



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

Documentație pentru obținerea

Avizului Arhitectului Șef al municipiului Cluj-Napoca pentru:

**ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE
SEMICOLECTIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE
ȘANTIER**

Str. W.A. Mozart, nr. 14L, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



Beneficiar: **MATEI VASILE
MATEI LIANA-GABRIELA**

Proiectant: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L. CUI:
36330743, J12/2738/2016**
Str. Cuza Voda, nr. 20, Floresti, jud Cluj
tel. 0754452988

Simbol proiect: **158/2022**

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

Cluj-Napoca
17 Iulie 2023



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ
4. REGLEMENTĂRI
5. CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

- | | |
|------------------|--|
| U.01 | Planșă de încadrare |
| U.02 | Situația existentă (scara 1:700, 1:200) |
| U.02' | Corelare situație existentă-avizată-propusă (scara 1:500) |
| U.03-Varianta 1 | Reglementări urbanistice – la calcan S+P+E (scara 1:200) |
| U.03-Varianta 2 | Reglementări urbanistice – cu retragere S+P+E (scara 1:200) |
| U.03-Varianta 1' | Reglementări urbanistice – la calcan S+P+E+M (scara 1:200) |
| U.03-Varianta 2' | Reglementări urbanistice – cu retragere S+P+E+M (scara 1:200) |
| U.04 | Reglementări edilitare (scara 1:200) |
| U.05 | Obiective de utilitate publică, circulația terenurilor (scara 1:200) |
| U.06 | Plan subsol (scara 1:80) |
| U.07 | Ilustrare urbanistică |
| U.08 | Fotografii cu situația din teren |



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului:	ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI LOCUINȚE SEMICOLECTIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasamentul obiectivului:	Str. W.A. Mozart, nr. 14L, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectantul lucrării:	S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L. CUI: 36330743, J12/2738/2016 str. Cuza Vodă, nr. 20, Florești, jud Cluj tel. 0754452988
Beneficiarul lucrării:	MATEI VASILE MATEI LIANA-GABRIELA
Simbol proiect:	158/2022
Data elaborării:	Iulie 2023
Faza de proiect:	P.U.D

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul principal al Planului Urbanistic de Detaliu îl constituie propunerea de reglementare a terenului situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, la adresa str. W. A. Mozart la nr. 14L, teren identificat după cum urmează: Nr. CF 341264/UAT Cluj-Napoca, nr. CAD. 341264, cu o suprafață de 454.00 mp.

Terenul se încadrează, conform P.U.G. Cluj-Napoca în UTR_Liu (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parțelar de tip urban).

Parcela studiată de 454.00 mp se află în proprietatea în proprietatea beneficiarului MATEI VASILE și soția MATEI LIANA-GABRIELA. Terenul are o formă regulată și un front la stradă de aproximativ 38.60 m. Adâncimea parcelei este mai mică decât deschiderea la stradă (aproximativ 11.70m), motiv pentru care se va realiza un Plan Urbanistic de Detaliu, așa cum regulamentul impune.

Se propune construirea unei **locuințe semicolective familiale cu două unități locative cu regim de înălțime S+P+E+Pod și o suprafață construită de aproximativ 153.80 mp**. Spațiul rămas neconstruit va fi alocat spațiului verde, zonelor pietonale din incinta parcelei și a acceselor auto.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

1.3. Surse de documentare

Extrase CF, P.U.G. Cluj-Napoca, Certificat de Urbanism nr. 3260/23.12.2022, Ridicare topografică, Geoportal ANCP, Google Maps, Studiu topografic vizat OCPI, Studiu Geotehnic, Studiu privind performanța energetică a clădirii, avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructură.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:

Terenul care face studiul acestui document se situează în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, la adresa str. W. A. Mozart la nr. 14L. Terenul poate fi identificat după cum urmează: Nr. CF 341264/UAT Cluj-Napoca, nr. CAD. 341264, cu o suprafață a terenului de 454.00 mp.

Zona este dominată de prezența locuirii colective și semicolective, dar și a locuirii individuale. Parcelele au forma regulată, însă cu front mai mare sau egal la stradă față de adâncimea parcelei. Zona prezintă o declivitate, majoritatea imobilelor realizându-și accesul la nivelul parterului prin intermediul treptelor, a căror prezență participă la imaginea străzii. Din punct de vedere al aspectelor estetice ale imobilelor din zonă, acestea nu prezintă valoare arhitecturală sau ambientală.

