

**DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA
P.U.D. –
DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE,
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI
DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL
MIXT (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI
TERTIARE), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI
EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**
Str. Calea Baciului, nr. 72-74, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: **CORE ENTITY SRL**
str. Tipografiei, nr.9, ap. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

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

PROIECT NR. 203 / 2022

FAZA PROIECT: **P.U.D.**

CLUJ-NAPOCA
MAI 2022

B. COLECTIVUL DE ELABORARE

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

Şef proiect: arh. Cristian URCAN

Colectiv elaborare: arh. Gloria DIUGAN

Proiectanţi specialitate:

Urbanism: urb. arh. Corina MOLDOVAN

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 documentaţii 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. Condiții de amplasare a construcțiilor
- 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. 1746 din 03.06.2021
- CUI
- C.F. nr. 343003
- Studiu Geotehnic
- Documentație topografică
- Avize

F. PIESE DESENATE

U.01 Plan încadrare în zonă și P.U.G.	sc. 1:2500
U.02 Plan situație existentă	sc. 1:500
U.03 Plan reglementări urbanistice	sc. 1:500
U.04 Plan reglementări edilitare	sc. 1:500
U.05 Plan obiective de utilitate publică	sc. 1:500

D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV: DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI TERTIARE), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA: Str. Calea Baciului, nr. 72-74, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

BENEFICIAR: **CORE ENTITY SRL**
str. Tipografiei, nr.9, ap. 2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT: SC SQM Architecture SRL, CLUJ NAPOCA
str. Dorobanților nr. 38, ap. 11

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **CORE ENTITY SRL**, proprietar al terenului identificat prin **C.F. nr. 343003**, constând în teren intravilan cu suprafața de **1826 mp** necesară informării asupra condițiilor de autorizare a lucrărilor de execuție pentru obiectivul **DESFIIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI TERTIARE), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER** cu adresa pe str. Calea Baciului, nr. 72-74, 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 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 terenul studiat este situat în U.T.R. **RrM3**

În cadrul P.U.G., parcela studiată se încadrează în **UTR=RrM3 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire**

deschis. Pentru această zonă POT max. = 40%, CUT max. = 2,0, regimul maxim de înălțime de (1-3)S+P+5+1R.

În această zonă, amplasarea construcțiilor se vor stabili prin PUD.

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

Documentații elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrări urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al municipiului Cluj.
- Certificatul de urbanism nr. 1746 din 03.06.2021.
- Documentație topo-cadastrală vizată ANCPI –OCPI însoțită de Procesul verbal de recepție
- Studiu Geotehnic
- Avize și acorduri precizate în certificatul de urbanism.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul dispune de acces pietonal și auto din strada Calea Baciului, situat în partea de sud a acesteia.

3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎN STUDIU

Suprafața totală de teren studiată și ce urmează a fi reglementată este de **1826 mp**, conform măsurătorilor topografice, proprietate privată a **CORE ENTITY S.R.L.**

Conform extrasului C.F. parcela se identifică prin:

- nr. CAD 343003, înscris în CF cu nr. 343003, în suprafața de 1826 mp
- nr. CAD 343003-C1, înscris în CF cu nr. 343003-C1, suprafața construită de 116 mp
- nr. CAD 343003-C2, înscris în CF cu nr. 343003-C2, suprafața construită de 147 mp

3.3. LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

3.3.1. DIMENSIUNI PARCELĂ

- | | |
|----------------|-----------------|
| Latura Nordică | - aprox. 26.5 m |
| Latura Estică | - aprox. 61 m |
| Latura Sudică | - aprox. 30 m |
| Latura Vestică | - aprox. 65 m |

3.3.2. VECINĂTĂȚI

- | | |
|------------------|---|
| Latura Nordica | - proprietate privată |
| Latura Estica | - proprietate privată nr. CF 338454 |
| Latura Sudica | - proprietate publică – str. Calea Baciului |
| Laturile Vestica | - proprietate privată nr. CF. 300968 |

3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE

S construită existentă = 294 mp

S desfășurată existentă = 441 mp

Regim de înălțime: P, P+M

Construcțiile sunt în curs de demolare (a fost depusă o Autorizație pentru desființarea acestora).

3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren libera = 1532 mp

3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

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

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

(b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcționării de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;

(c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.

(d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;

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

(f) degradarea spațiului public, parcare în exces;

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

(h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Caracterul propus

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier; Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise;

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m.

3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zonă se regăsește un mixaj funcțional incoerent de locuire, depozitare, funcțiuni terțiare și anexe gospodărești.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate privata.

