

**Elaborare PUD pentru construire locuinta unifamiliala**  
*Proiect nr. 1/2017*

**Beneficiar:** SAVU RACING SRL  
Str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 65, ap. 7  
  
Cluj-Napoca, jud.Cluj

**Amplasament:** Str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 65,  
Cluj-Napoca, jud.Cluj

**Faza:** **PUD**

**Proiectant :** **S.C. City Studio S.R.L.**  
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38  
Cluj-Napoca

---

## **FISA PROIECTULUI**

*Proiect nr. 1/2017*

**Beneficiar:** SAVU RACING SRL  
Str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 65, ap. 7  
Cluj-Napoca, jud.Cluj

**Faza:** **PUD**

**Proiectant:** **S.C. CITY STUDIO S.R.L.**  
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38  
Cluj-Napoca

**Obiectul:** **Elaborare PUD pentru construire locuinta  
unifamiliala**

**Amplasament:** Str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 65,  
Cluj-Napoca, jud.Cluj

### **LISTA DE SEMNATURI:**

Sef proiect si proiectant:

Arh. Petrina Mirela .....

---

## **BORDEROU**

*Proiect nr. 1/2017*

### **A) Piese scrise:**

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extras CF
- Documentatie cadastrala
- Memoriu de arhitectura

### **B) Piese desenate:**

- Plan de incadrare in PUG 1:2500  
Plan de incadrare in zona
  - Plan de situatie existent 1:300
  - Plan de reglementari urbanistice 1:300
  - Plan obiective de utilitate publica 1:300
  - Plan retele edilitare 1:300
  - Randari
  - Studiu de insorirre
-

# MEMORIU DE ARHITECTURA

*Proiect nr. 1/2017*

## I. DATE GENERALE

**I.1.Denumirea obiectivului: Elaborare PUD pentru construire locuinta unifamiliala**

**I.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:** Str. G. Eremia Grigorescu, nr. 65,  
Cluj-Napoca, jud.Cluj

**I.3.Proiectant :** **S.C. City Studio S.R.L.**  
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38  
Cluj-Napoca

**I.4.Beneficiarii lucrarilor:** SAVU RACING SRL  
Str. G-ral Eremia Grigorescu, nr. 65, ap. 7  
Cluj-Napoca, jud.Cluj

**I.5. Suprafata terenului studiat:** S<sub>teren din acte</sub>=500 mp  
CF: 268263, CAD:268263

---

## II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### II.1. Oportunitatea investitiei:

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea documentației necesare în vederea demolării și obținerii autorizației de construire locuința unifamilială, pe terenul proprietate privată situat pe str. G-ral Eremia Grigorescu, nr.65, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Teren este proprietate privată situat pe Str. G-ral Eremia Grigorescu nr 65, Cluj-Napoca, jud. Cluj. cu suprafața de 500 mp conform CF anexat.

### II.2. Regimul juridic al terenului:

În baza **Certificatului de urbanism nr. 1034 din 14.03.2017**, Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. Caracterul zonei este marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional. Terenul se află în proprietatea beneficiarilor.

Conform planului de încadrare în zona, terenul este amplasat la sud față de str. Eremia Grigorescu, fiind învecinat la vest și la sud de proprietăți private. Pe latura nordică și estică se află stada Eremia Grigorescu, respectiv Strada Traian Grozavescu.

Terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și încadrat în **UTR=ZCP\_Liu-Zonă construită protejată**

Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban conf. PUG

#### Utilizarile admise:

Se admit :

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

**POTmax=35.00%;**

**CUTmax=0.9;**

## ARHITECTURA

### III.1. Situația existentă:

Suprafața terenului studiat este de  $S_{\text{teren din acte}}=500 \text{ mp}$ , conform CF: 268263.

În momentul de față pe terenul studiat se află două construcții anexe (garaje) neînscrise în CF, care se propun a fi desființate.

