determinării parametrilor geotehnici necesari pentru calculul terenului de fundare. Conform SR EN ISO 14688-2 pământurile interceptate s-au încadrat la:

- Argile nisipoase, cafenii, umede, plastic vârtoase, cu pitriș și material vegetal;
- Pitrișuri cu nisip, cafenii, umede la saturare, afânate la îndesate.

Pentru stratele interceptate în sondaje se vor considera valorile caracteristice ale parametrilor geotehnici redați în prezentul raport.

Din punct de vedere hidrologic, zona este amplasată în bazinul de drenare al Someșului Mic, la o distanță de cca. 900 m sud de cursul acestuia.

Din punct de vedere hidrogeologic arealul este suprapus corpului freatic ROSO10 (Someșul Mic, luncă și terase, respective acvifer poros-permeabil, cu nivel liber sau ușor ascensinal, apa subterană fiind interceptată la data efectuării investigațiilor (08.05.2020) în forajul FG1 la adâncimea de 4.00m.

Având în vedere litologia și indicia geotehnici determinați recomandăm:

- Se recomandă un sistem de fundare directă în nivelul de pietrișuri cu nisip, cu îndesare medie la îndesate pentru care se vor lua în calcul următoarele presiuni (pentru fundații cu  $B=1.00$  m și  $D_f=2.00$ m, cf NP112/14)

Pietrișuri cu nisip, cu îndesare medie:

$$P_{conv} = 550 \text{ kPa (anexa D, tabel D.2)}$$

$$P_{SLU} = 1420 \text{ kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M1)}$$

$$P_{SLU} = 705 \text{ kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M2/M3)}$$

$$P_{SLS} = 490 \text{ kPa (pentru } m_l = 2.0).$$

Pietrișuri cu nisip, îndesate:

$$P_{conv} = 550 \text{ kPa (anexa D, tabel D.2)}$$

$$P_{SLU} = 53166 \text{ kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M1)}$$

$$P_{SLU} = 15127 \text{ kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M2/M3)}$$

$$P_{SLS} = 2000 \text{ kPa (pentru } m_l = 2.0).$$

- Adâncimea minimă de fundare recomandată  $D_{fmin}$  va fi de 6.40m față de cota terenului natural în zona FG1/PDSG2 (Încadrare minim 0.20 m în stratul portant recomandat),  $D_{fmin}$  va fi de 6.00m față de cota terenului natural în zona PDSG3 (încadrare min. 0.20 m în stratul portant recomandat), respectiv  $D_{fmin}$  va fi de 5.80 m față de cota terenului natural în zona PDSG1 (încadrare min. 0.2 m în stratul portant recomandat);

- Luând în considerare că săpătura se va realiza într-o zonă urbană aglomerată, delimitată de proprietăți private cu imobile și străzi, se va asigura stabilitatea săpăturilor pentru fundații prin lucrări de sprijire (conform NP124/2010);

- În scopul executării lucrărilor în condiții de securitate, se recomandă sprijinirea pereților pe parcursul săpării gropilor de fundație;

- La executarea fundațiilor se va asigura drenarea și evacuarea corespunzătoare a apelor pluviale și subterane pe întreaga suprafață

- Imediat după decofrarea elevațiilor, gurile rămase în jurul fundațiilor vor fi umplute cu pământ argilos, compactat în straturi elementare de cca 20-30 cm grosime;

- Nu se permite întreruperea execuției, decât după realizarea umpluturilor în jurul fundațiilor.

- Ultimul strat de cca 20-30 cm, din săpăturile de fundare va fi excavat pe porțiuni eșalonate în timp - în măsura posibilităților de execuție a fundațiilor pe ziua respectivă - și imediat înaintea turnării betonului în fundații;

- Anexele clădirii vor fi fondate la aceeași adâncime cu construcția respectivă, pentru a se evita degradarea lor datorită tasărilor sau umflărilor diferite de la un punct la altul;
- Se vor prevedea racorduri elastice și etanșe pentru conductele de apă ce intră și ies din clădire;
- Se vor executa lucrări de hidroizolații precum și un sistem permanent de drenare și evacuare a apelor pluviale precum și a celor subterane pentru evitarea apariției de infiltrații în zona fundațiilor, ceea ce ar conduce în timp la degradarea acestora;
- Se vor lua măsuri de urmărire periodică a construcției (tasări, deplasări) și compararea cu cele avute în vedere de proiectant;
- Se va solicita prezența inginerului geotehnician pe parcursul executării lucrărilor de fundații de câte ori este nevoie și obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant și cotei de fundare.

