

## FIȘA PROIECTULUI

---

*În vederea emiterii avizului CTATU pentru documentația P.U.D. – Desființare construcție existentă și elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire două locuințe individuale, amenajări exterioare, refacere împrejmuire, racorduri și branșamente la utilități, organizare de șantier, str. Frumoasă, nr. 15, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj*

**FAZA DE PROIECTARE** : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**LOCALIZAREA ZONEI** : Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
str. Frumoasă, nr. 15

**OBIECTIV** : Desființare construcție existentă și elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire două locuințe individuale, amenajări exterioare, refacere împrejmuire, racorduri și branșamente la utilități, organizare de șantier.

**BENEFICIAR** : SĂLĂJAN Emil și soția SĂLĂJAN Elena

**PROIECTANT** : S.C. BELETAGE S.R.L.  
Adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca  
mobil: 0785-123433  
e-mail: office@beletage.ro

**NUMĂR PROIECT** : 073/2019

**DATA** : Martie 2019

### LISTĂ DE SEMNĂTURI:

**COORD. PROIECT:** arh. Mircea PURDEA

**ȘEF PROIECT:** arh. Marius TĂRĂU

**PROIECTAT:** arh. Marius TĂRĂU  
arh. Valentin NECULA

**DESENAT:** arh. Valentin NECULA

## ***BORDEROU GENERAL***

---

### A. PIESE SCRISE

- Cerere pentru emitere aviz - documentație P.U.D.
- Fișa proiectului
- Borderou general
- Memoriu de prezentare
- Extras de carte funciara
- Documentație topografică
- Studiu Geo
- Extras anunț din ziar cu intenția întocmirii P.U.D

### B. PIESE DESENATE

U00	Plan de încadrare în zonă (cadastru)	
U01	Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5000
U02	Plan de încadrare în P.U.G.	sc. 1:5000
U03	Situație existentă	sc. 1:200
U04	Proprietate asupra terenurilor	sc. 1:200
U05	Reglementări urbanistice	sc. 1:200
U06	Reglementări echipare edilitară	sc. 1:200
U07	Desfășurată str. Frumoasa	sc. 1:100
U08	Volumetrie	
U09	Foto panou	

## MEMORIU JUSTIFICATIV

---

*anexă la cererea pentru emiterea avizului C.T.A.T.U.*

### 1. *Introducere*

---

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

Denumirea lucrării: Desființare construcție existentă, elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și Documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire două locuințe individuale, amenajări exterioare, refacere împrejmuire, racorduri și branșamente la utilități, organizare de șantier.

Adresa: str. Frumoasă, nr. 15, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect: nr. 073/2019

Beneficiar: SĂLĂJAN Emil și soția SĂLĂJAN Elena

Adresa: str. Frumoasă, nr. 15

Proiectant: SC BELETAGE SRL

Adresa: str. Unirii, nr. 3, ap. 26, Cluj-Napoca

Mob: 0785 123 433

Faza: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Data elaborării: Martie 2019

#### 1.2 *Obiectul lucrării*

Prezenta documentație în faza P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) a fost întocmită la cererea beneficiarului SĂLĂJAN Emil și soția SĂLĂJAN Elena, în calitate de proprietar și beneficiar, și își propune să constituie suportul juridic, instituțional și tehnic pentru autorizarea de construcții pe terenul cu suprafață de 1161 mp (conform C.F. nr. 333281, nr. Cad. 333281) situat în zona periferică a mun. Cluj-Napoca, pe strada Frumoasă, nr. 15.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru:

- Modul de utilizare funcțională a terenului;
- Definirea datelor de temă;
- Modul de ocupare al terenului (POT, CUT, H. max.).

## 2. *Încadrare în oraș*

---

### II.1 Încadrare în oraș / în zonă

#### 2.1 *Concluzii din documentații deja elaborate*

Conform Planului Urbanistic General (P.U.G.) al municipiului Cluj-Napoca cu Regulamentul Local de Urbanism aferent, aprobat prin HCL Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 și HCL nr. 730/20.12.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de urbanism aferent PUG. Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Imobilul se încadrează în zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, mai exact în UTR Lip.

