



## MEMORIU GENERAL - FAZA PUD

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN GRĂDINIȚĂ, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ, MANSARDARE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, STR. CARDINAL IULIU HOSSU NR. 22-26,**

**MUN CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ**

**(CF NR. 320734, NR. CAD 320734)**

### CAPITOLUL I-INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

**-Denumirea obiectivului de investiții: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN GRĂDINIȚĂ, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ, MANSARDARE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE**

**- Initiatorul (Beneficiarul) investiției: Parohia Romano-Catolica "SF. MIHAIL"**

jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, P-ta Unirii, nr. 16 RO 4744518

**- Proprietar: Parohia Romano-Catolica "SF. MIHAIL"**

jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, P-ta Unirii, nr. 16 RO 4744518

**- Amplasamentul:** jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca,

str. Cardinal Iuliu Hossu,nr. 22-26

identificat cu CF NR. 320734 / NR.CAD 320734

**- Proiectant de specialitate:** S.C. PORIUNCULA S.R.L.

Str. Mihai Viteazu 13.A, Târgu Mureș, jud. Mureș

tel: 0753056933

**- Număr proiect:** 2/2023

**- Data elaborării:** Aprillie, 2024

**- Faza de proiectare:** PUD





## 1.2 Delimitarea suprafeței zonei studiate în PUD

Zona studiată prin PUD include parcelele și drumul (str. Cardinal Iuliu Hossu) adiacente terenului cu nr.cad. 320734, pe str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 22-26.

Parcelele care a generat P.U.D.:

ADRESA	NR.CF./ NR.CAD.	PROPRIETAR	SUPR. PARCELEI	CONS TR.	REGIM DE INALTIME	Sconstr. (mp)	Sdesf. (mp)
Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 22-26	320734	PAROHIA ROMANO- CATOLICA "SF. MIHAIL"	1947 mp	C1	Sth+P	172 mp	172mp
				C2	Sth+P	182 mp	182mp
				C3	Sth+P	175 mp	175mp
				TOTAL:		529 mp	

**SUPRAFATA ZONA REGLEMENTATA P.U.D.: 1947 mp**

## 1.3 Descrierea parcelei care a generat PUD

Prin Certificatul de Urbanism, solicitat în scopul elaborării PUD și DTAC PENTRU

SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN GRĂDINIȚĂ, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ, MANSARDARE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, se solicită obținerea Hotărârii de Consiliu Local pentru Plan Urbanistic de Detaliu. 1.4 Elemente de temă solicitate de către beneficiarul/initiatorul PUD

La solicitarea beneficiarului și conform Certificat de Urbanism, se întocmește prezenta documentație:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, SCHIMBARE DE FUNCȚIUNE DIN LOCUINȚĂ ÎN GRĂDINIȚĂ, RECOMPARTIMENTARE INTERIOARĂ, MANSARDARE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE STR. CARDINAL IULIU HOSSU NR. 22-26**

MUN CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

(CF NR. 320734, NR. CAD 320734 CLUJ-NAPOCA)

Rolul acestui PUD este de a explicita și reglementa modul de utilizare, echipare și ocupare a terenului inclus în studiu și organizarea acceselor în vederea schimbării destinației construcțiilor existente, în vederea instalării unei grădinițe cu 3 grupe(+1 grupă pe parcela vecină cu nr.cad. 292768). Nu se aduc modificări exterioare la construcțiile existente.

