

---

FOAIE DE CAPAT

Beneficiar: **NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L.**

Investiția:

**DESFINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, ELABORARE  
P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE  
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRE, AMENAJARI  
EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.**

Adresa: jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Calea  
Baciului,  
Nr 78.

Proiectant: S.C. HIPERFORM STUDIO S.R.L.

Nr. Proiect: 128/2017

Data predării: Iulie 2018

---

## BORDEROU

### A. Piese scrise:

1. Foaie de capat;
2. Borderou;
3. Memoriu justificativ.

### B. Piese desenate:

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 1. Plan de incadrare in zona       | Pl. A01; |
| 2. Plan de situatie existent       | Pl. A02; |
| 3. Plansa Reglementari urbanistice | Pl. A03; |
| 4. Plansa circulatia terenurilor   | Pl.      |
| A04;                               |          |
| 5. Plansa edilitare                | Pl.      |
| A05;                               |          |
| 6. Plansa foto                     | Pl. A06; |
| 7. Plan subsol                     | Pl. A07; |

### C. Anexe:

1. Extras C.F. Nr 325705
2. Certificat de urbanism Nr. 4016
3. Plan de amplasament
4. Referat de admitere

## MEMORIU JUSTIFICATIV

## Capitolul 1 - INTRODUCERE

- Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, intr-o zona cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta.
- Parcela analizata este o parcela de colt, cu fronturi la strada Valea Seaca si Calea Baciului.
- Pe amplasamentul studiat se afla un imobil D+P+E:

**Corp existent** - - Destinatia de constructii de locuinte

- Constructie cu structura din cadre de b.a., acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare de tigla, compusa din :  
Demisol – camera, baie, garaj, magazine, hol, casa scarii.  
Parter – 2 saloane, 2 bucatarii, 2 bai, 2 camari, 2 holuri, hol, casa scarii.  
Etaj – 2 saloane, 4 dormitoare, 2 holuri, 2 bai, hol, casa scarii.

**Acest corp face obiectul desfiintarii prin demolare.**

- Se propune amplasarea pe terenul studiat a unei constructii noi - (**Corp propus** ) cu functiunea de imobil mixt (locuire si servicii), S+P+6E .  
Aceasta se va integra in tipologia de amplasare a constructiilor caracterizata de un regim de construire deschis, specifica zonei.  
Astfel constructia propusa va fi retrasa fata de ambele fronturi (fronturi la strazile Calea Baciului si Valea Seaca) la o distanta de 3 m, si va fi amplasata la o distanta de 4.50 m fata de limita vestica de proprietate.

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:**

**1.1.1. Denumirea proiectului :** **DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA,**  
**ELABORARE**  
**P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE**  
**CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRE, AMENAJARI**  
**EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.**

---

**1.1.2. Beneficiar:** **NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L.**

**1.1.3. Proprietar:** **NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L.**

**1.1.4. Amplasament:** jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Calea Baciului, Nr 78.

**1.1.5. Proiectant general:** S.C. HIPERFORM STUDIO S.R.L.

**1.1.6. Numar proiect:** **158/2017**

**1.1.7. Data elaborarii:** **DECEMBRIE 2017**

**1.1.8. Certificat de urbanism : 4061/17.08.2017**

## Capitolul 2 - INCADRARE IN ZONA

### **2.1. Incadrare in localitate:**

Imobilul este situat in intravilanul localitatii Cluj Napoca, pe strada Calea Baciului, nr.78, in afara perimetrului zonelor protejate.

### **2.2. Concluziile studiilor de fundamentare ale zonei:**

- Destinatia zonei este : Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii;
- Zona este mixta si este caracterizata de un regim de construire deschis.
- Caracterul zonei este unul rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta si este definit de spatii situate in

lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

- Zona studiata este caracterizata de un mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile/parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire, a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluarii fonice si vizuale.
- **In zona studiata se afla servituti de utilitate publica profil tip II.C – 30 m .**

## Capitolul 3 – SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. Prevederi ale Regulamentului de Urbanism conform C.U.nr: 4016/17.08.2017 :

- Regim juridic:

Teren aflat in proprietatea privata NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L. conform extras C.F.nr: 325705.

Proprietarii consimt desfiintarea constructiei existente si construirea unui imobil mixt.

- Regim economic:

Folosinta actuala: curti constructii si arabil (teren)

Corp existent -- destinatia constructiei: constructii de locuinte.

- Regim tehnic:

**UTR: RrM3** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic destinat restructurarii, zona mixta cu regim de construire deschis.

