

**PLAN URBANISTIC**  
**DE DETALIU**

**ELABORARE P.U.D. PENTRU  
CONSOLIDARE, EXTINDERE SI  
SUPRAETAJARE CASA UNIFAMILIALA**

**Mun. CLUJ-NAPOCA, Str. VIILE NADASEL,  
Nr. 23, Jud. CLUJ**

Beneficiar:

**MOREA ANDREEA-MIRELA**

# **1. FOAIE DE CAPĂT**

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSOLIDARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CASA UNIFAMILIALA;**

Adresa lucrării: **Mun. CLUJ-NAPOCA, Str. VIILE NADASEL, Nr. 23, Jud. CLUJ;**

Beneficiar: **MOREA ANDREEA MIRELA;  
Mun. CLUJ-NAPOCA, Str. VIILE NADASEL, Nr. 23, Jud. CLUJ ;**

Proiectant: **S.C. ARHIVISION STUDIO S.R.L.  
Mun. CLUJ-NAPOCA, Str. G.V. BIBESCU, Nr. 37D, Ap. 2, Jud. CLUJ;**

Şef proiect: **Arh. RAD PINTEA**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

Nr. Proiect: **010 / 2017**

## **2.BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE :**

- Foaie de capăt ;
- Borderou ;
- Memoriu justificativ elaborare P.U.D.;
- Certificat de urbanism ;
- Avize ;
- Copie C.I. ;
- Copie Carte Funciara ;
- Studiu Geotehnic ;
- Documentatie Topografica ;

### **B. PIESE DESENATE :**

- |  |      |
|--|------|
| ● Plan încadrare în Zona                   | U.01 |
| ● Plan încadrare în Google Maps            | U.02 |
| ● Plan încadrare în P.U.G.                 | U.03 |
| ● Plan de situatie existent                | U.04 |
| ● Reglementări urbanistice                 | U.05 |
| ● Sectiuni                                 | U.06 |
| ● Ilustrare Urbanistica a solutiei propuse | U.07 |
| ● Reglementări edilitare                   | U.08 |
| ● Obiective de utilitate publica           | U.09 |
| ● Fotografii existente                     | U.10 |

**S.C. ARHIVISION STUDIO S.R.L.**

Mun. CLUJ-NAPOCA, Str. G.V. BIBESCU, Nr. 37D, Ap. 2, jud.CLUJ;

### **3. LISTA DE SEMNATURI :**

Şef Proiect : Arh. Rad Pinteia;

Proiectat : Arh. Adriana Matei - R.U.R.;

Ing. Runcan Constantin – Instalații ;

Ing. Dabacan Ovidiu – Rezistența ;

## **4. MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

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

Denumirea proiectului:	<b>ELABORARE P.U.D. PENTRU CONSOLIDARE, EXTINDERE SI SUPRAETAJARE CASA UNIFAMILIALA;</b>
Amplasament:	<b>Mun. CLUJ-NAPOCA, Str. VIILE NADASEL, Nr. 23, Jud. CLUJ;</b>
Beneficiar :	<b>MOREA ANDREEA-MIRELA;</b> <b>Mun. CLUJ-NAPOCA, Str. VIILE NADASEL, Nr. 23, Jud. CLUJ ;</b>
Proiectant:	<b>S.C. ARHIVISION STUDIO S.R.L.</b> <b>Mun.CLUJ-NAPOCA, Str. G.V. BIBESCU, Nr. 37D, ap.2, Jud. CLUJ;</b>

#### **1.2 Obiectul lucrării:**

Întocmirea P.U.D. a fost generată de necesitatea clarificării detaliilor de amplasare (neindeplinirea art.4 - **parcela nu are forma regulata**), a unei case unifamiliale existente S.partial+P, propusa spre consolidare, supraetajare in D.partial+P+E si recompartimentari interioare, aflata în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Viile Nadasel, nr. 23, jud. Cluj, conform C.F. anexat.

Pe amplasamentul studiat se afla o constructie C1- (*”casa din boltari de zgura pe fundatie de piatra, acoperita cu tigla, compusa din 4 camere, hol, baie, bucatarie, camara alimente, pivnita”*), casa unifamiliala cu un regim de inaltime D.partial+P si suprafata construita de 110,00 mp, o constructie C2- (*”Grajd cu sura din caramida pe fundatii de beton, acoperis tigla”*), cu un regim de inaltime P si suprafata construita de 23,50 mp si o constructie C3- (*”Atelier din caramida pe fundatii de beton, acoperit cu placi beton”*), cu un regim de inaltime P si suprafata construita de 20,56 mp, conform documentatiei topografice si C.F.-ului anexat.

Se propune desfiintarea corpului C3-atelier, astfel incat sa se incadreze in P.O.T. maxim admis (35%).

