



SFS EXHIBIT S.R.L.  
C.I.F.: 38906061  
E: [murarucorneliu@gmail.com](mailto:murarucorneliu@gmail.com)  
T: 0751 191 090



DENUMIRE OBIECTIV : **„ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE REABILITARE, SUPRAETAJARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE CONSTRUCTIE EXISTENTA IN VEDEREA REALIZARII UNUI IMOBIL SEMICOLECTIV (DOUA UNITATI LOCATIVE) SI REFACERE IMPREJMUIRE”**

AMPLASAMENT: **CLUJ-NAPOCA, str. Meseriilor, nr. 27, jud. Cluj**

PROIECTANT GENERAL: **S.C. SFS EXHIBIT S.R.L.**  
CLUJ-NAPOCA, str. Deva, nr. 1-7, tel: 0751 191 090

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **ADACE DAN STEFAN Birou individual de arhitectura**  
str. A. Iancu nr. 37A, Turda, jud. Cluj

BENEFICIAR: **POP NICOLAIE si POP AURA MIRELA**  
sat Feleacu, nr. 195N, jud. Cluj

Faza: **Plan urbanistic de detaliu**

Data elaborarii : **MAI 2019**



## MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A INVESTITIEI

1.1.1. Denumirea proiectului : „**ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE REABILITARE, SUPRAETAJARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE CONSTRUCTIE EXISTENTA IN VEDEREA REALIZarii UNUI IMOBIL SEMICOLECTIV (DOUA UNITATI LOCATIVE) SI REFACERE IMPREJMUIRE**”

1.1.2. Amplasament: **CLUJ-NAPOCA**, str. Meseriilor, nr. 27, jud. Cluj

1.1.3. Beneficiar: **POP NICOLAIE si POP AURA MIRELA**  
sat Feleacu, nr. 195N, jud. Cluj

1.1.4. Proiectant general : **S.C. SFS EXHIBIT S.R.L.**  
CLUJ-NAPOCA, str. Deva, nr. 1-7, tel: 0751 191 090

1.1.5. Proiectant de specialitate: **ADACE DAN STEFAN Birou individual de arhitectura**  
str. A. Iancu nr. 37A, Turda, jud. Cluj

1.1.6. Nr. proiectului: **01-09 /2018**

1.1.7. Data elaborarii : **mai 2019**

#### 1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Prezenta documentatie - Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) - a fost intocmita la cererea serviciului de urbanism din cadrul Primariei Cluj-Napoca pentru beneficiarii **POP NICOLAIE si POP AURA MIRELA** si se refera la terenul situat in perimetrul intravilan al localitatii Cluj-Napoca. Constructia si terenul studiate se afla in cartierul Marasti, cu front la strada Meseriilor.

Prezenta documentatie urmareste sa clarifice contextul in care urmeaza sa se inscrie investitia.

Elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiei de urbanism pentru determinarea conditiilor de amplasare a obiectivului propus in cadrul teritoriului sunt:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul volumetric al constructiei propuse;
- stabilirea indicilor de urbanism;
- realizarea circulatiei carosabile, pietonale si a parcajelor pe proprietatea studiată;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati tehnico-edilitare.

In prezenta documentatie, obiectul il constituie ”Elaborare PUD si proiect pentru autorizarea lucrarilor de reabilitare, supraetajare, re compartimentari interioare constructie existenta in vederea realizarii unui imobil semicolectiv (doua unitati locative) si refacere imprejmuire”



Terenul pe care este amplasata constructia studiata, are suprafata de **393.00mp** conform C.F. - nr. 282717 si este proprietatea beneficiarului de la pct. 1.1.3.

Obiectivul acestei documentatii este de a reglementa la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu dezvoltarea urbanistica a zonei.

Prin Certificatul de Urbanism nr. 4152 din 02.10.2018, s-a solicitat realizarea unui P.U.D. pentru reglementarea volumetriei constructiei propuse, a acceselor si integrarea in fondul construit.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

- P.U.G. existent al mun. Cluj- Napoca;

Incadrarea functionala a zonei **Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Locuințe, alte utilizări admise: **POT maxim = 35%.**

Locuințe, alte utilizări admise: **CUT maxim = 0,9**

- Certificat de urbanism nr. 4152 din 02.10.2018;

Incadrarea functionala a zonei **Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip periferic**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcellarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale)



Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Locuințe, alte utilizări admise: **POT maxim = 35%**.

