



## **A. INTRODUCERE**

### **1. Date de recunoastere a documentatiei**

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

**ELABORARE P.U.D SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

**Str. Padurii, f.n, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ**

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

**S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**

Floresti, str. Cuza Voda, nr. 20

tel. 0754 452 988

1.4. Beneficiarul lucrarilor:

**IRIMIE ANDREI**

Aleea Garbau, nr.6, bl. K6, sc. 3, ap. 74, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.5. Data elaborarii P.U.D.

**decembrie 2019**

### **2. Obiectul P.U.D.**

2.1 Obiectul P.U.D. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata.

Prezenta documentatie a fost intocmita, in conformitate cu solicitarea CERTIFICATULUI DE URBANISM, in vederea elaborarii Planului Urbanistic de Detaliu pentru **ELABORARE P.U.D SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.**

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarului, in calitate de proprietar al terenului studiat, situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca, s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.D., prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei, in scopul construirii unei locuinte cu regimul de inaltime D+P+E.

## **B. INCADRARE IN ZONA**

### **1. Surse documentare**

#### 1.1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.D.:

- Certificat de Urbanism nr. 5382/20.12.2018
- Documentatia cadastrala
- Extras CF 330098
- PUG Cluj-Napoca
- Google Maps

#### 1.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studiu Geotehnic;
- Avize si acorduri.

#### 1.3. Alte surse de informatii utilizate:

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;
- date statistice

#### 1.4. Baza topografica

Supportul topografic este intocmit de ing. Moldovan Ovidiu, persoana fizica autorizata. Documentatia topografica cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia de PUD. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construite, drumuri si accese, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

#### 1.5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.D. este in conformitate cu:

- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-009-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

#### 1.6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.D. se bazeaza pe solicitarile beneficiarului, respectand conditiile PUG Cluj-Napoca cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de mun. Cluj-Napoca si conditiile avizelor si acordurilor obtinute.

## **2. Evolutia zonei**

Zona studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Prezenta documentație își propune rezolvarea problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată stabilind reguli de amplasare și de conformare a construcțiilor în baza regulamentelor de urbanism existente.

## **3. Incadrarea în localitate**

### **3.1. Poziția zonei față de intravilanul localității**

Terenul care face obiectul prezentei documentații, în conformitate cu CF-ul anexat este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, pe str. Padurii, f.n.

Vecinătățile amplasamentului:

- Nord: proprietate privată, două locuințe cuplate D+P+E+M/R
- Vest: spațiu public, Str. Padurii
- Est: proprietate privată, locuință D+P+E+M
- sud: proprietate privată, locuință D+P+M

Din punctul de vedere al echipării edilitare, zona dispune de rețele edilitare necesare (electricitate, gaz).

### **3.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul poziției, accesibilității, cooperării în domeniul edilitar, servirea cu instituții de interes general etc.**

Având în vedere dezvoltarea actuală a zonei, funcțiunea propusă se va integra armonios în peisajul existent, precum și în fondul construit existent în zona, aceasta fiind prielnică dezvoltării unor astfel de investiții.

## **4. Elemente ale cadrului natural**

4.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică : relieful, rețeaua hidrografică, clima, condiții geotehnice, riscuri naturale.

Nu este cazul.

## **5. Circulația**

5.1. Aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației rutiere.

Accesul pietonal și auto se realizează de pe Str. Padurii, situat în partea vestică a parcelei studiate.

## **6. Ocuparea terenurilor**

6.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată

Funcțiunile dominante în zona sunt de locuire.

6.2. Relationări între funcțiuni

Funcțiunea dominantă a zonei este de locuire, individuală și colectivă.

### 6.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent amplasamentul se prezinta sub forma unui teren liber de constructii.

### 6.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In imediata vecinatate a amplasamentului studiat, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, cladirile construite avand functiunea de locuire. In schimb constructia propusa respecta si preia elementele arhitecturale specifice programului.

### 6.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Caracterul zonei momentan este un mixt dintre locuinte si locuinte colective. Insa exista si zone cu functiuni de interes public (comercial si servicii).

### 6.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenul studiat, zonele publice din jurul locuintelor colective si din curtile aferente constructiilor existente de pe parcelele invecinate.

### 6.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.

### 6.8. Principalele disfunctionalitati

In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

## 7. Echipare edilitara

7.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura municipiului (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiaza de dotari de infrastructura (gaz, electricitate). Pentru racordarea la utilitati se vor prelungi retelele existente.

## 8. Probleme de mediu

### 8.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Functiunea propusa de locuire nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluarea ai mediului.

### 8.2. Evidentierea riscurilor naturale si antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri antropice.

8.3. Marcarea punctelor si traseelor din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Principalul acces in zona studiata se face direct de pe Str. Padurii situata in partea de vest a parcelei.

