

## DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA P.U.D. –

### ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE

Str. GEORGE COSBUC, NR. 11 mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: **ILIE-CLAUDIU GAGEA**  
Str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 8, mun. Bistrita, jud.Bistrita-Nasaud

PROIECTANT : S.C. SQM Architecture S.R.L. Cluj Napoca  
Str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT NR. SQMA\_189

FAZA PROIECT: P.U.D.

CLUJ NAPOCA  
IULIE 2021

## **B. COLECTIVUL DE ELABORARE**

Proiectant general:

S.C. **SQM ARCHITECTURE** S.R L., Cluj-Napoca

Şef proiect:

arh. Cristian URCAN

Colectiv elaborare: arh. Stag. Ovidiu-Bogdan GOCAN  
desen. tehn. Ioana VLAD

Proiectanți specialitate:

Urbanism: urb. arh. Ferencz BAKOS

## **C. BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE**

A. FOAIE DE CAPAT

B. COLECTIVUL DE ELABORARE

C. BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. Introducere

Date de recunoaştere a documentaţiei

Obiectul lucrării

2. Încadrarea în zonă

Concluzii din documentaţiei elaborate anterior

3. Situaţia existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie

3.2. Suprafaţa cuprinsă în studiu

3.3. Limite şi vecinătăţi

3.4. Suprafeţe de teren construite

3.5. Suprafeţe de teren libere

3.6. Caracterul zonei – Aspect arhitectural urbanistic

3.7. Destinaţia clădirilor

3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor

3.9. Concluziile studiului geotehnic

3.10. Analiza fondului construit

3.11. Echipare edilitară existentă

4. Reglementări

4.1. Tema program

4.2. Funcţionalitate

4.3. Condiţii de amplasare a construcţiilor

- 4.4. Regim de înălțime admis
- 4.5. Suprafața desfășurată maximă
- 4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică
- 4.7. Principii de compoziție
- 4.8. Profiluri transversale caracteristice
- 4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.10. Regimul de construire
- 4.11. Asigurarea utilităților
- 4.12. Bilanț teritorial
5. Concluzii

#### E. ANEXE:

- Certificat de urbanism nr. 4480 din 03.12.2020
- CI
- C.F. nr. 277949

#### F. PIESE DESENATE

|   |           |
|---|-----------|
| U.01 Plan de încadrare în zonă și în P.U.G. |           |
| U.02 Plan de situație existent              | sc. 1:350 |
| U.03 Plan propus reglementari urbanistice   | sc. 1:350 |
| U.04 Plan regim juridic al terenurilor      | sc. 1:350 |
| U.05 Plan rețele edilitare                  | sc. 1:350 |
| U.06 Expresie arhitecturală                 |           |

## D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

|                     |   |
|---------------------|---|
| OBIECTIV:           | ELABOARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE |
| ADRESA:             | Str., George Cosbuc, nr. 11, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  |
| FAZA DE PROIECTARE: | <b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>   |
| BENEFICIAR:         | <b>ILIE-CLAUDIU GAGEA</b><br>Str. Gheorghe Pop de Basesti, nr. 8, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud               |
| PROIECTANT:         | SC SQM Architecture SRL, CLUJ NAPOCA<br>str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11  |

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarilor ILIE-CLAUDIU GAGEA cu sotia ADRIANA GAGEA, proprietari ai terenului identificat prin **C.F. nr. 277949**, constând în teren intravilan cu suprafața de 446.00 mp, necesară informării asupra condițiilor de autorizare a lucrărilor de execuție pentru obiectivul **ELABORARE PUD – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE** cu adresa pe str. George Cosbuc, nr. 11, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcelele pe care se solicită amplasarea obiectivului.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4480 din 03.12.2020, terenul studiat este situat în **UTR=ZCP\_M4**.

În cadrul P.U.G., parcela studiată se încadrează în **UTR=ZCP\_M4 – Zona construita protejata. Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala**. Pentru aceasta zona POT max = 50%, CUT max = 1.4, regimul maxim de inaltime de (1-2S)+P+2+M sau (1-2S)+P+2+1R.

In aceasta zona, amplasarea construcțiilor se va stabili prin PUD.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană.

Documentatii elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrari urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al municipiului Cluj.
- Certificatul de urbanism nr. 4480 din 03.12.2020.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul dispune de drept de comunicare de pe drumul de servitute (drept de servitute de trecere peste nr. Top. 11134/1 din CF nr. 8232, conform extras CF 277949).