Se propune consolidarea, supraetajarea constructiei existente C1, rezultand un regim de inaltime propus de D.partial+P+E, respectiv o suprafata construita (C1) de 110,00 mp si suprafata desfasurata totala (C1) de 277,00 mp, conform plansa Reglementari Urbanistice.

## **Dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ce a determinat elaborarea P.U.D.**

### Indicatori tehnico-economici:

Construcția existentă (C1) pe parcela studiată, propusă spre consolidare, extindere și supraetajare, va avea destinația de locuință unifamilială, clădire cu regim de înălțime propus de D.partial+P+E în suprafață construită propusă de 110,0 mp, suprafața desfășurată propusă de 277,00 mp.. Suprafața totală a terenului este de 383,00 mp, conform extrasului C.F. nr. 318495, nr. Cad 318495 anexat .

Având în vedere dezvoltarea zonei – destinate prin P.U.G. parcela studiată este încadrată în UTR Lip - “ *Locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar tip periferic* “, conform P.U.D. propus, indicatorii de utilizare a terenului se vor modifica astfel:

P.O.T. existent = 40,21 % ;	<b>P.O.T. propus = 34.73 %</b>	P.O.T. maxim = 35 % ;
C.U.T. existent = 0.40 ;	<b>C.U.T. propus = 0.78 ;</b>	C.U.T. maxim = 0.9 ;

### Funcționalitatea:

Construcția existentă și propusă spre consolidare, extindere și supraetajare, are și va avea funcțiunea de locuință unifamilială. P.U.D.-ul de incintă elaborat, indică amenajările existente și propuse în zonă.

### Rezolvarea circulației:

Accesul auto cât și accesul pietonal este asigurat de pe str. Viile Nadasel, din partea de Sud-Est a terenului studiat. Accesul propus în spațiul locativ (locuință unifamilială) se va realiza din partea de Sud-Vest a construcției existente, propuse spre consolidare, extindere și supraetajare, conform Plan Reglementări Urbanistice.

Accesul la subsolul parțial existent/propus, se va realiza din exterior, din partea de Vest a clădirii propuse cât și din interior printr-o scară interioară.

### Circulația terenurilor:

Terenul pe care există casa unifamilială, propusă spre consolidare, extindere și supraetajare, este în proprietatea beneficiarului: **MOREA ANDREEA-MIRELA**, iar restul teritoriului studiat se învecinează:

- spre Est cu teren în proprietate particulară Rusu Andrei, cu construcții:(Nr. Cad.262176, C.F.nr.126378) - *CALCAN – ‘REGULA LOCALA’*. **H.cornisa propusă :4,50 m ;**
- spre Sud cu str. Viile Nadasel, de unde se realizează accesul auto și pietonal;
- spre Vest cu strada Ionel Teodoreanu ;
- spre Nord cu teren proprietate privată, fără construcții Nr.Cad. 6668.- Szalai Martin ;

Pentru a respecta cerințele PUG Cluj – Napoca și Comisiei de Urbanism și Amenajare a Teritoriului am propus următoarele :

- Desființarea corpului C3 - (“*Atelier din caramida pe fundații de beton, acoperit cu plăci beton*”) astfel încât să se încadreze în P.O.T. maxim admis (35%) și consolidarea, extinderea și supraetajarea corpului C1- (“*casa din boltari de zgură pe fundație de piatră, acoperită cu țiglă, compusă din 4 camere, hol, baie, bucatărie, camara alimente,*

*pivnita* ”), cu un regim de inaltime existent D.partial+P, suprafata construita existenta : 110,00 mp, rezultand astfel un regim de inaltime propus D.partial+P+E, cu o suprafata construita de 110,00 mp si suprafata desfasurata (cu Demisol) de: 277,00 mp;

- Se propune amenajarea a 2 parcuri supraterrane amplasate in partea de Sud-Vest a parcelei studiate, spatii verzi pe laturile de Nord-Vest si Sud-Vest in suprafata de 160,50 mp (**41,90%**).

#### Echiparea cu utilitati:

Zona este complet echipată cu rețele utilitare. Există rețele de apă-canal, energie electrică, gaz metan și telefonie fixă.

#### Integrarea în contextul existent:

Teritoriul studiat se încadrează într-o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, retrase sau nu din aliniament, fiind observată o ‘regula locală’, clădirile de pe parcelele vecine sunt pe calcan sau au o retragere mai mică față de limita laterală de proprietate.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1 Poziția comună:**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la extremitatea dinspre Nord a orașului, în cartierul Iris.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1 Căile de comunicație:**

Terenul studiat este amplasat în municipiul Cluj-Napoca, str. Viile Nadasel, nr. 23, conform C.F. nr. 318495, anexat.