## 1.5 Cadrul legal respectat în elaborarea PUD

- Legea 350/2001, modificată și completată
- GM 009-2000 Ghid privind Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al P.U.D.
- Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare
- Codul Civil





-HGR-uri privind fondul funciar, retrocedarea proprietăților, proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, circulația juridică a terenurilor, exproprierea pentru utilitate publică, regimul concesionarilor, cadastrul și publicitatea imobiliară, administrația publică locală, calitatea lucrărilor în construcții, protecția mediului și a monumentelor istorice, siguranța națională, Regulamentul General de Urbanism

HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism PUG-ul in vigoare al Mun. Cluj-Napoca, aprobat cu HCL 118/01.04.2015

## **CAPITOLUL II - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **II.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:**

Conform C.U. nr. 2568 din 01.11.2023, in PUG Cluj-Napoca, parcela studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul preimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural – urbanistice, în zona arheologică protejată. Predominant în UTR ZCP - Liu Zonă construită protejată - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și parțial în UTR ZCP\_L\_A Zonă construită protejată, ansambluri de locuințe unitare

**REGIM DE CONSTRUIRE :** izolat

**FUNCȚIUNI PREDOMINANTE:** Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-25 m, adâncimea de 30 - 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional). E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor istorice.

### **UTILIZĂRI ADMISE:**

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:** Instituții de educație /învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții: (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei

(b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

(c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

### **UTILIZĂRI INTERZISE:**

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.





## ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ A CLĂDIRILOR:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S - subsol, D- demisol, P- parter, M- mansardă, R - nivel retras). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

### Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii. Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale. În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente: Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor

în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă. Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale. Tâmplăriile istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech - sticlă, oțel etc. Invelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fălțuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fălțuită de culoare gri. Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare. Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi. Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).

## PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Instituții de educație învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

POT maxim = 25%.

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





## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Instituții de educație / Invățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private:

CUT maxim = 0,5

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

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

(c) Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

(d) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m: (a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, în acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o





„regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornisa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

**II.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU PUD** Conform **Certificatului de Urbanism nr. 2568 din 01.11.2023** anexat, zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice. Conform C.U. Sunt servituți de utilitate publică - zonă arheologică protejată

În scopul elaborării și aprobării P.U.D. s-a întocmit o **Ridicare topografică**. Calculul punctelor și al suprafeței s-a efectuat pe calculator prin metoda analitică. S-au ridicat toate detaliile de planimetrie și nivelment, adică construcții, limite de parcele, zonă carosabilă, rețele electrice, de canalizare, apă, gaz, alte rețele edilitare, dacă există e.t.c. Și s-au reprezentat pe plan în funcțiune de scara acestuia. Terenul este parțial împrejmuit cu gard de plasă și gard din panouri metalice.

În scopul elaborării P.U.D. S-a întocmit și un **studiu geotehnic**. Lucrările de teren au cuprins două foraje geotehnice cu ajutorul unei foreze de precuție mecanică ușoară Walker Neusson(Picamer), până la adâncimea de 6,00 m față de cota terenului actual, însumând un total de 12,00ml, și zece sondaje geotehnice în exteriorul și interiorul clădirii până la talpa fundațiilor existente.

Nivelul apei subterane în cadrul investigației nu a fost interceptată, totodată nu este exclus prezența unor infiltrații locale care poate fi influențat de variațiile precipitațiilor atmosferice și de variațiile rețelei hidrografice.

Concluzia studiului este că amplasamentul nu pune probleme tehnice. Reamenajarea spațiului existent nu este restricționată de condiții geotehnice.

Conform NP074/2007, Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții,

**Categoria geotehnică este următoarea:**

condiții de teren: teren bun -2p

apa subterană: fără epuizmente -1p

clasificarea construcției după importanță: normală -3p





vecinătăți: fără risc. – 1p

Seism:  $ag < 0,15g$  – 1p

TOTAL 8p

## CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1, risc geotehnic redus

### CAPITOLUL III - SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### III. Accesibilitatea la căile de circulație

Cvartalul este o dezvoltare rezidențială unitară, de la începutul sec. XX. Organizarea funcțională a acestuia concentrează circulațiile auto și parcarile în centru, imobilele de locuințe sunt dispuse perimetral cu accese pietonale de pe străzile perimetrice. Accesul auto în interiorul cvartalului se face din str. Cismigiu (stradă cu sens unic) iar ieșirea mașinilor se face în str. Nuferilor (stradă cu sens unic). Ambele accese sunt restricționate cu bariere. Nu se intenționează modificarea acestui tip de organizare.

