

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. DATE GENERALE**

#### **1.1.1. DENUMIREA OBIECTIVULUI DE INVESTITIE:**

Plan urbanistic de detaliu – Construire imobil pentru sanatate si asistenta sociala (camin pentru varsnici).

#### **1.1.2. AMPLASAMENTUL:** Calea Baciului nr. 18, Municipiul Cluj-Napoca, Judetul CLUJ Strada

Terenul are o forma regulata - rectangulara, este in intravilanul municipiului Cluj Napoca si este categoria curti constructii. Pe teren exista o constructie edificata ce urmeaza a fi partial desfiintata. Imobilul nu este indentificat in Lista Monumentelor Istorice actualizata in anul 2015.

Conform PUG Municipiu Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/2014, terenul este incadrat in **UTR S\_Is** – subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

#### **UTILIZARI ADMISE:**

Institutii și servicii publice sau de interes public – funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare – (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate – ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

## **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

---

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

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

### UTILIZARI INTERZISE:

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare.

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. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. 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.

1.1.3. **BENEFICIARI:** DIRECTIA DE ASISTENTA SOCIALA SI MEDICALA – CLUJ-NAPOCA

1.1.4. **ELABORATOR:** PFI CHIRAN NICOLAE ALIN - URBANIST

1.1.5. **DATA ELABORARII:** APRILIE 2021

### 1.2. SOLICITARI ALE TEMEI

#### **Tema beneficiarilor:**

Proiectul s-a intocmit pe baza Certificatului de urbanism nr. 1290 din 20.04.2021, eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca. Beneficiarul solicita lucrari de construire pentru un imobil pentru sanatate si asistenta sociala (camion pentru varsnici), cu regimul de inaltime S+P+2E, amplasat conform plan de reglementary urbanistice anexa la documentatie, motiv pentru care primaria a solicitat intocmirea unui plan urbanistic de detaliu (PUD).

Planul urbanistic de detaliu este intocmit pentru parcela din Calea Baciului nr. 18, Cluj-Napoca si are numar cadastral 339035 (conform extras de carte funciara).

## **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

---

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

Pentru a studia impactul propunerii asupra vecinatatilor s-a luat in studiu o zona mai mare – care cuprinde parcele invecinate.

### **1.3. SURSE DOCUMENTARE**

Planul urbanistic de detaliu s-a întocmit pe baza reglementarilor cuprinse în:

- PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. nr. 493/2014;
- Extrase de carte funciara de informare actualizate;
- Planuri cadastrale actualizate scara 1:2000, 1:500 vizate OCPI.

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **2.1.1. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL**

Amplasamentul studiat este format dintr-un teren de forma regulata in suprafata de 4082 mp, conform masuratorilor efectuate cadastral si actelor de proprietate anexate prezentei documentatii.

Acest teren este amplasat astfel: Pe latura **nord** si pe cea de **est**, pe toata lungimea laturilor, se afla proprietati privata ale persoanelor fizice sau juridice. Pe latura **vest**, se afla domeniu public – zona de institutii publice si de interes public, iar pe latura **sud** domeniu public – accesul in intersectia strazii Corneliu Coposu si Calea Baciului.

### **2.1.2. BILANT TERITORIAL**

Indicatori urbanistici cf. PUG Municipiului Cluj-Napoca sunt:

#### UTR S\_Is

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 75%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2

pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber  $\geq 1,40$  m).

## **2.2. REGIM JURIDIC**

Terenul din Calea Baciului nr. 18, Cluj-Napoca are o suprafata de **4082 mp** conform masuratorilor cadastrale; **numar cadastral 339035** cf. extras carte funciara.

Terenul este proprietatea Municipiului Cluj-Napoca prin Directia de Asistenta Sociala si Medicala.

# **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

---

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

## **2.3. REGIM ECONOMIC**

Terenul este in intravilan, categoria curti constructii si are amenajata pe el o cladire cu doua niveluri – subsol si parter.