#### 2.2 *Date C.F.*

Terenul studiat este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, pe str. Frumoasă, nr. 15 și are o suprafață totală de 1161mp; dreptul de proprietate asupra imobilului și a terenului este deținut conform C.F. nr. 333281, de către SĂLĂJAN Emil și soția SĂLĂJAN Elena, ca bun comun.

#### 2.3 *Topografia*

În vederea realizării documentației s-a efectuat ridicarea topografică a terenului studiat. Aceasta relevă faptul că terenul este relativ plan, situat la nivel cu strada. Identificarea pe teren a parcelei s-a realizat de către topografi autorizați, care dețin în exclusivitate răspunderea pentru identificarea corectă a acesteia.

#### 2.4 *Acces*

Accesul pe parcelă se face direct din strada Frumoasă.

## 3. *Analiza situației existente*

---

Situl studiat face parte din zona destinată locuințelor cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. 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

parcele având deschiderea la stradă de 8 -24 m, adâncimea de 30 - 75 m, suprafața de 335 -1500 mp) și de regimul de construire izolat, 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 prezenta decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

### 3.1 *Funcțiuni existente*

Zona în care se află parcela studiată este una cu caracter destul de omogen predominant fiind funcțiunea rezidențială reprezentată în principal de locuințe individuale pe parcelă. În imediata apropiere se găsește și o unitate școlară cu clase de învățământ primar și gimnazial.

Regimul de înălțime predominant în zona este de până la P+M sau P+1E.

### 3.2 *Regimul juridic*

Amplasamentul care a generat prezenta documentație are o suprafață totală de 1161mp. Terenul este integral proprietate privată a beneficiarilor Sălăjan Emil și soția Sălăjan Elena. Parcelele cu care se învecinează pe limitele laterale sunt proprietăți private ale persoanelor fizice sau juridice, după cum urmează:

- la Nord – prop. CENAN Ioan și CENAN Raul;
- la Est – strada Frumoasă;
- la Sud –prop. HULPOI Ioan;
- la Vest – prop. PĂȘTINĂ Dorin;

În prezent pe teren există corpul C1 (333281-C1) pe care beneficiarul dorește să-l desființeze. Destinația actuală a imobilului este de locuință. În viitor se dorește păstrarea funcțiunii de locuire.

### 3.3 *Aspecte calitative ale fondului construit*

Din punct de vedere arhitectural-urbanistic nu există un caracter unitar în vecinătatea parcelei studiate. Construcțiile existente în zonă nu au fost realizate în aceeași perioadă de timp, astfel că acestea sunt diferite ca și tratare, rezultând astfel o volumetrie variabilă a ansamblului, o densitate medie a construcțiilor și fronturi discontinue cu adâncime variabilă.

### 3.4 Elemente ale cadrului natural

Zona studiată se află în zona periferică din nord-estul municipiului Cluj-Napoca, pe un teren ușor înclinat, având expunere sudică și vestică. Tipul general de climă este cel temperat-continentală, de câmpie, cu influențe estice și nordice.

Conform NP 074/2007/Stabilirea categoriei geotehnice, riscul geotehnic este redus – categoria geotehnică 1.

Din punct de vedere al potențialului seismic, perimetrul localității se încadrează în zona de calcul "F" de intensități macroseismice, definite conform STAS 111001-93; conform normativului P 100/1-2006, accelerația terenului pentru proiectare  $a_g = 0,08g$ , iar perioada de colț  $T_c(\text{sec}) = 0,7$ .

Adâncimea de îngheț este de 0,80 – 0,90m conform STAS 6054-77.

### 3.5 Rețele edilitare existente

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar cu rețele de curent electric, alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale și telecomunicații. Construcția existentă este deja bransată la toate utilitățile.

Necesarul extinderii rețelelor de utilități pentru funcțiunea stabilită prin P.U.D. se va stabili în urma realizării proiectului tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați.

## 4. Reglementări

---

Zona reglementată prin prezenta documentație are o suprafață de 1161 mp aflați în proprietatea beneficiarului. În urma solicitărilor acestuia se propune ca pe terenul studiat să se construiască două locuințe individuale.

