



ELABORARE P.U.D. ȘI D.T.A.C. LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Cluj-Napoca, str. Theodor Pallady, nr. 22, jud. Cluj



DENUMIREA LUCRĂRII:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE
TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRIILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ UNITĂȚI
LOCATIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

AMPLASAMENT:

Cluj-Napoca, str. Theodor Pallady, nr. 22, jud. Cluj

BENEFICIAR:

Ghirean-Cosma Mircea-Raul

str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj

Ghirean-Cosma Oana-Raluca

str. Trifoiului, nr. 25, bl. B, et. 2, ap. 8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj

Ghirean-Cosma Mircea

str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj

Ghirean-Cosma Lucreția

str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

studio LUKROTHERCA SRL.

440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13

400139 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94

J30/672/2012, CUI: 30651787

Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com

ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686

ȘEF PROIECT:

arh. ROZS Gáspár Tamás

FAZA:

PUD

NR. PROIECT

33/2020

DATA:

August 2020



FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT:	Cluj-Napoca, str. Theodor Pallady, nr. 22, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Ghirean-Cosma Mircea-Raul str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj Ghirean-Cosma Oana-Raluca str. Trifoiului, nr. 25, bl. B, et. 2, ap. 8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj Ghirean-Cosma Mircea str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj Ghirean-Cosma Lucreția str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	studio LUKROTHERCA SRL. 440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13 400139 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J30/672/2012, CUI: 30651787 Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	PUD
NR. PROIECT	33/2020
DATA:	August 2020

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
PROIECTAT:	arh. TÓTHFALUSI Gábor
DESENAT:	arh. HERBERT Kinga



BORDEROU

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT:	Cluj-Napoca, str. Theodor Pallady, nr. 22, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Ghirean-Cosma Mircea-Raul str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj Ghirean-Cosma Oana-Raluca str. Trifoiului, nr. 25, bl. B, et. 2, ap. 8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj Ghirean-Cosma Mircea str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj Ghirean-Cosma Lucreția str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	studio LUKROTHERCA SRL. 440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13 400139 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J30/672/2012, CUI: 30651787 Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	PUD
NR. PROIECT	33/2020
DATA:	August 2020

A. PIESE SCRISE

1. CERERE
2. FOAIE DE CAPĂT
3. FIȘA PROIECTULUI
4. LISTA DE SEMNĂTURI
5. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
6. MEMORIU TEHNIC GENERAL
7. COPIE CARTE DE IDENTITATE BENEFICIAR
8. EXTRAS C.F. NR. 338784, 337721
9. COPIE CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2063 DIN 29.05.2020
10. AVIZE OBȚINUTE:
 - ALIMENTARE CU APĂ
 - CANALIZARE
 - ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ
 - GAZE NATURALE
 - TELEFONIZARE
 - SALUBRITATE



- SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
- DIECȚIA DE SĂNĂTATEA POPULAȚIEI
- PROTECȚIA MEDIULUI

11. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ + PROCES VERBAL
12. STUDIU GEOTEHNIC+EXPERTIZĂ GEOTEHNICĂ

B. PIESE DESENATE

A.01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000
A.02 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ-ANCPİ	sc. 1:2000
A.03 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG	sc. 1:10000
A.04 PLAN DE SITUAȚIE – SITUAȚIE EXISTENTĂ	sc. 1:500
A.05 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500
A.06 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500
A.07 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	sc. 1:500
A.08 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	sc. 1:500
A.09 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – INFORMAREA POPULAȚIEI	sc. 1:500
A.10 FOTOMONTAJ	
A.11 ILUSTRARE URBANISTICĂ	
A.12 ILUSTRARE URBANISTICĂ	sc. 1:200



MEMORIU TEHNIC GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT:	Cluj-Napoca, str. Theodor Pallady, nr. 22, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Ghirean-Cosma Mircea-Raul str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj Ghirean-Cosma Oana-Raluca str. Trifoiului, nr. 25, bl. B, et. 2, ap. 8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj Ghirean-Cosma Mircea str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj Ghirean-Cosma Lucreția str. Jorj Voicu, nr. 6-8, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	studio LUKROTHERCA SRL. 440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13 400139 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J30/672/2012, CUI: 30651787 Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	PUD
NR. PROIECT	33/2020
DATA:	August 2020