Parcela studiată are accese pietonale din str. Cardinal Iuliu Hossu și un acces auto existent din curtea cvartalului. Nu se propune modificarea acceselor existente.

#### III.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

Parcela care a generat P.U.D.:

Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 22-26, Nr.Cf/Nr.Cad. 320734,

proprietar: PAROHIA ROMANO-CATOLICA "SF. MIHAIL"

Suprafața parcelei: 1947 mp

- **categoria actuală de folosință a terenului** (extras CF): curți-construcții, teren intravilan,
- **teren ocupat de construcții**
- **forma parcelelor:** dreptunghiulară
- **dimensiuni maxime teren:** cca. 47.80 m x 43.26 m
- **situarea terenului față de străzile adiacente:** terenul este situat la Nord de Strada Cardinal Iuliu Hossu
- **particularități topografice:** terenul este relativ plat
- **aliniera construcțiilor:** retragere de minim 7,6m față de aliniamentul la str. Cardinal Iuliu Hossu
- **regim de construire:** izolat
- **căi de acces:** parcela are acces pietonal de pe str. Cardinal Iuliu Hossu.  
Există un acces auto din interiorul cvartalului care se păstrează nealterată, cu o poartă cu lățimea de 4.00 m dinspre parcela cu nr.cad.320734.
- **front la stradă:** 47.80 m la str. Cardinal Iuliu Hossu
- **posibilități de parcare:** Deoarece suprafața neconstruită a parcelei nu permite asigurarea concomitentă a suprafețelor verzi obligatorii și locurilor de parcare necesare, conform art.9. din certificatul de urbanism, locurile de parcare necesare se vor amenaja pe spațiu public, pe bază de abonament.





### III.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

#### CONSTRUCTII EXISTENTE

ADRESA	NR.CF./ NR.CAD.	PROPRIETAR	SUPR. PARCELEI	CONS TR.	REGIM DE INALTIME	Sconstr. (mp)	Sdesf. (mp)
Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 22-26	320734	PAROHIA ROMANO- CATOLICA "SF. MIHAIL"	1947 mp	C1	Sth+P	172 mp	172mp
				C2	Sth+P	182 mp	182mp
				C3	Sth+P	175 mp	175mp
				TOTAL:		529 mp	

#### Lista spațiilor interioare (conform CF):

C1 - 3 camere + 1 bucatarie + dependinte  
C2 - 3 camere + 1 bucatarie + dependinte  
C3-3 camere + 1 bucatarie + dependinte  
Construcțiile au subsol tehnic, nefolosit.

#### Indici urbanistici situația existentă:

PARCELA - CF nr 320734, Nr. CAD 320734

Steren = 1947 mp

Sconstr existent = 529 mp (172 mp+ 182 mp +175mp)

Sdesf existent = 529 mp

P.O.T. existent = 27% - nu se modifică

C.U.T. existent = 0.27

H streășină existent = 3.85m

Hcoamă existent = 7.65m

#### III.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural - urbanistic;

Cvartalul studiat se află în vecinătatea Parcului Central "Simion Bărnutiu". Este o dezvoltare urbană unitară, datând din primele decenii ale secolului XX, din inițiativa Statusului Catolic. Clădirile, cu destinația de locuințe, colective sau individuale. Acestea sunt dispuse perimetral, în regim izolat. La str. Cardinal Iuliu Hossu, sunt amplasate o serie de 6 locuințe unifamiliale în regim cuplat. Către Parcul Central sunt amplasate clădiri cu înălțimi mai mari, D+P+2 iar către oraș (str. Cardinal Iuliu Hossu), locuințele individuale cuplate sunt parter. Chiar dacă silueta generală și gabaritul clădirilor este unitar, fiecare construcție are un caracter aparte prin bogăția detaliilor de fațadă și a coronamentului acoperișului (turnuri, frontoane). Construcțiile de pe parcelele reglementate sunt însă aproape identice. Str. Arany János, mărginită de Parcul Central este una dintre cele mai frumoase promenade din Mun. Cluj Napoca.