P.O.T. max = 50%

C.U.T max = 2.4

### 3.2. Descrierea terenului si a imobilelor studiate, evidentiata in studiile de fundamentare si avizele de amplasament:

a) Suprafata parcela: 886m<sup>2</sup>

b) Dimensiuni parcela: Parcela studiata este o parcela de colt, de forma aproximativ dreptunghiulara cu front la strada Valea Seaca de cca. 40.00 m si la strada Calea Baciului de cca 25.00 m.

Se propune trecerea in domeniul public a unui fragment din parcela studiata, adiacent strazii Calea Baciului. - **servituti de utilitate publica profil tip II.C – 30 m .**

c) Accese: Parcela are atat acces auto cat si acces pietonal din strada Calea Baciului.

d) Vecinatati:

-Pe latura sudica parcela studiata se invecineaza cu strada Calea Baciului, iar pe latura vestica cu strada Valea Seaca.

-Pe laturile de nord si vest ale terenului se afla o parcela aflate in proprietate privata, pe care este amplasata izolat o constructie, hala, cu un regim de inaltime parter.

-**Nord**: Proprietate privata, Held Fashion SRL, regim de inaltime parter.

- Sud:** Domeniu public, strada Calea Baciului.  
-**Est:** Domeniul public, strada Valea Seaca  
-**Vest:** Proprietate privata, Held Fashion SRL, regim de inaltime parter.

**e) Particularitati topografice:**

Terenul nu prezinta particularitati topografice semnificative.

**d) Analiza fondului construit (functiuni, structura, regim de inaltime, stare):**

Pe terenul studiat se afla un corp de cladire dispus izolat pe parcela.

**Corp existent**-- destinatia de constructii de locuinte, este un imobil cu un regim de inaltime de D+P+E.

- Imobilul existent se afla intr-o stare avansata de degradare.

-Constructie cu structura din cadre de b.a., acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare de tigla, compusa din :

Demisol – camera, baie, garaj, magazine, hol, casa scarii,

Parter – 2 saloane, 2 bucatarii, 2 bai, 2 camari, 2 holuri, hol, casa scarii;

Etaj – 2 saloane, 4 dormitoare, 2 holuri, 2 bai, hol, casa scarii.

**Acest corp face obiectul desfiintarii prin demolare.**

**e) Indici de ocupare a terenului: Constructia existenta**, ocupa pe teren o suprafata construita de 173m<sup>2</sup>.

**Indicii existenti : POT – 19.52% ; CUT – 0,58.**

**f) Adancime de fundare si a apei subterane:** conform studiului geotehnic se evidentiaza conditii bune de fundare pe amplasamentul studiat. In conformitate cu Stas 6054/77, adancimea de inghet este de 0,80 – 0,90m de la cota terenului natural sau sistematizat. Apa subterana este prezenta la 1,6m- 2,4m.

**g) Conditii climaterice:**

Zona climatica III, zona eoliana IV.

**h) Parametrii seismici:**

Zona F, grad ks - 0,08 ,tc - 0,7

**g) Echiparea edilitara:** Se evidentiaza echiparea edilitara existenta dupa cum urmeaza:

- Alimentarea cu apa potabila : bransament existent pe str. Valea Seaca.
- Alimentarea cu energie electrica: bransament existent: pe str. Valea Seaca.
- Alimentarea cu gaz: bransament existent: pe str. Valea Seaca.
- Retea de telecomunicatii : bransament existent pe str.Valea Seaca.
- Canalizare – bransament existent pe str. Valea Seaca.

## Capitolul 4 – REGLEMENTARI

Pe terenul studiat, in suprafata de 886m<sup>2</sup> se preconizeaza urmatoarele etape de interventie:

**Etapa 1** : Se propune desfiintarea constructiei existente, cu un regim de inaltime S+P+E.

**Etapa 2** : Cedarea unui fragment din terenul studiat in suprafata de 176.0 mp, in vederea trecerii acestuia in domeniul public.(Servitute de utilitate publica, profil tip II C 3 m.), cf. P.U.G.

**Etapa 3:** Se propune construirea unui **imobil mixt** (locuire si servicii) cu un regim de inaltime care variaza intre S+P+2E si S+P+6E.