3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Se vor studia și prezenta într-o fază ulterioară de proiectare.

3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din imobile de locuire individuală și anexe gospodărești, dar și de imobile noi de locuințe colective, elemente ce confirmă caracterul de restructurare al zonei.

PREDOMINANT: mixaj funcțional, locuire și funcțiuni terțiare

3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ

Regimul maxim admis pentru UTR = RrM3 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - zonă mixtă cu regim de construire deschis, se stabilește astfel:

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$;
Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$; $(1-3S)+P+6$;

3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat se află într-o zonă cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

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

3.10.3. STARE CLĂDIRI

Clădirile existente urmează a fi demolate ulterior obținerii Autorizației de demolare.

3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat are posibilitatea de branșament la rețeaua publică de apă, canal, electricitate, telefonie și salubritate, toate utilitățile aflându-se în zona parcelei.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. TEMA PROGRAM

Se propune construirea unui imobil mixt de locuințe colective și funcțiuni terțiare, cu regim de înălțime (1-2)S+P+5+1R, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități. Accesul auto și pietonal este propus să se realizeze din strada Calea Baciului.

4.2. FUNȚIONALITATE

Imobilul propus va avea funcțiune mixtă de de locuințe colective și funcțiuni terțiare, cuprinzând spații cu funcțiune terțiară la parter și locuire colectivă la etajele superioare.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile vor fi amplasate cu următoarele retrageri și condiționări:

- fata de limita nordica – max 65% de la aliniament, din adâncimea parcelei.
- fata de limita estica – min. 4,5 m si jumătate din înălțime (H/2)
- fata de limita sudica – min. 3 m de la aliniamentul nou conf. PUG
- fata de limita vestica – pe limita de proprietate

4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Regimul de înălțime maxim admis este de (1-2) S+P+5+1R.

4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Indici de utilizare ai terenului:

Suprafața totală teren = 1826,00 mp

S teren pentru calcul indici = **1985,00 mp**

Suprafața construită propusă (pentru P.O.T.) = 525,00 mp

Suprafața desfășurată propusă (pentru C.U.T.) =3270,00 mp

P.O.T. propus = **26.50%**

C.U.T. propus = **1,65**

P.O.T. maxim = **40 %**

C.U.T. maxim = **2,0**

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 compoziție arhitecturala de tip urban corespunzătoare zonei. POT maxim admis 40%.

4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRI EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

- Latura Nordica - proprietate privată – nu este cazul
- Latura Estica - proprietate privată – 11.70 m
- Latura Sudica - strada – nu este cazul
- Laturile Vestica - proprietate privată – 1,75 m

Conform prevederilor din P.U.G. regimul maxim admis pentru UTR = RrM3 s-a stabilit faptul că H cornișă aliniament = 18m, H cornișă maxim = 22m, H maxim = 25m (a se vedea secțiunea 3.10.a ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR) și conform planșei de reglementări urbanistice $H_{\text{cornișă propusă}} = 18 \text{ m}$, cu $H_{\text{cornisa max propus}} = 22 \text{ m}$, respectiv $H_{\text{maxim propus}} = 25 \text{ m}$.

Conform prevederilor din P.U.G.:

- clădirile se vor amplasa în retragere fata de aliniament, în front discontinuu (deschis), (UTR = RrM3 – secțiunea 3.5).

4.7.2. ACCESURI PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada Calea Baciului din partea sudică a parcelei. Locurile de parcare vor fi organizate supraterran și subteran.

4.7.3. SPAȚII VERZI

În interiorul amplasamentului studiat, spațiile ramase neconstruite sau neamenajate pentru circulații pietonale și auto, se vor amenaja ca spații verzi.

Suprafața totală a spațiilor verzi propuse este de min. **452,40 mp**, reprezentând un minim de 30% din suprafața parcelei.

4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Nu este cazul.

4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Se vor amenaja trotuare de garda pe două dintre laturile construcției. De asemenea, trotuarele pentru accesul pietonal în clădire vor fi pavate cu piatră. Restul terenului va fi amenajat cu alei pietonale și spații verzi.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.10.1. REGIM DE INALTIME PROPUS

U.T.R. RrM3: (1-2)S+P+5+1R

4.10.2. ALINIERI

Retragere aliniament	-	Conform planșe desenate PUD – 3,00 m
Retragere posterioara propusa	-	Conform planșe desenate PUD – 18,80 m
Retrageri limite laterale propuse	-	Conform planșe desenate PUD – 0,00 m, respectiv 7,20 m

4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 1826,00 mp (conform CF 343003)

S teren pentru calcul indici = **1985,00 mp**

S construita la sol = **525,00 mp**

P.O.T. propus = $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 525,00 \times 100 / 1985,00 = 26,50 \%$

U.T.R. RrM3: **POT max = 40%**.

