

**S.C. NEXT DESIGN. S.R.L.**

**B i r o u d e p r o i e c t a r e**

**A r h i t e c t u r a , U r b a n i s m , D e s i g n d e I n t e r i o r**

400107 Cluj-Napoca, Predeal Nr. 4, tel: 0400 726 196 128

---

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

---

**ELABORARE PUD SI ELABORARE PROIECT  
CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, CU  
DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE TEREN,  
AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI  
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE  
SANTIER**

LOC.CLUJ-NAPOCA, ALEEA LEONIDA NEAMTU NR. 2 (Str. W.A.MOZART  
NR. 14L – conform C.F.), JUD. CLUJ

---

Beneficiar: **S.C. DATIRO HOME S.R.L.**  
**VADAS ZOLTAN si VADAS MARIANA**

Proiectant: **S.C. NEXT DESIGN S.R.L.**  
**Cluj-Napoca**

**Simbol proiect: 183/2022**

Faza proiect: **P.U.D.**

Cluj-Napoca  
MARTIE 2023

---

**S.C. N E X T D E S I G N. S . R . L .**

**B i r o u d e p r o i e c t a r e**

**A r h i t e c t u r a , U r b a n i s m , D e s i g n d e I n t e r i o r**

400107 Cluj-Napoca, Predeal Nr. 4, tel: 0400 726 196 128

---

## **DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI COMISIEI DE URBANISM**

---

**ELABORARE PUD SI ELABORARE PROIECT  
CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, CU  
DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE TEREN,  
AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI  
BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE  
SANTIER**

LOC.CLUJ-NAPOCA, ALEEA LEONIDA NEAMTU NR. 2 (Str. W.A.MOZART  
NR. 14L – conform C.F.), JUD. CLUJ

---

Beneficiar: **S.C. DATIRO HOME S.R.L.**  
**VADAS ZOLTAN si VADAS MARIANA**

Proiectant: **S.C. NEXT DESIGN S.R.L.**  
**Cluj-Napoca**

**Simbol proiect: 183/2022**

Faza proiect: **P.U.D.**

Cluj-Napoca  
MARTIE 2023

---

## BORDEROU

### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Memoriu tehnic
4. Anexe

### **B. PIESE DESENATE**

- |  |            |            |
|--|------------|------------|
| 1. Plan incadrare in zona                  | fara scara | plansa A1  |
| 2. Plan incadrare in zona                  | fara scara | plansa A2  |
| 3. Plan incadrare in P.U.G.                | fara scara | plansa A3  |
| 4. Plan de situatie existent               | sc. 1:250  | plansa A4  |
| 5. Plan reglementari urbanistice           | sc. 1:250  | plansa A5  |
| 6. Plan retele edilitare                   | sc. 1:250  | plansa A6  |
| 7. Plan propunere mobilare urbanistica     | sc. 1:500  | plansa A7  |
| 8. Plan regim de proprietate               | sc. 1:500  | plansa A8  |
| 9. Documentar fotografic                   | fara scara | plansa A9  |
| 10. Ilustrare urbanistica situatie propusa | fara scara | plansa A10 |
| 11. Ilustrare urbanistica situatie propusa | fara scara | plansa A11 |
| 12. Plan informarea populatiei             | sc. 1:250  | plansa A12 |

# MEMORIU TEHNIC

## 1. DATE GENERALE

**Denumirea obiectivului:** ELABORARE PUD SI ELABORARE PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, CU DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER

**Amplasamentul obiectivului:** LOC. CLUJ-NAPOCA, ALEEA LEONIDA NEAMTU NR. 2 (STR. W.A. MOZART NR. 14L conf. CF) , JUD. CLUJ

