

## DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA P.U.D. –

# ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Str. Măceșului, Nr. 64A, 9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: **ROȘCA FLORIN**  
Str. Roșiori, nr. 37, ap.3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT : S.C. SQM Architecture S.R.L. Cluj Napoca  
Str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECT NR. 239/ 2020

FAZA PROIECT: **P.U.D.**

CLUJ NAPOCA  
IUNIE 2023

## **B. COLECTIVUL DE ELABORARE**

Proiectant general:

S.C. **SQM ARCHITECTURE S.R L.**, Cluj-Napoca

Şef proiect:

arh. Cristian URCAN

Colectiv elaborare:

arh. Alexandru BLĂNARU  
arh. Gloria DIUGAN  
arh. Ioana MAN  
arh. stag. Cristina BOIZEŞAN  
arh. Teodora Sprinceană

Proiectanţi specialitate:

Urbanism: urb. arh. Corina MOLDOVAN

## **C. BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE**

A. FOAIE DE CAPAT

B. COLECTIVUL DE ELABORARE

C. BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE

D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. Introducere

Date de recunoaştere a documentaţiei

Obiectul lucrării

2. Încadrarea în zonă

Concluzii din documentaţii elaborate anterior

3. Situaţia existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie

3.2. Suprafaţa cuprinsă în studiu

3.3. Limite şi vecinătăţi

3.4. Suprafeţe de teren construite

3.5. Suprafeţe de teren libere

3.6. Caracterul zonei – Aspect arhitectural urbanistic

3.7. Destinaţia clădirilor

3.8. Tipul de proprietate asupra terenurilor

3.9. Concluziile studiului geotehnic

3.10. Analiza fondului construit

3.11. Echipare edilitară existentă

4. Reglementări
  - 4.1. Tema program
  - 4.2. Funcționalitate
  - 4.3. Condiții de amplasare a construcțiilor
  - 4.4. Regim de înălțime admis
  - 4.5. Suprafața desfășurată maximă
  - 4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică
  - 4.7. Principii de compoziție
  - 4.8. Profiluri transversale caracteristice
  - 4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală
  - 4.10. Regimul de construire
  - 4.11. Asigurarea utilităților
  - 4.12. Bilanț teritorial
5. Concluzii

#### E. ANEXE:

- Certificat de urbanism nr. 930 din 08.04.2022
- CI
- C.F. nr. 337397
- Studiu Geotehnic
- Documentatie topografica
- AVIZE

#### F. PIESE DESENATE

U.01 Plan încadrare în zonă	sc. 1:2500
U.02 Plan încadrare în P.U.G.	sc. 1:2500
U.03 Plan situație existentă	sc. 1:500
U.04 Plan reglementări urbanistice	sc. 1:200
U.05 Plan reglementări edilitare	sc. 1:200
U.06 Plan obiective de utilitate publică	sc. 1:200
U.07 Imagine volumetrica	sc. 1:200
U.08 Schiță Plan SUBSOL	sc. 1:100
U.09 Expresie arhitecturala	-

## D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

ADRESA: Str. Măceșului, Nr. 64A, 9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

BENEFICIAR: **ROȘCA FLORIN**  
Str. Roșiori, nr.37, ap.3, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT: SC SQM Architecture SRL, CLUJ NAPOCA  
str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **ROȘCA FLORIN**, proprietar al terenului identificat prin **C.F. nr. 337397** constând în teren intravilan cu suprafața de **811 mp**, necesară informării asupra condițiilor de autorizare a lucrărilor de execuție pentru obiectivul **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER** cu adresa pe str. Măceșului, nr.64A, 9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcelele pe care se solicită amplasarea obiectivului.

### 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

#### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat în U.T.R. U.Liu

În cadrul P.U.G., parcela studiată se încadrează în **UTR=ULiu – zona cu funcțiuni de tip rezidențial de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale)**. Pentru aceasta zona POT max = 35%, CUT max = 0,9, regimul maxim de înaltime de S+P+1+ER/S+P+1+M.

