

## **MEMORIU JUSTIFICATIV faza P.U.D.**

*Introducere:* La comanda beneficiarului GHEORGHE ȘTEFAN MORARU și în baza C.U. nr. 1868 din 11.05.2018, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:

### **Elaborare P.U.D.**

**Construire locuință unifamilială, Împrejmuire teren, Amenajări exterioare, Racorduri și Branșamente  
str. Uliului, nr. 121, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ, CAD 323027**

*Date de recunoaștere DENUMIREA:* **P.U.D.  
Construire locuință unifamilială, Împrejmuire teren, Amenajări exterioare, Racorduri și Branșamente**

*AMPLASAMENT:* **str. Uliului, nr. 121, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ**

*BENEFICIAR:* **GHEORGHE ȘTEFAN MORARU  
str. Plopilor, nr. 30-32, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj**

*PROIECTANT:* **S.C. MADE BY S.R.L.  
Str. I.B.Deleanu nr. 55/8, Cluj Napoca, jud. Cluj  
Mobil: 0740 832516**

*FAZA:* **P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

*NR. DOCUMENTAȚIE:* **P86/2017**

*DATA:* **11.2018**

*Obiectivul lucrării* La comanda beneficiarului GHEORGHE ȘTEFAN MORARU s-a studiat posibilitatea construirii unei locuințe unifamiliale cu P+M cu împrejmuire pe terenul proprietate privata din Cluj Napoca, str. Uliului, nr. 121.

Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesele și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.

*Încadrare în localitate*

Conform **C.U. nr. 1868 din 11.05.2018:**

- **Regimul juridic:**

Imobil situat in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Imobilul este proprietatea privata a domnului Gheorghe Ștefan Moraru conform CF 323027.

Imobilul nu este grevat de servituți.

- **Regimul economic:**

Folosinta actuala - curți construcții

UTR existent Liu - parțial (conf. PUG 2015) - zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTR existent ULiu - parțial (conf. PUG 2015) - zona urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Zona de impozitare D

- **Regimul tehnic:**

REGIM TEHNIC:

Steren = 607,00 mp pentru construcții

UTR existent Liu - parțial (conf. PUG 2015) - zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Steren = 400.52 mp pentru construcții

POT max - 35%

CUT max - 0.9

Inaltimea max – trei niveluri suprateerane

UTR existent ULiu - parțial (conf. PUG 2015) - zona urbanizare - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Steren = 203.19 mp pentru construcții

POT max - 35%

CUT max - 0.9

Inaltimea max – trei niveluri suprateerane

Echiparea cu utilitati - apa, canal, energie electrica, gaz

*Concluziile studiului geotehnic*

Amplasamentul se încadrează în categoria **geotehnică 2, risc geotehnic moderat**, conf. STAS 3300/2-85, NP 074/2007, SR EN ISO 14688-1 și 2/2005.

**D.p.d.v. al potențialului producerii alunecărilor de teren** zona nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrată în zonă stabilă tectonic.

- **adâncimea de îngheț** – 80-90 cm conf. STAS 6054/77

- **adâncimea optimă de fundare** – 100-110 cm

- **apă subterană** – nu s-a întâlnit în foraje.

- zona de intensitate seismică F, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerație a terenului pt proiectare  $a_g = 0.10g$  și perioada de colț  $T_C = 0,7$  sec a spectrului de răspuns

## Situația existentă

Încadrarea în zonă	Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată face parte din <b>intravilanul municipiului Cluj Napoca, strada Uliului, nr. 121, CAD – 323027, fiind situat în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.</b>
<i>Caracteristicile parcelei</i>	Terenul în studiu are o suprafață de <b>607,00 mp</b> și formă aproximativ trapezoidală. Imobilul studiat se învecinează: <ul style="list-style-type: none"><li>• la nord – strada Oașului – drumul de acces auto/pietonal - pe un tronson de 7.35 ml</li><li>• la vest – parcelă proprietate privată CAD 323028 - teren liber de construcții – pe un tronson de 60.88 ml</li><li>• la sud – parcela proprietate privată CAD 323028 - teren liber de construcții – pe un tronson de 12.14 ml</li><li>• la est – parcela proprietate privată CAD 278627 teren cu construcții P– pe un tronson de 30.83+31.01 ml</li></ul> Terenul are o declivitate pronunțată pe direcția nord-sud, cu o coborâre dinspre sud spre nord de aproximativ 2,50 m.
<i>Analiza fondului construit</i>	Pe parcela în studiu nu se găsește momentan nicio construcție
<i>Căi de comunicație</i>	Accesul auto/pietonal pe parcelă se face dinspre strada Uliului. În prezent lățimea drumului este de 6.25 ml., fiind prevăzut cu trotuare de 0.95, respectiv 1.35 m neamenajate și cale de rulare de câte 3.95 m. Drumul este asfaltat.
<i>Rețelele edilitare</i>	Terenul beneficiază de rețelele de alimentare cu apă potabilă, gaz, telecomunicații și energie electrică și rețea de canalizare.
<i>Concluzii</i>	Construirea unei locuințe unifamiliale pe terenul studiat este fezabilă.
<b>Situația propusă</b>	
<i>Elemente de temă</i>	Se dorește realizarea unei <b>locuințe unifamiliale și împrejmuire.</b>
<i>Regimul de aliniere</i>	Locuința se va realiza cu retrageri minime: <ul style="list-style-type: none"><li>• față de aliniament – 5,00 ml</li><li>• față de limita laterală din est – 3,00 ml</li><li>• față de limita posterioară din sud – 6,00 ml</li><li>• față de limita laterală din vest – 0,60 ml - in conformitate cu prevederile Codului Civil.</li></ul>

**Organizarea circulației** Accesul pe parcelă se va face din strada Uliului, pe latura nordică. Aceasta are un profil subdimensionat de doar 6.25 m, drept urmare din parcela studiată s-a rezervat o suprafață de 6.64 mp pentru regularizarea drumului și lărgirea lui la un profil de 9,00 m. Pe parcelă se va amenaja o platformă de garare a două mașini. Pe latura vestică se va organiza atât accesul pietonal, cât și cel auto. Perimetral se vor realiza trotuare, care prin rampe și scări exterioare vor prelua din declivitatea terenului. În colțul estic se va prevedea un punct gospodăresc.

