



## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE

Titlu lucrare conform Certificat de Urbanism:

### ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN



amplasament: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Fagetului, Nr.34B. Nr.Cad.344266

BENEFICIAR:  
ADRESA:

Imreh Katalin, Nicoara Petre si Nicoara Ana-Corina

PROIECTANT GENERAL:

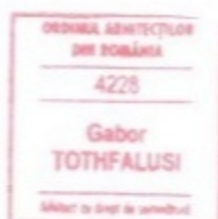
TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA, Str. Virgil Fulicea, Nr.23  
J12/3894/2005, CUI: RO18106307  
CONT: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24xx  
Banca Transilvania – Cluj-Napoca  
tel/fax: 0264 450038, info@tektum.ro  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
P.U.D.

ŞEF PROIECT:  
FAZA:



## LISTĂ CU SEMNĂTURI

DENUMIRE PROIECT:	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR De CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN</b>
AMPLASAMENT:	strada Făgetului, nr. 34B, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Nr.Cad.344266
BENEFICIAR:	Imreh Katalin, Nicoara Petre si Nicoara Ana-Corina
PROIECTANT GENERAL:	<b>TEKTUM ARHITECTURA &amp; ARTA S.R.L.</b> str. Virgil Fulicea, Nr.23, Cluj-Napoca, jud. Cluj J12/3894/2005, CUI:RO18106307 tel/fax: 0264 450 038 e-mail: <a href="mailto:info@tektum.ro">info@tektum.ro</a>
NR. PROIECT:	474/2024
FAZA:	<b>P.U.D.</b>
DATA:	aprilie 2024
ȘEF PROIECT ARHITECTURA:	arh. TÓTHFALUSI Gábor nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S, nr. RUR seria E nr. 1348
COLABORAT:	arh. JABLANOCZKI Andrea nr. TNA 10239





## BORDEROU

### DOCUMENTE

- Cerere
- Date identificare Beneficiar - copie C.I.
- Certificat de Urbanism Nr.2710
- Extras de Carte Funciara actualizat Teren: Nr. 344266, Drumuri: Nr.344267, Nr.257551, Nr.294878
- Documentatie cadastrala/topografica cu Proces Verbal de Receptie faza PUD
- Studiu geotehnic

### AVIZE SI ACORDURI

### PIESE SCRISE

- Memoriu Tehnic justificativ

### PIESE DESENATE

U.01 Plan de încadrare în zonă și PUG	f.s.
U.02 Plan de situație existent	sc. 1:500
U.03 Reglementări urbanistice	sc. 1:500
U.04 Plan reglementari edilitare	sc. 1:500
U.05 Plan proprietati asupra terenurilor	sc. 1:500
U.06 Ilustrare urbanistica	f.s.



## MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT:	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN</b>
BENEFICIAR:	Imreh Katalin, Nicoara Petre si Nicoara Ana-Corina
ADRESA:	
PROIECTANT GENERAL:	TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L. CLUJ-NAPOCA, Str. Virgil Fulicea, Nr.23 J12/3894/2005, CUI: RO18106307 CONT: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24xx Banca Transilvania – Cluj-Napoca tel/fax: 0264 450038, info@tektum.ro arh. TÓTHFALUSI Gábor
ȘEF PROIECT:	P.U.D.
FAZA:	

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată la cererea beneficiarului pentru obiectivul **Elaborare PUD și Documentație Tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire Locuința Semicolectivă cu două unități locative, amenajări exterioare și împrejmuire teren.**

### 2. Încadrarea în zonă

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Surse documentare: PUG și RLU aferent, baza topografică, documentație cadastrală, studiul geotehnic.

Datorită declivității terenului pe direcția NE-SV (de cca. 2.5m), este necesară o glisare pe verticală a unității locative 2. Preluarea acestei diferențe este necesară pentru a facilita accesul auto și pietonal și pentru a avea o relație directă între zona parterului (zona de zi) și curte.