În aceasta zona, amplasarea construcțiilor se vor stabili prin PUD.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană.

Documentatii elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrari urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al municipiului Cluj.
- certificatul de urbanism nr. 930 din 08.04.2022.
- Documentatie topo-cadastrala vizata ANCPI – OCPI insotita de Procesul verbal de receptie nr. 2466 / 15.07.2020;
- Studiu Geotehnic
- Avize si acorduri precizate in certificatul de urbanism.
- HCL nr. 556 din 11 decembrie 2013.
- AC nr. 297 din 24.03.2014.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul dispune de acces pietonal si auto din strada Măceșului, prin intermediul unui drum privat – nr cad. 294482 (conform PUD aprobat prin HCL nr. 556 din 11 decembrie 2013, și AC nr. 297 din 24.03.2014), situat in partea de nord a parcelei.

#### 3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ IN STUDIU

Suprafața totală de teren studiată si ce urmeaza a fi reglementata este de 811 mp, conform măsurătorilor topografice, proprietate privata a **ROȘCA FLORIN**.

Conform extrasului C.F. parcela se identifică prin:

- nr. CAD 337397, inscris in CF cu nr. 337397, in suprafata de 811 mp.

#### 3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

##### 3.3.1. DIMENSIUNI PARCELA

Latura Nordica	- aprox. 17m
Latura Estica	- aprox. 30m
Latura Sudica	- aprox. 40m
Latura Vestica	- aprox. 14m

##### 3.3.2. VECINĂȚĂȚI

Latura Nordica	- proprietate privată
Latura Estica	- proprietate privată – Florin Roșca
Latura Sudica	- proprietate privată
Laturile Vestica	- proprietate privată

#### 3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE

Sc existenta = 0 mp  
Scd existenta = 0 mp

#### 3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Steren libera = 811 mp

### 3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona se caracterizată ca fiind o zona de de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20m, adâncimea de 30-55m și suprafața de 450-1000mp) și regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional.

### 3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au preponderent funcțiuni de locuire individuală.

### 3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate privată.

### 3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Se vor studia și prezenta într-o fază ulterioară de proiectare.

### 3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din imobile de locuire individuală și semicolective.  
PREDOMINANT: locuire individuală și semicolectivă

#### 3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ

Regimul maxim admis pentru UTR = **ULiu – zona pentru locuinte si functiuni complementare** se stabilește astfel:

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

#### 3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Amplasamentul studiat se află într-o zonă caracterizată de clădiri cu funcțiunea de locuire individuală și semicolectivă.

### 3.10.3. STARE CLĂDIRI

Cladirile existente sunt preponderent cu funcțiunea de locuire individuala și semicolectivă, cu regim de inaltime preponderent P+1+M și anexe.

### 3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTA

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat are posibilitatea de bransament la rețeaua publică de apă, canal, electricitate, telefonie și salubritate, totate utilitățile aflându-se în zona parcelei.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. TEMA PROGRAM

Se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuinta individuala, cu regim de inaltime S+P+1+ER, amenajarea spatiilor exterioare în vederea realizarii acceselor și împrejmuirea terenului.

### 4.2. FUNȚIONALITATE

Imobilul propus va avea funcțiune de locuinta individuala, cuprinzând spatii tipice programului de locuire.

### 4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile vor fi amplasate cu următoarele retrageri și conditionari:

- fata de limita nordica – min. - 3m
- fata de limita estica – min. - 3m
- fata de limita sudica – min. - 3m
- fata de limita vistica – min. - 3m

### 4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Regimul de înălțime propus este S+P+1E+ER.

### 4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Indici de utilizare ai terenului:

Suprafata totala teren = 811 mp

Suprafata construita propusa (pentru P.O.T.) = 235.00 mp

Suprafata defasurata propusa (pentru C.U.T.) = 464.97 mp

P.O.T. propus = 28.97%

C.U.T. propus = **0,57**

P.O.T. maxim = **35 %**

C.U.T. maxim = **0,9**

### 4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi evacuate.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora. Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă.

Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor, căile de circulație auto afectate vor fi refăcute.

Eliminarea eventualelor disfuncționalități din domeniul căilor de comunicație și rețelelor edilitare majore este necesară pentru a crea o zonă urbană favorabilă funcțiunii.

#### 4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

Se va realiza o compoziție arhitecturală de tip urban corespunzătoare zonei centrale. Se va interzice parcare autovehiculelor pe porțiunea carosabilă. POT maxim admis 35%.

##### 4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRI EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

Latura Nordica	- strada – 7 m
Latura Estica	- proprietate privată (nr. CAD: 339274) – 9 m - proprietate privată (nr. CAD: 339272) – 9 m
Latura Sudica	- proprietate privată (nr. CAD: 297014) – 10 m - proprietate privată (nr. CAD: 299482) – 10.9 m
Laturile Vestica	- proprietate privată (nr. CAD: 303431) – 18.6 m

##### 4.7.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și cel pietonal se vor realiza din strada Măceșului prin intermediul unui drum privat situat în partea nordică a parcelei. Locurile de parcare vor fi organizate subteran, având un număr de 4 locuri de parcare.

##### 4.7.3. SPAȚII VERZI

În interiorul amplasamentului studiat, spațiile rămase neconstruite sau neamenajate pentru circulații pietonale și auto, se vor amenaja ca și spații verzi.

Suprafața totală a spațiilor verzi propuse este de 324,40 mp.

#### 4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Nu este cazul. Accesul se va face direct dinspre străzile adiacente sitului.

#### 4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Se vor amenaja trotuare de gardă în jurul construcției. De asemenea, trotuarele pentru accesul pietonal în clădire vor fi pavate cu piatră. Restul terenului va fi amenajat cu alei pietonale și spații verzi.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### 4.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

U.T.R. **ULiu**: S+P+1E+ER



#### 4.10.2. ALINIERI

Retragere aliniament propus - Conform planse desenate PUD – min. 3 m  
Retragere posterioara propusa - Conform planse desenate PUD – min. 6 m  
Retrageri limite laterale propuse - Conform planse desenate PUD – min. 3 m

#### 4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 811mp (conform CF 337397)  
S construita la sol = **235.00** mp

**P.O.T. propus** =  $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 235.00 \times 100 / 811.00 = 28.97 \%$   
**U.T.R. ULiu: POT max = 35%.**

#### 4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 811 mp (conform CF 337397)  
S construita desfasurata = **464.97** mp

**C.U.T. propus** =  $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 464.97 / 811.00 = 0,57$   
**U.T.R. ULiu: CUT max = 0.9**

#### 4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Necesarul de utilitati pentru functiunile solicitate vor fi stabilite in urma realizarii unor proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati.

##### ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apa și canalizare a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o necesită. Rezolvarea problemei alimentării cu apa și a canalizării se va face in functie de marimea obiectivului, de gradul de dotare și de echipare cu lucrări de alimentare cu apă și de canalizare necesare.

##### ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu caldura prin centrala alimentata cu energie electrică și geotermală. Urmeaza ca investitorul sa isi stabileasca necesitatile si consumul in functie de procesele tehnologice proprii.

##### ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Pentru imobilul propus, schita de alimentare cu energie electrică se va stabili de comun acord cu deținătorii rețelei și cu solicitările beneficiarului.

##### TELECOMUNICAȚIILE:

În zonă există linie de telecomunicații, imobilul urmând a fi racordat la aceasta.

##### PUNCT GOSPODĂRESC:

La intrarea pe parcelă, se va amenaja spațiul de depozitare selectiva pe 4 fractii a deșeurilor, amenajat la nivelul subsolului. Deseurile vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### 4.12. BILANT TERITORIAL

S teren reglementat = 811.00 mp (conform CF 337397)

S construita la sol = **235.00 mp**

P.O.T. **propus** =  $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 235.00 \times 100 / 811.00 = 28.97 \%$

U.T.R. Uliu: POT max = **35%**.

