

## FIȘA PROIECTULUI.

FAZA:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DENUMIREA LUCRĂRII:
ELABORARE P.U.D. PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ REFACERE IMPREJMUIRE AMENAJĂRI EXTERIOARE
AMPLASAMENT:
Str. Septimiu Albini nr. 96 Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
BENEFICIAR:
CRIȘAN FLORIN-ALEXANDRU Str. Arieșului, nr. 83, Mun. Cluj-Napoca, Jud.Cluj
PROIECTANT:
C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

## LISTĂ DE SEMNĂTURI.

SEF PROIECT:
arh. Cristian RUS
PROIECTANT:
arh. Cristian RUS

## BORDEROU.

PIESE SCRISE:			
- FOAIE DE CAPĂT			
- FIȘA PROIECTULUI			
- LISTA DE SEMNĂTURI			
- BORDEROU			
- MEMORIU JUSTIFICATIV			
- CERTIFICAT DE URBANISM			
- EXTRASE C.F.			
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA AVIZATA DE OJCPI			
-P.V. RECEPTIE OICPI CLUJ			
-STUDIU GEOTEHNIC			
- AVIZE CONFORM C.U.			
-ANUNȚ ZIAR			
-CD FORMAT DOCUMENTAȚIE IN FORMAT ELECTRONIC			
PIESE DESENATE:			
	PI.01	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5.000
	PI.02	PLAN GENERAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI REGIM DE PROPRIETATE	1:500
	PI.03	PLAN GENERAL - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:500
	PI.04	PLAN COORDONATOR REȚELE EDILITARE REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE	1:500
ANEXE			
		ANEXA 1 – ILUSTRAREA SITUAȚIEI EXISTENTE	
		ANEXA 2 – ILUSTRAREA SOLUȚIEI ARHITECTURAL-VOLUMETRICE	

		ANEXA 3 – DESFASURARE LA STRADA. SECTIUNE CARACTERISTICA	
		ANEXA 4 – PLANȘĂ PENTRU INFORMAREA POPULAȚIEI	

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## Cap. 1. Introducere:

### 1.1. Date de recunoastere a documentației:

1.1.1. Denumirea proiectului:	ELABORARE P.U.D. PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ REFACERE IMPREJMUIRE AMENAJĂRI EXTERIOARE
1.1.2. Amplasament:	Str. Septimiu Albini nr. 96 Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
1.1.3. Faza:	P.U.D.
1.1.4. Proiectant:	C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr.Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
1.1.5. Beneficiar:	CRIȘAN FLORIN-ALEXANDRU Str. Arieșului, nr. 83, Mun. Cluj-Napoca, Jud.Cluj
1.1.6.Data întocmirii documentației:	octombrie 2023

### 1.2. Obiectul proiectului:

Obiectul documentației îl constituie sistematizarea parcelei beneficiarului CRIȘAN Florin-Alexandru în vederea construirii unei locuințe unifamiliale, regim de înălțime parter, precum și a sistematizării curții cu alei de acces auto și pietonale, spații verzi etc.

**Pentru că noua construcție se propune a fi amplasată pe limita laterală stânga din cauza lățimii mici a parcelei, se solicită elaborarea PUD pentru a se studia posibilitatea conformării construcției propuse la condițiile parcelei de amplasament.**

Facem mențiunea că construcția existentă pe parcelă a fost inițial cuplată cu cea de la nr. 98, însă pentru cea din urmă s-a eliberat AC cu încălcarea RLU aferent PUG pentru UTR Lip. (a se vedea cererea nr. 302906/08.07.2016).

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatele de urbanism emise de Primăria mun. Cluj-Napoca nr. 1100/17.05.2023.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ord. M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- Desființarea construcției existente pe parcelă (casă de locuit, regim de înălțime parter)
- Construire casă de locuit unifamilială, regim de înălțime parter, refacere împrejmuire;
- Amenajări exterioare pe parcela beneficiarului cu realizarea de alee de acces auto și pietonală, sapații verzi, terasă la sol etc.;

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform cadrului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa 02. – situația existentă și ilustrarea tipului de proprietate asupra terenurilor;
- planșa 03. - reglementări urbanistice cu mobilarea amplasamentului;
- planșa 04. – reglementări edilitare.

Se anexează planșe anexe, precum și avizele și studiile, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

## Cap.2. Incadrarea în zonă:

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, cartierul Andrei Mureșanu, parcela având adresa Str. Septimiu Albini nr. 96 și se află în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură. Clădirea existentă pe parcelă, și care va fi demolată, nu are valoare ambientală.

Conform P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism aferent imobilul se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în U.T.R. Lip.

## Cap.3. Situația existentă:

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela de amplasament are în prezent accesul auto și pietonal asigurat drumul de acces de pe latura de Nord-Est (str. Septimiu Albini) , drum modernizat colector și se menține în aceeași poziție.

Pe incinta de amplasament se află o construcție din cărămidă cu destinația de casă de locuit ce urmează a fi demolată în urma obținerii unei autorizații de desființare.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața parcelei proprietate a beneficiarilor este de 514.00mp (conf. C.F.).