**Imobil mixt – Imobil cu functiuni mixte dupa cum urmeaza :**

- **22 apartamente - locuire.**
- **2 spatii comerciale**

**Spatii comerciale : spatii destinate comertului en detail, functiuni comerciale cu numar redus de clienti ( comert specializat, produse care nu sunt de larg consum) :**

- **Anticariate**
- **Galerii de arta**
- **Desfacere de produse manufacturiere**
- **Desfacerea unor produse dedicate unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori.**

---

Asfel se vor face urmatoarele propuneri:

a) Obiective noi solicitate prin tema-program:

**Corp de cladire existent-** locuinta D+P+E –**imobil propus spre desfiintare.**

**Corp de cladire propus** – imobil mixt - – **imobil propus spre construire.**

Tema prevede de asemenea amenajarea pe parcela a aleilor pavate, destinate circulatiei auto si pietonale si amenajarea si organizarea pe parcela a spatiilor verzi, imprejmuirea terenului si racorduri si bransamente la utilitati.

b) Functionalitate, amplasare si conformarea constructiilor:

**Corpul de cladire propus** - va avea functiunea de imobil mixt (locuire si servicii) si se va desfasura pe o suprafata construita la sol de 283.31 mp.- Acesta va fi amplasat cu o retragere de 3 m fata de ambele aliniamente ale parcelei studiate (parcela de colt), in front discontinu (deschis).

c) Relatia cu vecinatatiile si spatiul public:

Solutia respecta tipologia de amplasare si caracterul zonei.

Astfel imobilul mixt propus, va fi amplasat izolat in cadrul parcelei de colt analizate

dupa cum urmeaza:

- retrasa fata de limita sudica de proprietate de la strada cu **3 m.**  
**(limita sudica = frontul nou la strada Calea Baciului, definit ulterior trecerii terenului in domeniul public).**
- retrasa fata de limita estica de proprietate de la strada cu **3 m.**
- retrasa fata de limita nordica de proprietate- cu **11.0 m.**  
-astfel conform .R.L.U RrM3 imobilul propus se dezvolta fata de limita posterioara cu o adancime de max 65%.
- retrasa fata de limita vestica de proprietate- cu **4.5 m.**

d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor):

Amplasarea imobilului mixt, se va face la o distanta de 10,5 m fata de constructia cea mai apropiata de pe parcela vestica, si la o distanta de 28.8 m fata de constructia cea mai apropiata de pe parcela estica. Amplasarea noului corp se va face astfel incat sa respecte prevederile Codului Civil, caracterul zonei, distantele de insorire, prevederile Regulamentului Local de Urbanism, cerintele temei de propiectare si a Certificatului de Urbanism.

Accesele auto si pietonale se vor realiza pe latura estica a sitului, si se vor adapta solutiei propuse.

Se propun circulatii auto si pietonale in interiorul parcelei studiate si construirea unei rampe de acces in subsol. Circulatia auto are o latime de 6 m, aleea pavata destinata circulatiei pietonale are o latime de 1.20 m iar rampa de acces la subsol are o latime de 4.5 m.



**e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:**

Se propune construirea unui corp nou, imobil mixt, cu functiunea de locuinte si servicii. Acesta va avea un regim de inaltime variabil (S+P+2E si S+P+6E). Astfel imobilul se va retrage conform acestei variatii cu o distanta minima egala cu jumatate din inaltimea cladirii.

Inaltimea variaza intre 9.00 si 21.00 m in timp ce retragerea constructiei variaza intre 4.50 m si 10.50 m. Astfel inaltimea masurata in fiecare punct al constructiei propuse este egala cu dublul retragerii fata de limita de proprietate.

**f) Principii de interventie asupra constructiilor existente:**

**Corp existent** (functiune : locuire)- **Acest corp face obiectul desfiintarii prin demolare.**

**g) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale si a parcarilor:**

Se propun circulatii auto si pietonale in interiorul parcelei studiate si construirea unei rampe de acces in subsol. Circulatia auto are o latime de 6 m, aleea pavata destinata circulatiei pietonale are o latime de 1.20 m iar rampa de acces la subsol este **o rampa cu sens unic si acces semaforizat** cu o latime de 4 m.

Pe parcela studiate se propune amenajarea a 24 locuri de parcare dupa cum urmeaza:

**Destinatia locurilor de parcare:**

Cf.P.U.G. Regulament local de urbanism, Anexa nr. 2, necesarul de parcaje al constructiilor destinate locuintelor colective este **de 1 loc de parcare / apartament.**

Apartamente propuse au **suprafata utila mai mica de 100 mp.**

Cf.P.U.G. Regulament local de urbanism, Anexa nr. 2, necesarul de parcaje al spatiilor destinate comerului en detail, **functiuni comerciale** cu numar redus de clienti, este de **1 loc de parcare la 50 mp suprafata de vanzare.**

Astfel se propun:

- **22 locuri de parcare destinate locuirii .**
- **2 locuri de parcare destinate spatiilor comerciale.**

**Amplasarea locurilor de parcare:**

Cf.P.U.G. Regulament local de urbanism, UTR RrM3 stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate, dispuse la subsolul cladirilor.