**Proiectantul lucrarii:** SC NEXT Design SRL, Cluj-Napoca  
Tel: 0726 196 128

**Beneficiarul lucrarii:** S.C. DATIRO HOME S.R.L.  
VADAS ZOLTAN  
VADAS MARIANA

**Simbol proiect:** 183/2022

**Faza de proiect:** P.U.D.

## 2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea **SC DATIRO HOME SRL**, cu sediul in Municipiul Bistrita, Bulevardul Republicii nr 1, et. 1, jud, Bistrita-Nasaud, CUI 36131406, reprezentata prin BORA ANCHIDIM-TRAIAN, identificat prin C.I. Seria XB nr. 404734, domiciliat in Municipiul Bistrita, ale. Spatarului, nr. 3, sc. A, ap. 10A, jud. Bistrita-Nasaud, si **VADAS ZOLTAN** identificat prin C.I. Seria CJ1002389, respectiv domiciliat in Mun. Cluj-Napoca, Str. Bulgarilor, nr. 24A, ap.1, in vederea obtinerii Avizului Comisiei de Urbanism, pentru lucrarea **ELABORARE PUD SI ELABORARE PROIECT CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, CU DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER** care se situeaza in loc. Cluj-Napoca, ALEEA LEONIDA NEAMTU NR. 2 (Str. W.A. MOZART NR. 14L – conform C.F.) jud. Cluj, identificat prin nr. cadastral 340150, extras C.F. nr. 340150 Cluj-Napoca.

### SURSE DOCUMENTARE

Baza topografica.

## **INCADRAREA IN ZONA**

Zona studiata se situeaza an zona intravilana a loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, ALEEA LEONIDA NEAMTU NR. 2 (Str. W.A.MOZART NR. 14L – conform C.F.), si este in proprietatea privata a beneficiarilor S.C. DATIRO HOME S.R.L. si VADAS ZOLTAN impreuna cu sotia VADAS MARIANA.

## **INCADRAREA IN PUG**

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 310 din 15.02.2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca parcela se incadreaza conform P.U.G. in UTR=Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

## **CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE**

Conform Certificatului de Urbanism imobilul este amplasat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, aflat in coproprietate privata.

Imobilul nu este situat in lista monumentelor istorice sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

Folosinta actuala a imobilului, conform extrasului CF : teren arabil.

Conform PUG imobilul este situat in in UTR= Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

### **UTILIZARI ADMISE:**

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700mp, caz in care se va elabora P.U.D.

## **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii ;
- c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;
- b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- a) sa nu includa alimentatie publica;
- b) sa se obtina acordul vecinilor

Institutii de educatie / invatamant - crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- a) sa se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocuparii parcelei;
- b) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip
- c) pe parcela sa nu existe alte functiuni

### **UTILIZARI INTERZISE:**

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

POT maxim admis - 35% - pentru locuinte

POT maxim admis - 25 % - pentru institutii de educatie/invatamant

CUT maxim admis – 0.9 – pentru locuinte

CUT maxim admis – 0.5– pentru institutii de educatie/invatamant

Categoria de importanta: Potrivit dispozitiilor legii nr.10/1995, a H.G.R. nr.261/1994 , a H.G.R. nr. 766/1997 si in conformitate cu metodologia MLPAT, obiectivul se incadreaza in categoria de importanta "D" Redus - Constructii cu functii obisnuite, a caror neindeplinire afecteaza un numar redus de oameni (exemple: cladiri de locuinte parter sau parter si un etaj; dependinte gospodaresti; constructii provizorii.)

Zona de impozitare de incadrare conform Certificatului de Urbanism este «C».

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **REGIMUL JURIDIC**

Proprietatea este situata in intravilanul loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, conform planului de incadrare in zona si este conform extrasului C.F. in proprietatea privata a beneficiarilor S.C. DATIRO HOME S.R.L. si VADAS ZOLTAN impreuna cu sotia VADAS MARIANA.

In extrasul CF nu sunt inscrieri privitoare la sarcini.

### **REGIMUL ECONOMIC**

Proprietatea este compusa din: 438 mp teren in C.F. nr. 340150 Cluj-Napoca , nr. Cadastral 340150 - teren partial imprejmuit .