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

- la NORD-EST (față) - drum (str. Septimiu Albini) – front 10.10 m;
- la SUD-VEST (spate) – parcelă proprietar privat – lungime 10.40m,
- la SUD-EST (stânga) - parcelă proprietar privat - cca. 50.11m,
- la NORD -VEST (dreapta) - parcelă proprietari privați, respectiv Statul Român în cote părți indivize– lungime 50.02m.

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe parcela proprietate a beneficiarilor, se afla o construcție P+0 cu destinația de casă de locuit unifamilială ce urmează a fi demolată după obținerea unei autorizații de desființare.

Parcelele adiacente pe laturile de stânga, dreapta și spate ale parcelei beneficiarului sunt construite și au amenajări exterioare,

Pe terenul de amplasament nu există vegetație forestieră, nu este necesară solicitarea aprobării pentru tăierea arborilor conf. O.M. 264/1999.

Propunerile din prezentul P.U.D. sunt în concordanță cu reglementările din documentațiile urbanistice întocmite și aprobate până în prezent.

Reglementările existente prevăd, pentru UTR Lip:

- procentul de ocupare a terenului: POT=35%;
- coeficientul de ocupare a terenului: CUT=0.9

Accesul auto și pietonal este asigurat din strada Septimiu Albini pe latura de Nord - Est a parcelei.

În vederea elaborării prezentului P.U.D. au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:

- suport topografic și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate – vizat de OJCP
- studiul geotehnic;
- documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor;

Studiile de fundamentare, avizele și acordurile obținute până în prezent, confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Caracterul zonei stabilit prin PUG, acela de zonă rezidențială s-a materializat în teren, terenurile fiind construite cu locuințe familiale.

### 3.4. Destinația clădirilor:

În interiorul zonei de amplasament există construcții cu destinația de case de locuit.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate:

Imobilul se află în proprietatea d-lui CRIȘAN FLORIN-ALEXANDRU  
c.f. Extras C.F. nr. 298121 Cluj-Napoca, nr. Cad. 298121  
Suprafața 514mp - curți-construcții.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

A se vedea studiul geotehnic anexat la dosar.

3.8. Accidente de teren:

Nu există accidente de teren, terenul este plat.

Suprafața terenului este stabilă din punct de vedere fizico-geologic.

3.9. Adâncimea apei subterane:

Conform studiului geotehnic, apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea corespunzătoare forajului. Nu sunt necesare epuizamente.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei:

Conform studiului geotehnic prezentat anterior – vezi punctul anterior

3.7.

3.11. Analiza fondului construit existent:

Pe terenul studiat există o construcție cu destinația de casă de locuit unifamilială, dispusă pe limita laterală stânga de proprietate, având regimul de înălțime P+0 ce va fi demolată.

Nu există construcții în imediata vecinătate a amplasamentului, care să fie afectate prin propunerile făcute.

3.12. Echiparea edilitară existentă:

Parcela de amplasament dispune de racorduri și branșamente la rețelele edilitare.

Zona de amplasament dispune de echipare edilitară, după cum urmează:

- alimentare cu apă – conductă publică de apă drum adiacent (str. Septimiu Albini) având  $\Phi 110\text{mm}$ ;
- canalizare Dn 60/90cm;
- energie electrică –lea 0.4KV;
- gaze naturale;
- rețele termice. – nu sunt.



## Cap.4. Reglementări:

### 4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor:

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- Desființarea casei existente pe parcelă;
- Construirea unei case de locuit unifamilial, regim de înălțime parter;
- Amenajări exterioare cu alei carosabile și pietonale, terasă la sol, spații verzi, refacere împrejmuire etc.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Destinația construcțiilor se va încadra în sfera utilizărilor admise prin P.U.G. – pentru UTR Lip.

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale, refacere împrejmuire și amenajări exterioare.

Se menține amplasarea pe parcelă adiacentă limitei de proprietate stângă, cu păstrarea unei distanțe de min. 3.00m față de cealaltă limită laterală.

**Motivul pentru care s-a optat pentru această relaționare cu limitele laterale este expus la începutul memoriului, la pct. 1.2 obiectul proiectului.** Înălțimea maximă a construcției propuse va fi de maximum 4.50m măsurat de la cota terenului amenajat.

Față de aliniament se menține alinierea actuală, iar noua construcție se va încadra în limita de 25m de la stradă.

### 4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Se menține amplasarea actuală construcția fiind dispusă pe limita laterală stânga, cu retragere de min. 3.00m față de cealaltă limită laterală (motivație: a se vedea pct. anterior).

### 4.4 Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente:

Vezi punctul anterior.

### 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În momentul elaborării P.U.D. există construcții în zona studiată.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

### 4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Se menține accesul și circulația auto și pietonală din str. Septimiu Albini. În incintă se amenajază circulația auto de incintă, cu platforme pentru parcare autovehiculelor.

Nu sunt necesare lucrări care să vizeze domeniul public; strada Septimiu Albini este modernizată, iar poziția accesului în incintă se menține.

