

## **BORDEROU:**

### **A. PIESE SCRISE:**

1. Certificat de Urbanism
2. Extras de carte funciara
3. Copie C.I. proprietari
4. Avize si Acorduri
5. Studiu geotehnic + referat Af
6. Documentatie cadastrala
7. Memoriu justificativ

### **B. PIESE DESENATE:**

- Plansa 01 - Plansa de incadrare in zona si in PUG
- Plansa 02 - Situatia existenta pe suport topografic
- Plansa 03 - Reglementari urbanistice si propunere de mobilare
- Plansa 04 - Reglementari edilitare
- Plansa 05 - Proprietatea asupra terenurilor si circulatia acestora
- Plansa 06 - Ilustrare volumetrica

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

**Date de recunoastere a documentatiei :**

Denumire obiectiv : **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Adresa obiectiv: **CLUJ-NAPOCA, STR. CAMPULUI, NR. 252, JUD .CLUJ**

Beneficiar: **MINDRU PETRU SI SOTIA MINDRU SAVETA**

Proiectant: **SAA SELART PROIECT S.R.L. , CUI : 36682430**  
str. Frunzisului, nr.75, et.4 mun. Cluj Napoca, jud. Cluj  
tel: 0755 800 425; e-mail: anca.selariu@yahoo.com  
Arh. Anca A. Şelariu

Proiect Nr.: **56 / 2020**

Data elaborarii: **2020**

**Obiectul lucrării:**

- Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) în conformitate cu Metodologia de elaborare a conținutului – cadru al documentațiilor de urbanism în vederea consolidării, extinderii și etajării unei locuințe unifamiliale.

**Scop:**

- Documentația reglementează modul de construire a locuinței propuse în corelare cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism referitor la utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea construcției.

**Obiective:**

- stabilirea posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului
- Stabilirea modalităților de acces și staționare a autovehiculelor
- Realizare de amenajări exterioare
- Asigurarea accesibilității și racordarea la utilitățile necesare
- Dezvoltarea relațiilor funcționale și estetice cu vecinătate

**Condiții de elaborare:**

- Conlucrarea între inițiator (beneficiar), elaborator (proiectant), autoritățile locale
- Respectarea reglementărilor specifice pentru asigurarea coerenței urbane, și aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, în corelare cu condițiile din Certificatul de Urbanism

**Cadrul legal:**

Documentația a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere "REGLEMENTAREA TEHNICĂ—GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL—CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU"— indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

Din principalele acte normative, cu implicatii directe sau complementare asupra domeniului urbanismului, se mentioneaza:

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Codul Civil actualizat

## **2. INCADRAREA**

### **Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:**

- Planul Urbanistic General al localității Cluj-Napoca;
- Planuri de încadrare, planuri topografice și acte de proprietate ale terenului
- Certificat de Urbanism
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

Parcela studiată a fost reglementată anterior prin **documentația PUD aprobată prin HCL nr. 703 din data de 30.10.2007**, urmata de Autorizația de Construire nr. 112 emisă în scopul de executare a lucrărilor de construire pentru două locuințe familiale D+P+E, însă, pe parcursul execuției lucrărilor s-a renunțat la construirea uneia dintre locuințe, respectiv corpul de la stradă.

### **Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:**

- Studii de teren: planuri topografice și studiu geotehnic
- Documentații pentru Avize și Acorduri

### **Concluzii din documentațiile antementionate:**

**Conform certificatului de urbanism nr. 999 din 14.03.2019 emis de către Primăria**

Cluj-Napoca, in scopul “*ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA*” pentru amplasamentul situat in jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Campului, nr.252, se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu potrivit art.1, alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat daca parcela are cel putin 700 mp, caz in care se va elabora PUD.

### **Conform prevederilor din Planul Urbanistic General,**

Parcela studiata este situata in intravilanul municipiului Cluj Napoca si conform PUG este incadrata in **UTR = Liu**, zona caracterizată cu funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, cu regimul de construire izolat, retrase din aliniament.