### **3.2 Analiza fondului construit existent:**

Parcela studiată are următoarele caracteristici: teren în suprafața totală de 383,00 mp, front la strada în partea de Sud a terenului de 14,62 m și în partea de Vest de 46,62 m, limita posterioară în partea de Est de 36,84 m, iar limita laterală spre Nord de 3,43 m, rezultând o **forma neregulată a parcelei drept pentru care s-a cerut elaborarea unui P.U.D.**, în condițiile legii.

Zona învecinată cuprinde parcele aflate în proprietate particulară.

### **3.3 Circulația pietonală:**

Circulația pietonală se desfășoară pe un trotuar de lățime de 1.00 m, dispus adiacent la str. Viile Nadasel.

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 2014, se propune largirea străzii Ionel Teodoreanu, secțiunea III B la un profil de 18 m, conform planșa Reglementări Urbanistice.

Astfel trotuarul (str. Ionel Teodoreanu) de pe care se face accesul la strada Viile Nadasel, va avea latimea de 1.50 m si este dispus pe lungimea parcelei in partea de Vest.

Accesul auto pe parcela va avea o latime de 3,00 m iar cel pietonal latimea de 1,30 m si se va realiza de pe latura de Sud-Est a terenului studiat, din strada Viile Nadasel.

### **3.4 Parcajele:**

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei studiate (total : 2 locuri de parcare), spații anume amenajate pe domeniul public neexistând. Astfel numarul total de locuri de parcare (2 locuri supraterane) vor fi suficiente pentru locuinta unifamiliala propusa.

### **3.5 Analiza geotehnică:**

Terenul are o suprafață usor denivelata cu o panta usoara Sud-Nord si nu este afectat de fenomene de instabilitate provocate de manifestări geodinamice.

Studiile geotehnice efectuate au pus în evidență următoarea stratificație:

- la suprafață, sol vegetal cu material de umplutura pietris de cca. -0,40 m;
- praf nisipos galbui de până la cca. -2.00 m ;
- praf maroniu verzui de până la cca. -5.00 m ;

Potentialul seismic al regiunii este corespunzator zonei seismice de calcul F, cu o valoare de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurenta  $IMR = 100$  ani,  $a_g = 0,10$  g si valoare a perioadei de colt de  $T_c = 0,7$  sec, potrivit normativului P100/1-2013.

In urma investigatiilor si incercarilor de laborator s-a constatat ca terenul nu isi modifica conditiile preliminare pastrand incadrarea definitiva a terenului in categoria geotehnica **1**, cu risc geotehnic **redus**.

### **3.6 Regimul Juridic:**

Suprafata studiată se prezintă ca parcelă individuală în proprietate privată. Parcela pe care exista corpul C1, ce se propune spre consolidare, extindere si supraetajare este în proprietatea beneficiarului **MOREA ANDREEA MIRELA**.

Zona adiacentă cuprinde terenuri în proprietatea particulară, loturi individuale parcelate si drumuri publice (str.Viile Nadasel si str. Ionel Teodoreanu)

### **3.7 Echiparea edilitară:**

#### **Alimentare cu apă și canalizare :**

În zonă există rețele publice de canalizare pe str. Viile Nadasel si str. Ionel Teodoreanu ;

#### **Alimentara cu energie electrică :**

În zonă există rețea de energie electrică pe str. Viile Nadasel si str. Ionel Teodoreanu .

#### **Telecomunicatiile :**

În zonă există rețele de telefonie fixă pe str. Viile Nadasel si str. Ionel Teodoreanu .

### Alimentare cu gaz :

În zonă există rețea de gaz metan pe str. Viile Nadasel și str. Ionel Teodoreanu .

## **4. PROPUNERI**

Prin P.U.D. se urmărește relevarea potențialului teritorial studiat – în ideea posibilei amenajări a unei zone cu unitatea unifamilială de locuit, care datorită dimensiunilor și formei construcției propuse, va beneficia de un grad sporit de confort al locuirii.

P.U.D-ul s-a întocmit luând în considerare:

- amplasarea obiectivelor conform normelor urbanistice;
- crearea unui ambient zonal structural, în buna relație cu mediul.

Propunerile s-au făcut în baza:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 din 2014;
- Caracterul funcțional rezidențial al zonei;
- Datelor specifice ale amplasamentului – respectiv vecinătățile cu zone rezidențiale deja structurale.

### **4.2 Circulația pietonală:**

Accesul pietonal pe parcela studiată se va realiza de pe trotuarul de 1.00m din str. Viile Nadasel, din partea de Sud a parcelei studiate. Accesul în corpul C1, propus spre consolidare, extindere și supraetajare se va realiza din partea de Vest a construcției. În incinta parcelei studiate se vor amenaja alei pietonale.

