

P.U.D.

Pentru

**DESFIIINTARE CORP C1 SI C2, ELABORARE PUD SI  
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, REFACERE IMPREJMUIRE ,  
AMENAJARE EXTERIOARA, RACORDURI SI BRANSAMENTE**

Str. Tribunalul Vladutiu, nr. 15, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



BENEFICIAR:  
**VLDAU ALEXE-DAN**

PROIECT NR. 249/2021

EX. NR.: 1

## **FOAIE DE PREZENTARE**

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Avize

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

### **PIESE DESENATE:**

A01 – Plan de incadrare in teritoriu si in PUG CLUJ-NAPOCA	- F.S.
A02 – Situatie existenta	- sc. 1/200
A03 – Reglementari urbanistice	- sc. 1/200
A04 – Reglementari edilitare	- sc. 1/200
A05 – Circulatia terenurilor	- sc 1/200
A06 – Ilustrare urbanistica	- F.S.
A07 – Informarea populatiei	- sc. 1/200
A08 – Plan parter	- sc. 1/100
A09 – Plan de situatie	- sc. 1/200
A10 – Studiu de insorire	- F.S

## Memoriu justificativ

### 1.Introducere:

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII:	DESEFIINTARE CORP C1 SI C2, ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, REFACERE IMPREJMUIRE , AMENAJARE EXTERIOARA, RACORDURI SI BRANSAMENTE
AMPLASAMENT:	Str. Tribunalul Vladutiu, nr. 15, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	VLADAU ALEXE-DAN
Nr. proiect:	249/2021
PROIECTANT:	S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

#### 1.2. Obiectul lucrarii:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Obiectul prezentei documentatii este stabilirea conditiilor de amplasare pe teren a unui imobil mixt S+P+2E+ER, compus din 8 apartamente la etaje si un spatiu comercial/de servicii la parterul imobilului, in partea dinspre str. Tribunalul Vladutiu. Tot la parterul imobilului se propune organizarea locurilor de parcare la sol, acoperite in cea mai mare de cladire. Se doreste de asemenea imprejmuirea proprietatii si realizarea de racorduri si bransamente la utilitati.

Momentan in incinta exista 2 constructii care se vor desfiinta :

**337681-C1** Nr. Niveluri : 2; S. construita la sol : 72 mp

Casa din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, cu 2 camere, bucatarie, antreu, camera de alimente, baie  
Regim de inaltime : S+P

**337.681-C2** Nr. Niveluri :1 ; S. construita la sol : 12 mp

Pivnita si magazie  
Regim de inaltime : P

Terenul este in coproprietate privata, conform extrasului de carte funciara anexat prezentei documentatii, cu nr. 337681. Strada Tribunalul Vladutiu este in proprietate publica.

**Elaborarea documentatiei de urbanism (PUD) este necesara datorita amplasarii intr-o zona neurbanizata care necesita restructurare.**

De asemenea documentatia are ca obiect:

- integrarea in fondul construit existent;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

Metodologia folosita – baza documentatiei:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic a fost elaborat de S.C. Cirus Comimpex S.R.L., si este anexat prezentei documetatii.

## 2. Incadrarea in localitate :

### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

#### Conform Certificatului de Urbanism :

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, in **UTR – RrM2**.

Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau ale naturii.

*Folosinta actuala a terenului* : curti constructii si C1-casa din caramida, C2-pivnita si magazine, conform extrasului de carte funciara anexat.

Imobilul este situat aproape integral in UTR=RrM2 si partial in UTR=Lc\_A (cca 6% din suprafata parcelei). **Raportarea conditiilor de amplasare si a indicilor urbanistici se face la UTR-RrM2.**

*Destinatia zonei* : UTR=RrM2 – Parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii. Zona mixta cu regim de construire inchis.