**UTILIZĂRI PERMISE:** Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

**UTILIZĂRI INTERZISE:** Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 conform PUG Cluj. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

### **CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA SI A INFORMATIILOR FURNIZATE DE O.C.P.I. SE PREZINTA URMATOARELE:**

- Extras de carte funciara initial cu nr. cad: 276051 in suprafata de 800 mp,
- Intocmire documentatie cadastrala pentru rectificarea suprafetei de teren, si dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica conform solicitarilor din Certificatul de Urbanism, rezultand urmatoarele extrase de carti funciare: nr. cad 336878 in suprafata de 844 mp si nr. cad: 336879 in suprafata de 29 mp.
- Constructie existenta inscrisa in CF cu nr: 336878-C1 : Casa de locuit D+P+E, avand suprafata construita de 118 mp si suprafata desfasurata de 344 mp.
- categoria de folosinta: curti constructii cu acte

### **CONFORM STUDIULUI GEOTEHNIC:**

Din punct de vedere **geomorfologic** zona cercetata se afla in partea de Sud-Est a cartierului Manastur, partea vestica a strazii Campului.

Terenul prezinta o inclinatie, panta generala cu cadere de la vest la est, versant terasat, domol si stabil.

Perimetrul cercetat se gaseste in bazinul hidrografic al raului Someș, afluent Someșul Mic, subafluent Valea Popii, mal stang.

Regimul apelor subterane este nepermanent si cuprinde infiltratii sezoniere.

Sub aspect seismic, zona este pasiva.

Arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existentei unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active.

In concluzie, parametrii geotehnici permit realizarea obiectivului.

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **1. SITUATIA EXISTENTA**

Imobilul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Imobil in coproprietate privata.

Folosinta actuala a terenului este curti constructii .

Destinatia zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Conform PUG, parcela studiata se incadreaza in UTR = Liu.

### **INDICI URBANISTICI EXISTENTI:**

Suprafata teren	= 873,00 mp
Suprafata construita existenta	= 118,00 mp
Suprafata construita propusa	= 344,00 mp
Suprafata teren dezmembrat pentru utilitate publica	= 29,00 mp
POT existent = 13,52 %	CUT existent = 0,39
POT max admis = 35 %	CUT max admis = 0,9

Corp C1 - constructie existenta - locuinta unifamiliala

Regim de inaltime existent : D+P+E

**Din punct de vedere a vecinatatilor** terenul studiat are urmatoarele limite:

- la sud: limita laterala, imobil in proprietata privata a lui Abrudan Ioan
- la nord: limita laterala : imobil in proprietata privata a lui Olariu Veronica
- la vest: limita posterioara: imobil in proprietata privata a lui Vaida Ioan
- la est: frontul parcelei: strada Campului

**Analiza fondului construit:**

Analizand **regimul de inaltime**, vecinatatile se incadreaza pe o scara medie de inaltime D+P+E.

**Funciunile predominante** : locuinte

**Obiective de utilitate publica – cai de comunicatie si echipare edilitara**

Zona studziata beneficiaza de racorduri la toate retelele edilitare de utilitati.

Parcela studziata beneficiaza de un acces pietonal si un acces auto, direct din drumul public - str. Capului - marcata de servitute de utilitate publica pentru largire la o ampriza de 16 metri – profil III E conform prevederilor din PUG.

#### **4. SITUATIA PROPUSA / REGLEMENTARI URBANISTICE**

Obiectiv: reglementare conditii de construire pentru realizare locuinta unifamiliala, in regim izolat.

Prin investitia propusa **destinatia zonei nu se modifica** : locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar tip urban.

Utilizare propusa: Locuire permanenta – construire locuinta unifamiliala.

Propunerea se incadreaza in caracterul zonei.

**UTR = Liu** - zona de locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban.

**INDICI URBANISTICI:**

<b>Suprafata teren</b>	<b>= 873,00 mp</b>
<b>Suprafata dezmembrata pt drum</b>	<b>= 29,00 mp</b>
<b>Suprafata construita existenta</b>	<b>= 118,00 mp</b>
<b>Suprafata construita propusa</b>	<b>= 118,00 + 136,00 = 254,00 mp</b>
<b>Suprafata constr. desfas. existenta</b>	<b>= 344,00 mp</b>

Suprafata constr. desfas. propusa	= 344,00 + 396,00 = 740,00 mp
Suprafata spatii verzi	= 350,00 mp
Suprafata pavata	= 240,00 mp
Regim de inaltime existent :	D+P+E
Regim de inaltime propus :	D+P+E
Inaltime maxima propusa	= 12 metri la coama.
Numar de locuri de parcare propuse :	= 4 loc

