

**ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT CU  
MENȚINEREA FAȚADEI LA STRADĂ, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE  
DE ȘANTIER ȘI INFORMARE**

**mun. Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 75, jud. Cluj**

**C.F. Nr. 265419 Cluj-Napoca**

faza proiectului **P.U.D.**

## PROIECTANȚI – LISTA DE SEMNĂTURI

### Proiectant general

S.C. MOSSFERN S.R.L.

Șef de proiect

arh. KISS Zoltan



### Proiectant de arhitectură

S.C. MOSSFERN S.R.L.

arh. Vlad POP



arh. Vlad GORGAN

### Specialist R.U.R.

arh. MACALIK Arnold



## **BORDEROU**

### **Copii**

CD

Certificat de Urbanism

Extras de Carte Funciara

Anunț în ziar

Plan topografic vizat OCPI

Studiu geotehnic

Aviz amplasament S.C. ELECTRICA S.A.

Aviz amplasament S.C. Compania de Apă Someș S.A.

Aviz amplasament S.C. Del Gaz Grid S.A.

Aviz amplasament CFO Integrator SRL

Aviz Ministerul Culturii. Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Cluj

Aviz sănătatea populației

Act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului

Dovada achitării taxei R.U.R.

### **Piese scrise**

Foaie de capăt

Fișa proiectului

Proiectanți – lista de semnături

Borderou

Memoriu justificativ

### **Piese desenate**

Situația existentă	u.01
Istoric parcelar	u.02
Reglementări urbanistice	u.03
Desfășurată stradal	u.04
Secțiuni transversală	u.05
Fațadă	u.06
Axonometrie fațadă	u.07
Reglementări edilitare	u.08
Obiective de utilitate publică	u.09
Posibilități de mobilare urbană	u.10



Ilustrare urbanistică	u.11
Poze existente	u.12
Informarea populației	u.13
Studiu de însorire existent	u.14
Studiu de însorire propus	u.15
Situație parcări	u.16
Plan parcări	u.17

Șef de proiect:  
arh. KISS Zoltan



arhitect cu drept de semnătură

Întocmit:  
arh. Vlad POP



specialist R.U.R.  
arh. MACALIK Arnold



ARNOLD-ERNŐ E.I.A.  
MACALIK  
arhitect-urbanist  
D<sub>20</sub>E



## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoaștere a documentației**

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT CU MENȚINEREA FAȚADEI LA STRADĂ, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE</b>
Beneficiar	<b>ASOCIAȚIA PRO IUVENTUTE</b> mun. Cluj-Napoca, str. Plopilor, nr. 75, ap 52, jud. Cluj
Amplasament	<b>mun. Cluj-Napoca, Calea Moților, nr. 75, jud. Cluj</b> <b>C.F. Nr. 265419 Cluj-Napoca</b>
Proiectant General	<b>S.C. MOSSFERN S.R.L.</b> mun. Cluj-Napoca, str. Acad. David Prodan, nr.12, jud. Cluj
Specialist R.U.R.	<b>arh. MACALIK Arnold</b>
Număr Proiect	<b>01/2021</b>
Faza de Proiectare	<b>Plan Urbanistic de Detaliu</b>
Data Elaborării	<b>Februarie 2021</b>

#### **1.2. Obiectul proiectului**

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, pentru lucrarea “elaborare plan urbanistic de detaliu și documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire imobil mixt cu menținerea fațadei la stradă, împrejmuire, organizare de șantier și informare” pe Calea Moților, nr. 75, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelei studiate, în vederea construirii unui imobil mixt, cu funcțiuni de birouri și spațiu expozițional.

Imobilul propus va avea un regim de înălțime de S+P+Sup+3E+1R și va fi configurat în concordanță cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.



## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

### 2.2. Date de recunoaștere a documentației

Extras CF  
Ridicare topografică  
Scanare 3D  
Google Earth  
PUG al Mun. Cluj-Napoca

### 2.2. Concluzii din documentațiile elaborate

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în partea central - vestică a orașului, pe Calea Moșilor, nr. 75, și se afla în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform Planului Urbanistic General terenului aferent investiției se încadrează în unitatea teritorială de referință ZCP\_M1 - zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinat restructurării, caracterizată prin POT max = 60% și CUT max = 2.2.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Accesul pietonal se realizează din Calea Moșilor, care brodează amplasamentul în partea nordică, prin gangul adiacent laturii estice. Imobilul nu dispune de acces auto.