**Soluția constructivă** Constructiv, se va opta pentru o structură de zidărie portantă cu sâmburi și centuri de beton armat. Infrastructura și plăcile vor fi de asemenea din beton armat. Acoperișul va fi de tip șarpantă de lemn cu învelitoare din tablă fâltuită. Se va căuta ca prin volum și finisaje, propunerea să se încadreze specificului zonei.

	<i>MAXIM UTR</i>	<i>EXISTENT</i>	<i>PROPUȘ</i>
<i>Regimul de înălțime</i>	<b>Trei niveluri</b>	-	<b>P+M</b>
S.C.	-	0,00mp	<b>86.03</b>
S.D.	-	0,00mp	<b>143,8</b>
<i>P.O.T.</i>	<b>35,00%</b>	0,00%	<b>14.17% (parcela 607 mp) 21.48% (parcela Liu - 400 mp)</b>
<i>C.U.T.</i>	<b>0,90</b>	0	<b>0.24 (parcela 607 mp) 0.36 (parcela Liu - 400 mp)</b>

**Mobilier urban și plantații** Se propune păstrarea vegetației existente în partea sudică, și plantarea de vegetație nouă.

**Echiparea edilitară** Construcția se va racorda la toate rețelele existente în zonă. Apele pluviale se vor colecta și refolosi ulterior pentru irigarea spațiilor verzi.

## BILANT TERITORIAL SI INDICATORI TEHNICI

<b>SUPRAFATA TEREN CONFORM CARTE FUNCIARA</b>	<b>607 mp</b>			
NR. CARTE FUNCIARA	<b>323027</b>			
NR. CADASTRAL	323027			
INTRAVILAN/ EXTRAVILAN	intravilan			
<i>SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. Liu</i>	<b>400.52 mp</b>			
<i>SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. Uliu</i>	203.19 mp			
<i>SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. VPr</i>	3.29 mp			
DENUMIRE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
TEREN NEAMENAJAT	607 mp	100.00 %	0 mp	0.00 %
CONSTRUCTII	0 mp	0.00 %	86.03 mp	14.17 %
CIRCULATII PIETONALE	0 mp	0.00 %	44.03 mp	7.25 %
CIRCULATII AUTO	0 mp	0.00 %	29.81 mp	4.91 %
PARCARI	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
SPATII VERZI AMENAJATE - GRADINA DE FATADA	0 mp	0.00 %	45.16 mp	7.44 %
SPATII VERZI AMENAJATE	0 mp	0.00 %	399.05 mp	65.74 %
ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA EXISTENTA	0 mp	0.00 %	2.92 mp	0.48 %
ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG	0 mp	0.00 %	0 mp	0.00 %
<b>TOTAL SUPRAFATA DE TEREN</b>	<b>607.00</b>	<b>100.00 %</b>	<b>607.00</b>	<b>100.00 %</b>
<b>REGIM DE INALTIME</b>	-		<b>P+M</b>	
SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL	0 mp		86.03 mp	
<b>SUPRAFATA CONSTRUITA OBIECTIV</b>	0 mp		86.03 mp	
SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL	0 mp		143.8 mp	
<b>SUPRAFATA DESFASURATA OBIECTIV</b>	0 mp		143.8 mp	
SUPRAFATA UTILA OBIECTIV	0 mp		97.1 mp	
<b>SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T.</b>	0 mp		143.8 mp	
P.O.T.	0.00 %		14.17 %	
C.U.T.	0.00		0.24	
<i>P.O.T. - UTR Liu</i>	<i>0.00 %</i>		<i>21.48 %</i>	
<i>C.U.T. - UTR Liu</i>	<i>0.00</i>		<i>0.36</i>	
SUTRAFATA TOTALA ZONA DINTRE SPATIU PUBLIC SI RETRAGERE CLADIRE (GRADINA DE FATADA)	-		74.97 mp	
<b>SPATII VERZI AMENAJATE - GRADINA DE FATADA ( 60% DIN TOTAL SUPRAFATA DINTRE SPATIU PUBLIC SI RETRAGERE CLADIRE)</b>			<b>45.16 mp</b>	<b>60.24 %</b>
NR. LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE	0		1	
NUMAR DE APARTAMENTE	-		-	
NUMAR DE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA	0		2	
NUMAR DE GARAJE AUTO	0		0	
INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA*	-		5 m	
INALTIMEA MAXIMA LA COAMA	-		7.25 m	

\* Inaltimea maxima la cornisa fata de cota terenului amenajat (trotuarul de protectie al cladirii)

Bilantul teritorial este intocmit conform ORDONANTEI 27/2008 cu privire la modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanism

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)”

Proiectantul consideră oportună investiția.

Cluj-Napoca,  
04.2019

întocmit  
Arh. Stefanuti Nicolaie