## REGIMUL TEHNIC

### Bilant teritorial existent

	mp	%
<u>Teren studiat in PUD</u>	<u>438</u>	<u>100.00</u>
Constructie existenta	0.00	0.00
Terase	0.00	0.00
Alei pietonale	0.00	0.00
Alei auto si parcare	0.00	0.00
Spatii verzi	438	100

**POT existent: 0.00%**

**CUT existent: 0.00**

### Descriere amplasament

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj pe ALEEA LEONIDA NEAMTU NR. 2 (Str. W.A.MOZART NR. 14L – conform C.F.) Terenul in suprafata de 438.00 mp, este de forma dreptunghiulara.

Terenul studiat are o panta ascendenta spre directia sud, prezentand diferente de nivel in coltul sud-vestic.

Terenul este partial imprejmuit de gardul vecinilor.

### Suprafata terenului:

S= 438.00 mp conform CF.

Proprietatea se afla in intravilanul loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj pe ALEEA LEONIDA NEAMTU NR. 2 (Str. W.A.MOZART NR. 14L – conform C.F.);

### Caile de comunicatie- accese

In prezent pe parcela nu sunt amenajate accese auto sau accese pietonale.

In prezent in incinta nu sunt amenajate spatii de parcare sau garare a autovehiculelor.



## **Vecinatati , fond construit existent**

**Nord:** teren proprietate privata, CF. Nr. 310299, avand edificata o locuinta unifamiliala, regim de inaltime D+P+M si teren necadastrat.

**Sud:** teren liber de constructii, CF. Nr. 341264;

**Est:** teren proprietate privata cu destinatie de drum – Ale. Leonida Neamtu, Nr. CAD. 340711

**Vest:** teren proprietate privata, CF. Nr. 336219, avand edificata o locuinta unifamiliala, regim de inaltime S+P+M si teren liber de constructii CF. Nr. 345801;

## **Echipare edilitara:**

Echiptamentele edilitare (electricitate, gaz, apa si canalizare) se afla in zona pe Ale. Leonida Neamtu. Parcela studiata nu dispune in prezent de racorduri si bransamente la retelele existente.

## **Caracteristici geotehnice de fundare a constructiilor**

Din punct de vedere geomorfologic zona cercetata se gaseste pe un mic platou pe un versant domol fara accidente morfologice naturale sau antropice. Din punct de vedere geologic, roca de baza In acest perimetru este de varasta badenian si cuprinde depozite de argile marnoase. Roca de baza nu a fost interceptata in foarje.

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal.

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere seismic in zona seismica cu grad VI (scara MSK) conform STAS 3684-71, amplasamentul apartinand zonei de intensitate 6, in baza SR 11,100/1-93. In ceea ce priveste proiectarea seismica, Normativul P100/1-2013 indica: Zona de calcul seismic F, caracterizata prin  $ag=0.10$  g.

Adancimea de inghet conform STAS 6054-77 este  $H_i=80$  cm.

Adancimea de fundare  $>$  de 0.90 m fata de cota terenului natural.

## **4. PROPUNERI- REGLEMENTARI**

**Se propune CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, CU DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI SI ORGANIZARE DE SANTIER**

Amplasarea constructie propuse fata de limitele laterale:

- cladirea se va retrage fata de limita nordica cu minim 8.37 m;
- cladirea se va retrage fata de limita sudica cu minim 8.48 m;
- cladirea se va retrage fata de limita vestica cu minim 3.00 m, preluand retragerea fata de limita posterioara a cladirilor invecinate existente (regula locala);
- cladirea se va retrage fata de limita estica (Ale. Leonida Neamtu) cu 1.20 m, preluand retragerea fata de aliniament a cladirilor invecinate (regula locala);

Regimul de inaltime al cladirii propuse va fi: P+1;

Inaltimea la cornisa a cladirii propuse va fi de :

- maxim 6.00 m (fata de cota teren amenajat) spre latura posterioara
- maxim 6.65 m (fata de cota teren amenajat) spre front.