În imediata vecinătate a terenului care face studiul acestei documentații, mai precis în partea de Sud se găsește un imobil de locuințe colective cu regim de înălțime D+P+1+M, pe latura Vestică o construcție de tip locuință unifamilială cu regim de înălțime S+P+M, iar peste drum, pe latura Estică imobile de locuințe semicolective/colective cu regim de înălțime D+P+1.

Parcela care face obiectul P.U.D. în suprafață de 454.00 mp este situată pe frontul vestic al Aleii Leonida Neamțu, din care se face accesul pe parcelă și este proprietate privată cu acces public, beneficiarii deținând cotă poartea din drumul de acces (conform CF. nr. 340711, Nr. CAD. 340711). Aleea Leonida Neamțu a fost reglementată cu ampriza de 8.00m (6.00 m carosabil și 1.00m trotuar de o parte și de cealaltă) conform HCL 536 din 2007, Aviz 6745/8975/5.07.2007.

Terenul care face studiul P.U.D. se află în proprietatea beneficiarilor și este liber de construcții.

- Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

Studiile topografice și geotehnice realizate și atașate la prezenta documentație, relevă faptul că terenul din zona studiată este un bun constructibil.

- Prescripțiile și reglementările din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Conform P.U.G. Cluj-Napoca parcela studiată este încadrată în UTR Liu „Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban”. Propunerea va respecta regulamentul aferent UTR Liu, după cum urmează:

-POT maxim = 35%



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

-CUT maxim = 0,9.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Studiul Geotehnic atașat la prezenta documentație concluzionează faptul că terenul din zona studiată oferă condiții geotehnice favorabile realizării construcției. Împreună cu studiul topografic, cele două studii enunță faptul că pe terenul studiat nu există condiționări speciale impuse de acestea.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Trama stradală oferă accesibilitatea automobilelor și a pietonilor în zona studiată și pe terenul care face studiul acestei documentații. Prin documentația de față, nu se dorește modificarea profilului strazilor existente. Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se studiază accesul auto și pietonal la construcțiile propuse, parcări, platforme și alei pietonale din incinta terenului.

Accesul pe parcelă se realizează de pe latura estică, de pe o parcelă neîmprejmuită, denumită „drum de acces” conform Nr. CF. 340711, Nr. CAD. 340711 și poartă denumirea de Aleea Leonida Neamțu. Aleea Leonida Neamțu este o stradă cu ampriza de 8.00m (6.00 m carosabil și 1.00m trotuar de o parte și de cealaltă) conform HCL 536 din 2007, Aviz 6745/8975/5.07.2007, aflată în cartierul Bună Ziua, care conectează Str. W.A. Mozart aflată în partea de Nord a zonei studiate de strada Bună Ziua din partea de Sud a acestei zone.

Parcela studiată și implicit imobilul propus au acces direct din strada Aleea Leonida Neamțu.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul care face studiul P.U.D. este înscris în Cartea Funciară cu nr. 340711, având ca suprafață 454.00 mp. Terenul se situează în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj și are categoria de folosință „teren arabil” conform C.F 340711.

Vecinătățile sunt:

Sud: proprietate privată nr. CAD 296719;

Est: teren neîmprejmuit, drum proprietate privată cu acces public nr. CAD 340711 Aleea Leonida Neamțu;

Nord: proprietate privată nr. CAD 340150;

Vest: proprietate privată nr. CAD 336219.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

În prezent terenul care face studiul documentației de față este liber de construcții și are o suprafață de teren aflată în intravilanul Mun. Cluj-Napoca de 454.00mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată face parte din cartierul Bună Ziua, localizat în partea de Sud-Est a Municipiului Cluj-Napoca, fiind o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială și regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern.

Zona este dominată de prezența locuirii colective și semicolective, dar și a locuirii individuale. Zona prezintă o declivitate, majoritatea imobilelor realizându-și accesul la nivelul



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

parterului prin intermediul treptelor, a căror prezență participă la imaginea străzii. Din punct de vedere al aspectelor estetice ale imobilelor din zonă, acestea nu prezintă valoare arhitecturală sau ambientală.

3.5. Destinația clădirilor

Terenul este liber de construcții.

