



**P.U.D.  
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, ÎMPREJMUIRE,  
AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANȘAMENTE LA UTILITATI**

**CLUJ-NAPOCA, STR. DECEBAL NR. 108, JUD. CLUJ**

**DOCUMENTATIE P.U.D.**

<b>Beneficiar:</b>	PAȘCA DORU NICOLAE Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca
<b>Proiectant general:</b>	SC SPIN STUDIO SRL Jud. Cluj, com. Baciu, str. Castanilor nr. 30
<b>Proiectant arhitectura:</b>	SC SPIN STUDIO SRL Jud. Cluj, com. Baciu, str. Castanilor nr. 30

## BORDEROU

### PIESE SCRISE

#### MEMORIU

1. Introducere
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentație
  - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
  - 2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior
3. Situația existentă
  - 3.1. Descrierea teritoriului
  - 3.2. Analiza fondului construit existent
  - 3.3. Căi de comunicație
  - 3.4. Echiparea edilitară
4. Reglementări
  - 4.1. Amplasarea construcțiilor
  - 4.2. Căi de circulație
  - 4.3. Asigurarea utilităților

### ANEXE

Certificat de urbanism  
CI  
Extras Carte Funciara  
Anunt ziar  
Avize  
Proces verbal de receptie 764/2016  
Plan topografic  
Studiu geotehnic

### PIESE DESENATE

- |  |            |
|--|------------|
| a. Plan de încadrare în zona           | sc. 1:5000 |
| b. Plan de situație existent           | sc. 1:200  |
| c. Plan reglementari urbanistice       | sc. 1:200  |
| d. Plan obiective de utilitate publica | sc. 1:200  |
| e. Plan edilitare                      | sc. 1:200  |

## MEMORIU GENERAL

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoastere

Denumire lucrare:	<b>P.U.D. pentru construire imobil cu functiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri si bransamente la utilitati</b>
Amplasament:	<b>Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 108, jud. Cluj</b>
Beneficiar:	<b>PASCA DORU NICOLAE Comuna Gilau, Sat Gilau, Str. Somesului Rece nr. 1237, jud. Cluj</b>
Data:	<b>08.2017</b>
Nr. proiect	<b>39 / 2016</b>
Faza proiect:	<b>P.U.D.</b>
Colectiv de proiectare	<b>Proiectant: S.C. SPIN STUDIO S.R.L. loc. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj arh. Adrian Ilie</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Pașca Doru Nicolae și este necesară obținerii avizului C.T.A.T.U. pentru lucrarea „**P.U.D. pentru construire imobil cu functiuni mixte, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri si bransamente la utilitati**”, in Cluj-Napoca, pe strada Decebal nr. 108, jud. Cluj.

Documentatia va studia amplasarea unui imobil cu functiuni mixte pe terenul aflat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, evidentiat in PUG, zona situandu-se in **UTR = RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis.**

### 2. Incadrarea in zona

#### 2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

Pentru teritoriul studiat în cadrul prezentului contract, a fost elaborată documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014.

În cadrul P.U.G., destinația propusă pentru zonă este **UTR = RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zonă mixtă cu regim de construire închis. P.O.T. max= 50%, C.U.T. max= 2.6**

Conform certificatului de urbanism nr. 124 din 18.01.2017, eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietate privata, aflat in intravilanul Mun. Cluj-Napoca.

### 3. Situația existentă

#### 3.1. Descrierea teritoriului aferent

**Limite și vecinătăți.**

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentatie reprezintă o parcela identificata astfel: adresa - str. Decebal, nr. 108, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Proprietari: PASCA DORU NICOLAE

Nr. CF : 273348

Nr.cad : 273348

Suprafata terenului = 509 mp (conform CF); 509 mp (masurat)

Terenul are adresa poștală pe str. Decebal, nr. 108, localitatea Cluj-Napoca, Jud.Cluj.

Terenul este învecinat cu:

la Nord-Est: teren si constructie proprietate privata, proprietar:

la Sud-Vest: teren si constructie proprietate privata, proprietar:

la Vest-Est: teren si constructie proprietate privata, proprietar:

la Nord-Vest: str. Decebal

**Suprafața ocupată. Suprafețe de teren libere și suprafețe construite.**

Suprafața delimitată conform celor de mai sus este de 509 mp (conform CF), 509 mp (masurat)

Terenul studiat este liber de construcții.

Ca urmare, bilanțul teritorial existent este următorul:

Nr. crt.	Specificație	Suprafața (mp)	%
1	Construcție ( Ac )	0.00	0
2	Circulatii	0.00	0
3	Suprafata inierbata	509.00	100
Total parcelă		509.00	100.00

Conform celor de mai sus, avem următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T. Existent =0 %

C.U.T. Existent = 0

**3.2. Analiza fondului construit existent**

**Caracterul zonei sub aspectul arhitectural – urbanistic.**

Zona străzii Decebal ,definita pe directia SE-NV, este o zonă cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute, cum ar fi

- mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile/părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- degradarea spațiului public, parcare în exces;
- adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare

**3.3. Căi de comunicație**

**Accesibilitatea la căile de comunicație.**

Accesul existent se face direct de pe strada Decebal.

