



**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI  
EXTERIOARE, REALIZARE ACCESE ȘI ÎMPREJMUIRE**

*Proiect nr. 01 /2021*

<b>Beneficiar:</b>	<b>COROIU HOREA-RĂZVAN</b>
<b>Investitor:</b>	<b>FUTURE TREND IMOB S.R.L.</b> MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. CÂMPULUI, NR. 42, AP. 38B, JUD. CLUJ
<b>Amplasament:</b>	Mun. Cluj-Napoca, Str. Decebal, nr. 29-29A, Jud. Cluj
<b>Faza:</b>	Plan Urbanistic de Detaliu
<b>Proiectant general:</b>	S.C. archdesign S.R.L. Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca
<b>Proiectant arhitectură:</b>	S.C. archdesign S.R.L., Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca arh. Victor Mihăilescu
<b>Proiectant de urbanism:</b>	arh. Ștefănuți Nicolaie Ioan

## A. FIȘA PROIECTULUI

*Proiect nr. 01/2021*

Denumire lucrare: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI  
EXTERIOARE, REALIZARE ACCESE ȘI ÎMPREJMUIRE**

Amplasament: Mun.Cluj-Napoca, Str. Decebal, nr. 29-29A, Jud. Cluj

Beneficiar: Coroiu Horea-Răzvan

Investitor: Future Trend Imob S.R.L.  
Mun. Cluj-Napoca, str. Câmpului, nr. 42, ap. 38B, jud. Cluj

Data: Noiembrie 2023

Nr. proiect **01/ 2021**

Faza proiect: **Plan Urbanistic de Detaliu**

Colectiv de proiectare: Proiectant general S.C. archdesign S.R.L.

sef proiect: arh. Victor Mihăilescu .....

desenator: Claudiu Popa .....

proiectant urbanism: arh. Nicolaie Ioan Ștefănuți .....



## BORDEROU

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. PIESE SCRISE:
  - 3.1. Memoriu tehnic
  - 3.2. Anexe:
    - 3.2.1. Extras C.F.
    - 3.2.2. Copie Plan topografic cu viza O.N.C.P.I.
    - 3.2.3. Certificat de urbanism
    - 3.2.4. Studiu geotehnic

## 4. PIESE DESENATE

Plan de încadrare în teritoriu _____	U01 sc. 1 : 5000
Plan de situație existent _____	U02 sc. 1 : 200
Reglementări urbanistice _____	U03 sc. 1 : 200
Reglementări edilitare _____	U04 sc. 1 : 200
Proprietatea asupra terenurilor _____	U05 sc. 1 : 200
Plan subsol propus _____	U06 sc. 1 : 200
Plan parter propus _____	U07 sc. 1 : 200
Concept volumetric _____	U08 sc. 1 :
Plan de situație informarea populației _____	U09 sc. 1 : 200

Întocmit :

arh. Victor MIHĂILESCU



## MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru investiția  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,  
REALIZARE ACCESE ȘI ÎMPREJMUIRE**  
pe amplasamentul situat în Mun. Cluj Napoca, Str. Decebal, nr. 29-29A, Jud. Cluj

### I. INTRODUCERE

#### **Date de recunoaștere a documentației:**

**I.1 Denumirea proiectului : ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,  
REALIZARE ACCESE ȘI ÎMPREJMUIRE**

**I.2 Amplasamentul :** Mun. Cluj Napoca, Str. Decebal, nr. 29-29A, Jud. Cluj

**I.3 Proiectant general :** **s.c. archdesign s.r.l.**  
str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca

**I.4 Beneficiar:** **Coroiu Horea-Răzvan**

**I.5 Investitor:** **Future Trend Imob s.r.l.**  
Mun. Cluj-Napoca, str. Câmpului, nr. 42, ap. 38B, jud. Cluj

**I.6 Suprafața terenului :** 1096 mp

**I.7 Data elaborării:** noiembrie 2023

#### **Scopul documentației:**

Pentru acest amplasament, a fost obținut Certificatul de Urbanism nr. 480 din 18.02.2021.