**Caracterul actual** Spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activitati. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati aparute:

- (a)trafic ce se desfasoara in spatii urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b)mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile / parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluarii fonice, vizuale etc, desfasurate frecvent in conditii improvizate, precare, neadecvate;
- (c)pierderea intimitatii curtilor locuintelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activitati – parcare, depozitare etc;
- (d)degradarea calitatii locuirii si diminuarea prezentei acesteia;
- (e)volum mare de transport de marfuri pentru aprovizionare si desfacere;
- (f)degradarea spatiului public, parcare in exces;
- (g)adaptarea, transformarea, extinderea nefireasca a cladirilor existente, structural inadecvate altor functiuni;
- (h)aparitia unor constructii noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determina o diversitate negativa, rezultat al lipsei unei reglementari clare si unitare.

**Caracterul propus** Spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral; Organizare urbana pe principiul cvartalului, cu fronturi inchise; Cladiri dispuse in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa situata la o inaltime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc).

#### Conditionari primare :

In principiu, restructurarea se poate realiza pe baza prezentului Regulament, pe parcelarul existent.

Fiecare interventie va determina in mod obligatoriu restructurarea integrala a cel puțin unei parcele in inteles urban.

#### Situatiile in care:

- pe parcela se prevad mai multe corpuri de cladire / se creaza un ansamblu;
- parcela in inteles urban are o suprafata mi mica decât cea minim reglementata la punctul 4 de mai jos;

-configuratia locala nu permite conformarea cladirii propuse conform prevederilor prezentului regulament; vor fi reglementate urbanistic prin P.U.D, conform legii si prevederilor regulamentului.

Pentru fondul construit existent ce nu se incadreaza in prevederile prezentului Regulament in ceea ce priveste amplasarea pe parcela si conformarea arhitectural-volumetrica, se admit lucrari care nu conduc la amplificarea volumului constructiei.

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

Utilizare functionala :

Utilizari admise :

Structura functionala mixta incluzând locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamânt, de sanatate, de turism etc. Spre spatiile publice, spatiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Utilizari admise cu conditionari :

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii: (a)sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni); (b)accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel încât sa nu perturbe traficul.

Utilizari interzise :

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat

Depozitare en gros

Depozitare de materiale re folosibile

Comert en gros. Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public.

Ansambluri monofunctionale rezidentiale.

Locuire de tip individual

Constructii provizorii de orice natura. Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se incadreaza in prevederile prezentului Regulament.

Orice utilizari, altele decât cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Regimul tehnic : UTR – RrM2

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinatie de locuire A.C. maxima = 40% x St (suprafata terenului)

Pentru parcelele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce taverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40 m sau pentru cele situate in pozitii particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinatie de locuire A.C. maxima = 50% x St (suprafata terenului) Pentru parcele ce includ cladiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel putin dubla fata de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 80%

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 1,8

Pentru parcelele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce taverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40 m sau pentru cele situate in pozitii particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 2,2

Pentru parcele ce includ cladiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel putin dubla fata de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 3,0

Caracteristicile parcelelor :

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada, drum cu acces public;
- (b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m;
- (c) adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada;
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp.

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate la punctele (b), (c) si (d), se va elabora un P.U.D., prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor. Se admit operatiuni de comasare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele rezultate sa aiba front la strada. Spatiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru functiunea de locuire. In acest scop se recomanda folosirea acestora in comun, prin introducerea si extinderea treptata a unui contract de curte comuna.

Reguli privind amplasarea cladirilor :

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul PUG prevede realinierea sau in care la limita intre doua parcele exista un decalaj, caz in care se va proceda la o corectie prin retragerea cladirii mai avansate pâna la nivelul colturilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locala.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplica atât pe limitele laterale cât si pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate in considerare

corpurile de cladire parazitare sau cele care nu se incadreaza in prevederile prezentului Regulament (destinate restructurarii).

Cladirile se vor dezvolta intre limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite si dezvoltarea in adâncime pâna la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu conditia ca pe parcela / parcelele invecinate sa existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea sa se faca central. In acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

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

Daca adiacent limitelor laterale sau posterioara ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioara, pe parcela ce face obiectul reconstructiei / restructurarii se va conforma de asemenea o curte dispusa strict in fata celei (celor) vecine, cu lungimea cel putin egala cu aceasta si cu o retragere fata de limita de proprietate de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 4,50 m. In plus, in dreptul calcanelor sau a curtilor de lumina invecinate se pot amplasa curti de lumina cu lungimea de minimum 3,5 m si adâncimea de minimum 2 m daca spre acestea nu se deschid spatii de locuit sau care adapostesc activitati ce necesita lumina naturala.