### 4.1 Reglementări –zonificare funcțională

Pe terenul studiat se va menține funcțiunea propusă prin P.U.G. – Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Suprafața de teren studiată va fi zonificată astfel:

- Zonă construcții individuale cu rol de locuință;
- Zonă circulații pietonale – alei interioare;
- Zonă spații verzi – curți interioare.

## 4.2 Reglementări –configurare spațială

### 4.2.1 Propunere de mobilare

Configurația spațială a zonei prevede realizarea a două locuințe individuale.

### 4.2.2 Funcțiune

Funcțiunea propusă a zonei este de locuire, se păstrează funcțiunea actuală.

### 4.2.3 Regim de înălțime

Regimul maxim de înălțime propus pentru sit este Sp+P+1E .

## 4.3 Amplasarea construcțiilor pe parcelă

Pe amprenta aproximativă a construcției existente [C1](P) se va amplasa noua construcție [C1](Sp+P+1E). În interiorul parcelei se va amplasa clădirea [C2](Sp+P+1E), conform planșei “Reglementări urbanistice”.

### 4.3.1 Limite amplasare a construcțiilor

Construcțiile propuse vor fi amplasate una pe amprenta aproximativă a clădirii ce urmează a fi desființată, la o distanță de 3 metri față de strada Frumoasă; și cea de a doua spre extremitatea nord-vestică, în interiorul parcelei. Pe latura nordică se impune o retragere minimă cu 3 metri conform RLU (cu excepția identificării regulii locale care permite realizarea construcțiilor mai aproape de limita de proprietate). Pe latura sudică se impune o retragere de 3 metri față de limita de proprietate. Pe latura vestică se impune o retragere de minim 6 metri conform RLU-Lip.

### 4.3.2 Distanțe. Retrageri

Noile clădiri se vor amplasa, una alipită pe latura nordică (conform regulii locale) și la o distanță de 3 metri față de strada Frumoasă, și cea de a doua, amplasată în interiorul parcelei amplasată spre limita nord-vestică (la distanțele prevăzute prin regulamentul local de urbanism aferent zonei Lip).

Distanțe față de limite pentru clădirea C1:

- latura de Nord – 0,25 m
- latura de Est (strada Frumoasă) – 3,05 m
- latura de Sud – 4,88 m
- latura de Vest – 11,62 m față de C2;

Distanțe față de limite pentru clădirea C1:

- latura de Nord – 3,60 m
- latura de Est – 11,62 m față de C1
- latura de Sud – 8,00 m

- latura de Vest – 6,05 m;

#### 4.4 Reglementări – mod de utilizare al terenului

##### 4.4.1. Indici urbanistici

Indicii urbanistici de utilizare a terenului propuși sunt:

POT max. = 35,0 %

CUT max. = 0,9

##### 4.4.2 Bilanț teritorial

Suprafețe	existent		propus	
	m.p.	%	m.p.	%
<i>Suprafața teren în studiu</i>	1161	100%	1161	100%
<i>Suprafață construită</i>	74	6,37%	264	22,70%
<i>Platforma pietonală/auto</i>	95	8,15%	213	18,35%
<i>Spații verzi</i>	992	85,48%	682	58,69%
<i>Platformă gospodărească</i>	0	0,00%	3	0,26%
<i>Locuri de parcare (în exterior)</i>	1		2	
<i>Locuri de parcare (în garaj)</i>	-		2	
<i>Total număr locuri de parcare</i>	1		4	
<i>Accese pietonale</i>	1 acces		1 acces	
<i>Accese auto</i>	1 acces		1 acces	



Suprafețe construcții propuse C1 și C2	propus	POT / CUT
	<i>m.p.</i>	%
<i>Suprafața construită C1</i>	123	10,59%
<i>Suprafața desfășurată C1</i>	246	0,21
<i>Suprafața construită C2</i>	141	12,10%
<i>Suprafața desfășurată C2</i>	262	0,23
<i>Suprafața construită C1 + C2</i>	264	22,70%
<i>Suprafața desfășurată C1 + C2</i>	508	0,44

P.O.T. existent	6,37%
<b>P.O.T. maxim propus</b>	<b>35,00%</b>
C.U.T. existent	0,06
<b>C.U.T. maxim propus</b>	<b>0,90</b>
Regim de înălțime existent	P
Regim de înălțime maxim propus	S <sub>p</sub> +P+1E

<b>P.O.T. propus</b>	22,70%
<b>C.U.T. propus</b>	0,44

#### 4.5 Lucrări rutiere, accese și parcaje

##### 4.5.1 Accese

Accesele pe parcelă se realizează direct din strada Frumoasă. Există un acces pietonal și un acces auto ce vor fi realizate începând de la colțul Sud-Estic al parcelei.