Din punct de vedere urbanistic, de pe strazile perimetrare cvartalului accesul se poate face doar pietonal. Accesul auto și parcarile sunt comune, concentrate în centrul incintei. Străzile Cișmigiu, Arany János și Nufferilor sunt cu sens unic.

### III.5 Destinația clădirilor;

- **Conform C.F.:** construcții de locuințe
- **Destinația zonei, conform P.U.G.:**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-25 m, adâncimea de 30 - 55 m și supradfața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional). E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

- **Utilizări admise, cu condiționări (conform P.U.G.):**

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

**III.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;** Conform C.F.-urile anexate, imobilul se află în proprietate privată a Parohiei Romano-Catolice.

### III.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;

Lucrările prevăzute în tema de proiectare nu prevăd extinderi ale construcțiilor existente cu corpuri noi sau construcții noi subterane. Tema de proiectare prevede mansardarea clădirilor C1 și C2, reconfigurarea parterului clădirilor C1, C2 și C3 pentru a satisface nevoile funcționale funcțiunii nou propuse și reconfigurarea și utilizarea parțială a subsolurilor. Se va evalua starea generală a fundațiilor și a pereților portante, iar în zonele în care acestea prezintă defecte, se vor reabilita. În cazul în care se mărește semnificativ valoarea încărcărilor transmise fundațiilor, se va evalua necesitatea unor lucrări de subzidire pe laturile structurii.

### III.8 Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Cu ocazia studiilor de teren nu s-au identificat construcții subterane, în afara subsolurilor tehnice existente aferente corpurilor C1, C2, C3. Conform C.U., terenul studiat se află în zonă arhitecturală protejată. Lucrările prevăzute nu implică extinderi sau construcții noi subterane. În cazul în care, pe parcursul lucrărilor de reparație a finisajelor exterioare se vor identifica vestigii arheologice vor fi anunțate autoritățile în domeniu.





### **III.9 Adâncimea apei subterane;**

Nivelul apei subterane în cadrul investigației nu a fost interceptată, totodată nu este exclus prezența unor infiltrații locale care poate fi influențat de variațiile precipitațiilor atmosferice și de variațiile rețelei hidrografice.

### **III.10 Parametrii seismici caracteristici zonei (zona seismică, grad Ks, Tc)**

Zona seismică de calcul: F

Tc = 0.7 sec, Ks = 0.08

### **III.11 Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare e.t.c)**

Cele 3 locuințe cuplate de pe parcela reglementată sunt parter, cu subsol tehnic, din zidărie de cărămidă și acoperiș cu țigle ceramice. Starea lor tehnică este aparent bună și va fi investigată prin expertize tehnice. Ele fac parte dintr-o serie de 6 locuințe cuplate, cu o arhitectură foarte asemănătoare. Unitatea ansamblului provine din faptul că au fost construite la începutul sec. XX ca și o singură investiție.

### **III.12 Echiparea existentă**

Imobilul este racordat la toate utilitățile existente în zonă.

## **CAPITOLUL IV - REGLEMENTĂRI URBANISTICE PENTRU PARCELA CARE A GENERAT PUD**

Pe baza concluziilor reieșite din analiza situației existente, coroborate cu solicitările din tema beneficiarului, în concordanță cu prevederile din legislația din domeniu în vigoare, se prezintă reglementările urbanistice pentru emiterea autorizației de construire pe parcela care a generat PUD, în relație cu vecinătățile din zona studiată, pentru organizarea ocupării parcelei și amenajare spațiu cu activități de învățământ în imobil existent.

