

CLUJ NAPOCA, 20121

Proiectant general:

**S.C. STUDIO MEVARA S.R.L.**

Şef proiect: arh. TOLOMEIU CARLES



Proiectanţi specialitate:

**S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.**

Urbanism: arh. LASCUS VICENTIU



**C. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE**

A. FOAIE DE CAPAT

B. COLECTIVUL DE ELABORARE

C. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. Introducere
  - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
  - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
  - 2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior
3. Situația existentă
  - 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
  - 3.2. Suprafața cuprinsă în studiu
  - 3.3. Limite și vecinătăți
  - 3.4. Suprafețe de teren construite
  - 3.5. Suprafețe de teren libere
  - 3.6. Caracterul zonei – Aspect arhitectural urbanistic
  - 3.7. Destinația clădirilor
  - 3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor
  - 3.9. Concluziile studiului geotehnic
  - 3.10. Analiza fondului construit
  - 3.11. Echipare edilitară existentă
4. Reglementări
  - 4.1. Tema program
  - 4.2. Funcționalitate
  - 4.3. Condiții de amplasare a construcțiilor
  - 4.4. Regim de înălțime admis
  - 4.5. Suprafața desfășurată maximă
  - 4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică
  - 4.7. Principii de compoziție
  - 4.8. Profiluri transversale caracteristice
  - 4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală
  - 4.10. Regimul de construire
  - 4.11. Asigurarea utilităților
  - 4.12. Bilanț teritorial
5. Concluzii

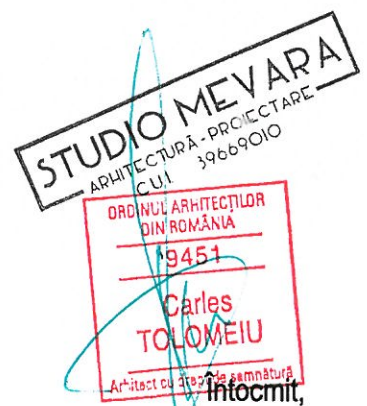
E. ANEXE:

- Certificat de urbanism nr. 2037 din 06.07.2021
- Copie C.I. proprietar
- C.F. nr. 303800
- C.F. nr. 324470 (drum)

- Studio Geotehnic
- Proces Verbal de receptie nr. 4826/2021

**F. PIESE DESENATE**

- U01. Plan de încadrare
- U02. Plan de încadrare P.U.G. – Cluj Napoca
- U03. Plan de situatie existent sc. 1:200
- U04. Plan de reglementări urbanistice sc. 1:200
- U05. Plan de reglementari edilitare sc. 1:200
- U06. Plan regim juridic al terenurilor sc. 1:200
- U07. Reprezentare volumetrica
- U08. Informarea populatiei



Intocmit,  
arh. Tolomeiu Carles

## D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

**OBIECTIV:** ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE CASA EXISTENTA SI MODIFICARE TERASA, CONSTRUIRE FOISOR SI PISCINA NEACOPERITA, AMENAJARI EXTERIOARE SI INFORMARE

**ADRESA:** Loc. Cluj-Napoca, str. Odobesti, nr. 14 A Provizoriu, judetul Cluj

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

**BENEFICIAR:** BONDIUC ADRIAN si sotia BONDIUC IOANA-LAURA  
Mun. Cluj-Napoca, Piata Mitropolit Nicolae Colan, nr. 7, et.1, ap. 3, judetul Cluj

**PROIECTANT:** S.C. STUDIO MEVARA S.R.L.

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **BONDIUC ADRIAN si sotia BONDIUC IOANA-LAURA**, proprietar al imobilului identificat prin C.F. nr. 303802, constând în teren intravilan cu suprafața de 600mp, necesară informării asupra condițiilor de autorizare a lucrărilor de execuție pentru obiectivul **EXTINDERE CASA EXISTENTA SI MODIFICARE TERASA, CONSTRUIRE FOISOR SI PISCINA NEACOPERITA, AMENAJARI EXTERIOARE** Loc. Cluj-Napoca, str. Odobesti, nr. 14 A Provizoriu, judetul Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcelele pe care se solicită amplasarea obiectivului.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Documentatia P.U.D. - **EXTINDERE CASA EXISTENTA SI MODIFICARE TERASA, CONSTRUIRE FOISOR SI PISCINA NEACOPERITA, AMENAJARI EXTERIOARE**, Loc. Cluj-Napoca, str. Odobesti, nr. 14 A Provizoriu, judetul Cluj, beneficiar: **BONDIUC ADRIAN si sotia BONDIUC IOANA-LAURA** (denumita in continuare documentatia PUD) s-a intocmit, avand la baza Certificatul de Urbanism nr. 2037 din 06.07.2032, - atasate prezentei.

