

---

FOAIE DE CAPAT

Beneficiar: **BABASAN SERGIU LUCIAN si sotia**  
**BABASAN MARIA-AXENIA,**  
**BABASAN SANDU**

Investiția:

**DESMINTARE CORP C2, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE REALIZARE MANSARDA IN POD EXISTENT, FARA MODIFICAREA VOLUMETRIEI, REFATADIZARE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE LA CORP C1 SI ORGANIZARE DE SANTIER**

Adresa: jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Mihai Veliciu, nr. 5

Proiectant: S.C. HIPERFORM STUDIO S.R.L.

Nr. Proiect: 09/2022

Data: noiembrie 2022

---

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect: **Arh. Vlad Carabas**

Arhitectura si Urbanism: **S.C. HIPERFORM STUDIO S.R.L.**



**Arh. Vlad Carabas**

Cluj-Napoca, str. Georges Clemenceau nr.6A

email: [vladcarabas@hiperform.ro](mailto:vladcarabas@hiperform.ro),

tel: 0744368087

Coordonator urbanism: **Arh. Mioara Ciorobatca** - specialist RUR cu drept de semnatura D.E.

Topografie:

**Ing. Razvan-Cristian Ploscar**

email: [ploscar\\_razvan@hotmail.com](mailto:ploscar_razvan@hotmail.com)

tel: 0748932026



---

## BORDEROU

### A. Piese scrise:

1. Foaie de capat;
2. Borderou;
3. Memoriu justificativ.

### B. Piese desenate:

- |                                      |          |
|--------------------------------------|----------|
| 1. Plan de incadrare in zona         | Pl. A01; |
| 2. Plan de incadrare in PUG          | Pl. A02; |
| 3. Plan de situatie existent         | Pl. A03; |
| 4. Plansa Reglementari urbanistice   | Pl. A04; |
| 5. Plansa circulatia terenurilor     | Pl. A05; |
| 6. Plansa retele edilitare           | Pl. A06; |
| 7. Plansa ilustrare urbanistica      | Pl. A07; |
| 8. Plansa randari volumetrie propusa | Pl. A08; |

### C. Anexe:

1. Extras C.F. Nr 309626
2. Certificat de urbanism nr. 1997/25.07.2022
3. Plan de amplasament
4. Referat de admitere

---

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### Capitolul 1 - INTRODUCERE

Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, intr-o zona cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta.

- Parcela analizata este o parcela de forma rectangulara, cu front la strada Mihai Veliciu.
- Pe amplasamentul studiat se afla un imobil S+P.

#### **Corp existent C1** - Destinatia de constructii de locuinte

Constructie pe fundatii din beton, zidarie din caramida, acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare de tigla ceramica, compusa din :

- Subsol – pivnita;
- Parter – 1 windfang/vestibul, 1 hol ,1 baie, 1 bucatarie cu camera, scara acces pod, 1 dormitor, 1 living.

**Acest corp face obiectul mansaradrii, refatadizarii si re compartimentarii interioare fara modificarea volumetriei existente.**

#### **Corp existent C2** - Destinatia de constructii anexa.

Magazie de caramida si acoperis cu invelitoare din tabla.

**Acest corp face obiectul desfiintarii prin demolare.**

Se propune asadar pastrarea corpului C1 cu functiunea de locuire.

Aceasta se va integra in tipologia de amplasare a constructiilor din zona.

Astfel constructia propusa isi pastreaza proportiile.

---

## 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

### 1.1.1. Denumirea proiectului :

**DESFIINTARE CORP C2, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE REALIZARE MANSARDA IN POD EXISTENT, FARA MODIFICAREA VOLUMETRIEI, REFATADIZARE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE LA CORP C1 SI ORGANIZARE DE SANTIER**

### 1.1.2. Beneficiar:

BABASAN SERGIU LUCIAN si sotia  
BABASAN MARIA-AXENIA,  
BABASAN SANDU

### 1.1.3. Proprietar:

BABASAN SERGIU LUCIAN si sotia  
BABASAN MARIA-AXENIA,  
BABASAN SANDU

### 1.1.4. Amplasament:

jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Mihai Veliciu, nr. 5

### 1.1.5. Proiectant general:

S.C. HIPERFORM STUDIO S.R.L.