#### 4.5.2 Parcaje

Necesarul de parcări se calculează conform Anexei 2 la Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin HCL 493/22.12.2014, Cluj-Napoca. În total va fi nevoie de două locuri de parcare, amenajate în garaje, câte un garaj pentru fiecare construcție în parte. Există și spațiu în exteriorul acestora unde autovehiculele pot fi parcate temporar.

#### 4.6 Rețele edilitare

Zona din care face parte parcela analizată în P.U.D. este echipată edilitar. Parcela studiată este deja racordată la rețelele edilitare necesare. Acestea vor fi redimensionate pentru a asigura necesarul construcțiilor noi edificate pentru care se întocmește P.U.D-ul, pe baza unui proiect tehnic.

##### 4.6.1 Alimentare cu apă

Asigurarea necesarului de apă pentru construcțiile noi edificate se va realiza prin intermediul unui branșament prevăzut cu cămin de apometru. Apa caldă menajeră necesară se va produce local, prin centrala termică, pe combustibil gazos.

##### 4.6.2 Canalizare menajeră și pluvială

Apele uzate menajere vor fi evacuate gravitațional prin racorduri de canalizare din PVC la colectorul stradal menajer existent. Apele meteorice rezultate de pe acoperișul clădirilor și de pe suprafețele betonate din jurul acestora vor fi evacuate gravitațional și preluate de canalul de scurgere stradal.

##### 4.6.3 Gaze naturale

Gazele naturale se vor utiliza pentru producerea energiei termice necesare încălzirii și preparării apei calde menajere. Alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin racordarea la conducta de distribuție gaze naturale de presiune redusă existentă prin intermediul unei conducte de branșament, a unui post de reglare-măsurare și a instalației de utilizare. Branșamentul se va executa cu țevă din oțel și se va monta subteran perpendicular pe conducta de distribuție până la limita de proprietate obiectivului de investiție. Postul de reglare se va amplasa la limita de proprietate montat în firidă. Asigurarea încălzirii se propune cu centrală termică proprie pe combustibil gazos. Toate

lucrările se vor realiza de către firme atestate pentru acest gen de lucrări conform proiectelor elaborate de proiectanți autorizați.

#### 4.6.4 Alimentarea cu energie electrică și telefonie

Alimentarea cu energie electrică se va asigura din postul trafo cel mai apropiat, printr-un racord în cablu pozat subteran (sau suprateran, acolo unde introducerea în subteran nu este posibilă) până la firida de branșament a imobilului.

Aceste lucrări se fac de către o firmă atestată ANRE pentru acest gen de lucrări, pe baza proiectului elaborat de proiectanți autorizați.

#### 4.6.5 Telecomunicații

Imobilul va fi branșat la rețelele de telecomunicații (telefonie, internet și CATV) ale operatorilor din zonă. În proiectare și execuție se vor respecta prevederile tuturor normativelor și legislația în vigoare.

### 4.7 Măsuri privind norme de igienă și protecția mediului

În vecinătatea amplasamentului nu se găsesc obiective poluante sau care să impună zone de protecție sanitară. Propunerile prezentate vor asigura protecția mediului prin amenajarea de spații verzi cu scop recreațional.

Prin realizarea obiectivelor propuse nu este afectat mediul. Poluarea solului este evitată prin soluția constructivă pentru instalațiile sanitare de apă și canalizare, care vor fi racordate la utilitățile stradale existente. Protecția factorului de mediu aer este asigurată de alegerea instalațiilor de încălzire cu centrale termice omologate, cu emisii sub limitele permise de normative. De asemenea în cadrul clădirii nu se vor desfășura activități poluante fonice.

Nu se vor depozita sau utiliza substanțe toxice sau cu pericol de explozie.