## **ELEMENTE DE TEMA**

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarii lucrarii prevede construirea unei Locuinte semicolective (cu doua unitati locative alipite) avind regim de inaltime de P+1 .

Se doreste amenajarea incintei cu trotuare pietonale si platforme de parcare, iar in spatiile ramase libere se vor amenaja spatii verzi plantate cu arbori si arbusti decorativi. De asemenea se doreste amenajarea unei terase neacoperite pentru fiecare unitate locativa in parte.

## **DETERMINAREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICE.**

Criteriile principale de amplasare:

- integrarea constructiei propuse in cadrul construit existent prin respectarea unor retrageri descrise de cladirile invecinate, atat fata de limita posterioara cat si fata de aliniament.
- realizarea legaturilor auto si pietonale cu Aleea Leonida Neamtu, pentru fiecare unitate locativa in parte.
- satisfacera numarului de parcare prin asigurarea a 2 locuri de parcare amenajate in curte, cate unul pentru fiecare unitate locativa in parte.
- asigurarea suprafatelor minime de spatii verzi.

## **ORGANIZAREA CIRCULATIEI, PARCAJE, ACCESE AUTO**

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va realiza pe latura estica a parcelei, de pe Aleea Leonida Neamtu, pentru fiecare unitate locativa in parte.

Parcarile se vor asigura in incinta pe platforme special amenajate.

Total locuri de parcare propuse = 2 locuri amenajate in curte;

## **REGIMUL DE ALINIERE**

Alinierea existenta este descrisa de imobilele insiruite aflate la sudul sitului studiat (retrase fata de strada cu 1.12 m) si de locuinta unifamiliala aflata la nord (retrasa fata de strada cu minim 1.12 m si maxim 1.35 m). Retragera fata de aliniament este similara si in cazul parcelelor aflate in partea estica a Aleei Leonida Neamtu, fiind cuprinsa intre minim 1.00 m si maxim 1.31 m. Se poate identifica astfel existenta unei reguli locale.

In cazul retragerii fata de limita posterioara se poate identifica din nou existenta unei reguli locale valabila pe ambele laturi ale Aleii Leonida Neamtu, retragera fiind cuprinsa intre minim 2.80 m si maxim 3.08 m.

Cladirea propusa va fi situata astfel fata de limitele de proprietate:

- cladirea se va retrage fata de limita nordica cu minim 8.37 m;
- cladirea se va retrage fata de limita sudica cu minim 8.48 m;
- cladirea se va retrage fata de limita vestica cu minim 3.00 m, preluand retragera fata de limita posterioara a cladirilor invecinate existente (regula locala);
- cladirea se va retrage fata de limita estica (Ale. Leonida Neamtu) cu 1.20 m, preluand retragera fata de aliniament a cladirilor invecinate (regula locala);

## **REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime al cladirii propuse va fi: P+1;

Inaltimea la cornisa a cladirii propuse va fi de :

- maxim 6.00 m (fata de cota teren amenajat) spre latura posterioara
- maxim 6.65 m (fata de cota teren amenajat) spre front.

## **STRUCTURA**

Cladirea proiectata va avea regim de inaltime P+1, avand structura de rezistenta alcatuita din fundatii din beton, zidarie portanta cu samburi de beton, plansee si scari din beton armat monolit, acoperis tip sarpanta si invelitoare de tabla faltuita.

## **UTILITATI EDILITARE**

Cladirea propusa va fi racordata la utilitatile existente in zona.

Apele pluviale vor fi evacuate cu ajutorul jgheburilor si a burlanelor. Acestea vor fi realizate din tabla culoare gri tratata anticoroziv. Apele rezultate se vor stoca intr-un bazin de retentie si vor fi utilizate pentru udarea gradinii pe timp secetos.

Apele uzate se vor evacua in reseaua de canalizare existenta in zona.