Scopul lucrării pentru care a fost solicitat acest Certificat de urbanism a fost de desființare a construcțiilor existente pe amplasament în vederea construirii unui imobil cu funcțiuni mixte (funcțiuni terțiare sau administrative la parter; locuințe colective la etajele superioare) parcaj subteran, amenajări exterioare, realizare accese și împrejmuire teren.

În baza acestui Certificat de Urbanism a fost demarată procedura de obținere a vizei cadastrale împreună cu Procesul verbal pentru scopul solicitat PUD precum și obținerea avizelor solicitate în vederea avizării prezentei documentații în faza P.U.D.

#### **Obiectul lucrării**

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului și investitorului, în baza Certificatului de Urbanism anexat, pentru aprobarea prezentei documentații în faza PUD.

Aceasta a presupus studierea din punct de vedere urbanistic a parcelei identificată prin CF nr. 342036, nr cad 342036 în vederea edificării unui imobil cu funcțiuni mixte.

Obiectul documentației, constă în aprofundarea și analiza amplasamentului prin prisma principalelor direcții de dezvoltare - funcțional, tehnice și estetice caracteristice



zonei studiate. Astfel planul urbanistic de detaliu va stabili elemente de compoziție urbană pentru amplasarea și realizarea obiectivului propus precum și organizarea circulațiilor carosabile și pietonale.

Pe baza acestor considerente și corelat cu reglementările urbanistice existente în zonă, se vor avea în vedere următoarele obiective principale:

- funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- principii de compoziție pentru realizarea obiectivului (distanțe între construcții, accese pietonale și auto);
- organizarea și rezolvarea circulațiilor carosabile și pietonale;
- soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- lucrări de sistematizare verticală necesare;
- regimul de construire propus.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior P.U.D. :

- Documentația de urbanism “actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUD:

- Avize și acorduri solicitate prin Certificatul de urbanism nr 480 din 18.02.2021
- Documentație cadastrală/topografică vizată cu proces verbal de recepție pentru scopul studiului și inventar de coordonate
- Studiu geotehnic

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

*Situarea obiectivului în cadrul localității / prescripții și reglementări ale P.U.G.:*

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 480 din 18.02.2021, eliberat în temeiul reglementărilor documentației de urbanism “actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014, amplasamentul studiat este situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, parțial în exteriorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și parțial în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și acoperă parțial următoarele zone urbanistice, după cum urmează:

- parțial **UTR = RrM1** – parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă mixtă cu regim de construire închis
- parțial **UTR = ZCP\_M1** – zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic

Conform măsurătorilor în plan rezultă următoarele suprafețe:

- Suprafața teren încadrată în UTR RrM1 = 849 mp
- Suprafața teren încadrată în UTR ZCP\_M1 = 247 mp

În zona studiată nu sunt definite servituți pentru obiective de utilitate publică.

După desființarea tuturor construcțiilor și amenajărilor existente, investiția propusă se va dezvolta în afara zonei protejate. Astfel, imobilul propus se va dezvolta doar în cadrul zonei urbanistice **UTR = RrM1**.



### *2.1.1. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului:*

- Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)  
Pentru parcelele comune:  
P.O.T. maxim = 50%  
Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

În conformitate cu proiectul propus, suprafața construită pentru calcul POT este amprenta la sol a construcției, respectiv  $S = 386,00$  mp  
P.O.T. propus = 35,22 %  
Suprafața construcției pe contur la nivelul solului = 188,78 mp

Suprafața maximă a nivelului cu destinație de locuire este  $S = 386,00$  mp (35,22 %)

Rezultă ca raportul dintre suprafața nivelului de locuire și suprafața terenului este de maxim 40,00%.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)  
Pentru parcelele comune:  
C.U.T. maxim = 2,60

În conformitate cu proiectul propus, suprafața desfășurată pentru calcul CUT este  $S = 2205,00$  mp  
C.U.T. propus = 2,598 % (raportat la suprafața inclusă în UTR RrM1 = 849,00 mp)

### *2.1.2. Utilizări admise:*

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Propunerea respectă reglementările din PUG referitoare la utilizările admise.

