



**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSStudio.ro

---

## **FISA PROIECTULUI**

<b>DENUMIRE PROIECT</b>	CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
<b>AMPLASAMENT</b>	str. METEOR nr. 71B mun. CLUJ-NAPOCA, judetul Cluj
<b>BENEFICIAR</b>	MATIES STEFAN-SIMION, MATIES LETITIA, MATIES CALIN-STEFAN
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	S.C. ARHI DETAILS S.R.L.
<b>NUMAR PROIECT</b>	P03 - 2017
<b>FAZA</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<b>DATA</b>	mai 2019



**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSStudio.ro

---

## LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT: arh. Dan Stefan ADACE

COORDONATOR: arh. Dan Stefan ADACE

## BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Fisa proiectului
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Extras C.F.
5. Studiu geotehnic
6. Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism
7. Proces verbal OCPI
8. Memoriu

PIESE DESENATE:

1. Plan incadrare in zona si PUG	sc 1/1.000	U1
2. Plan de situatie-situatia existenta	sc 1/250	U2
3. Plan de situatie-situatie propusa	sc 1/250	U3
4. Sectiuni parcela studziata	sc 1/100	U3.1
5. Plan de situatie-reglementari edilitare	sc 1/250	U4
6. Situatie juridica -circulatia terenurilor	sc 1/250	U5



**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSSstudio.ro

---

## MEMORIU

### A. Introducere

#### a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului:       Construire locuinta unifamiliala
  
- Amplasament:                   str. Meteor nr. 71B, municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj
  
- Beneficiar                       MATIES CALIN STEFAN
  
- Proiectant general:            S.C. ARHI DETAILS S.R.L.
  
- Proiectant de specialitate:   S.C. ARHI DETAILS S.R.L.
  
- Data elaborarii:                iulie 2019

#### b. Obiectul lucrarii

Conform temei de proiectare, beneficiarul MATIES CALIN STEFAN doreste construirea pe parcela a unui corp nou de clădire cu destinația de locuinta unifamiliala. Terenul studiat, este identificat pe baza extrasului de carte funciara nr. 260994 CAD 260994, are o suprafata de 973,00 mp si este situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Meteor, nr.71B, judetul Cluj. Pe teren exista edificat un corp de cladire, corp C1 cu destinația de pensiune.

In conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1187 din 01.04.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj- Napoca, pentru realizarea obiectivului propus este necesara intocmirea unui Plan urbanistic de Detaliu.



**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSStudio.ro

Prezenta documentatie studiază si reglementează accesul pe parcela, modul de amplasare a constructiilor pe teren, indicii urbanistici aferenti parcelei, sistematizarea verticala si amenajarea exterioara a parcelei, asigurarea echiparii edilitare necesare.

## **B. Incadrarea in zona**

Terenul pe care se va amplasa obiectivul mentionat, este situat in partea sudica a municipiului Cluj -Napoca, in cartierul Zorilor, pe strada Meteor in intravilan la numarul 71B. Amplasamentul este situat intr-o zona cu caracter eterogen, in vecinatatea lui regasindu-se atat locuinte unifamiliale cat si locuinte colective.

### **a. Concluzii din documentatii deja elaborate**

Destinatia zonei conform certificatului de urbanism nr. 1187 din 01.04.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj- Napoca, din care face parte terenul este aceea de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

### **b. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.**

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobata cu Hotararea Consiliului Local Cluj Napoca nr. 493 din 22.12.2014, terenul studiat este incadrat in UTR – Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Conform R.L.U. aferent P.U.G. in aceasta zona este permisa construirea locuintelor individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine. Procentul maxim de ocupare al terenului este de 35% iar coeficientul de utilizare al terenului este de maxim 0,9 pentru functiuni de locuire. Regimul de inaltime maxim este de S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R iar inaltimea maxima a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8,00m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12,00 m.

Pentru realizarea obiectivului propus s-a intocmit studii de fundamentare dupa cum urmeaza:

- studiu geotehnic intocmit de catre **S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.** - ing Lucian Barna
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre ing. Duna Amalia-Dana, care este avizată de către A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj.

## **C. Situatia existenta**

- **Accesibilitatea la caile de circulatie**



**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSSStudio.ro

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Meteor care are un profil transversal compus din doua zone de circulatie auto cu latimea de aproximativ 8,00 m si 2 acostamente – trotuare amenajate cu latime variabila iar legatura de la strada Meteor cu parcela se face printr-o alee de acces auto cu latimea de aproximativ 4,00m.

Parcela studiata are front de 45,82 m la aleea de acces.

- **Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate**

Parcela are o suprafata totala masurata de 973,00 mp conform extrasului de Carte Funciara nr.260994, nr. Cadastral 260994. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca.