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) și elaborarea unui proiect pentru executării lucrărilor de construire locuință semicolectivă cu două unități locative, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități în municipiul Cluj-Napoca, pe str. Theodor Pallady, nr. 22, județul Cluj. Demersul proiectului este structurat după cum urmează:

- Obiect 1: Construirea unei locuințe cu 2 unități locative
- Obiect 2: Racorduri și branșamente la utilități
- Obiect 3: Împrejmuire proprietate + Amenajări exterioare
- Obiect 4: Amenajări interioare

1.3. SURSE DOCUMENTARE

PUG și RLU aferent
Bază topografică
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Adresa administrativă este municipiul Cluj-Napoca, str. Theodor Pallady, nr. 22, cod poștal 400426, jud. Cluj. Terenul care face obiectul studiului este situat conform prevederilor PUG – Cluj-Napoca și a Regulamentului de Urbanism aferent în intravilanul localității Cluj-Napoca, în UTR Liu (Certificat de Urbanism nr. 2063/29.05.2020). UTR Liu – zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică. Momentan terenul este lipsit de construcții.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela pe care se dorește construcția se identifică în C.F. nr. 338784 Cluj-Napoca, sub nr. topografic/cadastral 338784 și are o suprafață totală de 866mp. În C.F. 338784 este descris: imobil parțial împrejmuit prin gard de beton și de plasă.

Parcela inițială a fost compusă din parcela cu nr. Cad. 337721 și parcela cu nr. Cad. 338784, cu suprafața totală de 906 mp. Deoarece parcela cu suprafață de 40mp cu nr. Cad. 337721 a fost rezervat pentru lărgire străzii Theodor Pallady, parcela rămasă cu nr. Cad. 338784 are o suprafață de 866 mp, și îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- are front la stradă
- lungimea frontului la stradă este egală sau mai mare de 12 m – parcela cu nr. Cad. 338784 are front la stradă de 14.70 metri
- adâncimea este mai mare decât frontul la stradă, aceasta fiind de 74.89 metri
- suprafața parcelei este mai mare de 350mp, aceasta fiind de 866 mp

3.1. Circulații – Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată se realizează de pe strada Theodor Pallady, stradă publică existentă.

3.2. Ocuparea terenului

POT existent – 0.00%
CUT existent – 0.00
Terenul studiat se învecinează cu următoarele parcele:
Vecinătăți:

Nord:	proprietate privată construită: nr. Cad. 267826 proprietate privată construită: nr. cad. 267827
Vest:	Teren nr. Cad. 337721 Str. Theodor Pallady
Sud:	proprietate privată construită: nr. cad. 574
Est:	proprietate privată construită: nr. cad. 338785

3.3. Concluziile studiului geotehnic

- Litologie:** Succesiunea constă din 3 unități principale în ordinea următoare: sol vegetal argilos; argilă nisipoasă brună cafenie, plastic consistentă și argilă nisipoasă cafenie-vineție consistență-vârtoasă
- Apa subterană:** Nivelul apei subterane nu a fost interceptat. În perioadele de precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la nivel superior sau chiar până la nivelul terenului. Acest lucru impune hidroizolarea structurilor.
- Categoria geotehnică:** Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus).
- Stabilitatea terenului:** Condițiile geomorfologice, geologice-tehnice și hidrogeologice ale parcelei conferă terenului stabilitate

3.4. Echipe edilitară existentă

3.4.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin branșament la rețeaua de apă existentă.

3.4.2 Alimentarea cu energie electrică

În zonă există racord la energie electrică. Clădirea va fi racordată la rețea.

3.4.3 Alimentarea cu gaz

În zonă există racord la rețeaua de gaze naturale, agentul termic va fi asigurat de centrala proprie pe gaz.

3.4.4 Rețeaua de canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin curgere gravitațională la rețeaua exterioră de canalizare existentă.

3.4.5 Rețeaua de telefonie

În zonă există racord la rețeaua de instalații de telecomunicații.

3.5. Probleme de mediu

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului. Amplasamentul nu se află sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context de transfrontieră. Situl se află la o distanță relativ mare față de prima zonă protejată, și nu ne aflăm în aria naturală protejată de interes comunitar.

3.6. Opțiuni ale populației

Propunerile nu contravin percepției populației din zonă. Funcțiunea propusă - cea de locuință - nu va modifica caracterul zonei.