Astfel se propun:

- **24 locuri de parcare asigurate la subsol .**

- **0 locuri de parcare asigurate la sol .**

**h) Datele tehnice (capacitatea, suprafata desfasurata):**

**Corp de cladire existent-** locuinta D+P+E –**imobil propus spre desfiintare.**

**Corp de cladire propus** – imobil mixt S+P+5+R - **imobil propus spre construire.**

DATE TEHNICE PROIECT		EXISTENT		PROPUS	
BILANT TERITORIAL	Arie parcela	886 m <sup>2</sup>	100%	710.0m <sup>2</sup>	100%
	Arie teren cedat spatiului public	0		176.0m <sup>2</sup>	
	Arie construita	173 m <sup>2</sup>	19.5%	283.31 m <sup>2</sup>	39.6%
	Arie zona pavata, alei, accese	0m <sup>2</sup>	0%	213.69m <sup>2</sup>	30.1%
	Arie zona verde	713 m <sup>2</sup>	80.4%	213.0m <sup>2</sup>	30.0%
ARII DEFASURATE	Arie construita desfasurata	519 m <sup>2</sup>		1657.19m <sup>2</sup>	
	Arie desfasurata totala	519 m <sup>2</sup>		2367.19m <sup>2</sup>	
COEFICIENTI	P.O.T.	19.5%		39.6%	
	C.U.T.	0,58		2.40	
REG. INALTIME	Regim de inaltime	D+P+E		S+P+6E	
NR. UNIT. LOC.		1		22	
NR. UNIT.SERVICII		0		2	
NR. PARCARI		0		24	

- i) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:**

Aspectul exterior al imobilului propus nu contravine functiunii acestuia (functiune mixta -locuire si servicii) si caracterului zonei.

Caracterul zonei este unul rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta si este definit de spatii situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

Astfel imobilul propus se adapteaza contextului urban si amplasamentului privilegiat (in cadrul unei parcele de colt adiacenta culoarelor importante de circulatie) prin :

- arhitectura de factura moderna.
- fatade plane spre spatii publice.
- acoperis terasa.
- finisaje exterioare : tencuieli in culori deschise si placaje din piatra/caramaida.

**j) Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta:**

Nu este cazul

**k) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:**

Nu este cazul

**l) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului:**

Nu este cazul

**m) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:**

Zonele destinate spatiilor verzi se vor amenaja cu vegetatie decorativa sau fructifera, perena.

Pe fasiile de teren cuprinse intre strada/spatiu public si imobilul propus, retras cu o distanta de 3 m de la aliniament, vor fi organizate spatii verzi in proportie de minim 30%.

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de santier se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului de viata al populatiei.

**n) Profiluri transversale caracteristice:**

Circulatia auto are o latime de 6 m, aleea pavata destinata circulatiei pietonale are o latime de 1.20 m iar rampa de acces la subsol are o latime de 4.5 m.

**o) Lucrari de sistematizare verticala necesare:**

Solutia prevede lucrari de sistematizare pe verticala de mica amploare pentru amplasarea corpului nou pe teren.

Sapaturile sau umpluturile se vor stabili prin taluzuri sau ziduri de sprijin de mica inaltime. Apele pluviale se vor prelua prin drenuri si vor fi scurse pe terenul propriu. Lucrarile de sistematizare verticala se vor realiza doar pe terenul studiat si nu vor afecta in nici un fel parcelele, constructiile sau imprejurimile invecinate.

**p) Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor):**

Forma si dimensiunea parcelei a determinat pozitionarea corpului nou propus astfel incat sa se armonizeze cu cadrul natural si cu orientarea cardinala.

Constructia propusa se va amplasa in retragere fata de cele doua aliniamente (fiind o parcela de colt) , in front discontinuu – deschis.

Imobilul propus are o inaltime si o retragere variabila. Inaltimea variaza intre 9.00 si 21.00 m in timp ce retragerea constructiei variaza intre 4.50 m si 10.50 m. Astfel inaltimea masurata in fiecare punct al constructiei propuse este egala cu dublul retagerii fata de limita de proprietate.

**q) Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea : - se va racorda la bransamentul existent.
- Alimentarea cu energie electrica -: se va racorda la bransamentul existent.
- Alimentarea cu gaz -: se va racorda la bransamentul existent.
- Retea de telecomunicatii: se va racorda la bransamentul existent.

**r) Indicatori POT si CUT - admisi / existenti / propusi.**

	ADMIS	EXISTENT	PROPUS
POT	50%	19.52%	39.6%
CUT	2.4	0.58	2,40

## Capitolul 5 – CONCLUZII

**a) Consecintele realizarii obiectivelor propuse:**

Prezentul PUD releva necesitatea interventiei asupra zonei studiate, fiind o zona caracterizata de un mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile/parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire, a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluarii fonice si vizuale.