### 1.1.6. Numar proiect:

09/2022

### 1.1.7. Data elaborarii:

noiembrie 2017

### 1.1.8. Certificat de urbanism :

1997/25.07.2022

## Capitolul 2 – INCADRARE IN ZONA

### 2.1. Incadrare in localitate:

Imobilul este situat in intravilanul localitatii Cluj Napoca, pe strada Mihai Veliciu, nr. 5, in afara perimetrului zonelor protejate.

### 2.2. Concluziile studiilor de fundamentare ale zonei:

- Destinatia zonei este : Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii;
- Zona este mixta si este caracterizata de un regim de construire inchis.
- Caracterul zonei este unul rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta si este definit de spatii situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

## Capitolul 3 – SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. Prevederi ale Regulamentului de Urbanism conform C.U.nr: 1997/25.07.2022

#### Regim juridic:

Teren aflat in coproprietate private avandu-i proprietari pe:

BABASAN SERGIU LUCIAN si sotia

BABASAN MARIA-AXENIA,

BABASAN SANDU

conform extras C.F. nr. 309626

Proprietarii consimt desfiintarea constructiei anexa C2 si modificarea constructiei C1.

#### Regim economic:

Folosinta actuala: curti constructii si arabil (teren)

Corp existent C1 – destinatia constructiei: constructii de locuinte.

Corp existent C2 – destinatia constructiei: constructive anexa - magazie din caramida

#### Regim tehnic:

**UTR: RrM1** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic destinat restructurarii, zona mixta cu regim de construire inchis.

P.O.T. max = 50%

C.U.T max = 2.6

### 3.2. Descrierea terenului si a imobilelor studiate, evidentiata in studiile de fundamentare si avizele de amplasament:

a) Suprafata parcela: 165m<sup>2</sup>

b) Dimensiuni parcela: Parcela studiată este o parcelă de formă aproximativ dreptunghiulară cu front la strada Mihai Veliciu de cca. 12 m. Latura estică are o lungime de cca 13.4 m, cea nordică cca. 12.8 m, iar latura vestică cca. 13.9 m

c) Accese: Parcela are atât acces auto cât și acces pietonal din strada Mihai Veliciu.

**d) Vecinatati:**

- Pe latura sudica parcela studiată se învecinează cu strada Mihai Veliciu;
- Pe latura estică cu parcela proprietate private, pe care este amplasată o construcție locuință unifamilială, regim de înălțime P;
- Pe latura nordică cu o parcelă privată liberă de construcții
- Pe latura sudică vestică cu parcela proprietate private, pe care este amplasată o construcție locuință unifamilială, regim de înălțime S+P;

**e) Particularități topografice:**

Terenul nu prezintă particularități topografice semnificative.

**d) Analiza fondului construit (funcțiuni, structură, regim de înălțime, stare):**

Pe terenul studiat se află un corp de clădire situat pe limita de proprietate vestică și nordică (calcan) și cu front la strada Mihai Veliciu.

**Corp existent C1** – destinația de construcții de locuințe, este un imobil cu un regim de înălțime de S+P

- Imobilul existent se află într-o stare bună.

- Construcție cu fundații din beton, zidărie din cărămidă, șarpantă de lemn și înveliș din țiglă ceramică

- Subsol – pivniță;
- Parter – 1 windfang/vestibul, 1 hol, 1 baie, 1 bucatărie cu cameră, scară acces pod, 1 dormitor, 1 living.

**Acest corp face obiectul mansardării, refatadării și al recompartimentării interioare fără modificarea volumetriei.**

**Corp existent C2** – destinația de construcții anexă-magazin din cărămidă.

**Acest corp face obiectul desființării.**

**e) Indici de ocupare a terenului:**

**Construcția existentă C1**, ocupă pe teren o suprafață construită de 84m<sup>2</sup>.

**Construcția existentă C2**, ocupă pe teren o suprafață construită de 12m<sup>2</sup>.

**Indicii existenți :**

**POT – 58%**

**CUT – 0,4.**

**f) Adâncime de fundare și a apei subterane:** conform studiului geotehnic se evidențiază condiții bune de fundare pe amplasamentul studiat. În conformitate cu Stas 6054/77, adâncimea de îngheț este de 0,80 – 0,90m de la cota terenului natural sau sistematizat. Apa subterană este prezentă la 1,6m – 2,4m.