Calea Moșilor are un profil ce variază între 18.8 și 31.5 m și are în componență trotuar pe ambele părți și două benzi de circulație auto, cu alternanță pe anumite zone cu bandă dedicată pentru transportul în comun. În momentul de față, parcarea automobilelor nu se realizează în spații special amenajate.

Conform PUG Cluj-Napoca în vigoare, pentru Calea Moșilor nu este propus niciun profil stradal în vederea restructurării, cu excepția unor servituți de utilitate publică.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul pentru care s-a întocmit documentația, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și are suprafața totală de 381mp conform ridicare topografică. Frontul la Calea Moșilor are o lungime de 8.34m. Există cel puțin câte o societate comercială, în cele trei curți vecine.

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți :  
Nord: Calea Moșilor;



Sud: proprietate privată, str. Clinicilor nr. 48;  
Est: proprietate privată, Calea Moșilor, nr. 77;  
Societatea comercială FERMA LA MASA SRL  
Vest: proprietate privată, Calea Moșilor, nr. 71-73;  
Societatea comercială SAVE DATA SRL  
Societatea comercială ADA CONSTRUCT SRL  
Societatea comercială ONCOART SRL

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

Folosința actuală a terenului este cea de curte și grădină, iar în urma intervenției folosința terenului se modifică în teren pentru construcții. În prezent pe teren, se află o clădire, denumită corp C1, cu suprafața construită de 174mp, regimul de înălțime S+P, având numărul cadastral Top: 10087/ C, constând într-o casă din cărămidă, acoperită cu țiglă, cu 4 camere, 1 bucătărie, dependențe.

Construcția existentă se află în stare de degradare medie, însă nu corespunde cerințelor funcționale ale investiției și se propune spre demolare, păstrând fațada stradală eclectică cu valoare artistică, arhitecturală și ambientală.

#### **Bilanț teritorial existent:**

Suprafață teren: 381mp conform CF  
Suprafața construită: 174mp  
Suprafața construită desfășurată: 228 mp  
POT = 45.7% (POT max = 60%)  
Regim de înălțime: S+P  
Spații verzi: 159mp (39% din St)  
Înălțimea maximă la cornișă: 7.98m  
Înălțimea maximă la coamă: 9.33m  
CUT = 0.56 (CUT max = 2.2)

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

Terenul vizat de investitor este situat în partea central-vestică a orașului, pe Calea Moșilor la numărul 75, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, adiacent unei artere importante spre centrul istoric a orașului. Se află într-o zonă cu interes maxim pentru dezvoltarea dotărilor și serviciilor cu interes public, eterogenă din punct de vedere funcțional și urbanistic. Pe de o parte persistă fragmente din țesutul tradițional, cu parcele înguste și dezvoltate în adâncime, ocupate de clădiri de tip periferic, cu regim redus de înălțime, dezvoltate în adâncime, pe limita de proprietate. În general, aceste corpuri de clădire funcționează ca și locuințe mixate uneori cu servicii sau comerț de mică anvergură. Pe de altă parte, restructurarea urbanismului de sfârșit de secol XIX a



format parcele cu deschideri ample spre spațiul public, cu tipologii specifice de ocupare de tip închis. Aceste imobile sunt mono funcționale și sunt ocupate de importante instituții publice și de interes public. Regimul de înălțime variază între P și P+3+3R.

Parcela studiată figurează cu aceeași suprafață pe planurile istorice din 1917 și 1941.

Exceptând fațada eclectică, construcția nu prezintă valori artistice, arhitecturale sau ambientale, constând într-o clădire de locuit de la sfârșitul secolului al XIX-lea – începutul secolului al XX-lea, fiind figurată pe planul istoric din 1917, în formă de „L”, cu gang pe latura estică, cu subsol parțial la capătul sudic și șarpantă comună, fiind lipsită de elemente valoroase la nivel de:

- structură portantă,
- tâmplării,
- tencuieli sau stucaturi,
- decorațiuni exterioare sau interioare,
- șarpantă specială,
- sobe de epocă,
- finisaje speciale de orice fel
- amenajări exterioare aferente etc.

Decorațiile fațadei sunt sub formă de frize și ghirlande. Se remarcă cornișa estică aflată deasupra frizei geometrizate din dreptul accesului principal în gang la +5,85metri, respectiv frontonul vestic trapezoidal care atinge +8,03metri, față de cota trotuarului.