4. REGLEMENTĂRI

Tema de proiectare prevede elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) și elaborarea unui proiect pentru executării lucrărilor de construire locuință semicolectivă cu două unități locative, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități în municipiul Cluj-Napoca, pe str. Theodor Pallady, nr. 22, județul Cluj. Demersul proiectului este structurat după cum urmează:

- Obiect 1: Construirea unei locuințe cu 2 unități locative
- Obiect 2: Racorduri și branșamente la utilități
- Obiect 3: Împrejmuire proprietate + Amenajări exterioare
- Obiect 4: Amenajări interioare

Construcția propusă va respecta condițiile menționate în PUG-Cluj-Napoca, respectiv:

- se va retrage de la limitele laterale spre nord și sud cu o distanță de 3m.
- se va retrage de la limita posterioară spre est cu o distanță de 22.72m

Retragerea mai mare de 3m față de aliniament se justifică prin:

- distanța construcțiilor la vecinătăți față de aliniament este mult mai mare de 3 m,
- panta terenului este reprezentată prin două terase naturale,
- parcela are o formă mai alungită și îngustă: 12x75m.

Astfel construcția propusă va avea retragerea de la aliniament de 26.17m care rezultă amplasarea celor două locuințe pe terasele naturale a terenului iar fiecare locuință va avea o terasă privată cu ieșire din camera de zi.

Înălțimea maximă la cornișă:

- + 7.95m – fațada estică
- + 6.15m – fațada vestică

Înălțimea maximă la coamă: + 9.28m

Regimul de înălțime: P+1E

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată se realizează de pe strada Theodor Pallady, stradă publică existentă. Accesele în clădire se realizează de pe latura nordică a construcției.

4.1. CAPACITATE, SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafața terenului este de **866mp**.

Locuința colectivă va avea o suprafață construită totală de **163.68mp** și o suprafață desfășurată de **327.36mp**. Ansamblul va mai cuprinde și două locuri de parcare exterioare în fața casei și diverse amenajări exterioare.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de amplasare sunt:

2. respectarea retragerilor de la limitele de proprietate precizate în PUG, respectiv în Codul Civil;
3. integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent și la panta terenului;
4. materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;

5. asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind numărul de locuri de parcare.

4.3. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Se va respecta caracterul zonei și materialele folosite în zonă.

4.4. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Terenul este lipsit de construcții.

4.5. MODUL DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI

Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului, într-o parcare special amenajată. Accesul auto și pietonal pe teren se realizează de pe strada Theodor Pallady.

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL EXISTENT

În zona adiacentă amplasamentului există spații verzi.

Se va propune amenajarea unor spații verzi în jurul construcțiilor prin plantarea unor arbori ornamentali de mici dimensiuni și realizarea unor suprafețe înnierbate.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Centrala termică se va omologa conform legislației în vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile, conform contract cu firma de salubritate.

Unde este posibil se vor realiza garduri vii, și se vor amenaja suprafețe înnierbate (min 40% din suprafața terenului).

4.8. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA APLASAMENTULUI

Nu s-au prevăzut funcțiuni publice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Vezi punct 4.6.

4.10. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu este cazul.

4.11. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Pentru evacuarea apelor pluviale în PROIECTUL DE EXECUȚIE INSTALAȚII vor fi prevăzute soluții de canalizare a apelor pluviale și menajere.

4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Regimul de înălțime propus: parter + 1 etaj (P+1E)

Regimul de construire propus: izolat

POT propus = $Sc / St \times 100 = 163.68mp / 866mp \times 100 = 18.9\%$

CUT propus = $Sd / St = 327.36mp / 866mp = 0.37$



4.13. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate și vor fi evacuate de către firme specializate în acest domeniu, conform contractului cu firma de salubritate.

4.14. INSTALAȚII

Apa, energia electrică, gazul și telefonizarea se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.
Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza prin centrala termică proprie
Canalizarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

DATA:
August 2020

PROIECTANT GENERAL:
SC STUDIO LUKROTHECA SRL

ȘEF PROIECT:
arh. ROZS Gáspár Tamás

PROIECTAT:
arh. TÓTHFALUSI Gábor

ÎNTOCMIT:
arh. HERBERT Kinga