#### 2.1.1. Delimitarea zonei studiate

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Se află în Sud-Vestul zonei intravilane – pe strada Fagetului.

#### 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Parcela studiată nu respectă cumulativ caracteristicile de constructibilitate conf. art.4 alin c) adăncimea să fie mai mare decât frontul la strada, ca urmare s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

#### 2.1.3. Prescripții și reglementări

Încadrare în UTR conform PUG Cluj-Napoca:

UTR = Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.





Locuinte, alte utilizari admise:

P.O.T max admis : 35%

Institutiile de educatie/invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private :

P.O.T. maxim admis : 25%

Locuinte, alte utilizari admise:

C.U.T. max admis : 0.90

Institutiile de educatie/invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private :

C.U.T. maxim admis : 0.50

## 2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

## 3. Situația existentă

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul de studiu este marginit de drumul de acces aprobat prin PUD cu HCL 365/9 din iulie 2009.

Pe toata lungimea parcelei exista o fasie de teren cu destinatie drum. Beneficiarul a cedat o suprafata de 66 mp pentru regularizare profiluri stradale pe limita de proprietate spre vest si detine cota parte, conform CF. nr.344267. De pe aceasta latura se propune atat accesul auto cat si cel pietonal pentru fiecare unitate locativa.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite și vecinătăți

Terenul studiat, conform Extras de Carte Funciara Nr. 344266 are o suprafata de 432 mp. Acesta are o forma regulata in forma de dreptunghi – cu latura lunga formand frontul. Terenul are o declivitate pe directia Nord-Est si Sud-Vest de aprox. 2.5m.

Limitele de proprietate:

- spre est: proprietate privata – teren neconstruit
- spre sud: proprietate privata – constructie : locuinta unifamiliala
- spre vest: drum acces
- spre nord: proprietate privata – locuinta semicolectiva cu doua unitati locative.

### 3.3. Suprafete de teren construite și suprafete de teren libere

Pe teren in prezent nu exista constructii. Toata suprafata de 432mp este spatiu verde neamenajat.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare (cu parcele generoase, avand deschidere la strada de 12-20m, adancimea de 30-55m si suprafata de 450-1000mp) si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament – conf. PUG Cluj-Napoca.

### 3.5. Destinația clădirilor

In prezent parcela de studiu este libera de constructii.

Se propune o locuinta semicolectiva cu doua unitati locative.

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

Terenul studiat conform Extras de Carte Funciara Nr.344266 se afla in proprietatea privata a lui : Imreh Katalin, Nicoara Petre si Nicoara Ana-Corina

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare



Nu este cazul.

### 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Terenul are o declivitate pe direcția NE-SV de aproximativ 2.5m.

### 3.9. Adâncimea apei subterane

Conf. Studiu Geo cercetarea terenului în adâncime s-a efectuat cu două foraje geotehnice în sistem uscat, până la adâncimea de 6m. Apa subterană a fost interceptată în ambele foraje la adâncimea de 2.15m (F1) și 2,05m în F2. Apa are caracter ascensional și a urcat până la 0.40m în F1 și la 0,80 în F2.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul:  $ag=0,12g$ ,  $Tc=0,7s$ , conform Normativ P 100/1-2006

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă:  $s0k = 2 \text{ kN/m}^2$ , conform CR-1-1-3-2005

### 3.11 Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

Nu există construcții pe terenul de studiu.

### 3.12. Echiparea existentă

#### Alimentarea cu apă și canalizare

În zona există posibilitate de racordare la rețeaua de apă și canal.

#### Alimentare cu gaze naturale

#### Alimentare cu energie electrică

În zona există posibilitate de racordare la rețeaua electrică.

#### Rețeaua de telecomunicații

În zona există posibilitate de racordare la rețeaua de telefonizare.

#### Evacuarea deșeurilor

În zonă există servicii de colectare și transportarea deșeurilor.