Conform Certificatului de Urbanism, terenul studiat este situat U.T.R. **Liu**.

În cadrul P.U.G., destinația zonei din cadrul U.T.R.**Liu** este de Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Pentru aceasta zona POT max = 35% si CUT max = 0.9.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

#### **3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Terenul dispune de acces pietonal și auto în partea de sud, dinspre drumul de servitute existent având nr. CF. 324470 Cluj-Napoca.

#### **3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎN STUDIU**

Suprafața totală de teren studiată și ce urmează a fi reglementată este de 600.00 mp, proprietate privată a lui **BONDIUC ADRIAN** și soția **BONDIUC IOANA-LAURA**.

Conform extrasului C.F. parcela se identifică prin:

- nr. Topografic 19484/1/2, înscris în CF nr. 303800, în suprafață de 600,00 mp.

#### **3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

##### **3.3.1. DIMENSIUNI PARCELA**

Latura Nordică = 32.80 m

Latura Sudică = 33.22m

Latura Vestică = 18.23m

Latura Estică = 18.18 m

##### **3.3.2. VECINĂȚĂȚI**

Latura Nordică - drum de servitute

Latura Sudică - drum de servitute

Latura Vestică - teren proprietate privată

Latura Estică - teren proprietate privată

#### **3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE**

S teren studiat = 600.00 mp

S construită = 91.12 mp

#### **3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

S teren liber de construcții = 588.88 mp

#### **3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC**

Zona face parte dintr-un ansamblu rezidențial de case individuale de locuit de densitate mică.

#### **3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR**

Clădirile din zonă au preponderent funcțiuni de locuire individuală.

#### **3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR**

Terenul studiat este proprietate particulară.

#### **3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC**

Obiectivul studiat este situat în partea de nord a Municipiului Cluj Napoca, pe strada Odobesti. Construcția existentă, edificată în 2002, prezintă regimul de înălțime D+P+M. Din punct de vedere tehnic, clădirea se prezintă în stare bună, fără fisuri sau crăpături structurale vizibile la partea exterioară.

**DATE GENERALE:**

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul este situat la partea inferioara a versantului sud-estic al dealului Steluta. Pe zona studiata, versantul prezinta o panta generala lina, de cca 8%, cu orientarea pe directia VNV - ESE. Formatiunea acoperitoare este alcatuita din depozite deluviale, formate pe seama produselor alterate a rocii de baza. Nu au fost identificate alunecari active si nici alte tipuri de accidente morfologice naturale sau artificiale pe amplasament sau in vecinatatea acestuia.

#### **STRATIFICAȚIA:**

Terenul de fundare face parte din categoria terenurilor bune(cf tabelului A1.1 din NP 074-2014). Pentru structurile propuse, terenul bun de fundare apare la adancimea de -1,10m fata de ctn/cta. Adancimea de inghet in zona este de 0,9 m(conform STAS 6054-77).

#### **APA SUBTERANĂ:**

Apa subterana nu a fost interceptata in cursul investigatiilor geotehnice realizate pe amplasament.

### **3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Fondul construit este compus din locuire individuală, de densitate redusa, în imobile mici.

**PREDOMINANT:** locuințe individuale

Gradul de ocupare a zonei studiate nu depășește POT maxim / CUT maxim admise pe zonă.

#### **3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONA**

Regimul de inaltime in zona este cuprins intre P si P+2.

#### **3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ**

Parcela se afla intr-o zona rezidentiala cu locuinte individuale izolate cu densitate redusa..

#### **3.10.3. STARE CLĂDIRI**

Pe suprafața terenului se găsește un corp de clădire cu regim de înălțime D+S+P. Imobilul existent este realizat din zidărie de cărămidă cu fundații din piatra cu acoperis de tip șarpantă. Acoperisul este de tip șarpantă.