**Reglementarea propusa nu afecteaza prevederile reglementarilor urbanistice ale zonei ci le completeaza si le detaliaza pentru amplasamentul studiat.**

**b) Masurile ce decurg in continuarea PUD:**

Pentru realizarea constructiei propuse este necesara intocmirea si aprobarea documentatiei DTAC. Autorizarea executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale,

Cluj-Napoca,

Intocmit,



hiperform

S.C. HIPERFORM S.R.L.

e-mail: [vladcarabas@hiperform.ro](mailto:vladcarabas@hiperform.ro),

tel: 0744-368087

---

Iulie, 2018

arh. Vlad Carabas

---

FOAIE DE CAPAT

Beneficiar: **NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L.**

Investiția:

**DESFINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, ELABORARE  
P.U.D. SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE  
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRE, AMENAJARI  
EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.**

Adresa: jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Calea  
Baciului,  
Nr 78.

Proiectant: S.C. HIPERFORM STUDIO S.R.L.

Nr. Proiect: 128/2017

Data predării: Iulie 2018

---

## BORDEROU

### A. Piese scrise:

1. Foaie de capat;
2. Borderou;
3. Memoriu justificativ.

### B. Piese desenate:

- |                                    |          |
|------------------------------------|----------|
| 1. Plan de incadrare in zona       | Pl. A01; |
| 2. Plan de situatie existent       | Pl. A02; |
| 3. Plansa Reglementari urbanistice | Pl. A03; |
| 4. Plansa circulatia terenurilor   | Pl.      |
| A04;                               |          |
| 5. Plansa edilitare                | Pl.      |
| A05;                               |          |
| 6. Plansa foto                     | Pl. A06; |
| 7. Plan subsol                     | Pl. A07; |

### C. Anexe:

1. Extras C.F. Nr 325705
2. Certificat de urbanism Nr. 4016
3. Plan de amplasament
4. Referat de admitere

## MEMORIU JUSTIFICATIV





---

**1.1.2. Beneficiar:** **NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L.**

**1.1.3. Proprietar:** **NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L.**

**1.1.4. Amplasament:** jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Calea Baciului, Nr 78.

**1.1.5. Proiectant general:** S.C. HIPERFORM STUDIO S.R.L.

**1.1.6. Numar proiect:** **158/2017**

**1.1.7. Data elaborarii:** **DECEMBRIE 2017**

**1.1.8. Certificat de urbanism : 4061/17.08.2017**

## Capitolul 2 - INCADRARE IN ZONA

### **2.1. Incadrare in localitate:**

Imobilul este situat in intravilanul localitatii Cluj Napoca, pe strada Calea Baciului, nr.78, in afara perimetrului zonelor protejate.

### **2.2. Concluziile studiilor de fundamentare ale zonei:**

- Destinatia zonei este : Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii;
- Zona este mixta si este caracterizata de un regim de construire deschis.
- Caracterul zonei este unul rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta si este definit de spatii situate in

lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

- Zona studiata este caracterizata de un mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile/parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire, a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluarii fonice si vizuale.
- **In zona studiata se afla servituti de utilitate publica profil tip II.C – 30 m .**

## Capitolul 3 – SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. Prevederi ale Regulamentului de Urbanism conform C.U.nr: 4016/17.08.2017 :

- Regim juridic:

Teren aflat in proprietatea privata NORTH TOWER CONSTRUCT S.R.L. conform extras C.F.nr: 325705.

Proprietarii consimt desfiintarea constructiei existente si construirea unui imobil mixt.

- Regim economic:

Folosinta actuala: curti constructii si arabil (teren)

Corp existent -- destinatia constructiei: constructii de locuinte.

- Regim tehnic:

**UTR: RrM3** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic destinat restructurarii, zona mixta cu regim de construire deschis.

P.O.T. max = 50%

C.U.T max = 2.4

### 3.2. Descrierea terenului si a imobilelor studiate, evidentiata in studiile de fundamentare si avizele de amplasament:

a) Suprafata parcela: 886m<sup>2</sup>

b) Dimensiuni parcela: Parcela studiata este o parcela de colt, de forma aproximativ dreptunghiulara cu front la strada Valea Seaca de cca. 40.00 m si la strada Calea Baciului de cca 25.00 m.