POT existent = 0,00 %	CUT existent = 0,0
POT max. admis = 35 %	CUT max. admis = 0,9
POT propus = 29.10 %	CUT propus = 0,85

#### BILANT :

<b>BILANT TERITORIAL:</b>				
SPECIFICARE:	EXISTENT		PROPUS	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
<b>Suprafata parcelei studiate</b>	<b>873,00</b>	<b>100,00</b>	<b>873,00</b>	<b>100,00</b>
Suprafata construita	118,00	13,52	254,00	29,10
Suprafata dezmembrata pentru drum	29,00	3,32	29,00	3,32
Suprafata pavata / alei circulatii	240,60	27,56	240,00	27,49
Suprafata sp. verzi / teren liber	485,40	55,60	350,00	40,09
<b>TOTAL</b>	<b>873,00</b>	<b>100,00</b>	<b>873,00</b>	<b>100,00</b>

## 2. Descrierea proiectului

Documentatia a fost intocmita potrivit art.1, din RLU aferent PUG, alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat daca parcela are cel putin 700 mp, motiv pentru care s-a elaborat prezentul PUD - in vederea stabilirii conditiilor de construirea pentru cea de-a doua locuinta unifamiliala.

Din punct de vedere juridic parcela studiata este grevata de servitute de utilitate publica si in acest sens a fost dezmembrata suprafata necesara de teren pentru largirea strazii Campului prevazuta la un profil de 16 metri pentru fluidizarea traficului auto si pietonal.

Se propune amenajarea a 4 locuri de parcare care asigura necesarul pentru ambele locuinte unifamiliale. Stationarea este asigurata in interiorul parcelei.



**Retrageri minime obligatorii impuse:**

- retragere de la aliniament: min. 3 metri
- retrageri laterale: min. 3 metri
- retragere posterioara; min 6 metri, cu respectarea conditiei de amplasare numai in fasia adiacenta aliniamentului cu adancime de max. 25 metri.

Investitia propusa se incadreaza in regulamentul zonei si respecta prevederile legislatiei in vigoare.

**Valorificarea cadrului natural si protectia mediului**

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

**Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara:****Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor:**

Prin specificul investitiei ce se doreste, nu se produc poluanti pentru ape datorita destinatiei de locuire, decat in limitele admise de normele in vigoare.

**Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului:**

Poluantii ce pot fi emisi in aer in urma realizarii investitiei propuse pot proveni de la microcentrala termica cu care se va realiza incalzirea spatiilor interioare si se va prepara apa calda menajera.

**Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

Investitia propusa prin specificul functiunii de locuire, nu creaza un nivel ridicat de zgomot, care sa depaseasca limitele prevazute de normele in vigoare, si nu influenteaza confortul acustic al populatiei din zona.

**Gospodarirea deseurilor:**

Specificul functiunii de locuire nu produce cantitati importante de deseuri. Colectarea deseurilor se va face in mod selective si in pubele pe categorii conform conditiilor impuse de administratia locala.

**Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre:**

Activitatile generate de functiunea propusa nu vor avea impact negativ major asupra florei si faunei terestre.

**Modul de asigurare a utilitatilor**

**Alimentarea cu apă:** de la reseaua publica existenta.

Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice de locuire. Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

**Evacuarea apelor uzate :** Apele uzate menajere vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare.

**Asigurarea agentului termic:** Incalzirea spatiilor si prepararea apei calde manajere se va realiza cu ajutorul unei centrale termice pe gaz. Centrala termica se va amplasa intr-un spatiu binedefinit in concordanta cu toate standardele in vigoare.

**Arhitectura constructiei** propuse va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei.

Se propune o invelitoare din tabla lisa dublu-faltuita, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Spre spațiul public aliniamentul este închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care pemite vizibilitatea în ambele direcții.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul

parcele. Tratatamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

## **5. CONCLUZII**

Autorizarea executarii lucrarilor se va face in baza prezentei documentatii PUD, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu.

### **Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului**

- facilitarea in autorizarea lucrarilor de constructii
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile
- valorificarea potentialului economic, social si utilitar pentru zona studiata

### **Punctul de vedere al elaboratorului**

- prevederile documentatiei sunt necesare si benefice pentru parcela studiata.

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat respectand legislatia in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, in corelare cu prevederile din Planul Urbanistic General.

DATA:

IULIE 2020

INTOCMIT:

S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.  
ARH. ANCA A. ŞELARIU