

## MEMORIU JUSTIFICATIV

Întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000  
pentru aprobarea reglementării tehnice  
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI  
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

### **1. Introducere:**

*Date de recunoaștere a documentației:*

**Denumirea proiectului:** ELABORARE PLAN URBANISTIC DE  
DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA  
EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA  
(DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI  
EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE

Beneficiar: S.C. IMOINSTANT S.R.L.

Amplasament: Cluj-Napoca, Str Pavel Dan, FN, Jud. Cluj

Proiect nr.: 30 / 2021

Data elaborării: octombrie 2021

Proiectant general: S.C. LINIE PUNCT S.R.L.  
arh.urb. Corina MOLDOVAN  
arh. Mihai PAUN  
arh. Mihai MATEI

Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii :  
C1, C2 – Locuințe cuplate ( regim de înălțime P+E)

în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și  
Certificatul de Urbanism nr. 2385 din 3.08.2021, emis de Primăria municipiului Cluj-  
Napoca, jud.Cluj.

Se solicită realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 343101,  
Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 343101, proprietarul fiind **SC IMOINSTANT SRL** cu  
amplasamentul situat în Mun Cluj-Napoca, Str Pavel Dan, FN, Jud. Cluj.

### **2. Încadrarea în zonă:**

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

Încadrare în localitate / Prevederi ale P.U.G.

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al municipiului  
Cluj-Napoca, amplasamentul este inclus în **UTR "Liu" Cluj-Napoca** - zona locuintelor  
cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

## 2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

Amplasamentul pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare, vecinătăților.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri: -fundarea se va face cu încastrarea în argila prafoasa vartoasa  $p_{convb} = 230$  kPa. -adâncimea de fundare minimă recomandată:  $D_f = -1,00$ m.

Acest studiu poate fi folosit doar pentru obiectivul indicat-Elaborare PUD, și pe amplasamentul studiat (str. Pavel Dan fn), și are valabilitate în principiu nelimitată, atâta vreme cât nu s-a intervenit prin lucrări de terasamente (excavații, rambleieri) pe suprafața sa sau în imediata vecinătate a amplasamentului, anterior intrării în lucru al proiectului pentru care a fost cerut. Pentru faza DTAC se va detalia cercetarea geotehnică. Conform NP 074, nu este necesară verificarea la cerința Af, a studiului geotehnic în faza Plan Urbanistic.

Conform NP 074/2014, Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică aferentă amplasamentului str. Pavel Dan, fn, Cluj-Napoca ce face obiectul studiului geotehnic nr. 399/2021 elaborat de Eugen Dan Sorin (Expertiza geotehnică nr 540/2021 - Prof.Dr.Ing Augustin Popa, Referat Verificare Af nr 1530/2021 - Conf.Dr.Ing Fosti Vladimir) este următoarea:

2.1 Condiții de teren: teren mediu 3 p

2.2 Condiții hidrogeologice: posibil epuizmente. 2 p

2.3 Clasificarea construcției: importanță normală 3 p

2.4 Vecinătăți: fara risc 1 p Risc seismic 1 p TOTAL 10 p

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2, risc geotehnic moderat.

## 3. Situatia existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul, care face obiectul prezentului studiu este amplasat în în Mun Cluj-Napoca, Str Pavel Dan, FN, Jud. Cluj, zona aferenta dotărilor și echipamentelor publice existente. Parcela are acces la un drum privat, strada Pavel Dan.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, este în proprietatea lui **SC IMOINSTANT SRL** conform Extrasului de Carte Funciară nr. 343101 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 343101. Accesul pe parcela studiată se va realiza direct de la drumul privat, Str Pavel Dan, conform ridicării topografice.

Parcela studiată se învecinează cu următoarele:

- pe latura nord-est, pe o lungime de 15,98 m se învecinează cu o parcela libera de construcții si pe o lungime de 24,21 m se învecinează cu o parcela aflata în proprietate privată nr.cad. 293820;

- pe latura nord-vest, pe o lungime de 43,23 m, se învecinează cu o parcela aflata în proprietate privată nr.cad. 293820 m si pe o lungime de 6,01 m se învecinează cu strada Pavel Dan de unde se va realiza a accesul pe parcela;

- pe latura sud-est, pe o lungime de 49,58 m se învecinează cu o parcelă aflata in proprietate privată nr.cad. 250299;

- iar pe latura sud-vest, pe o lungime de 41,12 m se învecinează cu doua parcele proprietate privata cu nr.cad. 342324 si nr.cad. 343102;

Accesul auto și cel pietonal se realizează de la drumul privat Str Pavel Dan, conform ridicării topografice, direct pe parcela studiată.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent parcela studiată cu suprafața de 956 mp și este liberă de construcții.