**g) Condiții climatice:**

Zona climatică III, zona eoliană IV.

**h) Parametrii seismici:**

Zona F, grad ks - 0,08, tc – 0,7

**g) Echiparea edilitară:** Se evidențiază echiparea edilitară existentă după cum urmează:

- Alimentarea cu apă potabilă : bransament existent pe str. Mihai Veliciu.
- Alimentarea cu energie electrică: bransament existent: pe str. Mihai Veliciu.
- Alimentarea cu gaz: bransament existent: pe str. Mihai Veliciu.
- Rețea de telecomunicații : bransament existent pe str. Mihai Veliciu.
- Canalizare – bransament existent pe str. Mihai Veliciu.

## Capitolul 4 – REGLEMENTARI

Pe terenul studiat, în suprafața de 165m<sup>2</sup> se preconizează următoarele intervenții:  
-desființarea construcției existente C2, cu un regim de înălțime P și a windfangului/vestibilului aferent corp C1;  
-mansardarea imobilului C1 și reconfigurarea acestuia;  
-refacerea imobilului C1 și realizarea amenajărilor exterioare și refacerea împrejuririi.

Asfel se vor face următoarele propuneri:

a) Obiective noi solicitate prin tema-program:

**Corp de clădire existent C1** - locuință S+P – **imobil propus mansardare, refacere și reconfigurare interioară.**

**Corp construcție anexă C2** – magazie de cărămidă P – **corp propus spre desființare**

**Corp de clădire propus** – locuință S+P+M – **imobil propus.**

Tema prevede de asemenea amenajarea pe parcelă a aleilor pavate, destinate circulației pietonale, amenajarea unui loc de parcare și amenajarea și organizarea pe parcelă a spațiilor verzi, refacerea împrejuririi terenului și racorduri și bransamente la utilități.

b) Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor:

**Corpul de clădire propus** – va avea funcțiunea de locuință unifamilială și se va desfășura pe o suprafață construită la sol de 84 mp.

Acesta își va păstra amprenta la sol, înălțimea la cornișă, singura înălțime ce se va modifica fiind înălțimea la coama.

c) Relația cu vecinătățile și spațiul public:

Soluția respectă tipologia de amplasare și caracterul zonei.

Astfel imobilul propus, își păstrează aliniamentul precum și celelalte distanțe față de limitele parcelei. Excepție face fațada estică unde este eliminată zona de vestibul, construcție necadastrată.

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, acces pietonal și auto, acces pentru utilități de stingerea incendiilor):

Nu este cazul - imobilul își păstrează conturul existent, precum și accesul pietonal și auto din strada Mihai Veliciu. Excepție face fațada estică unde este eliminată zona de vestibul, construcție necadastrată.

e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Imobilul își păstrează retragerile/limitele.

Se propune refacerea.

Se propune mansardarea clădirii corpului C1.

f) Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

**Corp existent C1** (funcțiune - locuire) - **Acest corp face obiectul mansardării, refacerii și reconfigurării interioare.**

g) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se păstrează din str. Mihai Veliciu. Aleea pietonală se realizează de-a lungul laturii estice a casei și va avea o lățime de 1m, iar locul de parcare va fi dispus în imediată proximitate a accesului conform planșelor desenate anexa.



**h) Datele tehnice (capacitatea, suprafata desfasurata):**

**Corp de cladire existent C1** - locuinta S+P – imobil propus spre mansardare, refatadizare si recompartimentare interioara.