S construita desfasurata = **464.97 mp**

C.U.T. **propus** =  $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 464.97 / 811.00 = 0,57$

U.T.R. Uliu: CUT max = **0.9**

#### BILANT TERITORIAL PE PARCELA

	EXISTENT		PROPUS	
S teren	<b>811.00 mp</b>	<b>100.00%</b>	<b>811.00 mp</b>	<b>100.00%</b>
Sc.	00.00 mp	0.00 %	<b>235.00 mp</b>	<b>28.97%</b>
Scd.	00.00 mp		<b>464.97 mp</b>	
Sd.	00.00 mp		<b>766.72 mp</b>	
S verde pe sol natural	811.00 mp	100.00 %	<b>324.40 mp</b>	<b>40.00%</b>
S circulatii auto pietonale/loc de joaca	- mp	-	<b>163.02 mp</b>	<b>20.10%</b>
Nr. parcar:	-		-	
P.O.T. =	0.00 %		<b>28.97%</b>	
C.U.T. =	0.00		<b>0.57</b>	
P.O.T. maxim =	35 %			
C.U.T. maxim =	0,9			

Nr. parcar – 4 locuri subterane

Min. 2 loc de parcare pentru clădirile cu AU mai mare de 100mp, conform PUG Cluj-Napoca, UTR – Uliu :

Locuri de parcare necesare – min. 2

Locuri de parcare propuse – 4

#### 4.12. BILANT TERITORIAL PARCELA INITIALA

S teren total initial = 1649.00 mp (conform CF 337397; CF 339247; CF 339272)

S teren dezmembrat = 137.00 mp

S teren total după dezmembrare = 1512.00

S construita la sol = **477.52 mp**

**P.O.T. propus** =  $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 477.52 \times 100 / 1512.00 = 31.58 \%$

U.T.R. Uliu: POT max = 35%.

S construita desfasurata = **1094.97 mp**

**C.U.T. propus** =  $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 1094.97 / 1512.00 = 0,72$

U.T.R. Uliu: CUT max = 0.9

### BILANT TERITORIAL PE PARCELA INITIALA

	EXISTENT		PROPUS	
S teren total initial	1649.00 mp	100.00%	<b>1649.00 mp</b>	<b>100.00%</b>
S teren dezmembrat	-	-	<b>137.00 mp</b>	<b>8.30%</b>
S teren total dupa dezmembrare	1512.00 mp	100.00%	<b>1512.00 mp</b>	<b>100.00%</b>
Sc.	00.00 mp	0.00 %	<b>477.52 mp</b>	<b>31.58%</b>
Scd.	00.00 mp		<b>1094.97 mp</b>	
S verde pe sol natural	1512.00 mp	100.00 %	<b>605.06 mp</b>	<b>40.02%</b>
S circulatii auto pietonale/loc de joaca	- mp	-	<b>338.02 mp</b>	<b>22.35%</b>
Nr. parcare:	-		-	
P.O.T. =	0.00 %		<b>31.58%</b>	
C.U.T. =	0.00		<b>0.72</b>	
P.O.T. maxim =	35 %			
C.U.T. maxim =	0,9			

#### 5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare aprobate, se va reglementa această parcelă în conformitate cu reglementările aferente pentru acest gen de funcțiuni. În cadrul studiului P.U.D. se propun reglementari urbanistice pentru a obține autorizația de construire pentru investiția propusă **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE,**

**ÎMPREJMUIRE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER**, în urma evidențierii beneficiarului a temei de program. În cadrul P.U.D. se propune dezvoltarea infrastructurii pentru a viabiliza zona, urmând ca studiile viitoare pe parcelele învecinate să respecte noile reglementari pentru domeniul public și echiparea edilitară completă.

Șef proiect:

arh. Cristian Urcan

Responsabil proiect urbanism,

arh. urbanist Corina MOLDOVAN

Întocmit:

arh. Alexandru BLĂNARU  
arh. Gloria DIUGAN  
arh. Ioana MAN  
arh. stag. Cristina BOIZEȘAN  
arh. stag. Teodora SPRINCEANĂ

IUNIE 2023