#### 4.7.1 Amplasarea și înălțimea clădirilor

Zonele construibile au fost dispuse astfel încât să se respecte în special prevederile privind asigurarea iluminării naturale.

#### 4.7.2 Gestionarea deșeurilor

Gunoii menajeri se vor colecta în camere speciale de depozitare în interiorul clădirii sau se vor amenaja platforme organizate pentru depozitarea recipientelor de colectare. În cazul amenajării de platforme exterioare, acestea se vor amplasa la distanțe minime

de 5,00 m față de ferestrele clădirii. Deșeurile menajere și stradale se vor colecta periodic de către firme specializate și vor fi transportate către locurile de colectare.

#### 4.7.3 Rețele și instalații supuse unor reglementări sanitare

Rețeaua de distribuție a apei trebuie să asigure regimul continuu, cantitatea necesară și să nu permită contaminarea exterioară. Materialele de construcție a conductelor rețelei de distribuție și rețelelor interioare trebuie să aibă aviz sanitar de folosire pentru apa potabilă. Apele uzate se vor evacua în rețeaua publică de canalizare.

#### 4.8 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;
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

#### 4.9 Categoriile de costuri propuse:

*Realizarea întregii investiții intra în sarcina investitorilor și nu implică costuri în sarcina autorităților publice locale.*

## 5. Concluzii

---

În urma demolării construcției existente și a realizării celor două locuințe individuale, se va eficientiza modul de utilizare al sitului studiat. Noile clădiri propuse vor ridica nivelul de coerență urbanistică a zonei, construcțiile propuse având gabarite asemănătoare imobilelor construite în perioada recentă, cu o arhitectură exterioară contemporană estetic integrată în contextul studiat.

Din aceste motive considerăm propunerile proiectului ca fiind în beneficiul zonei, reglementarea zonei studiate constituind premisele creșterii calității contextului urbanistic aferent.

## Notă

---

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare obiectivelor prevăzute prin temă.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată, și se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca.

Lucrările vor începe numai după obținerea autorizației de construire.

Cluj-Napoca

Martie 2020

întocmit,

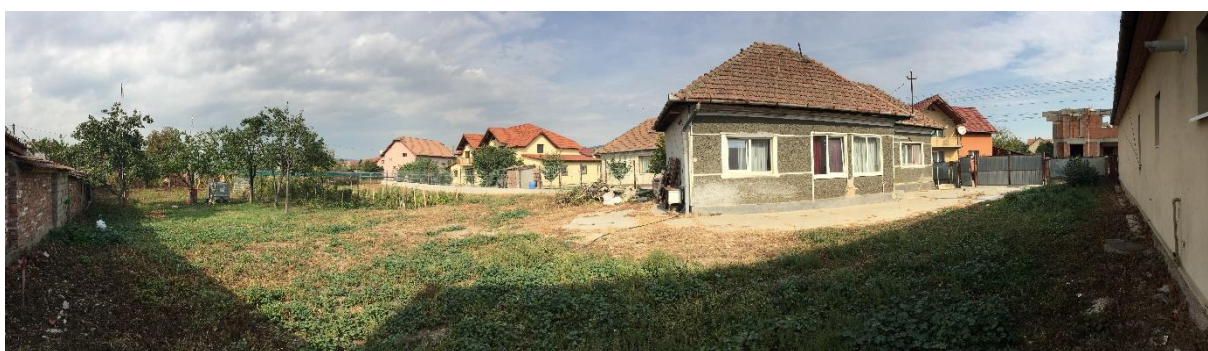
arh. Marius TĂRĂU



## Anexa 1– fotografii







**Anexa 2 – Date contact vecini****Vecini la nord – Frumoasă, nr. 17**

Nume	Adresa	Telefon
CENAN Ioan și CENAN Raul	Str Frumoasă, nr. 17	0784 705 543 0743 784 025

**Vecini la sud – Frumoasă, nr. 13**

Nume	Adresa	Telefon
HULPOI Ioan	Str Frumoasă, nr. 13	0755 571 657

**Vecini la vest – Str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A**

Nume	Adresa	Telefon
PĂȘTINĂ Dorin	str. Ion Ionescu de la Brad, nr. 5A	0741 181 068