**Corp de cladire existent C2** – anexa, magazine de caramida - imobil propus spre desfiintare.

DATE TEHNICE PROIECT		EXISTENT		PROPUS	
BILANT TERITORIAL	Arie parcela	165 m <sup>2</sup>	100%	165 m <sup>2</sup>	100%
	Arie construita	96 m <sup>2</sup>	58 %	84 m <sup>2</sup>	50%
	Arie zona pavata, alei, accese	35 m <sup>2</sup>	22%	15 m <sup>2</sup>	10%
	Arie zona verde	34 m <sup>2</sup>	20%	66 m <sup>2</sup>	40%
ARII DEFASURATE	Arie desfasurata construita	96 m <sup>2</sup>		134.4 m <sup>2</sup>	
	Arie desfasurata totala	133 m <sup>2</sup>		171.4 m <sup>2</sup>	
COEFICIENTI	P.O.T.	58%		50 %	
	C.U.T.	0.58		0.81	
REG. INALTIME	Regim de inaltime	S+P		S+P+M	
NR. UNIT. LOC.		1		1	
NR. UNIT.SERVICII		0		0	
NR. PARCARI		0		1	

**i) Principii de si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:**

Aspectul exterior al imobilului propus nu contravine functiunii acestuia (functiune de locuire) si caracterului zonei.

Caracterul zonei este unul rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta si este definit de spatii situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

Astfel imobilul propus se adapteaza contextului urban si amplasamentului prin :

- arhitectura de factura moderna.
- fatade plane spre spatii publice.
- acoperis sarpanta.
- finisaje exterioare : tencuieli in culori deschise si placaje din piatra/caramida.

**j) Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta:**

Nu este cazul

**k) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:**

Nu este cazul

**l) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului:**

Nu este cazul

**m) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:**

Solutia propune inlaturarea spatiului pavat existent de pe teren pentru a dobandi minimul de 40% spatiu verde asa cum prevede regulamentul de urbanism local. Se propune refacerea stratului vegetal si vegetatiei joase acolo unde aceasta este afectata de lucrari.

Zonele destinate spatiilor verzi se vor amenaja cu vegetatie decorativa sau fructifera, perena.

Deseurile rezultate in urma lucrarilor de santier se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului de viata al populatiei.

**n) Profiluri transversale caracteristice:**

Nu este cazul.

**o) Lucrari de sistematizare verticala necesare:**

Solutia prevede lucrari de sistematizare pe verticala de mica amploare prin crearea unei zone de terasa inierbata in partea nordica a parcelei, solutie creata pentru a prelua diferenta de nivel intre cota de acces din strada si cota de calcare 0.

Sapaturile sau umpluturile se vor stabili prin taluzuri sau ziduri de sprijin de mica inaltime. Apele pluviale se vor prelua prin drenuri si vor fi scurse pe terenul propriu. Lucrarile de sistematizare verticala se vor realiza doar pe terenul studiat si nu vor afecta in nici un fel parcelele, constructiile sau imprejmirile invecinate.

**p) Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor):**

Constructia isi pastreaza alinierea, distantele fata de limitele de proprietate si inaltimea.

**q) Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea – se va racorda la bransamentul existent.
- Alimentarea cu energie electrica – se va racorda la bransamentul existent.
- Alimentarea cu gaz – se va racorda la bransamentul existent.
- Retea de telecomunicatii - se va racorda la bransamentul existent.

**r) Indicatori POT si CUT - admisi / existenti / propusi.**

	ADMIS	EXISTENT	PROPUS
POT	50%	58%	50%
CUT	2.6	0.58	0.81

## Capitolul 5 – CONCLUZII

**a) Consecintele realizarii obiectivelor propuse:**

Prezentul PUD releva necesitatea interventiei asupra zonei studiate deoarece procentul de ocupare al terenului depaseste pragul maxim admis, iar procentul de spatii verzi nu atinge minimul stabilit. Totodata este necesara

**Reglementarea propusa nu afecteaza prevederile reglementarilor urbanistice ale zonei ci le completeaza si le detaliaza pentru amplasamentul studiat.**

**b) Masurile ce decurg in continuarea PUD:**

Pentru realizarea constructiei propuse este necesara intocmirea si aprobarea documentatiei DTAD si DTAC. Autorizarea executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

Cluj-Napoca,  
Noiembrie 2022

Intocmit,  
arh. Vlad Carabas