În incintă se amenajază un loc de parcare în garaj, cu posibilitatea parcării a încă unui autoturism în fața garajului, cu respectarea RLU aferent PUG.  
**Facem mențiunea că aria utilă a locuinței propuse este mai mică de 100mp.**

#### 4.6.1. Circulația auto:

Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 1-2 vehicule fizice/zi.(facem mențiunea că aria utilă a clădirii nou construite este mai mică de 100mp)

#### 4.6.2. Circulația pietonală:

Circulația pietonală se va face pe trouare și alei dalate cu materiale antiderapante și durabile în timp.

#### 4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei:

Cadrul natural nu prezintă elemente de reper: plantații majore, forme de relief. S-a urmărit realizarea unei clădiri de tip urban integrată în alinierea existentă pe stradă.

#### 4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată:

Nu e cazul.

#### 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică.  
Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

#### 4.10. Obiective publice:

Nu se prevăd obiective publice.

#### 4.11. Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.  
Echiparea, dotarea și exploatarea obiectivelor se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Parcela nu are în prezent spații verzi amenajate.  
Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață de cel puțin 40% din suprafața parcelei conform RLU pentru UTR Lip.

#### 4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Relieful zonei nu impune soluții de sistematizare verticală. Amenajările de incintă nu vor modifica relieful din zona de amplasament.

Pe planșa Pl.03 este indicată configurația terenului prin cote de nivel.

#### 4.14. Regimul juridic:

Imobilul se află în proprietatea d-lui CRIȘAN FLORIN-ALEXANDRU  
c.f. Extras C.F. nr. 298121 Cluj-Napoca, nr. Cad. 298121  
Suprafața 514mp - curți-construcții.

#### 4.15. Regimul de construire:

##### a). Alinierea construcțiilor:

-alinierea construcției față de aliniament – 5.05m, garajul urmând a fi retras cu distanța de min. 6.00m pentru a oferi posibilitatea parcurii unui autoturism în fața acestuia, pe proprietatea beneficiarului.

-0.00m față de limita laterală stânga;

-min. 3.00m față de limita laterală dreapta;

-construcția se va realiza pe o adâncime de maximum 25m de la aliniament; fac excepție terasele la sol, pergolele, filigoriile cu suprafața maximă prevăzută de RLU pentru UTR Lip. Toate construcțiile vor fi dispuse la o distanță de min. 6.00m față de limita posterioară a proprietății;

##### b). Regimul de înălțime:

-construcția va avea regimul de înălțime P+0;

##### c) Înălțimea construcțiilor:

-înălțimea maximă a construcției va fi de 4.50m, distanță măsurată de la cota terenului amenajat (terenul este plat);

##### d). Procentul de ocupare a terenurilor

- se propune P.O.T. 35.00%;

##### e) Coeficientul de utilizare a terenului:

-CUT = 0.9;

##### f) Împrejmuirile vor respecta prevederile RLU pentru UTR Lip

g) spații verzi pe sol natural – min. 40% din suprafața terenului conf. RLU aferent Lip;

##### h). numărul poștal:

-parcela de amplasament aflată în proprietatea beneficiarului are numărul poștal Str. Septimiu Albini nr. 96;

#### 4.16. Asigurarea utilităților:

Casa unifamilială propusă dispune de toate utilitățile edilitare: alimentare cu energie electrică, alimentare cu apă potabilă, canalizare ape menajere;

Apele pluviale se vor colecta într-un bazin de retenție dispus subteran pe parcelă; apa acumulată în acesta va fi utilizată pentru udarea grădinii.

Deșeurile se vor colecta selectiv; în acest sens s-a prevăzut un spațiu pentru pubele pentru colectare pe patru fracții în interiorul garajului.

#### 4.17. Bilanț teritorial comparativ

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 288748)					
ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUȘ	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	514.00	100	514.00	100
1.1.	Constructii, din care:				
	-locuinta;	124.45	24.21	141.15	27.40
	-platforma pubele;	-	-	1.80	0.35
1.2.	Circulatii, din care:				
	-carosabile;	-	-	17.45	3.39
	-pietonale;	-	-	118.00	22.95
	-terasa la sol;	-	-	20.50	3.99
1.3.	Spatii verzi, din care:				
	Spatii verzi pe sol natural:	-	-	302.80	58.91

P.O.T. propus =  $141.15/514 \times 100 = 27.46\%$       P.O.T. maxim admis = 35.00%

C.U.T. propus =  $141.15/514 = 0.274$       C.U.T. maxim admis = 0.9

Nr. apartamente existente/propuse - 1

Nr. locuri de parcare - 1 (conf. RLU, Au locuinta < 100mp)

## Cap.5. Concluzii:

### 5.1.Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor:

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C.-P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verficatorii de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de legea 10/1995 actualizată, HG 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 77/N/1996 – anexa 1.

### 5.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

### 5.3. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.:

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. și de reglementările din prezentul P.U.D.

Se va asigura colectarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

5.4. Măsuri de protecție a mediului:

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

Funcțiunea-activitatea nu generează factori de poluare a mediului, nu este necesară monitorizarea.

5.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu afectează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Întocmit:

octombrie 2023

arh. Cristian RUS