### 3.4. Echiparea edilitară

În zona amplasamentului există următoarele rețele publice de utilități:

Rețea distribuție gaze naturale.

Rețea electrică aeriana.

Rețea de distribuție apă potabilă.

Rețea de canalizare publică.

## 4. Reglementări urbanistice

### 4.1. Amplasarea construcțiilor

#### *Amplasarea și conformarea construcțiilor.*

Conform cererii proprietarului terenului, se propune desfiintarea constructiei existente pe teren si realizarea unui imobil cu functiuni mixte, avand spatiu comercial si servicii la parter cu suprafata mai ica de 70mp si locuire colectiva (14 apartamente cu suprafete utile sub 100mp) la nivelurile superioare, cu regimul de inaltime S+P+4E+ER, realizare imprejmuire, bransamente si amenajare parcela.

Constructia se va amplasa pe aliniament in front inchis si se va dezvolta intre limitele laterale ale parcelei pe o adancime de 25.00 m la parter si 13.70 m la nivelurile superioare pe latura NE pe care exista un calcan vecin cu regim de inaltime S+P+3E+2ER si pe adancime de 14.15 m pe latura SV unde, de asemenea exista un calcan cu regim de inaltime P+Pod. Fata de limita de proprietate posterioara se va asigura o retragere de cel putin jumătate din inaltimea cladirii propuse, dar nu mai puțin de 6.00 m.

Clădirea este dispusa numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. [20.15m]

#### *Capacitatea, suprafața desfășurată.*

Construcția propusa va gazdui functiunei mixte: comert/servicii cu acces public la parter si locuinte colective (14 apartamente) la nivelurile superioare.

Suprafața construită totala la nivelul solului va fi de  $S_c = 246.50$  mp si o suprafață desfășurată  $S_d \text{ CUT} = 1323.00$  mp.

Ca urmare celor de mai sus, bilanțul teritorial al teritoriului analizat va fi următorul:

Nr. crt.	Specificație	Suprafață (mp)	%
1	Suprafață construită la sol	254.50	50.00
2	Suprafață dalata circulații	146.50	28.78
3	Suprafață verde	108.00	21.22
	<b>Total</b>	<b>509.00</b>	<b>100.00</b>

De asemenea, vor rezulta următorii indicatori urbanistici de utilizare a terenului:

**P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) = 50.00 %**

**C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) = 2.6**

### 4.2. Căi de circulație

#### *Accese.*

Se propune pastrarea accesului pietonal si auto din strada Decebal.

#### *Parcaje și garaje.*

Pentru functiunile propuse se va asigura numarul de locuri de parcare necesare in spatii special amenajate in subsolul si la parterul constructiei propuse si la sol, respectiv : 16 locuri de parcare in total, din care 10 locuri in garajul subteran, 4 locuri in spatiul amenajat la parter si 2 locuri la sol.

**CALCUL NECESAR PARCARI:**

Functiuni: parter - spatiu comercial/servicii, spatiu tehnic



**Comerț en detail:** - 1 loc de parcare la 35 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale (magazine integrate parterului clădirilor multifuncționale, complexe, centre și galerii comerciale), dar minimum 2 locuri de parcare .

niveluri superioare - apartamente

**Locuințe colective (multifamiliale):** - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp

Numar apartamente: 14 [suprafata utila apartamente < 100mp] - necesar 14 locuri

Spatiu comercial parter: 1 [suprafata utila spatiu comercial < 70mp] - necesar 2 locuri

Numar total locuri de parcare: **16** - 10 locuri in subsol, 6 locuri la nivelul solului

#### 4.3. Asigurarea utilităților

Având în vedere existența rețelelor publice cu capacitate suficientă în zonă, construcția propusă se va brânșa la acestea în mod direct, conform unor Autorizatii ce urmeaza a fi obtinute.

*Alimentarea cu apă potabilă.*

Asigurarea sursei de apă potabilă necesară imobilului proiectat se va realiza printr-un brânșament de apă dimensionat și echipat corespunzător.

*Canalizarea.*

Canalizarea apelor uzate menajere se va descărca în canalul public existent pe str. Decebal. Colectarea apelor pluviale se va face în rigola de colectare.

*Alimentarea cu energie electrică.*

Asigurarea sursei de energie electrica necesară imobilului proiectat se va realiza printr-un brânșament de curent dimensionat și echipat corespunzător.

*Alimentarea cu gaz metan.*

Asigurarea sursei de gaz metan necesară imobilului proiectat se va realiza printr-un brânșament de gaz dimensionat și echipat corespunzător. Constructia proiectata va dispune de o centrala termica comuna la parter.

*Gospodărie comunală.*

Colectarea deseurilor menajere se va face în pubele ecologice amplasate in punctul gospodaresc amenajat pe parcela.

Intocmit,  
arh. Adrian Ilie