### **Parametrii seismici caracteristici zonei (zonă, grad $K_s$ , $T_c$ )**

În conformitate cu prevederile codului de proiectare seismică, indicativ P 100-1/2006, amplasamentul în cauză se caracterizează prin valoarea  $a_g = 0.10$  (valoare de vârf a accelerației terenului pentru proiectare - pentru cutremure având intervalul de recurență  $IMR = 225$  de ani și 20% probabilitate de depășire în 50 de ani); din punctul de vedere al perioadei de control a spectrului de răspuns (perioadei de colț), pentru amplasamentul dat este caracteristică valoarea  $T_c = 0.7$  sec.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Pe parcelă există o construcție în prezent. Fondul construit din vecinătate este de tip periferic, în diverse stări de degradare. Acesta este constituit din:

- blocuri din perioada socialistă cu regim de înălțime P+4/ P+5, unele având mansardă și fiind reabilite superficial
- locuințe unifamiliale în stare de degradare P/P+1 reabilite superficial
- construcții provizorii de diverse tipuri

În prezent, fondul construit este lipsit de coerență urbanistică.

Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică,
- canalizare,
- telefonie,
- alimentare cu apă,
- gaze naturale.

## **4. Reglementări**

*Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:*

**Obiectivele noi solicitate prin tema-program:**

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării, prevede ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER.

Corpul de cladire va avea regimul de inaltime 2S+P+2E+ER.

Parterul va avea funcțiune de spații comerciale si etajele curente vor avea funcțiune de locuinte colective unde vor fi amenajate apartamente de doua si trei camere, insumand un total de 8 de apartamente.

Subsolul vor avea funcțiunea de parking și spațiu pentru adăpost ALA.

### **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:**

Construcția va fi amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare.

Noua clădire va fi alipită limitelor laterale, retragerile minime propuse fiind:

- **față de limita din nord(laterală): alipire - calcan**
- **față de limita din sud(laterală): alipire - calcan**
- **față de limita din est(stradală): 5.00 m (aliniere la clădirile vecine)**
- **față de limita din vest(posterioară): H/2, dar min. 3.50m**

Prin proiect se propune un singur corp de clădire, care va avea un regim de înălțime 2S+P+2E+ER, cu o înălțime maximă de 13,85 m la aticul etajului retras și 11,55 la cornișa stradală.

Construcția va avea o amprentă la sol de 348.42 m<sup>2</sup>.

Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

<b>S teren</b>	<b>- 589 mp</b>
<b>S construită</b>	<b>- 346.8 mp</b>
<b>S construită desfășurată</b>	<b>- 977.64 mp</b>
<b>H maxim la coamă:</b>	<b>- 13.95 mp</b>

**Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.**

Noua construcție va avea o volumetrie simplă de paralelipiped dreptunghic, cu parter extins și deschis potrivit funcțiunii de spații administrative, etaj 1 și 2 cu volumetrie accentuată potrivit funcțiunii de locuire colectivă și etaj retras cu 1.80 m.

**Distanța propusă față de construcțiile existente** va fi de:

- 11.59 m față de construcția dispusă la nord,
- 7.47 m față de construcția dispusă la sud, alipire parțială la garaj existent.

**Accesul auto și accesul pietonal** pe parcelă se vor realiza direct din strada Tribunalul Vlăduțiu.

**Accesul utilajelor de stingere a incendiilor** se va putea realiza direct din strada Tribunalul Vlăduțiu.

La subsolul construcției se vor amenaja **12 locuri de parcare**, care vor deservi funcțiunile propuse.