$S_{\text{teren}}=500\text{m}^2$

$S_{\text{desfasurata existenta (calcul POT)}}=32.62\text{m}^2$

$S_{\text{desfasurata existenta TOTALA}}=32.62\text{m}^2$

POT existent=**6.52%**

CUT existent=0.06

---

Accesul auto si cele pietonale se fac din Str. Traian Grozavescu, de pe latura **estica**. De asemenea mai este un acces pietonal existent aflat la intersectia strazilor E. Grigorescu cu Train Grozavescu pentru cladirea existenta P+E+M.

### III.2. Analiza fondului construit:

Terenul studiat se invecineaza

-la nord: -Cladire cu locuinte P+E+M si Str. G-ral Eremia Grigorescu ( **prezinta ferestre spre cladirea propusa**)

-la sud: -cu o cladire de locuinte cu regim de inaltime P+2E ( **prezinta ferestre spre cladirea propusa**)

-la vest: -cu o cladire de locuinte cu regim de inaltime P (**aflata pe limita de proprietate, insa nu prezinta goluri de ferestre/ usi spre cladirea propusa, respectiv spre terenul beneficiarilor Savu Horatiu-Fabius si Savu Laura-Veronica**)

-cu o cladire de locuinte cu regim de inaltime P+E am plasata la str. G-ral Eremia Grigorescu

-la est: -Str. Traian Grozavescu

### III.3. Cai de comunicatii:

Principala cale de acces pentru cladirea propusa este din Str. Traian Grozavescu, care are un profil de aproximativ 19.80m latime, si cuprinde 2 benzi carosabile de sens unic de 6.00m cu parcare de-o parte si de cealalta de 2.20m, si trotuare de-o parte si de cealalta, de 4.79m, respectiv 4.57m cuprinzand si fasii verzi cu arbori.

### III.4. Echipare edilitara:

**Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, apa si gaz.**

## IV. SITUATIA PROPUSA

### IV.1. Elemente de tema:

Terenul se afla situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, strada Eremia Grigorescu nr. 65, in zona de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura. Terenul se afla in proprietatea beneficiarilor.

Conform planului de incadrare in zona, terenul este amplasat la Sud fata de Str.Eremia Grigorescu, si la vest fata de str. Traian Grozavescu si invecinat pe latura sudica si vestica de cladiri aflate proprietati private.

### IV.2.Descrierea solutiei:

- Iç. Se doreste demolarea celor doua constructii anexe (garaje) neinscise in CF, regim de inaltime P, cu S construita=32.62 mp si construire locuinta unifamiliala, amenajare incinta, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati. Accesul se face din Str. Traian Grozavescu.
-