De altfel desfășurata stradală surprinde variația cornișei frontului sudic: Calea Moților nr. 67: +12.81m; Calea Moților nr. 69: +6.41m; Calea Moților nr. 71-73: +12.90m (cornișă retrasă la +18.45); Calea Moților nr. 77: +6.04m; Calea Moților nr. 79: +4.10m; Calea Moților nr. 81: +9.70m; Calea Moților nr. 83 și nr. 85:+10.37m. Variația cornișei se regăsește și în cazul frontului nordic, de vis-a-vis.

### **Condiții meteo climatice**

Clima regiunii este temperat continentală moderată, cu veri relativ calde și ierni geroase. Conform hârții de zonare climatică a teritoriului României din STAS 6472/2-83 terenul studiat se încadrează în zona III, astfel temperatura exterioară convențională de calcul se consideră -19°C. Valoarea de referință a presiunii dinamice a vântului conform CR 1-1- 4/2012 este 0,5kPa, iar încărcarea din zăpadă conform CR 1-1-3/2012 este de 1,5kN/m<sup>2</sup>. Conform hârții de zonare seismică din Normativul P100/-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,25g$ , perioada de colț  $T_c = 0,7s$ .

### **3.5. Destinația clădirilor**

Corpul de clădire cu numărul cadastral Top: 10087/ C constă într-o casă din cărămidă, acoperită cu țiglă, cu: 4 camere, 1 bucătărie, dependințe. Casa este folosită ca locuință.





Pe baza releveului realizat:

- Subsolul parțial, localizat sub capătul sudic al clădirii, este accesat printr-o scară de lemn cu acces exterior din curte la cota -0.59m față de  $\pm 0.00$  (scara asigurând accesul în caz de mentenanță și în podul neutilizat/ la nivelul șarpantei). Cota de călcare se află aproximativ -2.50m (-2.51...-2.56m) față de cota  $\pm 0.00$  a parterului. Prezintă două spații cu înălțimea liberă de 2.07-2.25m, având suprafața utilă de 26.10mp cu trei ferestre tip supralumină orientate spre est (cota terenului amenajat exterior adiacent aflându-se la aproximativ -0.75m), respectiv suprafața utilă de 5.49mp cu o fereastră tip supralumină orientată spre sud. Planșeul de peste subsol este realizat din bârne de lemn podite.

- Parterul aflat deasupra subsolului prezintă de asemenea un spațiu mai mic spre sud (suprafață utilă de 6.07mp, înălțime liberă de 3.80m) cu o fereastră aliniată cu golul sudic al subsolului. Deasupra spațiului mai mare de la subsol se regăsesc o încăpăre (suprafață utilă de 19.67mp, înălțime liberă de 3.79m) cu două ferestre aliniate cu golurile estice ale subsolului, respectiv două băi cu suprafața utilă de 1.42mp și 3.00mp, accesate toate dintr-un hol/ zonă tampon cu suprafața utilă de 3.09mp cu o fereastră de asemenea aliniată cu un gol estic al subsolului. Parterul se extinde spre stradă cu încăpărea mediană (suprafață utilă de 33.14mp, înălțime liberă de 3.75-3.78m) a tronsonului dezvoltat de-a lungul limitei vestice, prin care se realizează accesul din curte al acestui tronson, prezentând de asemenea două ferestre estice. Din această încăpăre se accesează a treia cameră (suprafață utilă de 18.15mp, înălțime liberă de 3.79m) dotată cu o baie cu suprafața utilă de 4.08mp și două ferestre estice. Din această cameră, în momentul de față, nu se poate accesa încăpărea de la stradă, dar mai mult ca sigur că a existat o ușă. Din cele observate, inclusiv continuitatea șarpantei, casa a fost edificată într-o singură etapă. Privind camera de la stradă (suprafață utilă de 23.58mp, înălțime liberă de 3.81m), dotată de asemenea cu o baie cu suprafața utilă de 4.00mp, accesul se realizează direct din curte, urcând patru trepte – diferența de nivel dintre terenul amenajat exterior adiacent și cota  $\pm 0.00$  a parterului fiind de aproximativ 80cm. Spre stradă, încăpărea prezintă două ferestre, cu două și respectiv cu trei canaturi în dreptul frontonului vestic al fațadei principale. La stradă, spre est, între această cameră și calcanul estic se regăsește gangul strict pietonal, care asigură accesul direct în curte.

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

Terenul studiat are doi proprietari, cotă parte 13/16 se află în proprietatea beneficiarilor investiției, Asociația Pro Iuventute, iar 3/16 se află în proprietatea Statului Român și este înscris în cartea funciară cu nr. CF Nr. 265419 Cluj-Napoca, având suprafața de 381mp.