Parcela se invecineaza la nord, vest si sud cu cate o alta proprietate privata iar la vest se invecineaza cu aleea ce acces care apartine domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca si de pe care se realizeaza accesul pe parcela studiata.

- **Suprafetele de teren libere si suprafetele de teren construite, indici de ocupare a terenului**

Suprafata de teren reglementata prin prezentul PUD este de 973,00 mp. In prezent pe terenul studiat exista o constructie. Corpul C1 adaposteste functiunea de pensiune, are suprafata construita de 176,00 mp si regim de inaltime S+P+E+M.

**P.O.T.existent = 18,09%**

**C.U.T.existent = 0,723**

- **Caracterul zonei, aspectul architectural-urbanistic. Analiza fondului construit existent**

Zona studiata este o zona cu specific urban. Tipologia de locuire din zona este reprezentata de locuinte individuale in regim izolat, cu regim de inaltime D+P+M / S+P+E+M/ S+P+2E+M si anexe gospodaresti. Regimul de inaltime al constructiilor din jur variaza de la D+P+M la D+P+2E+M. Starea cladirilor este buna.

- **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apei subterane.**

- Parametrii seismici ai zonei**

Conform Studiului geotehnic intocmit de S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. geolog Lucian Barna, terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice:  $\pm 0,00\text{m}$ -  $-0,20\text{ m}$  -> pavaj de beton;  $-0,20$  -  $-6,00\text{ m}$  -> nisip [Sa] cafeniu, cu indesare medie, cu intercalatii de gresii. Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de 1,10 m fata de cota terenului natural si o latime a talpii  $B = 1,00\text{ m}$ , capacitatea portanta este  $P_{conv} = 238\text{ kPa}$ . Adancimea zonei de inghet este de 80 – 90 cm.



**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSStudio.ro

– Apa subterana nu a fost intalnita in forajele geotehnice executate pe amplasament.

Terenul se situeaza in zona seismica de calcul F, caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt  $T_c=0,7$  secunde potrivit normativului P100/1-2013. Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand  $IMR=100$  ani este de  $a_g = 0,10$  g potrivit normativului P100/1-2013.

- **Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)**

Terenul are dimensiunile maxime de 46,09 x 24,02 m si are panta atat pe directia vest (limita vestica - 450.25) – est (aleea de acces – 446.45) cu o diferenta de nivel de aproximativ 3,8 m cat si pe directia sud (limita sudica – 446.85)- nord (limita nordica - 442.85) cu o diferenta de nivel de aproximativ 3,6m. Terenul are o forma regulata.

- **Echipare edilitara existenta**

In zona exista retea subterana de alimentare cu energie electrica , apa potabila gaze naturale si canalizare.

## **D. Reglementari**

- **Date de tema**

Beneficiarul doreste construirea unui corp nou de cladire pe parcela. Regimul de inaltime propus este de S+P+E+Er.

- **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Constructia propusa se incadreaza in functiunea dominanta a zonei , predominant locuinte unifamiliale.

Constructiile propuse se vor incadra in cadrul arhitectural specific zonei si se va amplasa in zona sudica a parcelei.

Fata de limita de proprietate de la nord se propune o retragere minima de 37,00 cm.

La vest se propune o retragere minima de 6,00 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita de proprietate de la sud se propune o retragere minima de 3,00 m.

Fata de aliniament cladirea nou propusa se va retrage cu o distanta minima de 3,26 m.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

In momentul de fata terenul are imprejmuire pe toate laturile, realizata din soclu de beton, stalpi metalici si panouri de lemn intre stalpi. Se va pastra accesul existent de pe aleea de acces existenta.



**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSSStudio.ro

---

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Corpul de cladire propus va avea suprafata construita de 83,55 mp, regimul de inaltime S+P+E+Er si suprafata desfasurata de 182,10 mp.

La nivelul subsolului se propune realizarea unui garaj auto .

La nivelul parterului constructia va cuprinde un hol de acces cu scara, o camera de zi, o bucatarie cu camera si o baie.

La nivelul etajului se vor amenaja doua dormitoare, doua dressinguri si doua bai.

La nivelul etajului retras se propune casa de scara prin care se face accesul la terasa circulabila.

La nivelul intregii parcele, suprafata construita totala rezultata va fi de 259,55 mp si suprafata desfasurata totala de 875,70 mp.

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Meteor care are un profil transversal compus din doua zone de circulatie auto cu latimea de aproximativ 8,00 m si 2 acostamente – trotuare amenajate cu latime variabila iar legatura de la strada Meteor cu parcela se face printr-o alee de acces auto cu latimea de aproximativ 4,00m.

Parcela studiata are front de 45,82 m la aleea de acces.