### **3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTA**

Zona analizată este echipată edilitar cu urmatoarele utilitati: retea de apa si canalizare, retea de energie electrica, retea de gaze, retea de telefonie. Cladirea existenta este racordata la toate aceste utilitati.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. TEMA PROGRAM**

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede realizarea unei extinderi pe partea de vest a constructiei existente, cu rolul de sauna, demolarea terasei exterioare existente pe partea de est a constructiei, si construirea in locul acesteia a unui garaj la nivelul demisolului si terasa deasupra, la nivelul parterului ; construirea unui foisor de lemn, si realizarea unei piscine exterioare neacoperite. Totodata se propune demolarea imprejmuirii existente pe partea de sud a terenului si realizarea uneia noi, accesul pietonal si auto pe parcela nu se vor schimba.

Amenajarile exterioare vor include realizarea accesului auto, amenajarea unei platforme auto in partea sud est a parcelei si realizarea de alei pietonale perimetranei piscinei si foisorului propus. Se va amenaja in partea de sud est a terenului o platforma gospodareasca.

### **4.2. FUNCTIONALITATE**

Imobilul isi va pastra functiunea de locuinta unifamiliala existenta, extinderile propuse vor avea urmatoarele functiuni: sauna – pe partea vestica, garaj la nivelul demisolului pe partea estica, piscina exterioara neacoperita si foisor de lemn pe partea sud-vestica, respectiv nord-vestica.

#### 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Extinderile propuse vor respecta aceleasi distantele minime fata de marginile terenului ca si imobilul existent. Pozitia accesul auto si pietonal pe teren nu se va modifica.

#### 4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Imobilul existent are un regim de inaltime D+P+M. Extinderile propuse vor avea urmatorul regim de inaltime: - extindere vestica – sauna – regim de inaltime P.

- extindere estica – garaj – D si terasa exterioara neacoperita la nivelul parterului
- foisor de lemn – regim de inaltime P

#### 4.5. SUPRAFATA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Sc exist. = 91.12 mp  
(din care 5.91 mp terasa exterioara acoperita)

Sd exist. = 261.54 mp  
(din care 5.91 mp terasa exterioara acoperita)

Sc. prop. = 41.01 mp din care  
-S.constr. extindere = 13.55 mp  
-S. constr. foisor = 9.19 mp  
-S. constr. garaj sub terasa = 18.27 mp

Sd. prop. = 41.01 mp  
-S.constr. extindere = 13.55 mp  
-S. constr. foisor = 9.19 mp  
-S. constr. garaj sub terasa = 18.27 mp

Sc. rezultat = 91.12 + 41.01 = 132.13 mp

Sd. rezultat = 261.54 + 41.01 = 302.55

P.O.T. rez. = 132.13 mp / 600 mp x 100 = 22.02 %

C.U.T. rez. = 302.55 mp / 600 mp = 0.5043

P.O.T. max conform P.U.G. Cluj-Napoca = 35.00%

C.U.T. max conform P.U.G. Cluj-Napoca = 0.9000

#### 4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

În funcție de concluziile analizei impactului asupra mediului pentru zona studiată, se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi colectate in microstatie de epurare.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora.

Refacere peisagistică și rehabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă.

#### 4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

#### 4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

- vest – 13.565 m
- est – 10.31 m

#### 4.7.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto se realizează de pe drumul de servitute prezent pe partea de sud a terenului.

#### 4.7.3. SPAȚII VERZI

În interiorul amplasamentului studiat se vor amenaja spații verzi în suprafața totală de 255.21 mp.

#### 4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Prin tema de proiectare nu se propune crearea de drumuri noi ci doar menținerea celor deja existente. Accesul auto și pietonal nu se va modifica, acesta realizându-se de pe drumul de servitute prezent pe partea de sud a terenului având nr. CF. 324470 Cluj-Napoca.

#### 4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Lucrările necesare sistematizării verticale constau în amenajarea curții cu dale/piatră cubică, spații verzi (plantate cu vegetație de înălțime medie și joasă).