4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 1826,00 mp (conform CF 343003)

S teren pentru calcul indici = **1985,00 mp**

S construita desfășurată = **3270,00 mp**

C.U.T. propus = $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 3270,00 / 1985,00 = 1.65$

U.T.R. RrM3: **CUT max = 2,0**

4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Necesarul de utilități pentru funcțiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizării unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită. Rezolvarea problemei alimentării cu apă și a canalizării se va face in funcție de mărimea obiectivului, de gradul de dotare și de echipare cu lucrări de alimentare cu apă și de canalizare necesare.

ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu căldură prin centrala alimentata cu energie electrică.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ:

Pentru imobilul propus, schiță de alimentare cu energie electrica se va stabilit de comun acord cu deținătorii rețelei și cu solicitările beneficiarului.

TELECOMUNICAȚIILE:

În zonă exista linie de telecomunicații, imobilul urmând a fi racordat la aceasta.

PUNCT GOSPODĂRESC:

În interiorul parcelei, se va amenaja spațiul de depozitare selectiva pe 4 fracții a deșeurilor, îngropat la nivelul subsolului. Deșeurile vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. BILANȚ TERITORIAL

S teren studiat = 1826,00 mp (conform CF 343003)
S teren pentru calcul indici = **1985,00 mp**
S construita la sol = **525,00 mp**

P.O.T. propus = $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 525,00 \times 100 / 1985,00 = 26,50 \%$
U.T.R. RrM3: POT max = 40%.

S construita desfășurată = **3270,00 mp**
C.U.T. propus = $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 3270,00 / 1985,00 = 1.65$
U.T.R. RrM3: CUT max = 2,0

BILANȚ TERITORIAL PE PARCELA				
	EXISTENT		PROPUS	
S teren	1826.00 mp	100.00%	1826.00 mp	100.00%
S teren rezervat regularizare drum	-	-	318.00 mp	17.41%
S teren dupa regularizare	-	-	1508.00 mp	100.00%
S pentru calcul indicatori	-	-	1985.00 mp	-
Sc.	294.00 mp	16,10 %	525.00 mp	26.50 %
Scd. (fara subsol)	441.00 mp		3270.00 mp	
Sd.	441.00 mp		5376.80 mp	-
S verde pe sol natural	1532.00 mp	83,90 %	452.40 mp	30.00%
S circulatii auto pietonale/loc de joaca	00.00 mp	0.00 %	531.00 mp	-
Nr. parcar:	-		42	
P.O.T. =	16,10 %		26.50 %	
C.U.T. =	0,24		1.65	
P.O.T. maxim	=40.00 %			
C.U.T. maxim	=2.00			

Calcul necesar parcar - Conform Anexa 2 - Necesari parcaje, PUG Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014

Locuinte colective

35 de apartamente cu suprafata utila < 100 mp , 1 loc de parcare / apartament, conf. Anexa 2 PUG

-> 35 locuri parcare necesare

-> 35 locuri parcare pentru biciclete (la subsol)

Funcțiuni terțiare

Suprafata utila funcțiuni terțiare cu numar redus de clienti - 240.00 mp, 1 loc de parcare la 50 mp suprafata vanzare cu numar redus de clienti, conf. Anexa 2 PUG

- > 5 locuri de parcare necesare
- > 5 locuri parcare pentru biciclete

NUMAR TOTAL LOCURI PARCARE NECESARE: 40
NUMAR TOTAL LOCURI PARCARE PROPUSE: 42

NUMAR TOTAL LOCURI PARCARE BICICLETE NECESARE: 40
NUMAR TOTAL LOCURI PARCARE BICICLETE PROPUSE: 42

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa această parcelă în conformitate cu reglementările aferente pentru acest gen de funcțiuni. În cadrul studiului P.U.D. se propun reglementări urbanistice pentru a obține autorizația de construire pentru investiția propusă: **DESFIIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI TERTIARE), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**, în urma evidențierii beneficiarului a temei de program. În cadrul P.U.D. se propune dezvoltarea infrastructurii pentru a viabiliza zona, urmând ca studiile viitoare pe parcelele învecinate să respecte noile reglementări pentru domeniul public și echiparea edilitara completă.

Șef proiect: arh. Cristian URCAN

Responsabil proiect urbanism: arh. urbanist Corina MOLDOVAN

Întocmit: arh. stag. Gloria Diugan

SEPTEMBRIE 2022