Drumul de servitute este utilizat in prezent atat de pietoni, cat si de autovehicule, cu acces pe poarta de pe strada G. Cosbuc – in plansa *U.02 Plan de situatie existent* sunt prezentate imagini cu situatia existenta, in care se poate vedea faptul ca accesul auto este posibil pe parcela.

#### 3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ IN STUDIU

Suprafața totală de teren studiată si ce urmeaza a fi reglementata este de 446.00 mp, conform măsurătorilor topografice, proprietate privata a lui ILIE-CLAUDIU GAGEA si a sotiei ADRIANA GAGEA..

Conform extrasului C.F. 277949 parcela se identifică prin:

- nr. CAD 277949, in scris in CF cu nr. 277949, in suprafata de 446.00 mp.

#### 3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

##### 3.3.1. DIMENSIUNI PARCELA

|                |                  |
|----------------|------------------|
| Latura Nordica | - aprox. 23.70 m |
| Latura Estica  | - aprox. 19.00 m |
| Latura Sudica  | - aprox. 21.19 m |
| Latura Vestica | - aprox. 21.37 m |

##### 3.3.2. VECINĂȚĂȚI

|                  |  |
|------------------|--|
| Latura Nordica   | - proprietate privata Grup 4 Instalatii (str. Deva, nr. 1-7)             |
| Latura Estica    | - proprietate privata S.N. Crucea Rosie Romania (str. G. Cosbuc, nr. 11) |
| Latura Sudica    | - proprietate privata Bob Mircea (str. G. Cosbuc, nr. 9)                 |
| Laturile Vestica | - proprietate privata Liceul Economic (str. Deva, nr. 15-17)             |

#### 3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE

|               |        |
|---------------|--------|
| Sc existenta  | = 0 mp |
| Scd existenta | = 0 mp |

#### 3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Steren liber = 446.00 mp

### 3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona se caracterizează ca fiind o zona cu functiuni mixte, dezvoltata initial ca locuire de tip urban de standard ridicat, in prima jumătate a secolului al XX-lea, in lungul unor artere de importanta locala, pe trasee istorice.

### 3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au preponderent functiuni de locuire colectiva si individuală, cu gabarit mediu si mic, dar si comert si servicii, dominante fiind institutiile de invatamant cu gabarit mediu. Regimul de inaltime este mediu, existand si accente mai inalte. Constructiile au retrageri normate fata de aliniament.

### 3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate privata.

### 3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Zona studiata nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase. Nu exista vegetatie inalta care sa necesite pastrare sau protejare. Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale constituind baza pentru studiile geotehnice, care se vor studia si se vor prezenta intr-o faza ulterioara de proiectare.

### 3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din imobile medii si mici de locuire colectiva si individuala si de imobile medii de institutii publice si de invatamant, pe str. G. Cosbuc si str. Deva.

Gradul de ocupare a zonei studiate nu depășește POT maxim / CUT maxim admise pe zonă. (POTmax = 50% si CUT max = 1.4).

#### 3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONA

Regimul maxim admis pentru UTR = **UTR=ZCP\_M4 – Zona construita protejata. Zona mixta cu regim de construire deschis, adiacenta arterelor de importanta locala:**

(a) inaltimea maxima admisa pentru cladirile comune: inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 12 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 16 m, respectiv un regim de inaltime (1-2S)+P+2+M sau (1-2S)+P+2+1R, in acest caz, ultimul nivel va avea o retragere de 1,80 m din planul fatadei.

#### 3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat se află intr-o zonă caracterizata prin cvartale, cu strazi dispuse intr-o retea de tip urban. Tesutul urban este marcat de persistenta structurii urbane originare, chiar daca in timp s-au inserat si alte tipologii. Parcelele au frontul ingust (15-20 m), o adancime variabila si sunt ocupate majoritar de imobile destinate locuirii indivicuale si colective de tip urban.

Organizarea urbanistica este una de tip deschis, cu imobile situate atat in retragere fata de aliniament, cat si alipite frontului la strada.

### 3.10.3. STARE CLĂDIRI

Terenul este liber de constructii.

### 3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTA

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat are posibilitatea de bransament la rețeaua publică de apă, canal, electricitate, telefonie si salubritate, totate utilitățile aflându-se in zona parcelei.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. TEMA PROGRAM

Se propune construirea unui imobil cu functiuni mixte P+2E+1R, imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente.