Se vor amenaja trotuare în jurul construcției piscinei și foisorului propus. De asemenea, accesul auto în garajul propus la nivelul demisolului va fi realizat din materiale antiderapante. Restul terenului va fi amenajat ca și spațiu verde.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### 4.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

D+ P+M – regim de înălțime existent, nu se modifică. Extinderile vor avea următoarele regimuri de înălțime:

- extindere vestica – saună – regim de înălțime P.
- extindere estica – garaj – D și terasă exterioară neacoperită la nivelul parterului
- foisor de lemn – regim de înălțime P

H cornișă = 4.85 m al construcției existente

H max = 7.97m al construcției existente

##### 4.10.2. ALINIERI

Extinderile propuse vor respecta retragerile minime ale construcției existente. Astfel noile retrageri față de limitele parcelei vor fi următoarele:

- pe partea de nord:     2.00 m – construcție existentă  
                              2.03 m – foisor  
                              5.595 m - extindere
- pe partea vestică:    10.875 – construcție existentă  
                              2.51 m – foisor  
                              8.365 m – extindere
- pe partea sudică:    4.77 m – construcție existentă  
                              7.145 m - extindere
- pe partea estică:     10.665 m – construcție existentă  
                              8.245 m – extindere garaj



#### 4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

Sc exist. = 91.12 mp

(din care 5.91 mp terasa exterioara acoperita)

Sc. prop. = 41.01 mp din care

-S.constr. extindere = 13.55 mp

-S. constr. foisor = 9.19 mp

-S. constr. garaj sub terasa = 18.27 mp

Sc. rezultat = 91.12 + 41.01 = 132.13 mp

**P.O.T. rez. = 132.13 mp / 600 mp x 100 = 22.02 %**

P.O.T. max conform P.U.G. Cluj-Napoca = 35.00%

#### 4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

Sd exist. = 261.54 mp

(din care 5.91 mp terasa exterioara acoperita)

Sd. prop. = 41.01 mp

-S.constr. extindere = 13.55 mp

-S. constr. foisor = 9.19 mp

-S. constr. garaj sub terasa = 18.27 mp

Sd. rezultat = 261.54 + 41.01 = 302.55

**C.U.T. rez. = 302.55 mp / 600 mp = 0.5043**

C.U.T. max conform P.U.G. Cluj-Napoca = 0.9000

#### 4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Necesarul de utilitati pentru functiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

##### ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Clădirea este racordată la rețeaua publică de apă și canalizare a mun. Cluj-Napoca.

##### ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv (sauna + garaj) se propune rezolvarea alimentarii cu caldura prin centrala alimentata cu gaz de la rețeaua prevazuta de proiect in zona sau prin centrala alimentata cu energie electrica. Urmeaza ca investitorul sa isi stabileasca necesitatile si consumul in functie de procesele tehnologice proprii.

##### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Pentru imobilul propus, schita de alimentare cu energie electrica se va stabili de comun acord cu detinatorii rețelei și cu solicitarile beneficiarului.

##### TELECOMUNICATIILE:

Amplasamentul este racordat la rețeaua publică de telecomunicații există în zonă.

##### PUNCT GOSPODARESC:

În incintă se va amenaja spațiul de depozitare a deșeurilor care vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### 4.12. BILANT TERITORIAL

A. S circulații (auto și pietonale) rez.	= 150.89 mp
B. S constructii	= 132.13 mp
C. S terase neacoperite	= 18.27 mp
D. Piscina neacoperita	= 42.50 mp
E. Platforma gospodareasca	= 1.00 mp
F. S spațiu verde	= 255.21 mp

#### 5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Avand in vedere prevederile documentatiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa aceasta parcela in conformitate cu reglementarile aferente pentru acest gen de functiuni. In cadrul studiului P.U.D. se propun reglementari urbanistice pentru a obtine autorizatia de construire pentru investitia propusa **DE EXTINDERE CASA EXISTENTA SI MODIFICARE TERASA, CONSTRUIRE FOISOR SI PISCINA NEACOPERITA, AMENAJARI EXTERIOARE**, în urma evidentierii beneficiarului a temei de program.

In cadrul P.U.D. se propune dezvoltarea infrastructurii pentru a viabiliza zona, urmand ca studiile viitoare pe parcelele invecinate sa respecte noile reglementari.

Ianuarie 2022, Cluj-Napoca



Întocmit,  
arh. Tolomeiu Carles