Se propune trecerea in domeniul public a unui fragment din parcela studiata, adiacent strazii Calea Baciului. - **servituti de utilitate publica profil tip II.C – 30 m .**

c) Accese: Parcela are atat acces auto cat si acces pietonal din strada Calea Baciului.

d) Vecinatati:

-Pe latura sudica parcela studiata se invecineaza cu strada Calea Baciului, iar pe latura vestica cu strada Valea Seaca.

-Pe laturile de nord si vest ale terenului se afla o parcela aflate in proprietate privata, pe care este amplasata izolat o constructie, hala, cu un regim de inaltime parter.

-**Nord**: Proprietate privata, Held Fashion SRL, regim de inaltime parter.

- Sud:** Domeniu public, strada Calea Baciului.  
-**Est:** Domeniul public, strada Valea Seaca  
-**Vest:** Proprietate privata, Held Fashion SRL, regim de inaltime parter.

**e) Particularitati topografice:**

Terenul nu prezinta particularitati topografice semnificative.

**d) Analiza fondului construit (functiuni, structura, regim de inaltime, stare):**

Pe terenul studiat se afla un corp de cladire dispus izolat pe parcela.

**Corp existent**-- destinatia de constructii de locuinte, este un imobil cu un regim de inaltime de D+P+E.

- Imobilul existent se afla intr-o stare avansata de degradare.

-Constructie cu structura din cadre de b.a., acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare de tigla, compusa din :

Demisol – camera, baie, garaj, magazine, hol, casa scarii,

Parter – 2 saloane, 2 bucatarii, 2 bai, 2 camari, 2 holuri, hol, casa scarii;

Etaj – 2 saloane, 4 dormitoare, 2 holuri, 2 bai, hol, casa scarii.

**Acest corp face obiectul desfiintarii prin demolare.**

**e) Indici de ocupare a terenului: Constructia existenta**, ocupa pe teren o suprafata construita de 173m<sup>2</sup>.

**Indicii existenti : POT – 19.52% ; CUT – 0,58.**

**f) Adancime de fundare si a apei subterane:** conform studiului geotehnic se evidentiaza conditii bune de fundare pe amplasamentul studiat. In conformitate cu Stas 6054/77, adancimea de inghet este de 0,80 – 0,90m de la cota terenului natural sau sistematizat. Apa subterana este prezenta la 1,6m- 2,4m.

**g) Conditii climaterice:**

Zona climatica III, zona eoliana IV.

**h) Parametrii seismici:**

Zona F, grad ks - 0,08 ,tc - 0,7

**g) Echiparea edilitara:** Se evidentiaza echiparea edilitara existenta dupa cum urmeaza:

- Alimentarea cu apa potabila : bransament existent pe str. Valea Seaca.
- Alimentarea cu energie electrica: bransament existent: pe str. Valea Seaca.
- Alimentarea cu gaz: bransament existent: pe str. Valea Seaca.
- Retea de telecomunicatii : bransament existent pe str.Valea Seaca.
- Canalizare – bransament existent pe str. Valea Seaca.

## Capitolul 4 – REGLEMENTARI

Pe terenul studiat, in suprafata de 886m<sup>2</sup> se preconizeaza urmatoarele etape de interventie:

**Etapa 1** : Se propune desfiintarea constructiei existente, cu un regim de inaltime S+P+E.

**Etapa 2** : Cedarea unui fragment din terenul studiat in suprafata de 176.0 mp, in vederea trecerii acestuia in domeniul public.(Servitute de utilitate publica, profil tip II C 3 m.), cf. P.U.G.

**Etapa 3:** Se propune construirea unui **imobil mixt** (locuire si servicii) cu un regim de inaltime S+P+5+R.

**Imobil mixt – Imobil cu functiuni mixte dupa cum urmeaza :**

- **22 apartamente - locuire.**
- **2 spatii comerciale**

**Spatii comerciale : spatii destinate comertului en detail, functiuni comerciale cu numar redus de clienti ( comert specializat, produse care nu sunt de larg consum) :**

- **Anticariate**
- **Galerii de arta**
- **Desfacere de produse manufacturiere**
- **Desfacerea unor produse dedicate unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori.**

---

Asfel se vor face urmatoarele propuneri:

a) Obiective noi solicitate prin tema-program:

**Corp de cladire existent-** locuinta D+P+E –**imobil propus spre desfiintare.**

**Corp de cladire propus** – imobil mixt - – **imobil propus spre construire.**

Tema prevede de asemenea amenajarea pe parcela a aleilor pavate, destinate circulatiei auto si pietonale si amenajarea si organizarea pe parcela a spatiilor verzi, imprejmuirea terenului si racorduri si bransamente la utilitati.

b) Functionalitate, amplasare si conformarea constructiilor:

**Corpul de cladire propus** - va avea functiunea de imobil mixt (locuire si servicii) si se va desfasura pe o suprafata construita la sol de 355.6 mp.-  
Acesta va fi amplasat cu o retragere de 3 m fata de ambele aliniamente ale parcelei studiate (parcela de colt), in front discontinu (deschis).

c) Relatia cu vecinatatiile si spatiul public:

Solutia respecta tipologia de amplasare si caracterul zonei.