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

Terenul studiat prin P.U.D. face parte din proprietatea beneficiarilor în proporție de 100%, mai exact este vorba despre o suprafață de 454.00mp

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei

Conform studiului Geotehnic atașat prezentei documentații.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe teren nu există construcții, el fiind un teren liber.

Analizând fondul construit prezent în zonă, se poate afirma faptul că există o varietate din acest punct de vedere. Astfel, în zonă pot fi identificate imobile vechi dar și imobile moderne, construite recent. Funcțiunea existentă este cea a locuirii (individuale, semicolective dar și colective).

3.9. Echiparea existentă

Alimentare cu apă și canalizare: conform Aviz de Amplasament nr. 435/2318/2023 eliberat de Compania de Apă Someș S.A se menționează faptul că sub amplasament nu există conducte publice de apă-canal. Restul imobilelor din zona studiată sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare din zonă aflate orientativ în zona drumului de acces Aleea Leonida Neamțu.

Alimentare cu gaze naturale: există rețele de distribuție în zonă.

Alimentare cu energie electrică: conform Aviz de Amplasament nr. 6010230137891/19.01.2023 eliberat de Distribuție Energie Electrică România se menționează că în prezent în zonă există rețea electrică de distribuție de joasă tensiune.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarii lucrării, presupune realizarea documentației P.U.D. având în vedere realizare unui imobil de locuințe semicolective cu două unități locative și cu regim de înălțime S+P+E+Pod.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune un imobil rezidențial, de locuire semicolectivă cu două unități locative care se conformă la situația retragerilor, aliniamentelor existente în vecinătăți preluând regula zonei.

Regimul de înălțime propus al imobilului se va fi S+P+E+Pod, fiind un regim de înălțime care respectă configurațiile menționate prin Regulamentul de Urbanism aferent UTR Liu al UAT Cluj-Napoca.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

Subsolul va conține spații precum garajul auto, hol cu casa scării, spații tehnice și cameră tehnică. Scara de la nivelul subsolului se va continua până la ultimul nivel, cel al podului.

Parterul va conține bucătăria, cameră de zi și baie și un hol de intrare.

Etajul va conține hol, baie, 3 dormitoare și un balcon.

Podul reprezintă ultimul nivel și va fi utilizat ca spațiu de depozitare.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Este propus un imobil semicolectiv cu două unități locative având ca suprafață construită de 153.8mp și suprafață desfășurată de aproximativ 307.60mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

▪ Distanțe

Construcția propusă va fi amplasată după cum urmează:

Nord: clădirea propusă se află la 13.12m față de această limită;

Sud: clădirea se propune a fi alipită de calcanul deja existent pe această latură;

Est: 1.10m față de limita estică (aliniament) care a preluat retragerea existentă;

Vest: minim 3.00m față de această limita posterioară.

▪ Accese pietonale și auto

Accesul pietonal și auto se vor menține, ele realizându-se în continuare de pe latura estică a parcelei, dinspre drumul privat cu acces public deja existent (aleea Leonida Neamțu). Cele două accese vor fi separate și nu se vor perturba una pe cealaltă.

▪ Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Utilajele pentru stingerea incendiilor vor avea acces la imobilul propus din Aleea Leonida Neamțu, drum aflat pe latura estică a terenului studiat.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Imobilul propus se va alipi la calcanul existent pe latura sudică a parcelei, preluând aliniamentul deja existent. Funcțiunea de locuire nu aduce o schimbare imaginii zonei, ea fiind păstrată ca fiind una rezidențială.

Nu este cazul armonizării imobilului propus cu alte clădiri existente pe teren deoarece terenul e liber de construcții.

4.6. Principii de intenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul deoarece terenul este liber de construcții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Prezenta documentație nu va modifica profilul străzilor existente.

Referitor la acest subpunct, prin proiect se urmărește rezolvarea acceselor auto și pietonale la imobilul propus, a rampelor de acces la subsol și a platformelor de acces pietonale din incintă.

Conformarea spațiilor și funcțiilor imobilului va respecta Anexa nr. 2 din P.U.G. UAT Cluj-Napoca din punct de vedere al locurilor de parcare care vor fi asigurate. În total s-au prevăzut 4



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

locuri de parcare, câte două pentru fiecare unitate locativă, acestea fiind adăpostite în garajul situat la subsol cu acces direct din drumul aflat pe latura estică.