20 Fericii st. ap.2  
tel./fax: 0364-114.537  
e-mail: office@citystudio.ro  
400217 Cluj Napoca, Romania

**S**teren parcela = 500m<sup>2</sup>

**S**construita propunere pentru demolare =32.62m<sup>2</sup>

## **Caracteristicile constructiei propuse:**

### **1.Pentru S teren =500.00mp**

S construita parter=50.31 mp

S construita calcul POT=52.39mp

S desfasurata totala=127.39 mp

S desfasurata pt.calcul CUT=102.70 mp

**Regim de inaltime=P+E**

**H cornisa fata de cota teren amenajat =6.00m**

Se propune construirea a unei locuinta unifamiliale cu suprafata utila<100mp

==>necesar 1 loc de parcare

**Nr. total locuri de parcare pe sol=2 locuri**

**U.T.R.=ZCP\_Liu**

**P.O.T.max=35.00%**

**C.U.T.max=0.9**

**P.O.T.propus** =Scx100/St=52.39x100/500=**10.48%**

**C.U.T.propus** =Sd/St=102.70/500=**0.21**

### **2.Pentru S teren =500.00mp+179.81=679.81**

S construita parter=50.31+179.81 mp=230.12

S construita calcul POT=52.39mp+179.81 mp=232.20

S desfasurata totala=630.90mp

S desfasurata pt.calcul CUT=570.21 mp

Regim de inaltime cladire propusa=P+E, respectiv P+E+M

**Regim de inaltime cladire existenta=P+E+M, cu H cornisa cladire existenta**

**C1 (avand SC=179.81mp) fata de cota teren amenajat =11.25m**

**U.T.R.=ZCP\_Liu**

**P.O.T.max=35.00%**

**C.U.T.max=0.9**

**P.O.T.propus** =Scx100/St=232.20x100/679.81=**34.16%**

**C.U.T.propus** =Sd/St=570.21/679.81=**0.84**

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat

*conform Ordonantei nr.27/2008*

---

### **IV.3. Organizarea circulatiei auto, parcare:**

Accesul auto se va realiza din Str.Traian Grozavescu cu o latime de totala de 5 metri aferenta latimii celor doua locuri de parcare. Se va pastra pozitia accesului auto si acceselor pietonale din str. Traian Grozavescu. De asemenea se doreste pastrarea accesului pietonal existent aflat la intersectia strazilor E. Grigorescu cu Traian Grozavescu pentru cladirea existenta P+E+M.

#### **Se vor pastra accesele pietonale si auto existente.**

Se doreste obtinerea avizelor si autorizatiei necesare racordarii constructiei viitoare la toate utilitatilor necesare functionarii.

### **IV.4. Regimul juridic, circulatia terenurilor:**

Terenul se afla in proprietatea beneficiarului

Suprafata terenului studiat este de  $S_{\text{teren din acte}}=500 \text{ mp}$

conform CF: 268263, CAD:268263, cu dimensiunile maxime de 35.45m, respectiv 22.95m.

In momentul de fata pe terenul studiat se afla doua constructii anexe (garaje) neinscrise in CF, care se propun a fi desfiintate.

### **IV.5. Regim de aliniere:**

Constructia propusa (H=5.50m) va avea urmatoarele retrageri fata de vecinati:

fata de limita de proprietate din est - 5.30m (la parter); respectiv 4.90m (la etaj)

fata de limita de proprietate din vest - 6.00m

fata de limita de proprietate din nord -5.65m fata de cladirea vecina in punctul cel mai apropiat ( H/2 din inaltimea cladirii celei mai inalte)

fata de limita de proprietate din sud (H/2)- 3.00m

### **IV.6. Regim de inaltime:**

**Regimul de inaltime propus pentru cladire este de P+E.**

### **IV.7. Mod de utilizare a terenului:**

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului general de urbanism și Regulamentului local de urbanism privind regulile de construire.

**S teren =500.00mp**

S construita parter=50.31 mp

S construita calcul POT=52.39mp

S desfasurata totala=127.39mp

S desfasurata pt.calcul CUT=102.70mp

Regim de inaltime=P+E

H cornisa fata de cota teren amenajat =6.00m

Se propune construirea a unei locuinta unifamiliale cu suprafata utila<100mp

==>necesar 1 loc de parcare

---



Nr. total locuri de parcare pe sol=2 locuri

#### IV.8. Echipare edilitara:

Constructiile propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.

Racordurile se vor redimensiona daca este cazul.

4.8.1. Alimentarea cu apa. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

4.8.2. Canalizarea. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

4.8.3. Alimentarea cu caldura. Imobilul, implicit fiecare apartament in parte va avea centrala termica proprie pe gaz.

Alimentarea cu energie electrica. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

#### IV.9. Bilant teritorial:

##### Propus:

teren	500	
constructia propusa	50.31	10.6
circulatii pietonale	104.51	20.9
circulatii auto	26.55	5.31
terasa	24.69	4.94
PG	3	0.6
SP verzi	290.94	58.19
total	500	100

teren	679.81	
constructie existenta	179.81	26.45
constructia propusa	50.31	7.4
circulatii pietonale	104.51	15.37
circulatii auto	26.55	3.91
terasa	24.69	3.63
PG	3	0.44
SP verzi	290.94	42.8
total	679.81	100

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA 'C' DE IMPORTANTA (conf. HGR nr. 766/1997) si la CLASA 'III' DE IMPORTANTA (conf. Normativului P100/2006), GRAD DE REZISTENTA LA FOC 'III'.

**•V. ALTE PRECIZARI**

Proiectele (arhitectura, rezistenta si instalatii) care se vor inainta pentru autorizare vor fi verificate de catre verificatori tehnici atestati de MLPAT (MLPTL) la cerintele necesare.

Intocmit:  
Arh. Mirela Petrina

---