### **4.3 Regimul juridic și circulația terenurilor:**

Față de situația existentă, regimul juridic nu prezintă modificări, respectiv toate accesele se realizează de pe domeniul public și rămân în proprietatea acestora.

### **4.4 Regimul de înălțime:**

Regimul de înălțime propus pentru clădirea/locuința unifamilială, cu funcțiunea de locuire, este de: Demisol parțial, Parter și Etaj.

### **4.5 Plantațiile, spațiile libere, împrejuririle:**

Plantațiile și spațiile verzi se vor asigura, în general, pe terenul rămas neocupat de construcții, astfel se propun amenajări a spațiilor verzi : 160,50 mp, **41,90%** din suprafața terenului studiat .

### **4.6 Modul de utilizare a terenului:**

În perimetrul teritoriului studiat, indicatorii de utilizare a terenului vor fi:

P.O.T.= 34.73% ( 35 % - maxim, conform PUG) ;

C.U.T.= 0.78 ( 0,9 - maxim, conform PUG) ;

#### 4.7. Echiparea edilitară:

Având în vedere echiparea edilitară completă a zonei, se propun următoarele soluții redat în planșa 6 - Reglementări edilitare - conform datelor obținute în avizele anexate.

4.9.1. Alimentarea cu energie electrică se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.2. Alimentarea cu apă se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.3. Canalizarea apelor menajere se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.4. Canalizarea apelor pluviale se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.5. Alimentarea cu gaze naturale se face se va face direct din rețeaua stradală.

#### 4.8 Bilanțul teritorial:

Nr	Teritoru aferent	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Total teren din care:	383,00	100	<b>383,00</b>	<b>100</b>
	Spatiu public:	0	0	<b>0</b>	<b>0</b>
	Spatiu privat:	383,00	100	<b>383,00</b>	<b>100</b>
2	Construcții	154,00	40,21	<b>133,00</b>	<b>34,73</b>
3	Circulații	56,07	14,64	<b>89,50</b>	<b>23,37</b>
4	Auto+parcari	17,72	4,63	<b>55,25</b>	<b>14,43</b>
5	Pietonale	38,35	10,01	<b>34,25</b>	<b>8,94</b>
6	Spații verzi	172,93	45,15	<b>160,50</b>	<b>41,90</b>
Nr		C1	C2	C3	TOTAL
		mp	mp	mp	mp
1	S.teren				<b>383,00</b>
2	S.construita existenta	110,00	23,00	21,00	<b>154,00</b>
3	<b>S.construita propusa</b>	<b>110,00</b>	<b>23,00</b>	<b>0</b>	<b>133,00</b>
4	S.desfasurata existenta	110,00	23,00	21,00	<b>154,00</b>
5	<b>S.desf.propusa(fara Demisol)</b>	<b>226,00</b>	<b>23,00</b>	<b>0</b>	<b>249,00</b>
6	<b>S.desf. propusa (cu Demisol)</b>	<b>277,00</b>	<b>23,00</b>	<b>0</b>	<b>300,00</b>
7	Nr. apartamente existente	1	0	0	<b>1</b>
7	<b>Nr.apartamente mentinute</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>
9	Nr.locuri parcare propuse	2	0	0	<b>2</b>
10	Regim de inaltime existent	D.p+P	P	P	<b>P, D.p+P</b>
11	<b>Regim de inaltime propus</b>	<b>D.p+P+E</b>	<b>P</b>	<b>-</b>	<b>P,D.p+P+E</b>
12	P.O.T.existent	-	-	-	<b>40,21%</b>
13	<b>P.O.T. propus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>34,73%</b>
14	C.U.T. existent	-	-	-	<b>0,40</b>
15	<b>C.U.T. propus</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,78</b>
16	S. existent spatii verzi				<b>172,93</b>
17	<b>S. propus spatii verzi</b>				<b>160,50</b>
18	Nr.cladiri existente	-	-	-	<b>3</b>
19	Nr. cladiri mentinute	-	-	-	<b>2</b>
20	Nr.total cladiri	-	-	-	<b>2</b>

## **5. CONCLUZII**

Prin realizarea obiectivelor propuse se va accentua și definitivă caracterul urban al zonei studiate.

În vederea îndeplinirii obiectivelor, vor trebui luate următoarele măsuri:

- preluarea prevederilor prezentului P.U.D. de către Serviciul de Urbanism al Primăriei municipiului și utilizarea lor în eliberarea C.U. și A.C. pentru obiectivele din zona studiată.

Proiectant General  
S.C. ARHIVISION STUDIO S.R.L.  
Șef proiect: Arh. Rad Pinte

Proiectat :  
Arh. Adriana Matei