Avand in vedere specificul parcelei si dorinta ca procesul de construire sa fie minim invaziv, precum si intentia de a construi o cladire sustenabila, propunem o constructie pe structura usoara.

### 4.2. FUNCȚIONALITATE

Imobilul propus va avea funcțiuni mixte, cuprinzand un spatiu de birouri la parter (functiuni fara acces public) si cinci apartamente in regim hotelier la etajele superioare (functiuni de turism, hotel de apartamente \*\*\*). Se propune amenajarea a 4 locuri de parcare auto si a 2 locuri de biciclete, conform Anexei 2 - Necesari parcaje, PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014.

### 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Constructiile vor fi amplasate cu următoarele retrageri si conditionari:

- fata de aliniament – conform planse desenate
- fata de limita posterioara – conform planse desenate
- fata de limitele laterale – conform planse desenate

### 4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Regimul de înălțime propus este P+2E+1R.

### 4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Indici de utilizare ai terenului:

Suprafata totala teren = 446.00 mp

Suprafata construita propusa (pentru P.O.T.) = 178.40 mp

Suprafata desfasurata propusa (pentru C.U.T.) = 607.82 mp

P.O.T. Propus = 40%  
C.U.T. Propus = 1.36  
P.O.T. maxim = 50 %  
C.U.T. maxim = 1,4

#### 4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și pre-epurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi evacuate.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora. Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă.

Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor, căile de circulație auto afectate vor fi refăcute.

Eliminarea eventualelor disfuncționalități din domeniul căilor de comunicație și rețelelor edilitare majore este necesară pentru a crea o zonă urbana favorabilă funcțiunii.

#### 4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

Se va realiza o compozitie arhitecturala de tip urban corespunzatoare zonei centrale. Se propune o cladire alipita la calcanul existent pe latura de nord a parcelei, respectand retragerile minime impuse prin PUG fata de celelalte trei limite de proprietate.

##### 4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRI EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

|                |  |
|----------------|--|
| Latura Nordica | - alipire la calcanul existent                                   |
| Latura Estica  | - 8.18 m fata de anexa de pe parcela cu nr topo 11134/1          |
| Latura Sudica  | - 27.57 m fata de calcanul cladirii de pe str. G. Cosbuc, nr. 7. |
| Latura Vestica | - 13.47 m fata de Caminul Liceului Economic de pe str. Deva      |

##### 4.7.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada G. Cosbuc, din partea estica a parcelei, de pe drumul de servitute (drept de servitute de trecere peste nr. Top. 11134/1 din CF nr. 8232, conform extras CF 277949). Drumul de servitute este utilizat in prezent atat de pietoni, cat si de autovehicule, cu acces pe poarta de pe strada G. Cosbuc – in plansa *U.02 Plan de situatie existent* sunt prezentate imagini cu situatia existenta, in care se poate vedea faptul ca accesul auto este posibil pe parcela.

Locurile de parcare vor fi organizate suprateran, avand un numar de 4 locuri de parcare auto si 2 locuri de bicicleta.

##### 4.7.3. SPAȚII VERZI

In interiorul amplasamentului studiat, spatiile ramase neconstruite sau neamenajate pentru circulatii pietonale si auto, se vor amenaja ca si spatii verzi.

Suprafata totala a spatiilor verzi propuse este de 133.80 mp.



#### 4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Prin tema de proiectare nu se propun drumuri noi, doar mentinerea servitutii existente. Accesul se va face de pe drumul de servitute, cu acces din strada G. Cosbuc.

#### 4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Trotuarele pentru accesul pietonal in cladire vor fi pavate cu pavaj. Restul terenului va fi amenajat cu alei pietonale si spatii verzi.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### 4.10.1. REGIM DE INALTIME PROPUS

U.T.R. **ZCP\_M4**: P+2E+1R

##### 4.10.2. ALINIERI

Retragere aliniament propus - Conform planse desenate PUD – min. 3 m

Retragere posterioara propusa - Conform planse desenate PUD – 6 m sau h/2

Retrageri limite laterale propuse - Conform planse desenate PUD – min. 3 m sau h/2

##### 4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 446.00 mp (conform CF 277949)

S construita la sol = **178.40 mp**

**P.O.T. propus** =  $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 178.40 \times 100 / 446.00 = 40.00 \%$

U.T.R. **ZCP\_M4 POT max = 50%**.