Astfel imobilul mixt propus, va fi amplasat izolat in cadrul parcelei de colt analizate

dupa cum urmeaza:

- retrasa fata de limita sudica de proprietate de la strada cu **3 m.**  
**(limita sudica = frontul nou la strada Calea Baciului, definit ulterior trecerii terenului in domeniul public).**
- retrasa fata de limita estica de proprietate de la strada cu **3 m.**
- retrasa fata de limita nordica de proprietate- cu **4.5 m.**  
-astfel conform .R.L.U RrM3 imobilul propus se dezvolta fata de limita posterioara cu o adancime de max 65%.
- retrasa fata de limita vestica de proprietate- cu **4.5 m.**

d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor):

Amplasarea imobilului mixt, se va face la o distanta de 10,5 m fata de constructia cea mai apropiata de pe parcela vestica, si la o distanta de 28.8 m fata de constructia cea mai apropiata de pe parcela estica. Amplasarea noului corp se va face astfel incat sa respecte prevederile Codului Civil, caracterul zonei, distantele de insorire, prevederile Regulamentului Local de Urbanism, cerintele temei de propiectare si a Certificatului de Urbanism.

Accesele auto si pietonale se vor realiza pe latura estica a sitului, si se vor adapta solutiei propuse.

Se propun circulatii auto si pietonale in interiorul parcelei studiate si construirea unei rampe de acces in subsol. Circulatia auto are o latime de 6 m, aleea pavata destinata circulatiei pietonale are o latime de 1.20 m iar rampa de acces la subsol are o latime de 4.5 m.

**e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:**

Se propune construirea unui corp nou, imobil mixt, cu functiunea de locuinte si servicii. Acesta va avea un regim de inaltime S+P+5+R.

Inaltimea variaza intre 18.00 si 21.00 m in timp ce retragearea constructiei variaza intre 3.00 si 4.50 m.

**f) Principii de interventie asupra constructiilor existente:**

**Corp existent** (functiune : locuire)- **Acest corp face obiectul desfiintarii prin demolare.**

**g) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale si a parcarilor:**

Se propun circulatii auto si pietonale in interiorul parcelei studiate si construirea unei rampe de acces in subsol. Circulatia auto are o latime de 6 m, aleea pavata destinata circulatiei pietonale are o latime de 1.20 m iar rampa de acces la subsol este **o rampa cu sens unic si acces semaforizat** cu o latime de 4 m.

Pe parcela studiate se propune amenajarea a 24 locuri de parcare dupa cum urmeaza:

Destinatia locurilor de parcare:

Cf.P.U.G. Regulament local de urbanism, Anexa nr. 2, necesarul de parcaje al constructiilor destinate locuintelor colective este **de 1 loc de parcare / apartament.**

Apartamente propuse au **suprafata utila mai mica de 100 mp.**

Cf.P.U.G. Regulament local de urbanism, Anexa nr. 2, necesarul de parcaje al spatiilor destinate comertului in detail, **functiuni comerciale** cu numar redus de clienti, este de **1 loc de parcare la 50 mp suprafata de vanzare.**

Astfel se propun:

- **22 locuri de parcare destinate locuirii .**
- **2 locuri de parcare destinate spatiilor comerciale.**

Amplasarea locurilor de parcare:

Cf.P.U.G. Regulament local de urbanism, UTR RrM3 stationarea autovehiculelor se va realiza in proportie minima de 75% in spatii specializate, dispuse la subsolul cladirilor.

Astfel se propun:

- **24 locuri de parcare asigurate la subsol .**
- **0 locuri de parcare asigurate la sol .**