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

Se va citi studiul geotehnic anexat.



### **3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora**

Nu există.

### **3.9. Adâncimea apei subterane**

Se va citi studiul geotehnic anexat.

### **3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Conform hârții de zonare seismică din Normativul P100/-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului  $a_g = 0,25g$ , perioada de colț  $T_c = 0,7s$ .

### **3.11. Analiza fondului construit existent**

În zona aferentă terenului studiat, fondul construit are un regim de înălțime mixt, format din clădiri P, P+1 și P+3+3R (clădire de locuințe colective, vecin direct în partea de est) fie au fost construite recent, după noile reglementări ale zonei, fiind o zonă destinată restructurării cu un regim de înălțime propus de S+P+Sup+3E+1R.

Majoritatea construcțiilor din zonă au o stare medie. Cele ce se află într-o stare bună fie au fost restaurate sau renovate recent fie sunt construcții noi. Construcția existentă se află în stare de degradare medie.

Funcțional, zona este una mixtă. Principalele funcțiuni sunt cele de servicii și locuire ce sunt găzduite în clădiri de dimensiuni mici și medii, care ulterior reprezentau locuințe unifamiliale. În vecinătatea apropiată a sitului se găsesc și mai multe clădiri de sănătate, precum Spitalul de Pediatrie, Ambulatoriul Integrat al Spitalul Clinic de Boli Infecțioase și clădiri pentru învățământ Universitatea de Agronomie, Colegiu Tehnic de Comunicații Augustin Maior sau Colegiul Tehnic Edmond Nicolau.

### **3.12. Echiparea existentă**

Zona este echipată cu toate utilitățile tehnico-edilitare necesare.



## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Obiectivele noi solicitate de tema program

Beneficiarul dorește demolarea clădirii existente, care nu corespunde cerințelor funcționale ale investiției, păstrând fațada stradală eclectică cu valoare artistică, arhitecturală și ambientală și construirea unui imobil cu funcțiune mixtă de birouri și sală expozițională, având regim de înălțime S+P+Sup+3E+1R.

Se va ține cont de contextele învecinate și de factorii urbanistici, funcționali și estetici în ocuparea parcelei, nu doar cu construcția propusă, dar și privind amenajările, cu excepția accesului auto, deoarece fațada stradală eclectică existentă, având valoare artistică, arhitecturală și ambientală, se păstrează, iar gabaritul porții având lățimea de 1.48m, accesul auto nu poate fi realizat în incinta parcelei.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea, și conformarea construcțiilor

Nivelul subteran va adăposti sala expozițională cu foaierea și anexele aferente și spații tehnice spre Calea Moșilor. Tot la subsol, va exista un birou, ce va primi lumina naturală dintr-o curte de lumină interioară. Parterul va găzdui recepția și garderoba. Etajele superioare vor adăposti birouri cu anexele ce le vor deservi.

### 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Imobilul propus va avea suprafața construită la sol  $S_c=112.6\text{mp}$  și suprafața construită desfășurată  $S_{cd}=789\text{mp}$ .

Indici urbanistici propuși: POT = 29.5% și CUT = 2.07.

Regimul de înălțime propus: S+P+Sup+3E+1R.

Conform Planului Urbanistic General terenul aferent investiției se încadrează în unitatea teritorială de referință SZCP\_M1 - Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), caracterizat prin POT max = 60 %, CUT max = 2.2 și regim de înălțime (1-3S)+P+3+M sau (1-3S)+P+3+1R. Se admit nivele parțiale (supanete, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișa reglementată.

### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Corpul propus se aliniază la stradă, încadrându-se în tipologia de front închis ce este propusă în planul urbanistic general pentru această zonă și are o adâncime de 12.37 metri, față de 18 metri limita impusă de regulament. Clădirea propusă se retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin decât 6m.



#### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele menținute existente**

Clădirea propusă vizează să se înscrie sub aspectul volumetriei și a modului de ocupare a terenului în specificul zonei, integrând fațada stradală eclectică existentă, prin punerea ei în valoare, abordând o arhitectură neutră ce nu contrastează cu existentul.

Documentația aferentă prezentului memoriu prevede menținerea fațadei la Calea Moșilor, asigurând valorificarea valorilor artistice, arhitecturale și ambientale ale fațadei respective. Decorațiile fațadei sunt sub formă de frize și ghirlande, respectiv cornișa estică aflată deasupra frizei geometrizate și frontonul vestic trapezoidal sunt puse în valoare prin conformarea fațadei prezentate prin ilustrarea urbanistică la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu (planșa U.09 Ilustrare urbanistică).