### **IV.1. Obiective noi solicitate prin tema-program;**

Prezenta documentație a fost întocmită pentru schimbarea de destinație a clădirilor existente, din locuințe în grădiniță. Clădirile existente C1 și C2 se mansardează și subsolul lor va fi parțial utilizat. Clădirile C1, C2 și C3 se reconfigurează pentru găzduirea noii funcțiuni. Nu se modifică aspectul exterior al clădirilor. Mansardarea se va efectua în volumetria acoperișului existent, fără modificarea cotei la coamă sau cornișă. Amenajările exterioare existente se vor adapta pentru găzduirea noii funcțiuni.

### **IV.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;**

#### **Mansardarea**

Se va efectua în volumetria acoperișului existent, fără modificarea cotei la coamă sau cornișă. Nu se propun ferestre tip mansardă vizibile din spațiu public. Soluțiile propuse nu vor modifica volumetria clădirilor existente, nu vor altera modul de ocupare a terenului, și nu vor schimba aspectul vizual al frontului stradal. Aliniamentul, și retragerile față de limitele de proprietate se vor păstra nealterate.

#### **Amenajări interioare**





Se vor compartimenta ușor spațiile interioare pentru a amenaja o grădiniță cu 3 grupe și spațiile anexe necesare, și pentru a organiza circulația pe verticală spre mansardă și subsol.

Capacitatea grădiniței: 3 grupe

Grădinița nu deține bucătărie proprie, mîncarea copiilor este servită în sistem catering.

### **Amenajări exterioare**

Se amenajează:

Circulații: alei pietonale la accesul copiilor și al însoțitorilor

acces carosabil pentru aprovizionare

Curățenia exterioară: puncte de colectare și evacuare a gunoaielor dotate cu containere manevrabile și guri de apă de spălat

Prevenirea și stingerea incendiilor: pichete de intervenție în funcție de mărimea incintei;

Controlul și paza incintei: împrejmuire perimetrală, dublată de gard viu, conform proiect de arhitectură.

Amenajări speciale pentru joaca preșcolarilor

Spații verzi, plantații

locuri de joacă pentru copii.

platforma deseuri

pichet interventie PSI

### **IV.3. Capacitatea, suprafața desfășurată;**

Capacitatea grădiniței: 3 grupe

Aria utilă a grădiniței: aprox. 735 mp

Suprafața desfășurată propusă: 970 mp

Grădinița nu va deține bucătărie proprie, mîncarea copiilor va fi servită în sistem catering.

### **IV.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor e.t.c.);**

**Compoziție volumetrică:** Nu se modifică compoziția actuală, nu se propun extinderi la clădirile existente, nu se construiesc corpuri noi. Mansardarea se va rezolva în volumetria acoperișului existent.

#### **Distanțe față de construcțiile existente:**

Între cele două corpuri de clădire este o distanță de 10.62m care rămâne neschimbată. Cea mai apropiată clădire se află la o distanță de 8.02m.

**Distanța față de aliniament:** 7.63m





**Accese pietonale:** Se păstrează accesele din str. Cardinal Iuliu Hossu nealterate

**Accese auto:** Accesul auto existent dinspre interiorul cvartalului se păstrează nealterat.

**Acces pentru utilajele de stingere a incendiilor:** Accesul cu masina de interventie se face din interiorul cvartalului sau se organizeaza interventia de pe str. Cardinal Iuliu Hossu.

#### **IV.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;**

Nu se prevăd construcții noi.

#### **IV.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

#### **IV.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;**

Accesul principal în clădiri se face prin zona mediană, unde se află holul de primire, triajul și vestiarele. Pe aici intră zilnic copii însoțiți de părinți. Aceștia vin prin porțile pietonale de pe str. Cardinal Iuliu Hossu Personalul de serviciu intră în clădiri dinspre latura nordică, prin zona spațiilor administrative.