Locuințe, alte utilizări admise: **CUT maxim = 0,9**

## **2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitant cu P.U.D.:**

Pentru cunoasterea conditiilor de etajare si re compartimentare, se va elabora Expertiza tehnica.

S-au obtinut de la furnizorii de utilitati tehnico-edilitare, traseele si pozitia acestora.

S-a facut ridicarea topografica a zonei studiate cu suprapunerea planului cadastral si s-a obtinut viza O.C.P.I. Cluj-Napoca.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

Zona studiata in prezenta documentatie se afla in cartierul Marasti, in apropierea Pietei 1848..

### **3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:**

Accesul pe parcela se va realiza direct din strada Meseriilor situata pe latura estica a proprietatii studiate.

### **3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati:**

Terenul este adiacent strazii Meseriilor si are frontul la strada de 23.90m. Adancimea parcelei variaza intre 20.0 si 13.0m.

Terenul este liber de constructii si este delimitat astfel :

- La Nord - proprietate privata Szilagyi Palko Andreiu – teren pe care sunt amplasate constructie locuinta cu spatiu comercial la parter si anexa
- La Vest - proprietate privata Czaizler Tiberiu – teren pe care sunt amplasate constructie locuinta si anexa  
- proprietate privata Czaizler Tiberiu – teren pe care este amplasata constructie locuinta si anexa
- La Sud - proprietate privata Vinasi Doru – teren pe care sunt amplasate constructie locuinta si anexa
- La Est - strada Meseriilor

### **3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:**

In prezent terenul este liber de constructii.

S. teren = 393.00mp.

A. const. = 182mp, A desf. = 250mp, POT = 46.3%, CUT = 0.63



### **3.4. Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic, destinatia cladirilor, analiza fondului construit existent:**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane, cu regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament.

### **3.5. 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 și nu se cunosc restricții de natura arhitecturală, urbanistică, sanitară, edilitară sau de mediu pentru parcela reglementată.

### **3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:**

Studiul geotehnic se va elabora la solicitarea Expertului tehnic dacă va fi cazul.

Construcția existentă cu regim de înălțime S+P și P+M nu prezintă urme vizibile de deteriorări structurale.

### **3.7. Topografia terenului. Accidente de teren:**

Din punct de vedere al topografiei terenului, conform ridicării topografice, parcela are o formă rectangulară, trapezoidală. Terenul este plat, cota generală este 331.2 în Sistemul de cote Marea Neagră 1975. Dimensiunile parcelei sunt : 13.0m pe latura nordică, 20.0m pe latura sudică, 23.9m pe latura estică și 24.6 pe latura vestică.

### **3.8. Echiparea existentă:**

Construcția este racordată în prezentă la **rețeaua electrică, rețea de gaz, rețea de apă și canalizare și rețeaua de telefonie.**

## **4. SITUAȚIA PROPUȘA**

### **4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program:**

Beneficiarul solicită „Elaborare PUD și proiect pentru autorizarea lucrărilor de reabilitare, supraetajare, re compartimentări interioare construcție existentă în vederea realizării unui imobil semicolectiv (două unități locative) și refacere împrejurimi”

Prin tema program se respectă prevederile documentațiilor deja aprobate în zonă. Se solicită etajarea construcției existente și împartirea acesteia în două unități locative.

### **4.2. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:**

Propunerea de etajare a fost determinată de:

- uniformizarea cornisei și a coamei prin realizarea unui volum cu aspect unitar, acoperirea calcanelor situate pe laturile vest și sud care depășesc actuala cota a coamei;
- respectarea coeficientului de utilizare a terenului;
- păstrarea unui raport echilibrat între spațiul construit, zonele verzi și platforma de parcare, pentru o folosire cât mai rațională a terenului.



Se vor realiza doua accese din durmul de servitute – unul auto (de 3.0m) si unul pietonal.

Noua constructie constituie un singur corp de cladire cu regim de inaltime S+P+1E si P+1E si va fi organizat pe amprenta constructiei existente:

- partial amplasat in front la strada Meseriilor;
- amplasata la calcan pe laturile Nord, Vest si partial la Sud.

Arhitectura cladirii propuse va fi de factura moderna si va exprima caracterul fondului construit al zonei de amplasare. S-a dorit uniformizarea fatadelor prin corectarea volumului fragmentat a constructiei existente. Nu se vor realiza pastise arhitecturale si nu se vor imita stilurile istorice.