Conformarea arhitecturală-volumetrică a regimul de înălțime propus S+P+Sup+3E+1R mediază la Calea Moșilor relația cu fațada învecinată spre est (Calea Moșilor nr. 71-73), realizând trecerea de la o primă cornișă a acesteia, aflată la +12.90m, printr-o expresia a fațadei propuse, de tip bovindou, care este susținută de cornișa estică a fațadei existente (Calea Moșilor nr. 75), aflate deasupra frizei geometrizate din dreptul accesului principal în gang. Frontonul trapezoidal vestic existent, decorat cu frize și ghirlande, este accentuat printr-o nouă cornișă, propusă la +16.21m (planșa U.04 Desfășurată stradală). Cornișa etajului retras propus se aliniază la cea de-a doua cornișă a fațadei vecine estice (Calea Moșilor nr. 71-73), aflată la +18.45m. Desfășurata stradală surprinde variația cornișei frontului sudic: Calea Moșilor nr. 67: +12.81m; Calea Moșilor nr. 69: +6.41m; Calea Moșilor nr. 71-73: +12.90m (cornișă retrasă la +18.45); Calea Moșilor nr. 77: +6.04m; Calea Moșilor nr. 79: +4.10m; Calea Moșilor nr. 81: +9.70m; Calea Moșilor nr. 83 și nr. 85: +10.37m. Variația cornișei se regăsește și în cazul frontului nordic, de vis-a-vis.

#### **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Exceptând fațada stradală eclectică, construcția existentă, cu pereți portanți de zidărie și acoperiș șarpantă, aflată în stare medie de degradare, nu prezintă valori artistice, arhitecturale sau ambientale, constând într-o clădire de locuit de la sfârșitul secolului al XIX-lea – începutul secolului al XX-lea, în formă de „L”, cu gang pe latura estică, cu subsol parțial la capătul sudic și șarpantă comună, fiind lipsită de elemente valoroase la nivel de:

1. structură portantă,
2. tâmplării,
3. tencuieli sau stucaturi,
4. decorațiuni exterioare sau interioare,
5. șarpantă specială,
6. sobe de epocă,
7. finisaje speciale de orice fel
8. sau amenajări exterioare aferente etc.



Ca atare se propune demolarea clădirii aflate pe teren – denumită corp C1, cu suprafața construită de 174mp, regimul de înălțime S+P, având numărul cadastral Top: 10087/ C conform extras C.F. Nr. 265419 Cluj-Napoca, cu păstrarea fațadei stradale eclectice cu valoare artistică, arhitecturală și ambientală.

Ilustrarea urbanistică și arhitecturală anexată prezintă o situație prin care, fără elemente de pastișă, valențele compunerii fațadei devin preluabile la scara cornișei arterei conturate prin reglementări urbanistice.

#### **4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile**

Datorită condiționării prin Planul Urbanistic General de păstrare a fațadei stradale eclectice cu valoare artistică, arhitecturală și ambientală, unicul acces pe amplasamentul studiat se realizează de pe latura nordică, din Calea Moților, prin poarta de pe limita estică, având deschiderea de 1.48m, fără să permită accesul auto în incinta parcelei. Deoarece pe terenul propus nu se pot asigura locurile de parcare necesare, "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." Pornind de la premisa că această condiție nu poate fi îndeplinită, dată fiind situația terenurilor din zonă, pe care sunt amplasate clădiri monumente istorice, în curțile cărora nu se poate parca, conform R.L.U. sau instituții publice, cerem permisiunea de a efectua parcare autovehiculelor în cele două clădiri dedicate, într-o rază de aproximativ 500m, parkingul suprateran de la primărie și parkingul subteran de la sala polivalentă, acestea putând deservi nevoia locurilor de parcare auto pentru programul propus, 11 locuri, conform calculului anexat.

Frontul total la stradă este de 8.34m. Calea Moților este o arteră principală recent asfaltată și modernizată, de importanță majoră cu sens dublu de circulație, cu o lățime variabilă de 18.8 - 31.5m, din care 11 - 21 m carosabil, cu trotuare. Fluxul auto care va rezulta în urma construcției propuse nu va periclita circulația auto din zonă.

Calculul necesar pentru numărul locurilor de parcare este conform anexei 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 579 din 06.07.2018.

