

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE P.U.D., CONSTRUIRE LOUINȚĂ UNIFAMILIALĂ Sp+P+1E,  
AMENAJĂRI EXTERIOARE**

AMPLASAMENT:

**STRADA BUSUIOCULUI NR.21  
MUN. CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ  
CF. Nr. 290738 , Nr. Cad. 290738**

BENEFICIAR:

**ZUZU IULIAN și ZUZU ROXANA**

Str. Magnoliei nr.70, bl.M, ap.15, Baci, com. Baci, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.**

Str. Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746-209942

FAZA	<b>P.U.D.</b>		
PROIECT NR.	46/8/2019		
EXEMPLAR NR.	1. BENEFICIAR	2. AVIZATOR	3. PROIECTANT

**Borderou:**Piese Srise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Memoriu de prezentare P.U.D.

Piese desenate – P.U.D.:

A.01. Plan de încadrare în zonă și în PUG	sc. 1: 5 000
A.02. Plan de situatie existent	sc. 1: 500
A.03. Fotografii situatie existentă	
A.04. Reglementări urbanistice	sc. 1: 200
A.05. Sectiuni caracteristice	sc. 1: 200
A.06. Ilustrări urbanistice	
A.07. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A.08. Reglementări echipare edilitară	sc. 1: 500

## MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

### 1. INTRODUCERE:

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

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D., CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ Sp+P+1E, AMEANJĂRI EXTERIOARE**

Adresa obiectiv: **str. Busuiocului nr.21, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**  
C.F. nr. 290738 , Nr. Cad. 290738

Beneficiar: **ZUZU IULIAN și ZUZU ROXANA**  
Str. Magnoliei nr.70, bl.M, ap.15, Baci, com. Baci, Jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**  
Str. Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.  
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **octombrie 2019**

Proiect: **46/8/2019 - S.C. SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.**

## 1.2. Obiectul P.U.D.:

### 1.2.1. Solicitări ale temei-program:

Obiectul documentației îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a unui imobil cu destinația de locuință unifamilială, cu regim de înălțime **Sp+P+1E**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare. Amplasamentul studiat este situat integral în UTR=Liu, propunerea de construire locuință unifamilială se face exclusiv în UTR=Liu.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 3170/23.07.2019 pentru evidentierea modalitatilor de conformare la prevederile prezentului regulament, (conform alin.(3) art. 48 - PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG) si prin care se vor stabili reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **1268,00 mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 3170 din 23.07.2019, în scopul: elaborare proiect pentru demolare imobil existent, elaborare proiect urbanistic de detaliu, proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire locuinta unifamilială.

Terenul studiat se află pe strada Busuiocului nr.21, cartierul Dâmbul Rotund, delimitat după cum urmează:

- Nord : proprietate privată – imobil locuință unifamilială
- Sud : imobil locuință unifamilială
- Est : imobil locuință unifamilială + str. Busuiocului
- Vest : teren liber de construcții

Obiectivul propus a fi construit se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în RLU Cluj-Napoca, respectiv locuințe cu regim de înălțime redus, dispuse pe un parcelar de tip urban.

### 1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată:

Conform posibilităților date de necesarul de spații construibile, a presiunii asupra terenurilor, a conformismului și incidenței asupra mediului și vecinătăților precum și cerințele și nevoile obiective directe indicate de evoluția dezvoltării municipiului Cluj-Napoca se propune un imobil cu o densitate mai mare de locuire, acesta fiind un suport important al extinderilor în interiorul orasului.

## 1.3. Surse documentare:

Documentația P.U.D. a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014, HCL nr. 118/1.04.2015, HCL nr.737/18.107.2017 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### **2.1. Încadrarea în localitate:**

Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în cartierul Dâmbul Rotund. Accesul în zona amplasamentului se realizează prin strada Busuiocului (la est de parcela studiată), la care parcela studiată are front de 4,05m.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, perimetrul studiat se înscrie în **UTR=Liu** – locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip urban.

Vecinătăți:

- Nord : proprietate privată – imobil locuință unifamilială
- Sud : imobil locuință unifamilială
- Est : imobil locuință unifamilială + str. Busuiocului
- Vest : teren liber de construcții

### **2.1. Evoluția zonei:**

Zona studiată este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase și de regimul de construire izolat cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament).