Finisajele constructiei propuse vor fi tencuieli decorative, placari cu lemn sau caramida aparenta. Invelitoarea va fi realizata din tabla faltuita.

#### **4.3. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

Pe parcela se vor realiza:

- acces auto si parcare (latime 2.7, lungime min. 6.5m) parcare pentru 1 autoturism.

Locuri de parcare conf. R.L.U. pentru zona Lip: "**Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj**" = 1 loc in incinta+1 loc pe domeniul public, pe baza de abonament

- alei de acces pietonal in imobil si legatura cu platforma de parcare (0.8-1.2m)

Trotuarele, aleile si platformele se vor realiza cu panta pentru scurgerea apelor de min. 1%.

#### **4.4. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei. Lucrări necesare de sistematizare verticală. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:**

Suprafetele de zona verde amenajata vor fi generos tratate, acestea ocupind min. 40% din suprafetele la sol, vor fi plantate cu gazon si arbusti ornamentali de inaltime mica si medie.

In ceea ce priveste lucrarile de sistematizare verticala a terenului se vor efectua lucrari de mica anvergura cu referire la colectarea apelor pluviale (meteorice) pe parcela proprie dupa care se vor deversa controlat in canalizarea existenta si realizarea platformei de parcare.

#### **4.5. Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării:**

Investitia propusa nu va produce factori de poluare altii fata de cei specifici functiunilor de locuire. Pentru colectarea deseurilor se va amenaja pe parcela un punct gospodaresc.

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.

#### **4.6. Capacitatea, suprafata desfasurata. Regimul de construire, alinierea constructiilor, indici urbanistici:**

Nu se vor realiza operatiuni de divizare a parcelei cu suprafata de 393,00mp.

Constructia propusa va fi o cladire cu doua unitati locative realizata in regim izolat si va fi edificata pe amprenta constructiei existente.

Constructia va avea regimul de inaltime **P+1E**, suprafata construita propusa ramane identica cu cea existenta de 182,00 mp si suprafata construita desfasurata propusa (parter+etaj) de 353,00 mp.



**P.O.T. existent = 43,60%**

**P.O.T. propus = 43,6%**

**C.U.T. propus = 0,9**

#### **Bilant teritorial**

Nr. crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	182.00	46.3	182.00	46.30
2.	Teren – curți construcții și pasune	393.00	100.00	393.00	100
3.	Spații verzi amenajate	115.00	29.5	157.20	40.00
4.	Suprafețe dalate, platforme	96.00	24.2	53.80	13.70
	<b>TOTAL</b>	<b>393.00</b>	<b>100,00</b>	<b>393.00</b>	<b>100,00</b>

#### **4.7. Regimul juridic al terenului:**

Terenul pe care se va amplasa noua construcție, are suprafața de 393,00 mp și este proprietatea privată a beneficiarilor **POP NICOLAIE și POP AURA MIRELA** dobândit ca bun prin cumpărare conform extrasului de Carte funciara nr. 282717, nr. cad. 282717.

Situația juridică a terenurilor rămâne neschimbată.

#### **4.8. Asigurarea utilitatilor:**

Bransamentele existente rămân neschimbate.

Alimentarea cu apă potabilă se face din rețeaua publică a municipiului Cluj-Napoca.

Alimentarea cu energie electrică se face din rețeaua de alimentare care există în zonă.

Colectarea apei uzate menajere se face prin racord la canalizarea existentă la stradă.

Încalzirea se va realiza cu centrala termică pe gaz.

## **5. CONCLUZII**

Propunerea respectă funcțiunea admisă, regimul maxim admis, indici urbanistici maximi admisi pentru zona studiată.

Prin prezentul PUD s-au reglementat realizarea unei construcții cu caracter unitar, regimul de înălțime, modul de ocupare a terenului, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus se încadrează în tendințele de dezvoltare ale zonei impuse de autoritățile locale prin documentațiile de urbanism aprobate deja în zonă.

Prezenta documentație se supune spre dezbateri și avizare tuturor organismelor teritoriale interesate, urmând a fi aprobată de Primăria Cluj-Napoca, în condițiile prevăzute de lege.

Intocmit:  
arh. Corneliu Muraru

Verificat:  
arh. Dan Adace Sfețan