Prin exceptie, in situatiile in care organizarea spatiala impune local deschideri in frontul strazii, pe fiecare din cele doua parcele adiacente retragerile fata de limita laterala comuna va fi mai mare sau egala cu 3 m.

In cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, cladirile se vor dispune numai in interiorul fâsiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egala cu 65% din cea a parcelei.

In cazul parcelelor cu adâncimea mai mica de 20 m, retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu jumătate din inaltimea cladirilor, masurata la cornisa superioara sau atic in punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

In cazul in care parcela se invecineaza pe limita posterioara de proprietate cu o UTR destinata locuirii de tip individual, cladirile se vor retrage cu o distanta minim egala cu inaltimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

#### Inaltimea maxima :

Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 12 m de la nivelul trotuarului. O variatie de 0,50 m este admisibila. In plus se vor aplica cumulativ urmatoarele criterii:

(a) inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 12 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 16 m, respectiv un regim de inaltime de  $(1-2S)+P+2+M$ ,  $(1-2S)+P+2+1R$  ;(in acest caz ultimul nivel va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m)

(b) pentru parcelele de colt, inaltimea maxima la cornisa sau atic nu va depasi 20 m, respectiv un regim de inaltime de  $(1-2S)+P+3+1R$ ,  $(1-2S)+P+4$ .

#### Spatii libere plantate :

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% in cazul POT max = 50% si minimum 15% in cazul POT maxim 70% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele având o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere. Prin exceptie, pe parcelele ce includ cladiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafata totala.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

Se recomanda ca, in interiorul cvartalelor, mai ales in cazul in care locuirea e prezenta, spatiul neconstruit sa fie utilizat pe principiul contractului de curte comuna (spatiul neconstruit sa fie folosit in comun, mai ales in scop rezidential).

### 3. Situatia existenta:

Amplasamentul se gaseste in mun. Cluj-Napoca, pe str. Tribunalul Vladutiu, nr. 15, in partea nord-estica a orasului, in cartierul Marasti. Terenul are o suprafata in acte de 556.00 mp, un front la strada de 15.70 m si este identificat prin nr. Cad. 337681. Terenul este plat si are o forma rectangulara in plan.

Momentan in incinta exista 2 constructii care se vor desfiinta :

**337681-C1** Nr. Niveluri : 2; S. construita la sol : 72 mp

Casa din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, cu 2 camere, bucatarie, antreu, camera de alimente, baie

Regim de inaltime : S+P

**337.681-C2** Nr. Niveluri :1 ; S. construita la sol : 12 mp

Pivnita si magazie

Regim de inaltime : P

Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora. Parcela studiata nu este grevata de servitute de utilitate publica.

Accesul pe proprietate se realizeaza direct din str. Tribunalul Vladutiu. Aceasta este o strada publica cu doua benzi de circulatie cu latime carosabila de cca 7m, cu infrastructura completa.

**Vecinatatile** sunt:

- La nord: locuinta familiala si magazin - **UTR – RrM2** ;
- La sud : servicii - **UTR – Lc\_A** ;
- La vest : strada Tribunalul Vladutiu ;
- La est : garaje - **UTR – Lc\_A**.

#### 3.1. Regim juridic:

Terenul este in coproprietate privata, conform extrasului CF anexat prezentei documentatii, cu nr. 337681.

Strada Tribunalul Vladutiu este in proprietate publica.

#### 3.2. Analiza fondului construit existent:

Parcela studiata face parte dintr-un cvartal cu locuinte individuale izolate situat intr-un ansamblu de blocuri P+4 si P+8. Fondul construit existent are un caracter predominant rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta. Cladirile sunt aliniate la 3-5 m fata de aliniament si sunt amplasate de obicei la distanta mica ( de sub 1 m ) fata de una din limitele laterale ale proprietatii. In vecinatate sunt amplasate ansambluri monofunctionale rezidentiale construite in perioada comunista, cu dotarile aferente, centrala termica, garaje.