Pe parcelă se propune construirea:

- a doua locuințe cuplate C1 și C2 cu suprafața construită de 217,20 mp.

Destinația clădirilor:

Se propune construirea a două locuințe cuplate C1, C2 cu funcțiunea de locuire având suprafața construită de 217,20 mp și suprafața desfasurată de 383,37 mp, având regimul de înălțime P+E.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este în proprietatea **SC IMOINSTANT SRL** având suprafața măsurată de 956 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 343101 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 343101.

În zonă terenurile sunt proprietăți private.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform studiu geotehnic întocmit.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc):

În prezent parcela studiată cu suprafața de 956 mp și este liberă de construcții.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaz, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și brânțamentele la rețelele existente din zonă.

#### **4. Reglementări:**

Obiectivele noi solicitate:

Se propune construirea a două locuințe cuplate având funcțiunea de locuire (P+E) în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 2385 din 3.08.2020, emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va respecta astfel distanțele față de limita de proprietate:

Corpul C1, C2 – locuințe cuplate, va respecta următoarele retrageri:

față de latura nord-est, se va retrage cu min. 3,43 m;

față de latura nord-vest, se va retrage cu 3,00 m;

față de latura sud-est, se va retrage cu min. 6,00 m;

față de latura sud-vest, se va retrage cu min. 12,91 m;

**Suprafața construită propusă** a corpului C1, C2 (locuințe cuplate) este de 217,20 mp;

**Suprafața desfasurată propusă** a corpului C1, C2 (locuințe cuplate) este de 383,37 mp;

Categoria de importanță a clădirii este "C", clădire de importanță normală și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 92 este III.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcția propusă are destinația de locuire.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza de pe latura nord-vestică a parcelei, direct din Str Pavel Dan, conform ridicării topografice.

Se va asigura 4 locuri de parcare în curte.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire fara a aduce modificări cadrului natural existent.

Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Obiectivul se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată curților vizibile din circulațiile publice și se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate. Spațiul verde dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto propus pe parcela se va realizeaza direct din strada Pavel Dan. Se va asigura 4 locuri de parcare în incintă.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusa va avea regimul de înălțime P+E.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism.

Suprafața terenului din acte conf. CF. NR. 343101 = **956 mp**

Suprafața terenului masurata conf. Plan topo. 343101 = **956 mp**

Suprafața terenului rezultata dupa extindere drum = **953,65 mp**

Suprafața construită existentă = 00,00 mp

Suprafața construită propusă totală = 217,20 mp

Suprafața desfasurata existenta = 00,00 mp

Suprafața desfășurată propusă totală = 383,37 mp

P.O.T. Existent = 0,00 %

P.O.T. propus =  $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (217,20 \times 100,00) / 946,37 = 22,77 \%$

P.O.T. Maxim = 35,00 %

C.U.T. Existent = 0,00

C.U.T. propus =  $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 383,37 / 946,37 = 0,40$

C.U.T. Maxim = 0,9

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	--	--	217.20	22.77
2	Zona circulației auto si pietonale	--	--	353.95	37.12
3	Zona verde	956	100.00	382.50	40.11
4	TOTAL	956	100.00	953.65	100,00

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu energie electrică, gaz, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și brânțamentele la rețelele existente din zonă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole și realizarea de trotuare etanșe.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

## **5. Concluzii:**

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2385 din 3.08.2021, emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj., s-a cerut întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea construirii a doua locuinte cuplate, proprietatea privată a lui **SC IMOINSTANT SRL** , situată în Mun Cluj-Napoca, Str Pavel Dan, FN, Jud. Cluj

Acest P.U.D. a fost întocmit în conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)". Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării. Proiectantul consideră oportună investiția.

Întocmit,  
arh. Mihai PAUN  
arh. Mihai MATEI

Verificat,  
arh.urb. Corina MOLDOVAN