### *2.1.3. Utilizări admise cu condiționări*

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

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);



(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

#### *2.1.4. Utilizări interzise*

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile Regulamentului PUG;

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 2.1.3 și punctul 2.1.4;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### *2.1.5. Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni*

Parcela studiată prezintă deschidere la strada Decebal, din care se propune realizarea acceselor auto și pietonal.

Lungimea frontului la strada este mai mare de 15 m, respectiv de 19,92 m.

Adâncimea parcelei este mai mare decât frontul la stradă, iar suprafața terenului depășește minimumul de 500 mp prevăzut în reglementările PUG Cluj-Napoca, fiind de 1096 mp.

#### *2.1.6. Amplasarea față de limitele de proprietate*

*- amplasarea fata de aliniament:*

Clădirea propusă se va amplasa în aliniament la strada Decebal, în front continuu închis.

*- amplasarea față de limitele laterale și posterioare*

Clădirea se va dezvolta între limitele laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 18,00 m. Balcoanele clădirii, înspre limita posterioară pot depăși această limită.

Volumul construcției respectă retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Pe parcela studiată nu se va amplasa decât un singur corp de clădire.



### 2.1.7. Circulații și accese

Parcela dispune de acces direct din strada Decebal. Astfel, prin propunere se va realiza atât accesul pietonal cât și cel carosabil, din strada Decebal.

Din punct de vedere al acceselor pietonale acestea sunt următoarele:

- Un acces de la nivelul trotuarului la casa de scară necesar pentru locuințele realizate la nivelurile superioare
- Un acces de la nivelul trotuarului la spațiul administrativ/comercial de la parter
- Un acces pietonal înspre curtea interioară din str Decebal, realizat între carosabil și peretele la nivelul parter.

Se propune realizarea din strada Decebal a unui acces carosabil care va asigura atât accesul semaforizat înspre garajul de la subsolul clădirii cât și accesul la parcurile supraterane din curtea interioară. Acesta asigură accesul atât pentru spațiul administrativ cât și pentru preluarea deșeurilor de la punctul gospodăresc, prevăzut în incintă.

### 2.1.8. Staționarea autovehiculelor

Calcularea necesarului de locuri de parcare s-a realizat ținând cont de prevederile Anexei 2 la regulamentul de urbanism al PUG Cluj-Napoca.

Astfel, numărul propus de locuri de parcare este de 30.

Numarul de locuri de parcare biciclete este de 30.

Numarul exact de locuri de parcare va fi stabilit la faza de proiectare DTAC în conformitate cu Anexa 2 la PUG Cluj-Napoca, dar maxim 30 locuri.

Din totalul de 30 de locuri de parcare 7 locuri vor fi amenajate la sol și 23 locuri în garajul de la subsolul construcției. În totalul locurilor de parcare sunt cuprinse 2 locuri pt persoane cu dizabilitati, 2 locuri de parcare tip "mama și copilul", puncte de încărcare vehicule electrice și tubulatura incastrata pentru cabluri electrice pentru conectarea ulterioara a punctelor de reincarcare.

Inventar locuri de parcare:

#### **INVENTAR LOCURI DE PARCARE**

<b>Nr. crt.</b>	<b>Funcțiuni</b>	<b>Numar locuri de parcare auto, estimat</b>	<b>Nr biciclete, estimat</b>
1	Locuire 25 apartamente	25 locuri	25
2	Funcțiuni terțiare (parter)	3 locuri	-
3	TOTAL	30 locuri	25

Locurile de parcare din curtea interioară a parcelei vor fi dispuse la o distanță de maximum 40 m față de aliniamentul amplasării construcției.

### 2.1.9. Înălțimea maximă admisă a clădirilor

Construcția propusă va respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca: 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-





**ARCHDESIGN**

birou de arhitectura

3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

#### *2.1.10. Aspectul exterior al clădirilor*

Aspectul exterior al clădirii va respecta caracterul funcțiilor propuse și nu va fi în contradicție cu aspectul general al dezvoltărilor din zonă. Prin propunerile volumetrice nu vor fi depreciate valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Fațada spre spațiul public (strada Decebal) va fi plană și se va dezvolta în aliniament.