#### **Funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, servicii fără acces public**

<b>ind.</b>	<b>nume</b>	<b>arie</b>	<b>coeficient</b>	<b>P auto</b>	<b>P velo</b>
S-01	sas	6.76	/40	0.17	0.08
S-02	foaier	50.40	/40	1.26	0.63
S-03	sala expo	111.02	/40	2.78	1.39
S-04	birou	6.85	/80	0.09	0.09
S-05	depozit	3.82	/80	0.05	0.05
S-06	G.S.B.	6.30	/40	0.16	0.08
S-07	G.S.F.	6.39	/40	0.16	0.08
S-08	G.S.D.	4.08	/40	0.10	0.05
S-09	spațiu tehnic + C.T.	11.46	/80	0.14	0.14
	<b>TOTAL</b>			<b>4.90</b>	<b>2.59</b>



**ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT CU MENȚINEREA FAȚADEI LA STRADĂ, ÎMPREJMUIRE,  
ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE**  
MUN. CLUJ NAPOCA, CALEA MOȘILOR, NR. 75, JUD. CLUJ  
BENEFICIAR: ASOCIAȚIA PRO IUVENTUTE

P-01	acces exterior	4.03	/40	0.10	0.05
P-02	W.F.	2.81	/40	0.07	0.04
P-03	P.G.	1.27	/80	0.02	0.02
P-04	recepție	44.51	/40	1.11	0.56
P-05	C.S.	5.85	/40	0.15	0.07
	<b>TOTAL</b>			<b>1.45</b>	<b>0.73</b>
SU-01	C.S.	7.00	/80	0.09	0.09
SU-02	hol	8.70	/80	0.11	0.11
SU-03	G.S.	3.88	/80	0.05	0.05
SU-04	sala de ședințe	11.60	/80	0.15	0.15
SU-05	sala de ședințe	11.37	/80	0.14	0.14
	<b>TOTAL</b>			<b>0.53</b>	<b>0.53</b>
E1-01	C.S.	7.00	/80	0.09	0.09
E1-02	birouri	64.26	/80	0.80	0.80
E1-03	oficiu	4.38	/80	0.05	0.05
E1-04	G.S.	5.89	/80	0.07	0.07
	<b>TOTAL</b>			<b>1.02</b>	<b>1.02</b>
E2-01	C.S.	7.00	/80	0.09	0.09
E2-02	birouri	64.26	/80	0.80	0.80
E2-03	oficiu	4.38	/80	0.05	0.05
E2-04	G.S.	5.89	/80	0.07	0.07
	<b>TOTAL</b>			<b>1.02</b>	<b>1.02</b>
E3-01	C.S.	7.00	/80	0.09	0.09
E3-02	birouri	53.53	/80	0.67	0.67
E3-03	oficiu	4.02	/80	0.05	0.05
E3-04	G.S.	5.89	/80	0.07	0.07
	<b>TOTAL</b>			<b>0.88</b>	<b>0.88</b>
E4-01	C.S.	7.00	/80	0.09	0.09
E4-02	birouri	53.53	/80	0.67	0.67
E4-03	G.S.	5.89	/80	0.07	0.07
	<b>TOTAL</b>			<b>0.83</b>	<b>0.83</b>
T-01	C.S.	7.00	/80	0.09	0.09
	<b>TOTAL</b>			<b>0.09</b>	<b>0.09</b>
<b>TOTAL Număr de parcare</b>				<b>10.71</b>	<b>7.69</b>
<b>TOTAL Număr de parcare întreg</b>				<b>11</b>	<b>8</b>



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

Planul Urbanistic de Detaliu respectă legislația națională și comunitară de mediu în vigoare. Implementarea propunerii va avea un efect redus asupra mediului și vor fi prevăzute măsuri pentru evitarea impactului negativ asupra mediului. Amplasamentul studiat prin Planul Urbanistic de Detaliu nu este inclus în arii naturale protejate de interes național sau internațional.

Odată cu construcția propusă prin prezenta documentație, se va realiza și amenajarea terenului. Suprafața spațiului verde pe sol natural va fi de 82 mp, ceea ce reprezintă 20% din suprafața terenului, completată de o zonă verde, care va acoperi sala multifuncțională de 118mp, totalizând 200mp de spațiu verde (49% din suprafața parcelei).