## **2.4. REGIM TEHNIC**

Terenul care face obiectul prezentului proiect este liber de constructii si are urmatoarele vecinatati:

- pe latura de nord - proprietatati private (nr. cad. 280075);
- pe latura de est - proprietatati private (nr. cad. 284081);
- pe latura de sud – domeniu public (Str. Corneliu Coposu si Calea Baciului);
- pe latura de vest – domeniu public (institutie publica);

## **SITUATIA ACTUALA PE TEREN**

S teren = 4082 mp (conform ridicare topografica);

Pe teren se afla o constructie cu functiunea de scoala, precum si platforme betonate si teren viran sau vegetatie spontana. Cladirea existenta are o suprafata de 629 mp la sol conform extrasului de carte funciara si are o forma planimetrica in “L” – latura scurta paralela cu aliniamentul si latura lunga in adancime. Prin propunere se urmareste mentinerea laturii din lungul aliniamentului ca front stradal, corp de cladire ce se va consolida si supraetaja (Sc = 257mp), iar latura lunga a cladirii existente urmeaza a se demola (Sc = 357mp). De asemenea corpul mentinut se va ajusta la partea nord vestica tot prin demolarea 15 mp pentru a avea o retragere de 4m fata de limita de proprietate, implicit pentru a face loc caii de rulare pentru autospeciale.

## **3. REGLEMENTARI URBANISTICE**

### **3.1. REGIM ECONOMIC**

Destinatia stabilita: Imobil functiune camin pentru varsnici, in regim de inaltime S+P+2E.

### **3.2. REGIM TEHNIC**

#### **3.2.1. RETRAGERI SI ALINIAMENTE**

Imobilul propus pe acest teren se va inscrie intr-un edificabil maxim cu urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate, de la nivelul parterului si a etajului curent:

- pe latura de nord, se vor tine cont de o retragere variabila de la 10.00m pana la 13.84m fata de limita posterioara a terenului;
- pe latura de est, se vor construi tinandu se cont de o retragere de 4.50m fata de limita laterala;
- pe latura de sud, se vor construi tinandu se cont de o retragere de 5m fata de aliniamentul strazii;
- pe latura de vest, se va realiza o retragere a edificabilului de 4.00m.

#### **3.2.2. REGIMUL DE INALTIME, INALTIMEA MAXIMA**

Se propune un regim de inaltime: Rh max = S+P+2E, H maxim = 14.00 m.

#### **3.2.3. BILANT TERITORIAL PROPOS**

S teren = 4082 mp (cf. masuratori)

#### **SOLUTIA TEHNICA PROPUSA:**

POT propus = 40%

CUT propus = 1.0

## CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

	mp	%
Spatii verzi (pe teren natural)	1154.62	28.29
<b>Suprafata de teren rezultata</b>	<b>4082</b>	<b>100</b>

Suprafata de teren		4082
Suprafata de teren cedata catre domeniu public		85
<b>Suprafata de teren rezultata</b>		<b>3997</b>

BILANT TERITORIAL				
Categorie	Existent	PUG Mun. Cluj	Propus	
Zona - UTR	S_Is	S_Is	S_Is (Institutii publice)	
St	4082.00 mp	4082.00 mp	4082.00 mp	100%
Sc	629.00 mp	max.2449.0 mp	1409.42 mp	34.52%
Sd	629.00 mp	max.8980.0 mp	3960.00 mp	
POT max	15.77%	max 60(75)%	40%	
CUT max	0.15	max 2.2(2.8)	1.0	
Rh max	Sp+P+Pod	P+4E+R(M)	Sp+P+2E (14,00m)	
Circulatii	1894.00 mp	-	1517.96 mp	37.19%
Zone Verzi	1559.00 mp	-	1154.62 mp	28.29%

### 3.3. ECHIPARE EDILITARA

Incinta va fi racordata la toate retelele edilitare existente in zona: alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, energie termica, telefonie/internet prin cablu/tv.

### 3.4. CIRCULATII, PLATFORME, TROTUARE

Accesele carosabile si accesul pietonal vor fi realizate atat din Calea Baciului. Parcarea autovehiculelor se va face in interiorul parcelei la subsol si vor fi dimensionate conform normativelor in vigoare, cu respectarea Anexei II din PUG Municipiului Cluj-Napoca. Totodata va realiza si o circulatie ocazional carosabila pe partea nord-vestica a terenului perimetral limitei de proprietate ce va servi accesul autospecialelor de pompieri, masinilor de aprovizionare a marfii etc.