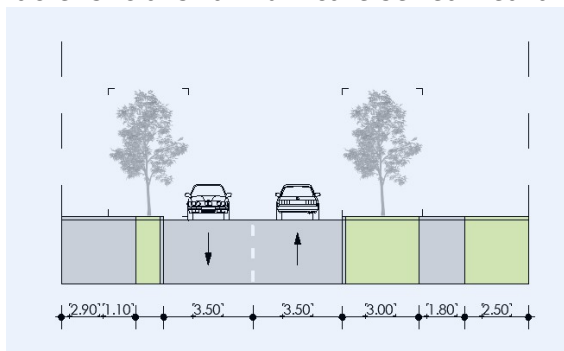
**Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**



Accesele, atât cel auto cât și cel pietonal, se vor face de pe latura de est a parcelei, direct din str. Tribunalul Vlăduțiu. Circulația auto se va realiza printr-o rampă auto către subsol unde vor fi amenajate 12 locuri de parcare.

### Profiluri transversale caracteristice

Profilul transversal caracteristic al străzii din care se realizează accesul pe lot este:



### Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

Terenul este amplasat în intravilan și nu prezintă caracteristici deosebite sau valoroase în ceea ce privește cadrul natural.

De asemenea, terenul este aproape plat, astfel, construcția propusă nu trebuie să se adapteze panta terenului.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 118.09 de spații verzi amenajate minimal cu arbori și arbuști de talie medie și mare, recomandat fiind utilizarea speciilor locale, care să deservească parcela.

### Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zonă.

Funcțiunea propusă **nu reprezintă o sursă de poluare**, constând doar în locuințe și spații administrative.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

**Apele uzate** vor fi evacuate către rețeaua existentă de canalizare.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, **nu sunt folosite** sau depozitate materiale care să prezinte risc de **poluare a solului**. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare ale solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinat **colectării selective a deșeurilor menajere**. În funcție de natura deșeurilor generate prin activitatea desfășurată, se vor asigura spații amenajate corespunzător pentru fiecare tip de deșeu special, conform normelor în vigoare.

Este necesar ca spațiile exterioare utilizate de personal să fie doate cu coșuri de gunoi pentru colectare selectivă.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă **nu este generatoare de zgomot/vibrații** și nu necesită planuri de acțiune speciale.

### Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de 20.32% de spații verzi amenajate minimal și vor fi plantați arbori și arbuști de mici dimensiuni.

### Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul.

### Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Noua clădire va fi alipită limitelor laterale, retragerile propuse fiind:

- **față de limita din nord(laterală): alipire - calcan**
- **față de limita din sud(laterală): alipire - calcan**
- **față de limita din est(stradală): 5.00 m (aliniera la clădirile vecine)**
- **față de limita din vest(posterioară): 3.66m**

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

- **S teren - 589 mp**
- **S construită - 346.8**
- **S construită desfășurată - 977.64**
- **H maxim la atic ER: - 13,95**
- **H maxim cornișă stradală - 11,65**
- **POT maxim - 60%**
- **POT propus - 58.87%**

Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

- **CUT propus - 1.659**
- **CUT maxim - 1.8**

### Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- telecomunicații
- alimentare cu apă - rețea publică
- gaze naturale
- canalizare

Soluțiile de racordare la rețelele edilitare vor trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Racordul la rețelele edilitare din zonă se va face prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/proprietarului, conform proiectelor tehnice de specialitate.

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea, se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (propus)

Suprafață construită propusă	- 346.8
Spații verzi	- 119.71
Alei pietonale	- 67.03
Alei carosabile	- 47.66
Punct gospodăresc	- 7.80

**TOTAL**

**- 589 mp**

## **5. Concluzii**

Investiția propusă nu va avea impact puternic asupra zonei adiacente, fiind de importanță normală.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției (faza DTAC și DTOE), pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții.

Intocmit,  
arh. Durlanu A. Alexandru  
**Sef proiect,**  
arh. Mihai MATEI  
**Coordonator,**  
arh. Ioan Tudor Abrudan

Data 18.06.2020