#### **4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de aceasta**

Clădirea aflată pe teren – denumită corp C1, cu suprafața construită de 174mp, regimul de înălțime S+P, având numărul cadastral Top: 10087/ C, se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, dar nu face parte din patrimoniul clasat în Lista Monumentelor Istorice și nu este cuprinsă în Anexa 5 a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.22.2014 și actualizat ulterior până la data curentă. Conform aceluiași R.L.U., Partea II, Capitolul 2, Articolul 7: „pentru clădirile din interiorul Zonei Construite Protejate neincluse în această listă este permisă restructurarea totală sau parțială, cu respectarea legii.” De asemenea, Certificatul de Urbanism Nr. 427 din 18.02.2021, nu certifică clasificarea clădirii ca fiind cu valoare artistică, arhitecturală sau ambientală, respectiv nu se precizează nici o reglementare sau condiționare în acest sens. În schimb, specifică faptul că imobilul este situat în zona arheologic protejată a municipiului Cluj-Napoca.

#### **4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunea propusă fiind de clădire cu funcțiuni mixte, birouri și sală multifuncțională. Nu se vor desfășura activități de producție sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se va gândi o amenajare peisageră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute corespunzător.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate.



Parcela va fi dotată cu un punct gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor, integrat în parterul clădirii. Deșeurile vor fi preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

#### **4.11. Prevederea unor obiective de utilitate publică în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul.

#### **4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Funcțiunile propuse nu prezintă un impact negativ asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic. Astfel, nu sunt necesare măsuri speciale de protecție a mediului. Se propune realizarea unei suprafețe verzi organizate la sol de 95.6mp (25% din suprafața parcelei). Aceasta va fi plantată cu trei arbori maturi, având circumferința în plan de 5m, respectiv 4m, și înălțimea de 10m. O suprafață verde adițională de 181.1mp va fi amplasată deasupra sălii multifuncționale și pe terasele superioare ale clădirii. (47.5% din suprafața parcelei) Astfel, complexul va avea o suprafață verde totală de 276.7mp (72.5% din suprafața parcelei). Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate conform unui contract cu o firmă de salubritate.

#### **4.13. Profiluri transversale caracteristice**

Conform ridicării topografice, amplasamentul prezintă diferențe relativ mici de nivel. Între frontul la stradă și limita posterioară a parcelei există o diferență de aproximativ 90 cm (+342.8 la stradă și +343.7 pe limita posterioară), la o lungime de 46.2m, având o pantă de 1.1%.

#### **4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Pentru stabilizarea terenului pe limita de proprietate se vor realiza piloți foraj. Lucrări de sistematizare verticală se vor realiza în zona curții din spatele clădirii propuse.

#### **4.15. Regimul de construire**

Regimul de construire va fi închis. Clădirea se va amplasa în aliniament în front continuu și se va alipi limitelor laterale.

Arie construită la sol Corp propus AC = **112.6mp**

Arie construită desfășurată Corp propus AD = **770.5**

P.O.T. propus = **29.5%**

P.O.T. max = **60%**

Regim de înălțime propus - **S+P+Sup+3E+1R**





Înălțime maximă la cornișă propusă - **16.21m**

Înălțime maximă propusă - **20.6m**

Distanțele față de limitele de proprietate propuse sunt:

pe latura N – Calea Moților - **0.00 m**

pe latura V – cu proprietate privată - **2.67m**

pe latura S – cu proprietate privată - **17.31m**

pe latura E – cu proprietate privată - **0.00m**

#### **4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor**

Suprafața subsol	<b>242.8mp</b>
Suprafața parter	<b>90.8mp</b>
Suprafața supantă	<b>66.0mp</b>
Suprafața etaj1	<b>101.3mp</b>
Suprafața etaj2	<b>101.3mp</b>
Suprafața etaj3	<b>90.6mp</b>
Suprafața etaj4R	<b>85mp</b>
Suprafața terasă	<b>11.2mp</b>

Suprafața Construită Desfășurată Propusă **789**

**789 SCD/381ST = 2.07 CUT**

CUT propus = **2.07**

C.U.T. max = **2.2**

#### **4.17. Asigurarea utilităților**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Alimentarea cu apă a obiectivului se va asigura de la conducta publică existentă pe strada

Calea Moților.

Apele uzate menajere sunt colectate prin rețeaua de canalizare proprie propusă și evacuate în rețeaua existentă pe strada Calea Moților.

Apele pluviale provenite de pe acoperișul terasă vor fi colectate prin sifoane și conduse prin rețea proprie în rețeaua stradala de pe strada Calea Moților.

Gazele rezultate se vor evacua prin coșuri de fum retrase de la nivelul fațadelor.