Balcoanele propuse pe fațada, spre spațiul public (str. Decebal), vor fi realizate începând de la înălțimea de minim 4,00 m de la cota trotuarului și vor ocupa cumulativ maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Lungimea totală a frontului clădirii este de 19,92 m iar lungimea cumulativă a balcoanelor este de 6,64 m. Balcoanele propuse pe fațada, spre spațiul public, vor fi dispuse la următoarele niveluri: etaj 1, etaj 2, etaj 3, etaj 4. La etajul 5 nu vor fi dispuse balcoane, în schimb se vor realiza 2 loggii în poziția similară a balcoanelor de la nivelurile inferioare. La etajul retras, înspre spațiul public, se va realiza o terasă generoasă cu lățimea de minim 3,00 m, pe toată lungimea frontului.

#### *2.1.11. Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor*

În prezent zona este complet echipată edilitar. Clădirea propusă se va racorda la toate utilitățile existente în baza avizelor deținătorilor de rețele.

În curtea interioară, la o distanță de minim 10 m față de clădire, se va amplasa un punct gospodăresc

#### *2.1.12. Spații libere și spații plantate*

Total suprafață spații verzi amenajate pe parcelă este de 350 mp din care suprafața de spații verzi organizate pe sol natural este de 247 mp reprezentând un procent de 22,53 % din suprafața totală a parcelei (minim 20,00 % conform regulament PUG Cluj-Napoca).

#### *2.1.13. Împrejmuiri*

La frontul străzii nu se propun împrejmuiri. Înspre parcelele vecine se propune realizarea unei împrejmuiri doar pe zonele neocupate de calcane.

Toate împrejmuirile vor fi realizate în interiorul parcelei studiate.

### **2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD**

Categoria de folosință a terenului este curți construcții, conform extras CF nr. 342036 Cluj-Napoca nr. CAD 342036.

În vederea realizării investiției propuse se vor respecta prevederile și recomandările studiului geotehnic.

Amplasamentul beneficiază de echipare edilitară completă, astfel construcțiile propuse se vor racorda la rețelele existente, în conformitate cu specificațiile avizatorilor.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Terenul studiat se afla situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Str. Decebal, nr. 29-29A. Acesta este în proprietatea privată a beneficiarului prezentei documentații Coroiu Horea-Răzvan, conform extras CF nr. 342036 Cluj-Napoca.



Terenul are o suprafață de 1096 mp.

Terenul beneficiaza de acces din str. Decebal.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentatie prezinta urmatoarele vecinatati:

- Est – strada Decebal
- Nord – proprietate privata nr. cad 259176
- Vest – proprietate privata, Asociatia de proprietari str Horea 42-44
- Sud – proprietate privata, nr. cad 269544

În baza CU nr. 480 din 18.02.2021 amplasamentul a fost recepționat la Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ, conform Procesului Verbal de Recepție nr. 3621 / 2021 din 05.08.2021.

La acea dată, pe amplasament existau 3 construcții, respectiv:

**CONSTRUCTIE C1 – nr. cad. 342036-C1**

S. construita la sol: 154 mp

**CONSTRUCTIE C2 – nr. cad. 342036-C2**

S. construita la sol: 162 mp

**CONSTRUCTIE C3 – nr. cad. 346036-C3**

S. construita la sol: 19 mp

Astfel, au rezultat următorii indici:

Suprafața construită existentă  $S_c = 335$  mp

Suprafața desfășurată existentă  $S_d = 335$  mp

POT existent = 30.57 %

CUT existent = 0.31

Ulterior acesteia s-a autorizat desființarea construcțiilor, în conformitate cu Autorizația de Construire nr. 9 din 17.02.2022. În baza acestei autorizații, construcțiile au fost deființate. Pentru aceasta anexăm:

- Procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor nr. 666394 din 02.08.2022
- Certificat de atestare a radierii construcției nr. 529 din 19.09.2022

În consecință, construcțiile nu mai apar în extrasul CF nr. 342036 (anexat)

***Bilanț situația existentă***

Beneficiar: COROIU HOREA-RAZVAN

Investitor: FUTURE TREND IMOB SRL

mun. Cluj-Napoca, str. Campului, nr. 42, ap. 38B, jud. Cluj

Teren identificat prin CF nr 342036, nr cad. 342036

Suprafața teren = 1096 mp

Suprafața construită existentă  $S_c = 335$  mp (construcții desființate)

Suprafața desfasurată existentă  $S_d = 335$  mp (construcții desființate)

POT existent = 30.57 %



CUT existent = 0.31

#### 4. REGLEMENTĂRI

La solicitarea beneficiarilor s-a elaborat prezenta documentație (faza PUD), în baza certificatului de urbanism anexat, în scopul edificării unei construcții cu funcțiuni mixte, cu funcțiuni terțiare la parter și locuințe colective la etajele superioare.

Pentru realizarea investiției propuse a fost necesară desființarea construcțiilor existente pe amplasament.

În urma desființării tuturor construcțiilor subterane și supraterane, terenul a fost pregătit pentru demararea lucrărilor de construire.

Având în vedere existența calcanelor pe ambele laturi (nord și sud), clădirea propusă se va dezvolta de-a lungul acestor limite, pe o adâncime de 18,00 m. Balcoanele înspre latura vestică pot depăși această limită.

Clădirea propusă se va amplasa în aliniament la strada Decebal, în front continuu închis.

Pe parcela studiată nu se va amplasa decât un singur corp de clădire.

Parcela dispune de acces direct din strada Decebal. Astfel, prin propunere se va realiza atât accesul pietonal cât și cel carosabil, din strada Decebal.

Din punct de vedere al acceselor pietonale acestea sunt următoarele:

- Un acces de la nivelul trotuarului la casa de scară necesar pentru locuințele realizate la nivelurile superioare
- Un acces de la nivelul trotuarului la spațiul administrativ/comercial de la parter
- Un acces pietonal înspre curtea interioară din str Decebal, realizat între carosabil și peretele la nivelul parter.

Se propune realizarea din strada Decebal a unui acces carosabil care va asigura atât accesul semaforizat înspre garajul de la subsolul clădirii cât și accesul la parcurile supraterane din curtea interioară. Acesta asigură accesul atât pentru spațiul administrativ cât și pentru preluarea deșeurilor de la punctul gospodăresc, prevăzut în incintă.

Calcularea necesarului de locuri de parcare s-a realizat ținând cont de prevederile Anexei 2 la regulamentul de urbanism al PUG Cluj-Napoca.

Astfel, numărul propus de locuri de parcare este de 30.

Numărul de locuri de parcare biciclete este de 30.

Numărul exact de locuri de parcare va fi stabilit la faza de proiectare DTAC în conformitate cu Anexa 2 la PUG Cluj-Napoca, dar maxim 30 locuri.

Din totalul de 30 de locuri de parcare 7 locuri vor fi amenajate la sol și 23 locuri în garajul de la subsolul construcției. În totalul locurilor de parcare sunt cuprinse 2 locuri pt persoane cu dizabilități, 2 locuri de parcare tip "mama și copilul", puncte de încărcare vehicule electrice și tubulatură incastată pentru cabluri electrice pentru conectarea ulterioară a punctelor de reincărcare.



Inventar locuri de parcare:

**INVENTAR LOCURI DE PARCARE**

Nr. crt.	Funcțiuni	Numar locuri de parcare auto, estimat	Nr biciclete, estimat
1	Locuire 25 apartamente	25 locuri	25
2	Funcțiuni terțiare (parter)	3 locuri	-
3	TOTAL	30 locuri	25

Locurile de parcare din curtea interioară a parcelei vor fi dispuse la o distanță de maximum 40 m față de aliniamentul amplasării construcției.

Construcția propusă va respecta prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca: 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.