## **DEPOZITAREA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Cladirea propusa va asigura colectarea in conditii igienice a deseurilor menajere in pubele amplasate pe platforma gospodareasca amenajata in incinta, de unde vor fi colectate si transportate la rampa de depozitare a municipiului unde cele recuperabile se vor valorifica.

## **CIRCULATII SI SPATII VERZI**

Circulatiile auto si pietonale de pe parcela s-au realizat tinand cont de asigurarea accesibilitatii. Am urmarit utilizarea cat mai rationala a suprafetelor impermeabilizate cu dalaj si maximizarea suprafetelor verzi plantate.

Spatiul verde se va planta cu arbori si arbusti decorativi.

## Bilant teritorial propus

	mp	%
<u>Teren studiat in PUD</u>	438.00	100.00
Constructie propusa	152.76	34.87
Terase inierbate	45.53	10.40
Alei pietonale	47.91	10.94
Alei auto si parcar	2.00	0.45
Spatii verzi – pe sol natural	189.80	43.34

**POT propus: 34.87 %**

**CUT propus 0.69**

POT maxim admis - 35% - pentru locuinte

POT maxim admis - 25 % - pentru institutii de educatie/invatamant

CUT maxim admis – 0.9 – pentru locuinte

CUT maxim admis – 0.5– pentru institutii de educatie/invatamant

Imobilul propus va fi compus din 2 unitati locative P+1 dupa cum urmeaza:

### UNITATE LOCATIVA 1

#### **PARTER :**

- hol
- baie
- bucatarie
- dining
- living
- debara

#### **ETAJ :**

- casa scarii
- 1 dormitor matrimonial
- 1 baie matrimoniala
- 2 camere
- 1 baie

### UNITATE LOCATIVA 2

#### **PARTER :**

- hol
- baie
- bucatarie
- dining
- living
- debara

#### **ETAJ :**

- casa scarii
- 1 dormitor matrimonial
- 1 baie matrimoniala
- 2 camere
- 1 baie

Cladirea propusa se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

Plastica arhitecturala si detaliile de executie se vor detalia intr-o faza ulterioara de proiectare.

## 5. CONCLUZII

Avand in vedere amplasarea fata de limitele de proprietate a celorlalte cladiri, invecintate cu Aleea Leonida Neamtu, s-a constatat existenta unor reguli locale in ceea ce priveste retragerea fata de aliniament si fata de limita posterioara a parcelei, aceasta fiind cuprinsa intre minim 1.00 m si maxim 1.35 m fata de aliniament, respectiv intre minim 2.80 m si maxim 3.08 m fata de limita de proprietate posterioara. In consecinta cladirea propusa s-a amplasat cu respectarea acestor reguli locale la 1.20 m fata de aliniament si 3.00 m fata de latura posterioara a aparcelei, asigurandu-se astfel amenajarea unor spatii verzi mai generoase catre limitele laterale ale parcelei.

In urma analizei efectuate s-a constatat faptul ca Aleea Leonida Neamtu are in prezent o latime cuprinsa intre 8.15 m si 8.19 m in dreptul parcelei studiate. Astfel se propune preluarea profilului de drum de 8m (1m trotuar + 6m carosabil + 1 trotuar) din PUD aprobat cu HCL NR. 536/2007. Acelasi profil de drum se regaseste si in PUD aprobat cu HCL NR. 152/2022.

Cladirea propusa va avea regimul de inaltime P+1 respectand atat caracterul general al imobilelor invecinate cat si regulamentul local de urbanism.

Propunerea respecta indicii urbanistici prevazuti prin PUG si se integreaza in aspectul arhitectural al cladirilor invecinate, respectand recomandările regulamentului local de urbanism cu privire la acesta si armonizindu-se astfel cu caracterul zonei.

Aprilie 2023



Intocmit

Arh. MIHAELA CATINAS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mihaela Catinas".

Arh. CRISTIAN BANUT



A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Cristian Banut".