#### 3.4. Echipare edilitara:

Str. Tribunalul Vladutiu are o infrastructura completa, formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera
- retea de telefonie

Imobilul mixt propus se va bransa la toate utilitatile de pe drumul de acces.



### 3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiul geo-tehnic a fost realizat de catre S.C. CIRUS COMOMPEX S.R.L. si concluzioneaza:

- $A_g = 0.10g$ ;  $T_c = 0.7$  sec ( codP100/1-2013) ;
- Adancimea de inghet 0,80m ( STAS 6054/77) ;
- Lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 2 – risc geotehnic moderat conform normativului NP 074-2014;
- In urma executarii forajului s-a stabilit urmatoarea succesiune litologica:
  - i. Umplutura de pamant cu rar pietris interceptata in foraj pe intervalul 0.00-0.60m ;
  - ii. Pietris cu nisip si liant cafeniu indesat onterceptat in foraje pe intervalul 0.60-8.50m ;
- Apa subterana a fost interceptata la cota -4.10 m de la nivelul actual al terenului. Ea circula sub forma de panza in stratul aluvionar de pietris cu nisip sau nicip cu pietris si liant. In perioadele bogate in precipitatii sau in cele de topire a zapozilor, apa subterana poate sa apara sub forma de panza in stratul aluvionar, pana in jurul cotei -2.50 m de la nivelul actual al terenului si sub forma de infiltratii la orice cota, pana la nivelul terenului ;
- Imobilul nou de va funda in stratul de pietris cu nisip si liant cafeniu indesat ;
- Se va lua in calcul o valoare de baza a presiunii  $P_{conv} = 450$  kPa ;
- Se vor efectua corectii de latime si adancime conform normativului NP 112-2014 ;
- Pe latura sudica a amplasamentului, la limita de proprietate exista o cladire parter cu destinatia agentie de pariuri. Este o cladire parter cu fundatii izolate incastrate in stratul de pamant cu pietris rar. Fundatia stalpului este incastrata in stratul de umplutura la adancimea  $D_f = 0.70$ m de la nivelul actual al terenului ;
- Cladirea care urmeaza a fi demolata este o casa familiala de tip parter cu fundatii continue, incastrate in teren la adancimi de 0.70-0.80m

## **4. Reglementari:**

### a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste desfiintarea constructiilor existente pe teren si construirea unui imobil mixt P+2E+ER, compus din 8 apartamente la etajele superioare si un spatiu comercial/de servicii la parterul imobilului, in partea dinspre str. Tribunalul Vladutiu. Tot la parterul imobilului se propune organizarea a 6 locuri de parcare acoperite de cladire. Se doreste de asemenea imprejmuirea proprietatii si realizarea de racorduri si bransamente la utilitati.

### b).Functionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla preponderent in **UTR-RrM2 – PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA, DESTINAT RESTRUCTURARII ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS**

Imobilul pe care il propunem se incadreaza in prevederile PUG-ului Cluj-Napoca, cu privire la conformarea volumetrica si functionala, amplasare pe teren, asigurarea spatiilor verzi minim necesare, a locurilor pentru gararea/parcarea auto, etc.

## ORGANIZARE FUNCTIONALA PROPUASA:

- 1 spatiu comercial / de servicii la parterul dinspre strada al cladirii ;
- 1 punct gospodaresc la parterul cladirii cu acces carosabil ;
- 9 parcarri pentru autovehicule la parterul cladirii in adancimea parcelei ;
- 8 locuri pentru depozitare biciclete acoperite si inchise la parterul cladirii;
- 8 apartamente la etajele superioare, cate 3 apartamente la etajele 1 si 2, si 2 apartamente la etajul retras ;
- 1 scara de acces care deserveste etajele .

Amplasarea pe teren a constructiei va fi:

- La 3.00 m fata de aliniament ;
- La 4.50 m fata de limita laterala nordica ;
- Pe limita laterala sudica ;
- La 10.51 m fata de limita posterioara estica.