Centralele termice se vor alimenta de la conducta de gaz, existenta pe strada Calea Moților.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de amplasament eliberat de S.C. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA cerut prin Certificatul de Urbanism nr. 427 din 18.02.2021 . În zonă exista rețea electrica de distribuție.



#### **4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat**

##### **Bilanț teritorial propus:**

Suprafața terenului: **381mp**

Dimensiuni maxime teren: **8.34m x 46.2m**

Funcțiunea propusă: mixtă (birouri + sală multifuncțională)

Suprafața construită propusă: **112.6mp**

POT maxim admis conform PUG în UTR ZCP\_M1 - 60%

POT propus: **29.5%**

Suprafața desfășurată propusă: **789**

CUT maxim admis conform PUG în UTR ZCP\_M1 - 2.2

CUT propus: **2.07**

Regim de înălțime maxim admis conform PUG în UTR ZCP\_M1 - (1-3S)+P+3+1R.

Regim de înălțime propus: **S+P+Sup+3E+1R**

H maxim cornișă admis conform PUG în UTR ZCP\_M1: 17m

H cornișă propus: **16.21m\***

H maxim admis conform PUG în UTR ZCP\_M1: 22m

H maxim propus: **20.6m**

Locuri de parcare propuse: **0\*\***

\*Fațada de la Calea Moșilor, în partea nordică, se păstrează, aceasta având valoare artistică ambientală. Din această cauză, accesul pietonal se păstrează iar accesul auto nu poate fi realizat în interiorul parcelei. Acest aspect este confirmat de Avizului Monumentelor Istorice nr. 891/03.11.2016. Însă, "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." Astfel se propune staționarea autovehiculelor, în parcare situată pe strada George Coșbuc, nr. 1, situația actuală de care dispune asociația, distanța pietonală de la autovehicul până la accesul în clădire fiind de 170m ±5m.

\*\*Conform avizului nr. 363/Z/13.05.2021 al Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice nr. 3, clădirile nou construite de pe str. Calea Moșilor, vor avea cornișa măsurată în cel mai înalt punct sub cornișa clădirii primăriei, măsurată la 6.17m în colțul din intersecția străzilor Calea Moșilor și Petru Maior, și 16.33m la cornișa frontonului central de la Calea Moșilor. Astfel cu variația admisă de 0.50m, înălțimea clădirii propuse de 16.21 în partea vestică, respectă prevederile Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice. În partea estică cornișa clădirii propuse, se racordează la cornișa clădirii de pe Calea Moșilor 71-73, la cota de 12.92m, pentru a nu crea un salt între cele două construcții, deoarece clădirea de la numărul 71-73, este de factură recentă și nu va fi refăcută în viitorul apropiat.

Conf. RLU UTR ZCP\_M1: spațiu verde organizat pe sol natural va ocupa min. 25%.

Spațiu verde organizat la sol natural **95.3mp (25% din Suprafața terenului, 381m).**

Curte A: **86.24mp** Curte B: **9.11mp**

Spațiu verde organizat pe sol artificial **181.1mp (47.5% din Suprafața terenului, 381m).**

Spațiu verde total **276.7mp (72.5% din Suprafața terenului, 381m).**



## 5. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

Obiectul lucrării constă în realizarea unei clădiri de birouri, cu o sală multifuncțională la subsol. Realizarea construcției proiectate va contribui la dezvoltarea și restructurarea zonei și va aduce un aport la creșterea dotărilor prin funcțiunea culturală pe care o propune la subsol.

Intervenția propusă contribuie la coerența zonei prin conturarea caracterului definit prin P.U.G. de zonă mixtă. Acest fapt se realizează prin înlocuirea locuințelor individuale având regim mic de înălțime existente cu un imobil care are funcțiunea principală de clădire de birouri dar oferă și spații de interes public la parter și subsol. Imobilul propus valorifică optim terenul, cu peste 30% sub valoarea POT maxim admis conform PUG în UTR ZCP\_M1, păstrând în același timp relații bune cu vecinătățile și oferind un spațiu verde 276.6 mp de care vor beneficia atât oamenii ce lucrează în clădire cât și utilizatorii funcțiunilor de interes public.

Prezenta documentație P.U.D. stabilește condițiile și reglementările urbanistice în vederea construirii unui imobil S+P+Sup+3E+1R

Șef de proiect:  
arch. KISS Zoltan



Întocmit:  
arch. Vlad POP

Specialist P.U.R.  
arch. MACALIK Arnold