Aspectul exterior al clădirii va respecta caracterul funcțiilor propuse și nu va fi în contradicție cu aspectul general al dezvoltărilor din zonă. Prin propunerile volumetrice nu vor fi depreciate valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii.

Fațada spre spațiul public (strada Decebal) va fi plană și se va dezvolta în aliniament.

Balcoanele propuse pe fațada, spre spațiul public (str. Decebal), vor fi realizate începând de la înălțimea de minim 4,00 m de la cota trotuarului și vor ocupa cumulativ maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Lungimea totală a frontului clădirii este de 19,92 m iar lungimea cumulativă a balcoanelor este de 6,64 m. Balcoanele propuse pe fațada, spre spațiul public, vor fi dispuse la următoarele niveluri: etaj 1, etaj 2, etaj 3, etaj 4. La etajul 5 nu vor fi dispuse balcoane, în schimb se vor realiza 2 loggii în poziția similară a balcoanelor de la nivelurile inferioare. La etajul retras, înspre spațiul public, se va realiza o terasă generoasă cu lățimea de minim 3,00 m, pe toată lungimea frontului.

În prezent zona este complet echipată edilitar. Clădirea propusă se va racorda la toate utilitățile existente în baza avizelor deținătorilor de rețele.

În curtea interioară, la o distanță de minim 10 m față de clădire, se va amplasa un punct gospodăresc

Total suprafață spații verzi amenajate pe parcelă este de 350 mp din care suprafața de spații verzi organizate pe sol natural este de 247 mp reprezentând un procent de 22,53 % din suprafața totală a parcelei (minim 20,00 % conform regulament PUG Cluj-Napoca).

La frontul străzii nu se propun împrejmuiri. Înspre parcelele vecine se propune realizarea unei împrejmuiri doar pe zonele neocupate de calcane.

Toate împrejmuirile vor fi realizate în interiorul parcelei studiate.



### Caracteristici propuse:

Se propune construirea unui imobil cu functiuni mixte:

- la subsol - parcare auto, spatii tehnice si adapost protectie civila
- la parter - functiuni tertiare
- la etajele superioare - locuinte colective

Regim de inaltime propus: (1-2S)+P+5E+1ER

Suprafata max nivelul locuire, S = 438,40 mp (max 40 % din St)

Suprafata propusa nivel locuire = 386,00 mp

Proiectia la sol pt calcul POT = 386,00 mp (35,22 %)

Constructie propusa (contur la nivelul parterului) = 188,78 mp

Suprafata desfasurata propusa, Sd = 2205,00 mp (pt calcul CUT)

Suprafata desfasurata propusa, Sd = 3900,00 mp (inclusiv subsoluri)

Suprafete pavate - 557,22 mp (inclusiv sub cladire, la nivelul parterului)

Suprafata spatii verzi amenajate - 350,00 mp, din care

spatii verzi pe sol natural - 247,00 mp (min 22,53 %)

POT propus = 35,22 % (raportat la suprafata totala teren)

CUT propus = 2.598 (raportat la suprafata inclusa in UTR RrM1)

Bilantul teritorial la nivelul parcelei este urmatorul:

#### BILANT TERITORIAL - PARCELA

FUNCTIUNI	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii existente (desfiintate)	335,00	30,57	0,00	0,00
Constructii propuse (proiectia la sol)	0,00	0,00	386,00	35,22
Circulatii auto, pietonale parcaje si platforme	0,00	0,00	360,00	32,85
Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	350,00 Spatiu verde amenajat pe sol natural 247,00 mp	31,93 22,53 %
Spatii neamenajate	761,00	69,43	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>1 096,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1 096,00</b>	<b>100,00</b>

#### INDICI MAXIM ADMISI CONF. PUG:

**POT max = 50 %**

Steren = 1096,00 mp

Sc max = 548,00 mp

**CUT max = 2,600**

Steren = 849,00 mp (teren in RrM1)

Sd max = 2207,40 mp

AC maxim nivel locuire = 40 % x St

Sc maxim nivel locuire = 438,40 mp

#### INDICI CONFORM PROPUNERE:

**POT propus = 35,22 %**

Steren = 1096,00 mp

Sc max = 386,00 mp

**CUT propus = 2,598**

Steren = 849,00 mp (teren in RrM1)

Sd max = 2205,00 mp

(Nota: Suprafetele nu includ subsolul)

AC nivel locuire = 386,00 mp (35,22%xSt)



Circulația terenurilor: În vederea realizării investiției propuse nu sunt necesare schimburi de terenuri.