Infrastructura urbană e bună. Strada de acces este asfaltată, având lățimea carosabilă aprox. 7,00m (dublu sens), cu trotuare pe ambele laturi în lățime de 1,50m, iar zona este complet echipată edilitar.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

#### **2.3.1. Relieful:**

Municipiul Cluj-Napoca este situat în culoarul râului Someșul Mic, în zona de contact a Munților Apuseni cu Depresiunea Transilvaniei. Aspectul general al reliefului este acela de coline joase, altitudinea maximă atinsă în împrejurimile municipiului fiind de 832m altitudine în Vf. Peana, aparținând Dealului Feleacu. Către Est altitudinile scad suprapunându-se peste valea largă a Someșului Mic și a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în Municipiul Cluj-Napoca este de 360m.

Amplasamentul studiat se află pe un platou relativ plat, cu o diferență de nivel de 2-3m, pe toată lungimea terenului.

#### **2.3.2. Condiții hidrogeologice:**

Rețeaua hidrografică din municipiul Cluj-Napoca este dominată de râul Someșul Mic care străbate teritoriul administrativ al Clujului de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub forma de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații, cu debit variabil.

#### **2.3.3. Clima:**

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarna) și nord-vest (vara). Calmul prezintă o frecvență indicată, mai ales toamna, vara și iarna.

#### **2.3.4. Condiții geotehnice:**

Din studiul geotehnic aferent P.U.D., zona străzii Busuiocului se caracterizează prin prezența în fundament a pietrișului cu nisip.

În sectorul cercetat nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatarea construcțiilor.

### **2.4. Circulația:**

Circulația auto din zonă se desfășoară pe strada Busuiocului cu dublu sens pe direcția Nord-Sud, în prima intersecție este colectată de str. Partizanilor, principala stradă de legătură pe direcția est-vest.

Transportul în comun se realizează pe strada Corneliu Coposu (paralelă cu strada Partizanilor, în partea sudică), prin intermediul autobuzelor aparținând Companiei de Transport Public Cluj-Napoca.

## **2.5. Ocuparea terenurilor:**

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiile existente în zonă sunt:

- locuire individuală și semicolectivă;

Terenul studiat este liber de construcții.

### 2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează în interiorul unui cartier de locuințe dezvoltat în perioada socialistă, și este alăturată unor zone de activități economice cu caracter industrial situate la sud de strada Corneliu Coposu.

Prezentul P.U.D. are rolul de a detalia ocuparea terenului studiat, în acord cu rațiunile urbanistice și a perspectivei de dezvoltare a zonei.

### 2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 30-35,00%.

### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit este în proces de restructurare și dezvoltare, zona fiind în prezent mobilată atât cu locuințe Parter construite în anii 1970-1980 cu o structură precară, precum și cu locuințe cu regim de înălțime P+1E+Er construite după anii 2010, de bună calitate arhitecturală. Situația în interiorul funcțiunii preponderent de locuire, impune tratarea cu sensibilitate a relaționării cu fondul construit învecinat.

### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este de locuire individuală. Se regăsesc funcțiuni de interes local (magazine, gradiniță) pe str. Partizanilor, în apropierea amplasamentului studiat.

### 2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

### 2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic și expertizei geotehnice anexate.

### 2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalitățile zonei sunt generate de caracterul urban neuniform, datorat recente creșteri a atractivității zonei. Zona se află în plin proces de transformare dinspre locuințe individuale Parter înspre locuințe unifamiliale/familiale P+1E+ER.

## **2.6. Echiparea edilitară:**

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei *A.08-Reglementari echipare edilitară* și avizelor de amplasament. Viitoarea construcție se va racorda la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

### **2.7. Probleme de mediu:**

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Conform avizului APM Cluj, pe amplasament nu au fost relevate probleme particulare de mediu.

#### **2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit**

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

În zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

#### **2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

#### **2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

#### **2.7.4. Cutremure de pământ:**

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

#### **2.7.5. Gradul de seismicitate:**

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

#### **2.7.6. Inundații:**

Zona studiată are o declivitate generală mică, nu sunt riscuri de inundații .

#### **2.7.7. Alunecări de teren:**

Nu este cazul, conform studiului geotehnic ași expertizei geotehnice anexate.

#### **2.7.8. Zone protejate:**

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

### **2.8. Opțiuni ale populației:**

Pentru prezentul P.U.D. s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării

Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de situație și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

• etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUD (data afișării pe site-ul instituției):
  2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUD: prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;
  3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

• etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

• etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:
2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;
3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.

• elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

### 3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.D. -ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- cartierul Dâmbul Rotund, fiind dezvoltat în mare parte pe o structură urbană carteziană mobilată cu funcțiuni preponderent rezidențiale, are o configurare uniformă, axându-se pe fructificarea marilor artere de circulație și izolarea funcțiunii de locuire în interiorul cvartalelor. Strada Busuiocului reprezintă o stradă rezidențială, calitativă din punct de vedere al locuirii.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului urban specific cartierelor rezidențiale, cu regimuri de înălțime reduse, de la imobile PARTER în arealul studiat la imobile S+P+1E+Er;
- se consideră oportună introducerea unui imobil Sp+P+1E având regim de înălțime similar cu cel preponderent al zonei.

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale și al transportului în comun.



### **3.2. Prevederi ale P.U.G:**

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va fi mobilată cu un imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială. Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestui imobil.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Cadrul natural permite inserția imobilului fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.D. la autorizarea construcției.

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

### **3.4. Modernizarea circulației:**

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, în zonă nu sunt prevăzute modernizări ale arterelor de circulație.

### **3.5. Obiective de utilitate publică:**

Nu este cazul, strada are ampriza suficientă pentru a găzdui funcțiunile existente și propuse prin intermediul PUG Cluj-Napoca.

### **3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:**

Se propune mobilarea amplasamentului studiat cu un imobil având destinația de locuință unifamilială pentru a răspunde tendinței de dezvoltare a zonei, și alegerea unui regim de înălțime moderat pentru caracterul străzii, și anume Sp+P+1E.

Din punct de vedere al esteticii, se recomandă optarea pentru o arhitectură modernă care va exprima caracterul programului (locuire) și va fi în ton cu dezvoltările imobiliare recente din zona studiată. Pentru o valorificare optimă a terenului disponibil, se recomandă amplasarea locurilor de parcare necesare în garajul imobilului propus, suprafața exterioară fiind amenajată ca spațiu verde/terase sau platforme.

#### *Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:*

- realizarea unui imobil omogen din punct de vedere funcțional și volumetric, cu regim de înălțime **Sp+P+1E**, care să aducă atribute-repere noi în viitoarea configurație urbanistică a cartierului și creșterea valorii spațiilor publice adiacente străzilor deschise accesului public;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare asigurării locurilor de parcare.

Prin documentația P.U.D. se propune respectarea indicilor urbanistici după cum urmează:

#### **INDICATORI PROPUȘI:**

**UTR Liu – locuințe cu regim de înălțime redus dispus pe un parcelar de tip urban.**

**POT maxim = 35,00%**

**CUT maxim = 0,90 mp (ADC/ mp)**

**Regim de înălțime maxim: S+P+1E+M**

H cornișă maxim propus : 7,00m

Înălțimea maximă propusă : 8,50m

**BILANȚ TERITORIAL:****Bilanț teritorial existent:**

	MP	%
ARIE TEREN	1268,00	100,00
SPAȚII NEAMENAJATE	1268,00	100,00

**Bilanț teritorial propus:**

	MP	%
ARIE TEREN	1268,00	100,00
ARIE CONSTRUITĂ	180,00	14,20
ARIE CIRCULATII PIETONALE	42,00	3,31
ARIE CIRCULATII AUTO	325,00	25,63
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	721,00	56,86

**Steren = 1268,00 mp**

**Sconstruita existenta = -**

**P.O.T. existent = -**

**C.U.T. existent = -**

**Sconstruita propusa = 180.00 mp**

**Sdesfasurata supraterana propusa = 300.00 mp**

**Sutila estimata = 230.00 mp**

**P.O.T. propus = 14.20%**

**C.U.T. propus = 0.24**

**Regim de inaltime propus : Sp+P+1E**

**Număr parcaje propuse:**

Conform *Anexei 2* se propun 2 locuri de parcare acoperite ( $S_{utila} > 100m^2$ )- in garaj, accesibile din strada Busuiocului.

**3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:**

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică propuse în prezentul plan urbanistic de detaliu se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza P.U.D., până la faza de execuție.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor P.U.G. și P.U.D. tratează următoarele categorii de probleme:

3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local

3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin contract cu o firmă de salubritate.

**3.8. Consecințe economice și sociale:**

Conform propunerii P.U.D.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic și estetic;
- creșterea calitatii locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

### **3.9. Categoriile de costuri propuse:**

#### **1. În sarcina investitorilor:**

- Realizarea întregii investiții

#### **2. În sarcina autorităților publice locale:**

–

### **4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:**

În urma aprobării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă aprobării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

S.C. **ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

*Membru O.A.R. - T.N.A. 8185*

Specialist RUR,

arh. Adina SCHMIDT

*Membru R.U.R. - D<sub>z1</sub> E*

Cluj-Napoca, octombrie 2019