Volumul se va dezvolta cu retragere de la aliniament de 3.00 m si se va amplasa la 4.50 m fata de limita laterala nordica. La parter retragerea fata de limita nordica va fi de 5,58 m.

Din punct de vedere volumetric, cladirea este un volum compact dreptunghiular, cu un mic decros pe latura estica. Ultimul etaj este retras cu 1,80 m pe latura vestica, iar parterul este in proportie de 55% liber in partea din spate, pentru a permite parcare autovehiculelor si depozitarea bicicletelor, precum si amplasarea punctului gospodaresc.

### Accese :

Accesele auto si pietonal se vor face direct din strada Tribunalul Vladutiu. Astfel vom avea un acces auto de 5.58 m latime si un acces pietonal cu latimea de 1.20 m.

Punctul gospodaresc se va amenaja la parter adiacent cladirii cu acces direct din circulatia auto. Suprafata destinata colectarii deseurilor va avea 10.00 mp si va fi dotata cu sifon de scurgere. Gunoiul menajer se va selecta diferentiat pe 4 fractii si se va ridica periodic de catre o firma specializata.

### c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **P+2E+ER**, avand inaltimea la cornisa de **10.00 m** si **13.50 m** (etaj retras), iar inaltimea maxima de **16.00 m** (etaj tehnic).

### d). Circulatia carosabila si pietonala

#### **Amplasamentul nu este grevat de servitute de utilitate publica.**

In incinta, circulatia carosabila si pietonala se realizeaza pe suprafete pavate cu dale carosabile si pietonale.

Accesul la spatiul comercial/ pentru servicii se va face din incinta proprietatii dinspre strada Tribunalul Vladutiu.

Accesul la apartamentele de la etajele superioare se va face din interiorul imobilului, pe o scara de beton armat in 2 rampe.

#### **Se vor amenaja 9 locuri de parcare la sol pentru autovehicule:**

- **6 locuri de parcare la parterul acoperit al imobilului**
- **3 locuri de parcare in afara perimetrului construit**

**Se vor amenaja 8 locuri de depozitare pentru biciclete intr-un spatiu inchis situat la parter. Bicicletele vor fi depozitate pe un stand etajat.**

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile si constructiei propriuzise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa, arbusti si vegetatie inalta . Spatiile verzi se vor amenaja pe latura estica si vestica si vor insuma 111.40 mp, care reprezinta 20.04 % din suprafata terenului.

f). Imprejmuiri :

La strada nu se va realiza imprejmuire. Pe latura vestica imprejmuirea va fi amplasata in interiorul proprietatii cu o poarta pentru acces pietonal si o poarta pentru acces auto. Se vor realiza o imprejmuire laterala partial pe limita nordica si o imprejmuire posterioara partial pe latura estica a parcelei. Imprejmuirea va fi realizata din soclu de beton si panouri opace metalice, cu inaltimea maxima de 2.20 m.

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str. Tribunalul Vladutiu :

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua de pe str. Tribunalul Vladutiu ;
- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la reseaua de pe str. Tribunalul Vladutiu ;
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la reseaua de str. Tribunalul Vladutiu ;
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la reseaua de pe str. Tribunalul Vladutiu.

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera ;
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatii de iluminat interior, etc ;
- Se va realiza instalatia de gaze naturale ;
- Incalzirea centrala se va realiza cu o centrala termica pe gaz. Corpurile de incalzit vor fi radiatoare cu agent termic apa.

Instalatii exterioare :

Apele pluviale exterioare de pe suprafetele pietonale si auto se vor dirija catre spatiile verzi din incinta.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

h). Bilant teritorial :

S\_teren = 556 mp

(C.F. nr. 337681 CLUJ-NAPOCA si nr. Cad. 337681)

**BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

Cladiri existente pe proprietate:

- corp C1 - nr. Cad. 337681 - C1  
 Casa din caramida  
 AC\_C1 = 72.00 mp

AD\_C1 = 72.00 mp  
Regim de inaltime : S+P

- corp C2 - nr. Cad. 337681 - C2  
Pivnita si magazine  
AC\_C2 = 12.00 mp  
AD\_C2 = 12.00 mp  
Regim de inaltime : P