Dezvoltarea echipării edilitare:

1 - Alimentare cu apă - Alimentarea cu apă rece a imobilului propus, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura de la rețeaua publică de apă existentă, prin prelungirea rețelelor existente. Aceasta se va realiza conform avizului deținătorului de rețele de apă.

2 - Canalizare - Apele uzate rezultate în urma funcționării construcției propuse vor fi evacuate la rețeaua de canalizare publică existentă conform avizului deținătorului de rețele de canalizare.

3 - În prezent, în zonă, există o rețea de alimentare cu energie electrică. Reteaua existentă pe teren se va devia pe baza soluției agreeate cu furnizorul. Construcția propusă se va conecta la rețeaua existentă, în conformitate cu avizul deținătorului de rețele de alimentare cu energie electrică.

4 - În zona amplasamentului studiat există rețele de alimentare cu gaz. Branșarea la rețeaua de gaz existentă se va realiza în conformitate cu avizul deținătorului de rețele de alimentare cu gaz.

5 - Gospodărie comunală - colectarea, transportul și depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate în favoarea beneficiarului, la prețul și în condițiile prevăzute în contract se va face de o firmă specializată.

### *Gestionarea deșeurilor*

În urma activității de desființare a construcțiilor pot rezulta următoarele tipuri de deșeuri: beton, țiglă, cărămidă, materiale ceramice, lemn, sticlă, materiale plastice, amestecuri bituminoase, metale, materiale pe bază de gips, materiale izolante.

Pe perioada de funcționare a imobilului, deșeurile se vor colecta selectiv și vor fi preluate de firma de salubritate contractată.

Protecția mediului: În întreaga activitate se urmărește nu numai folosirea rațională a tuturor resurselor existente, ci și corelarea activității de sistematizare a teritoriului și localităților cu măsuri de protejare a factorilor de mediu.

Documentația Planului Urbanistic de Detaliu, ține seama de posibilitățile de valorificare ale cadrului natural existent astfel încât zonele rămase libere se remarcă drept zone plantate respectiv, zone verzi amenajate.

Aceste zone verzi generează după caz, bariere de protecție, limite spațiale; ajutând la refacerea organismului viu al zonei atât prin rolul ecologic și ambiental cât și al coerenței imaginii urbane, ajutând la orientarea și claritatea percepției în zonă.

De asemenea, amenajarea exterioară prevăzută cu spații verzi amenajate va avea rolul de a facilita întoarcerea apei pluviale în pânza freatică și de a oferi o imagine prietenoasă întregului ansamblu.



## 5. CONCLUZII

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare și analiza sitului, rezultă o abordare modernă în directă corelare cu tendințele actuale de dezvoltare a municipiului, pentru întreaga zonă din care face parte situl studiat. S-a ținut seama de reglementările PUG și RLU Municipiul Cluj-Napoca.

Important este ca acest Plan Urbanistic de Detaliu, ca element de detaliere și aprofundare a prevederilor urbanistice din zonă să ofere beneficiarului terenului instrumente tehnice pentru edificarea unei clădiri care să se plieze pe un model urban echilibrat și care să pună de acord opțiunile individuale cu programul de dezvoltare globală durabilă a zonei.

## 5. ANEXE

Certificat de Urbanism nr 480 din 18.02.2021

Extrase CF (copie)

Studiu geotehnic

Documentație cadastrală

CLUJ-NAPOCA  
Noiembrie 2023

Intocmit,  
**arh. VICTOR MIHAILESCU**

**arh. ȘTEFĂNUȚI NICOLAIE IOAN**