##### 4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 446.00 mp (conform CF 277949)

S construita desfasurata = 607.82 mp

**C.U.T. propus** =  $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 607.82 / 446.00 = 1.36$

U.T.R. **ZCP\_M4: CUT max = 1,4**

#### 4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Necesarul de utilitati pentru functiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

##### ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Este obligatorie bransarea la reseaua de alimentare cu apa si canalizare a tuturor constructiilor ce prin specificul lor o necesita. Rezolvarea problemei alimentarii cu apa si a canalizarii se va face in functie de marimea obiectivului, de gradul de dotare si de echipare cu lucrari de alimentare cu apa si de canalizare necesare.

##### ALIMENTAREA CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu caldura prin centrale de apartament alimentate cu gaz de la reseaua din zona sau prin centrale de apartament alimentate cu energie electrica. Urmeaza ca investitorul sa isi stabileasca necesitatile si consumul in functie de procesele tehnologice proprii.

#### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Pentru imobilul propus, schita de alimentare cu energie electrica se va stabili de comun acord cu detinatorii retelei si cu solicitarile beneficiarului.

#### TELECOMUNICATIILE:

In zona exista linie de telecomunicatii, imobilul urmand a fi racordat la aceasta.

#### PUNCT GOSPODARESC:

În cadrul corpului de cladire propus se va amenaja spațiul de depozitare selectiva pe 4 fractii a deșeurilor, amenajat la nivelul solului. Deseurile vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### 4.12. BILANT TERITORIAL PROPUS

S teren studiat = 446.00 mp (conform CF 277949)

S construita la sol = **178.40 mp**

**P.O.T. propus** =  $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 178.40 \times 100 / 446.00 = 40.00 \%$

**U.T.R. ZCP\_M4: POT max = 50%.**

S construita desfasurata = **607.82 mp**

**C.U.T. propus** =  $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 607.82 / 446,00 = 1.36$

**U.T.R. ZCP\_M4: CUT max = 1,4**

| BILANT TERITORIAL PE PARCELA                |                  |                |                  |                |
|---|------------------|----------------|------------------|----------------|
|   | EXISTENT         |                | PROPUS           |                |
| S teren                                     | <b>446.00 mp</b> | <b>100.00%</b> | <b>446.00 mp</b> | <b>100.00%</b> |
| Sc.   | 0.00             |                | <b>178.40 mp</b> | <b>40.00 %</b> |
| Scd.  | 0.00             |                | <b>607.82mp</b>  |                |
| Sd.   | 0.00             |                | <b>607.82mp</b>  |                |
| S verde<br>pe sol natural                   | 446.00 mp        | 100%           | <b>133.80 mp</b> | <b>30.00 %</b> |
| S circulatii auto<br>pietonale/loc de joaca | 0.00             |                | <b>133.80 mp</b> | <b>30.00 %</b> |
| Nr. parcar:                                 | -                |                | <b>4</b>         |                |
| P.O.T. =                                    | 0.00             |                | <b>40.00 %</b>   |                |
| C.U.T. =                                    | 0.00             |                | <b>1.36</b>      |                |
| P.O.T. maxim =                              | 50%              |                |                  |                |
| C.U.T. maxim =                              | 1.4              |                |                  |                |

Nr. parcar auto – 4 locuri supraterrane

1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru functiuni fara acces public si 40% locuri de parcare la 5 apartamente (functiuni de turism, hotel de apartamente \*\*\*), conform Anexa 2 - Necesari parcaje, PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014.

Nr locuri bicicleta – 2

## 5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Avand in vedere prevederile documentatiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa aceasta parcela in conformitate cu reglementarile aferente pentru acest gen de functiuni. In cadrul studiului P.U.D. se propun reglementari urbanistice pentru a obtine autorizatia de construire pentru investitia propusa **ELABORARE PUD – CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE..** In cadrul P.U.D. se propune dezvoltarea infrastructurii pentru a viabiliza zona, urmand ca studiile viitoare pe parcelele invecinate sa respecte noile reglementari pentru domeniul public si echiparea edilitara completa.

Şef proiect: arh. Cristian Urcan

Responsabil proiect urbanism: arh. urbanist Ferencz Bakos

Proiectat: arh. stag. Ovidiu-Bogdan Gocan

Întocmit desen.tehn. Ioana Vlad

Iulie, 2021