- necesar locuri de parcare conform anexa 2 PUG Municipiul Cluj Napoca - 20 locuri de parcare din care 2 pentru persoane cu handicap si 20 locuri pentru biciclete
- Locuri de parcare asigurate - 20 locuri de parcare (18 subsol si 2 la sol) si 20 locuri pentru biciclete (la sol)

#### Anexa II PUG Cluj Napoca - Extras

Asistență socială:

- 1 loc de parcare la 200 mp AU, dar minimum două
- parcare pentru biciclete\*\* - 1 loc la 200 mp AU

In parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:

- minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite
- minim 2 locuri până la 50 de locuri de parcare obișnuite

## **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

---

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

### **3.5. SPATII VERZI**

Incinta are spatii verzi amenajate in proportie de **26.70 %** din suprafata terenului (1090 mp pe teren natural).

### **3.6. IMPREJMUIRE**

Pe limitele laterale si posterioare, nord-est si respective nord-vest gardul va avea un soclu de 80cm opac, din beton armat, iar inaltimea maxima de 2,20m. Pe latura cu deschidere la strada se recomanda gard transparent.

### **3.7. PROTECTIA MEDIULUI**

Solutia propusa nu are impact negativ asupra mediului, proiectul respecta legislatia in vigoare, dupa cum urmeaza:

- in zona nu exista riscuri de poluare, iar functiunile propuse nu sunt riscurile naturale sunt de natura geofizica si geologica si pot fi prevenite prin realizarea investitiilor respectandu-se normele si normativele in vigoare atat in proiectare cat si in executie;
- alimentarea cu apa potabila se va face prin racord la retelele orasenesti;
- evacuarea apelor uzate menajere se va face prin racord la retelele orasenesti;
- apele pluviale de pe constructii vor fi colectate prin jgheaburi si burlane, in instalatia interioara in zona terasei si evacuate in sistemul de canalizare;
- deseurile menajere colectate in europubele vor fi evacuate conform contract cu firma prestatoare de servicii de salubritate.

Intocmit,  
Arh. Urb. Nicolae Alin CHIRAN

## **CHIRAN NICOLAE – ALIN - URBANIST**

---

**Adresa:** Str. Avrig nr. 10, Bl. B, Ap. 65, Sector 2, Bucuresti  
**Telefon:** 0723 851 624

### **ANEXA**

#### **CADRUL LEGAL – ACTE NORMATIVE**

- Legea 350/2001, modificata si completata prin legea 289/2006 si legea 242/2009 privind amenajarea teritoriului si urbanismul;
- Legea 50/1991 republicata cu modificarile si completarile ulterioare;
- HCL nr. 493/2014 - Hotarare privind aprobarea Planului Urbanistic General Municipiul Cluj-Napoca;
- Codul civil;
- Legea 215/2001 – Legea administratiei publice locale;
- Legea 422/2001 – Legea privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea 544/2001 – Legea privind liberal acces la informatiile de interes public;
- Legea 52/2003 – Legea privind transparent decizionala in administratia publica;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu modificarile si completarile ulterioare;
- ORDIN Nr. 119/2014 – Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- HGR nr. 584/2001 privind amplasarea unor obiecte de mobilier urban;
- OUG 114/2007 – OUG privind modificarea si completarea Ordonantei de urgent a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului;
- Legea 313/2009 – Legea pentru modificarea si completarea Legii nr. 24/2007 privind reglementarea si administrarea spatiilor verzi din zonele urbane;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 referitor la organizarea si functionarea registrului Urbanistilor din Romania, publicat in M.O. 853/18.10.2006;
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajarea teritoriului si de urbanism, publicat in M.O. 853/18.10.2006;
- Ordinul MLPAT 37/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – PUD;
- Ordin comun al ministrului lucrarilor publice si amenajarii teritoriului, al ministrului Apararii Nationale, al ministrului de Interne si al directorului Serviciului Roman de Informatii nr. 34/N/M.30/3422/4221/1995 pentru aprobarea Precizarilor privind avizarea documentatiilor de urbanism si amenajarea teritoriului, precum si a documentatiilor tehnice pentru autorizarea executarii constructiilor.