8.4. Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

8.5. Evidentierea potentialului balnear si turistic

Nu este cazul.

## 9. Optiuni ale populatiei

Se observa dezvoltarea in zona a functiunilor asemanatoare (locuire).

## C. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

### 1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal, adancimea de inghet fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fara strat protector de zapada.

Zona studiata se incadreaza in zona seismica de calcul F conform hartii de zonare seismica din Codul de proiectare seismica P 100/1- 2006, avand coeficientul seismic  $a_g = 0.08$  si  $T_c = 0.7$  sec.

### 2. Prevederi ale P.U.G.

In conformitate cu regulamentul de urbanism al PUG Cluj-Napoca, amplasamentul studiat face parte predominant din **UTR Liu – functiune rezidentiala de densitate mica, D+P+M/R**, si partial din **UTR Lc**, suprafata care nu va intra in calculul POT si CUT.

POT si CUT max **UTR Liu:**     **POT 35%**  
  **CUT 0.9 ADC/mp**

### 3. Valorificarea cadrului natural

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului si conditiile optime de fundare. De asemenea se va lua in considerare si punerea in valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se incadreaza in cadrul natural si in specificul zonei.

### 4. Modernizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal la parcela studiata se va realiza din drumul existent in partea de vest a parcelei.

Parcarile necesare vor fi amplasate in incinta, la demisolul cladirii.

Nu se va interveni asupra drumului existent.

**UTR Liu – functiune rezidentiala de densitate mica, D+P+M/R**

**POT max = 35 %**

**CUT max = 0.9 ADC/mp**



S terenuri studiate = **384** mp

S Liu = **368.85** mp (suprafata de calcul)

S Lc= **14.35**

**Sconstr** propusa = **108.99** mp

**Sconstr desf.** propusa = **326.97** mp

**P.O.T.** Propus = **29.5 %**

**C.U.T.** Propus = **0.89 ADC/mp**

## **6. Dezvoltarea echiparii edilitare**

### 6.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa de consum a cladirii proiectate se va realiza prin bransament la reseaua publica existent in zona.

Apa calda de consum se va prepara in centralele murale amplasate in fiecare apartament.

### 6.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate din consum menajer se va realiza prin racord la reseaua publica existent in zona.

Apele pluviale se vor colecta prin guri de scurgere cu gratar si depozit pentru retinerea nisipului.

### 6.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica a constructiei se prevede a se rezolva din reseaua de joasa tensiune existenta in zona prin racord suprateran, instalatii electrice interioare, tablouri de sigurante, etc. Se vor prevedea circuite separate de iluminat interior si iluminat exterior, circuite de forta, prize, siguranta si protectie, impamantare.

### 6.4. Alimentare cu caldura

Se prevad amplasarea unor centrale murale in fiecare apartament.

### 6.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din aviz.

### 6.7. Gospodarie comuna

In conformitate cu contractul de salubritate.

## **7. Protectia mediului**

### 7.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca functiunea propusa va fi de locuire, nepoluanta, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie in acest sens.

#### 7.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu sunt necesare masuri suplimentare de prevenire a riscurilor naturale.

#### 7.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate din consum menajer se va realiza prin racord la reseaua publica existent in zona. Apele pluviale se vor colecta prin guri de scurgere cu gratar si depozit pentru retinerea nisipului.

#### 7.4. Depozitarea controlata a deseurilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se a amplasa in incinta tomberoane - punct gospodaresc.

#### 7.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

#### 7.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.

#### 7.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

#### 7.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

#### 7.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

#### 7.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evidentiat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

### **8. Obiective de utilitate publica**

Terenul pentru care s-a intocmit prezenta documentatie este situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca – UTR Liu – **functiune rezidentiala de densitate mica, D+P+M/R** si este identificat prin:

**S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.**

-birou de arhitectura si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: [alida.visan@gmail.com](mailto:alida.visan@gmail.com), +40754 452 988



**C.F. NR. 330098; NR. CAD/TOPO. 330098**, fiind inscris cu o suprafata de **384 mp**, proprietar: **IRIMIE ANDREI**. Asupra terenului nu exista inscrise sarcini.

Amplasamentul studiat nu este grevat de servituti de utilitate publica.

#### **D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Prezentul studiu intentioneaza ca noile reglementari in ceea ce priveste modul de ocupare al terenului si inaltimea cladirilor sa se incadreze in contextul actual si de viitor al zonei, respectand documentatiile urbanitice deja avizate, in timp ce functiunile raman unele caracteristice zonei, in care predomina locuirea.

Toate costurile generate de aceasta lucrare vor fi suportate exclusiv de catre beneficiarii lucrarii.

Intocmit,

**arh. stag. Anita Perta**

Sef de proiect,

**arh. urb. Alida Visan**