**Cladirile existente se vor desfiinta.**

**AC\_existenta = 84.00 mp**

**ADC\_existenta = 84.00 mp**

**POT\_existent = 15.10%**

**CUT\_existent = 0.15**

**BILANT TERITORIAL PROPUS:**

AC\_propusa = 225.40 mp

ADC\_propusa = 900.80 mp

POT\_propus = 40.54%

CUT\_propus = 1.62

S\_zona verde = 111.40 mp ( min 20%)  
( 20.04% din suprafata terenului de 556.00 mp)

Regim de inaltime : P+2E+ER

Nr. apartamente - 8

Nr. spatiu comercial/ servicii - 1

H\_max = 16.00 m (etaj tehnic)

H\_cornisa = 10.00 m si 13.50 m (etaj retras)

Destinatia: IMOBIL MIXT DE LOCUINTE

- Parter - spatiu comercial/ servicii
- Etaj 1,2 - cate 3 apartamente/ nivel
- Etaj retras - 2 apartamente

Locuri de parcare - 9

- 6 locuri la parter acoperite
- 3 locuri in incinta

Locuri depozitare biciclete - 8

- 8 locuri la parter acoperite

**INDICI URBANISTICI propusi :**

**Suprafata terenului:**

**S = 556.00 mp**

**POT\_propus = 40.54 %** (POT\_max = 60.00%)

Pentru nivelele cu destinatie de locuire A.C. maxima = 40% x St (suprafata terenului))

**CUT\_propus= 1.62** (CUT\_max = 1.80)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS:	
	MP	%	MP	%
S TEREN	556.00	100.00	556.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	84.00	15.10	225.40	40.28
CIRCULATII PIETONALE	34.40	6.19	3.60	0.64
CIRCULATII AUTO	17.90	3.22	215.60	38.78
SPATIU VERDE	419.70	75.49	111.40	20.04

### **FUNDAMENTAREA PUD - ului:**

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

Intrucat amplasamentul studiat se afla preponderent in zona de restructurare UTR -RrM2 si partial in UTR-LcA, propunerea de construire a imobilului se face exclusiv in UTR-RrM2.

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii pe teren, utilizarea functionala, echiparea si configurarea cladirii, retragerile de la limitele parcelei, regimul de inaltime, accesele pietonale si auto, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Zona este cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati aparute. Caracterul propus al zonei este de spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral, relevand o structura functionala complexa si echilibrata. Imobilul propus se incadreaza in acest specific.

### **CONTEXTUL ISTORIC:**

Strada Tribunalul Vladutiu este situata in cartierul Marasti in proximitatea Expo Transilvania, in afara perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural – urbanistice. Cvartalul studiat este o enclava care a scapat procesului de urbanizare, inconjurata de UTR-uri consolidate din punct de vedere urbanistic :

- La est : **Lc\_A** ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE INAINTE DE ANUL 1990
- La sud: **Lc\_A** ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE INAINTE DE ANUL 1990
- La vest: **Lc\_A** ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE INAINTE DE ANUL 1990
- La nord: partial **Lc\_A** ANSAMBLURI DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE INAINTE DE ANUL 1990 si partial **RrM2**- Parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii. Zona mixta cu regim de construire inchis.

Tesutul urban este tip rezidential periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta. Specifica e organizarea urbanistica de tip deschisa si semideschisa, cu imobile situate foarte aproape de una din limitele laterale ale proprietatii sau cuplate pe una din laturi cu cladirile invecinate, cu regim mic de inaltime si densitate mica. In vecinatatea estica sunt amplasate garaje insiruite cu regim de inaltime parter apartinand ansamblurilor rezidentiale colective.

### **MOD DE INTEGRARE IN ZONA :**

Caracterul propus al zonei este de spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral, relevand o structura functionala complexa si echilibrata. Imobilul propus se incadreaza in acest specific.

#### CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni mici, cu impact social si economic minor in cadrul construit existent.

#### CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii intreaga investitie.

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla



*Vass Csilla*