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

Nu este cazul.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Va exista necesarul de spații verzi care să confere intervenției o atmosferă plăcută, respectând indicii din Regulamentul de Urbanism aferent UTR Liu (Cluj-Napoca). Astfel, sunt propuse suprafețe verzi la nivelul solului care însumate reprezintă 45.00% din suprafața terenului.

Spațiile verzi din incinta parcelei studiate prin P.U.D. vor deservei viitorii ocupanți ai imobilului propus.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul transversal al străzii nu se va modifica.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Vor exista lucrări de sistematizare care vor consta în ziduri de sprijin și umpluturi.

4.15. Regimul de construire

▪ Alinierea construcțiilor

Aliniere față de aliniament: 1.10m (reprezintă aliniamentul existent în zonă, el fiind preluat și în cadrul propunerii);

Aliniere față de limita laterală sudică: alipire la calcanul existent;

Aliniere față de limita laterală nordică: minim 3.00m, dar nu mai puțin de h/2 din înălțimea propusă;

Retreagere posterioară: min. 3.00m.

▪ Înălțimea construcțiilor

Construcția propusă nu va depăși indicii menționați în Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca : H max cornișă= 8.00m, H max coamă=12.00m.

▪ Procent de ocupare a terenurilor

Conform Certificatului de Urbanism pentru UTR Liu: P.O.T. max = 35%

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.00%



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

Procent de ocupare P.O.T. propus = 33.90%

▪ Coeficientul de utilizare a terenurilor

Conform Certificatului de Urbanism pentru UTR Liu: C.U.T.max = 0.9

Coeficientul de utilizare C.U.T. existent = 0.0

Coeficientul de utilizare C.U.T. propus = 0.678

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Alimentare cu apă: imobilul propus se va racorda la rețeaua existentă în zonă.

Canalizare: imobilul propus se va racorda la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

Alimentare cu energie electrică: imobilul propus se va racorda la rețeaua existentă în zonă.

Alimentare cu gaze: imobilul propus se va racorda la rețeaua de gaz existentă în zonă.

Gospodărie comunală: deșeurile se vor depozita într-un spațiu special amenajat, o platformă gospodărească amplasată în interiorul parcelei. Aceasta va avea acces facil din stradă, deșeurile fiind evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate în baza unui contract.

4.17. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Conform P.U.G. Cluj-Napoca: UTR Liu – „Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip urban” :

POT max admis = 35%,

CUT max admis = 0.9.

BILANȚ TERITORIAL				
	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
Teren studiat prin P.U.D.	454.00	100	454.00	100
Suprafață construită	0	0	153.8	33.90%
Alei, paltforme auto	0	0	96.01	21.14
Spații verzi	454.00	100	204.19	45.00
TOTAL=	454.00	100	454.00	100
UTR Liu=	454.00	100	454.00	100

5. CONCLUZII

Prezenta documentație P.U.D. dorește ca prin proiectul propus să contribuie la dezvoltarea firească a zonei studiate, prin realizarea unui imobil de locuințe semicolective cu două unități locative care respectă întocmai prevederile P.U.G. Cluj-Napoca aferente UTR Liu.

Din punctul de vedere al geometriei terenului, acesta prezintă frontul mai mare la stradă decât adâncimea acestuia. Cu toate acestea, prin documentația de față se poate observa



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: endorfina.concept@gmail.com, +40754 452 988

posibilitatea de construire pe acest teren, cu respectare întocmai a prevederilor P.U.G. Cluj-Napoca aferente UTR Liu.

Din punct de vedere urbanistic, proiectul completează frontul stradal de pe Aleea Leonida Neamțu, nealterând imaginea rezidențială a acesteia. Imobilul propus preia aliniamentul existent, retragerile deja existente în zonă și își propune să acopere calcanul de pe latura sudică a terenului. Toate aceste aspecte crează unitate în ceea ce privește amplasarea imobilului pe teren. Diversitatea va fi dată de volumetria clădirii care, cu toate că va dori să nu iasă din scara rezidențialului, se va distinge de imobilele deja existente în zonă prin plastica fațadei, jocul de pante, dimensiunea golurilor, materialități și de existența unui amplu spațiu verde amenajat pe sol în partea de nord a parcelei.

Pentru aceste motive proiectantul propune aprobarea prezentului Plan urbanistic de Detaliu.

Toate costurile vor fi suportate de beneficiari.

Întocmit,
arh. stag. Raluca-Maria HĂRȘAN

Șef de proiect,
arh. urb. Alida VIȘAN