Accesul carosabil se va realiza prin intermediul unei porti din lemn cu deschidere culisanta in interiorul parcelei si latimea totala de 3,00 m. Acces pietonal se va realiza prin intermediul unei porti din lemn cu deschidere spre interiorul parcelei si latimea totala de 1,00 m. Ambele accese se vor realiza din aleea de acces existenta.

Pensiunea existenta are un numar de 15 camere de cazare, pentru care sunt asigurate 9 locuri de parcare. Pentru locuinta nou propusa se asigura minim 2 locuri de parcare (suprafata utila a locuintei fiind mai mare de 100, 00mp).

Accesul auto din imprejmuirea de pe latura estica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

- **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Constructia propusa se va realiza astfel incat sa se integreze in ansamblul arhitectural specific localitatii, cu particularitatiile zonei si se va armoniza cu vecinatatiile imediate.



**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSStudio.ro

- **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei. Lucrari de sistematizare verticala necesare.**

Constructia propusa va avea regimul de inaltime S+P+E+Er si se incadreaza astfel in regimul maxim de inaltime prevazut de Planul Urbanistic General pentru aceasta zona.

Aleile destinate circulatiei auto si pietonale din interiorul parcelei, vor prelua inclinatia naturala a terenului si nu vor aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele din incinta vor fi astfel realizate incat sa nu depaseasca inclinatia de 2% in sectiune transversala si 5% in sectiune longitudinala.

Terasele aferente noii constructii se vor realiza cat mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin si taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare constructiilor.

- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Solutii pentru reabilitatea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită sucurgerea a apelor pluviale de pe parcelă. Obiectivul propus se va racorda la rețelele de alimentare cu apa din zona.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Pentru stabilirea distantelor si retragerilor fata de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor sectiuni transversale si longitudinale. In partea desenata a documentatiei (plansa U 3.1) sunt prezentate profile transversale si longitudinale pentru parcela si vecinatatile studiate.





**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSSStudio.ro

• **Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, P.O.T si C.U.T.)**

Constructia propusa va avea regimul de inaltime S+P+E+Er si va fi realizata in regim de construire izolat.

Retragerile propuse vor fi de minim 37,00 m fata de limita de proprietate de la nord, de minim 3,26 m fata de limita de proprietate de la est, de minim 3,00 m fata de limita de proprietate de la sud si de minim 6,00 m fata de limita de proprietate de la vest.

Regimul de inaltime se incadreaza in limitele stabilite prin PUG iar retragerile si alinierea sunt in corelare cu caracterul construit al zonei si conditiile impuse de topografia terenului.

Inaltimea cladirii la atic a etajului neretras este de 7,20 m iar la aticul etajului retras cladirea are o inaltime maxima de 10,80 m.

Suprafata construita totala propusa va fi de 259,55 mp si suprafata desfasurata totala de 875,70 mp.

**POT estimat = 26,67%** ( $259,55 \times 100 / 973,00 = 26,67$ )

**CUT estimat = 0,900.** ( $875,70 / 973,00 = 0,900$ )

• **Asigurarea utilitatilor**

Constructia propusa va fi racordata la toate retelele de utilitati existente in zona. In zona exista retea subterana de alimentare cu energie electrica, retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare stradala si retea de distributie gaze naturale. Incalzirea se va realiza prin intermediul unei retele de radiatoare, iar agentul termic va fi produs de o centrala termica pe gaz,

Apele pluviale se vor colecta in rigole.

• **Dimensionarea numarului de parcaje**

Pensiunea existenta are un numar de 15 camere de cazare, pentru care sunt asigurate 9 locuri de parcare. Pentru locuinta nou propusa se asigura minim 2 locuri de parcare (suprafata utila a locuintei fiind mai mare de 100, 00mp). Circulatia din incinta nu este deschisa circulatiei publice.

• **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).**

Nr.crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		ESTIMAT	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	176,00	18,08	259,55	26,67
2.	Spații verzi amenajate	432,83	44,48	390,45	40,12
3.	Suprafețe dalate, platforme	364,17	37,44	323,00	33,21



**S.C. arhiDetailS S.R.L.**

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: [arhiDS@yahoo.com](mailto:arhiDS@yahoo.com) www.adSSstudio.ro

---

<b>TOTAL</b>	<b>973,00</b>	<b>100,00</b>	<b>973,00</b>	<b>100,00</b>
--------------	---------------	---------------	---------------	---------------

• **Proprietatea asupra terenurilor. Circulatia terenurilor**

Parcela este proprietatea lui MATIES CALIN-STEFAN, conform extrasului de carte funciara nr. 260994 Cad 260994. Suprafata totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 973,00 mp.

**E. Concluzii**

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea acesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Intocmit,  
arh. Dan Stefan ADACE

Verificat,  
arh. Dan Stefan ADACE