#### **Calculul Necesarului de parcuri:**

Conform Certificatul de Urbanism și Regulamentul Local de Urbanism aferent ZCP\_Liu - P.U.G. Cluj-Napoca

Instituții de educație/învățământ - grădinițe: 1 parcare la 5 persoane (personal) dar minim 2 locuri nr. personal: 10 persoane (total în grădinița de pe parcela cu nr.320734)  
necesar : 2 locuri de parcare ( $10/5=2$ )

Deoarece suprafața neconstruită a parcelei nu permite asigurarea concomitentă a suprafețelor verzi obligatorii și locurilor de parcare necesare, conform art.9. din certificatul de urbanism: **locurile de parcare necesare se vor amenaja pe spațiu public, pe bază de abonament.**

#### **IV.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;**

Situl studiat beneficiază de prezența unor arbori maturi. Plantațiile existente vor fi evaluate și curățate. Se vor păstra speciile protejate.

#### **IV.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta;**

Prin P.U.G. Cluj-Napoca s-a instituit o servitute privind o zonă de protecție arheologică.

#### **IV.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz); Nu este cazul.**

#### **IV.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz); Nu este cazul.**

#### **IV.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;**

Plantațiile existente vor fi evaluate pentru identificarea speciilor protejate și vor fi curățate. Plantațiile existente vor fi completate cu gazon și grădină școlară.

#### **IV.13. Profiluri transversale caracteristice;**





Str. Cardinal Hossu este una dintre cele mai pitorești străzi ale Municipiului Cluj-Napoca. Aceasta are sens unic, cu două benzi și o bandă de bicicletă, cu trotuare pe ambele părți ale străzii. Pe partea cu situl studiat sunt amplasate parcări în lungul străzii și plantații de aliniament. Pe partea opusă se află Canalul Morii. Nu se propun modificări referitoare la profilul transversal.

#### IV.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală;

Terenul este plat, nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

#### IV.15. Regimul de construire

Nu se aduc modificări volumetrice construcțiilor existente, se păstrează înălțimea la coamă și cornișă existentă și alinierea existentă. (H streășină existent = propus = 3.85m, Hcoamă existent = propus = 7.65m)

#### IV.16. Procentul de ocupare a terenurilor

S teren = 1947mp

S construită propusă = 529mp (172mp+182mp+175mp=529mp) nu se modifică

**P.O.T. Propus = 27%- NU SE MODIFICĂ**

#### IV.17. Coeficientul de utilizare a terenurilor;

S teren = 1947mp

S desfășurată propusă = 970mp (Spații din mansardă unde  $h > 1,40m$  incluse, subsolul inclus cu excepția subsolului tehnic)

**C.U.T. Propus = 0.5**

**IV.18. Asigurarea utilităților:** Imobilul este racordat la toate rețelele existente.

#### IV.19. Bilanțul teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Nr. crt	Parcela studiată	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafață parcelă conform măsurătorilor topografice	1947	100	1947	100
2.	Suprafața cedată la cerere în vederea realizării obiectivelor din P.U.D.	0	0	0	0
3.	Suprafață construită	529	27.2	529	27.2
4.	Circulații pietonale pe parcelă - alei	746	38.3	425	21.8
5.	Spații verzi pe sol natural	667	34.2	788	40.5
6.	Loc de joacă	0	0	200	10.2
7.	Punct gospodăresc	5	0.2	5	0.2

#### ANEXE

- Certificatul de Urbanism prin care s-a cerut elaborarea PUD
- Documente (acte de proprietate) care să ateste regimul juridic al parcelei care a generat PUD
- piese desenate faza PUD, conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul- cadru al Planului urbanistic de detaliu GM-009-2000.

Data: aprilie 2024

Întocmit,  
 arh. MÁRTON András

Consultant RUR, MC  
 arh. TÖVISSI Zsolt