**h) Datele tehnice (capacitatea, suprafata desfasurata):**

**Corp de cladire existent-** locuinta D+P+E – **imobil propus spre desfiintare.**

**Corp de cladire propus** – imobil mixt S+P+5+R - **imobil propus spre construire.**

DATE TEHNICE PROIECT		EXISTENT		PROPUS	
BILANT TERITORIAL	Arie parcela	886 m <sup>2</sup>	100%	710.0m <sup>2</sup>	100%
	Arie teren cedat spatiului public	0		176.0m <sup>2</sup>	
	Arie construita	173 m <sup>2</sup>	19.5%	355.6 m <sup>2</sup>	36.5%
	Arie zona pavata, alei, accese	0m <sup>2</sup>	0%	142.0m <sup>2</sup>	33.5%
	Arie zona verde	713 m <sup>2</sup>	80.4%	213.0m <sup>2</sup>	30.0%
ARII DEFASURATE	Arie construita desfasurata	519 m <sup>2</sup>		2337.6 <sup>2</sup>	
	Arie desfasurata totala	519 m <sup>2</sup>		2629.92m <sup>2</sup>	
COEFICIENTI	P.O.T.	19.5%		36.5 %	
	C.U.T.	0,58		2.40	
REG. INALTIME	Regim de inaltime	D+P+E		S+P+5+R	
NR. UNIT. LOC.		1		22	
NR. UNIT.SERVICII		0		2	
NR. PARCARI		0		24	

**i) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:**

Aspectul exterior al imobilului propus nu contravine functiunii acestuia (functiune mixta -locuire si servicii) si caracterului zonei.

Caracterul zonei este unul rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta si este definit de spatii situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

Astfel imobilul propus se adapteaza contextului urban si amplasamentului privilegiat (in cadrul unei parcele de colt adiacenta culoarelor importante de circulatie) prin :

- arhitectura de factura moderna.
- fatade plane spre spatii publice.

- acoperis terasa.
- finisaje exterioare : tencuieli in culori deschise si placaje din piatra/caramaida.

**j) Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta:**

Nu este cazul

**k) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:**

Nu este cazul

**l) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului:**

Nu este cazul

**m) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:**

Zonele destinate spatiilor verzi se vor amenaja cu vegetatie decorativa sau fructifera, perena.

Pe fasiile de teren cuprinse intre strada/spatiu public si imobilul propus, retras cu o distanta de 3 m de la aliniament, vor fi organizate spatii verzi in proportie de minim 30%.

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de santier se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului de viata al populatiei.

**n) Profiluri transversale caracteristice:**

Circulatia auto are o latime de 6 m, aleea pavata destinata circulatiei pietonale are o latime de 1.20 m iar rampa de acces la subsol are o latime de 4.5 m.

**o) Lucrari de sistematizare verticala necesare:**

Solutia prevede lucrari de sistematizare pe verticala de mica amploare pentru amplasarea corpului nou pe teren.

Sapaturile sau umpluturile se vor stabili prin taluzuri sau ziduri de sprijin de mica inaltime. Apele pluviale se vor prelua prin drenuri si vor fi scurse pe terenul propriu. Lucrarile de sistematizare verticala se vor realiza doar pe terenul studiat si nu vor afecta in nici un fel parcelele, constructiile sau imprejurimile invecinate.

**p) Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor):**

Forma si dimensiunea parcelei a determinat pozitionarea corpului nou propus astfel incat sa se armonizeze cu cadrul natural si cu orientarea cardinala.

Constructia propusa se va amplasa in retragere fata de cele doua aliniamente (fiind o parcela de colt) , in front discontinuu – deschis.

Imobilul propus are o inaltime si o retragere variabila. Inaltimea variaza intre 18.00 si 21.00 m in timp ce retragerea constructiei variaza intre 3.00 si 4.50 m. Ultimul



etaj este retras din planul fatadei pe toate cele patru laturi ale constructiei propuse cu o distanta de 1,80 m.

**q) Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea : - se va racorda la bransamentul existent.
- Alimentarea cu energie electrica -: se va racorda la bransamentul existent.
- Alimentarea cu gaz -: se va racorda la bransamentul existent.
- Retea de telecomunicatii: se va racorda la bransamentul existent.

**r) Indicatori POT si CUT - admisi / existenti / propusi.**

	ADMIS	EXISTEN T	PROPUS
POT	50%	19.52%	36.50%
CUT	2.4	0.58	2,40

## Capitolul 5 – CONCLUZII

**a) Consecintele realizarii obiectivelor propuse:**

Prezentul PUD releva necesitatea interventiei asupra zonei studiate, fiind o zona caracterizata de un mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile/parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire, a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluarii fonice si vizuale.

**Reglementarea propusa nu afecteaza prevederile reglementarilor urbanistice ale zonei ci le completeaza si le detaliaza pentru amplasamentul studiat.**

**b) Masurile ce decurg in continuarea PUD:**

Pentru realizarea constructiei propuse este necesara intocmirea si aprobarea documentatiei DTAC. Autorizarea executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale,

Cluj-Napoca,  
Iulie, 2018

Intocmit,  
arh. Vlad Carabas



S.C. HIPERFORM S.R.L.  
e-mail: [vladcarabas@hiperform.ro](mailto:vladcarabas@hiperform.ro),  
tel: 0744-368087