## 4. Reglementări

### 4.1. Obiective noi solicitate prin temă-program

Prin prezentul proiect se propune realizarea unei locuințe semicolective cu două unități locative cu regim de înălțime P+E+M, amenajarea terenului adiacent și împrejmuirea acesteia.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Din cauza geometriei terenului (lungimea frontului este mai mare decât adâncimea terenului) se propun următoarele retrageri :

Retragere de la front: 3m.

Retrageri laterale : min.3m

Retragere posterioară: min.5m

Se propune un singur volum de construcție pe terenul studiat. Acesta are funcțiunea de locuire semicolectivă cu două unități locative. Cele două unități locative propuse vor avea o diferență de nivel de 1m una față de cealaltă pentru a facilita relația între teren și construcție (terenul având o declivitate de : 2.5m).

Funcțional se propun două unități identice :

Parter : zona de zi care se află în relație directă cu curtea

Etaj 1 și Mansarda : camere de dormit, baie, spații de depozitare și circulații.

### 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Regim de înălțime existent : -

Regim de înălțime propus: **P+1+M**

Hcornișă existentă = -

Hcornișă propusă = 8.00m

Hcornișă max. admisă = 8.00m



Hcoamă existentă = -

Hcoamă propusă = 12.00m

Hcoamă max. admisă = 12.00m

P.O.T. existent = -

P.O.T. maxim admis = 35%

P.O.T. propus = 35%

**Aria construită propusă = 151.2mp**

C.U.T. existent = -

C.U.T. maxim = 0.90

C.U.T. propus = 0.90

**Aria desfașurată propusă = 388.8mp**

#### **4.4. Principii de poziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale sau semicolective cu două unități locative). Terenul studiat are o formă regulată cu front mai lung (26.94m) față de adâncime (16m).

S-a propus amplasarea construcției în aliniament – retragere de 3m față de front - cu clădirea vecină din partea Nordică cu aceeași funcțiune de locuință semicolectivă cu două unități locative.

Retragerile laterale propuse : minim 3m și retragerea de la limita posterioară : 5m.

Ca volumetrie s-a optat pentru o formă dreptunghiulară cu o diferență de nivel între cele două unități locative pentru a realiza o relație mai facilă între construcție și curte.

Accesele auto și pietonale s-au propus din terenul cu destinație drum ce mărginește parcela pe latura Vestică : două accese pietonale și două accese auto. În interiorul parcelei se vor amenaja două locuri de parcare la sol – neacoperite.

#### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menționate**

Parcela este neconstruită în prezent. Clădirea se va raporta la mediul înconjurător construit conform punct. 4.4.

#### **4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu există construcții pe terenul studiat.

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

Pe parcela studiată s-au propus două parcuri amenajate la sol pe pavaj ecologic. Acestea sunt neacoperite. Suprafața pietonală ocupă aproximativ 16.4% și este compusă din alei pietonale și terase exterioare neacoperite.

#### **4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei**

Terenul are o declivitate de aproximativ 2.5m pe diagonala parcelei. S-a propus decalare pe verticală a unităților locative pentru a prelua această pantă.

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

Terenul studiat nu se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și nu este situat în zona de protecție arheologică.

#### **4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuare poluării**

Terenul studiat nu prezintă probleme ecologice sau poluare. La construcția propusă de vor folosi materiale care nu vor polua mediul înconjurător. În timpul execuției lucrărilor se vor respecta toate reglementările în vigoare pentru protecția mediului.

#### **4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul.





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

În prezent parcela este neconstruită - spațiu verde neamenajat.

Propunere : se păstrează spațiu verde amenajat peisajer într-o proporție minimă de 40% din suprafața parcelei.

#### 4.13. Profile transversale caracteristice

Din parcela studiată s-a dezmembrat o fasă pentru regularizarea profilului stradal – Nr. Cad. 344267 – idem parcela vecină din partea Nordică. Profilul stradal s-a reglementat prin HCL 365/9 din iulie 2009 – lățime 6m cu două sensuri (conf. PLAN DE SITUATIE).

De la noua limită de proprietate se propune o retragere de 3m – în aliniament cu construcția vecină cu aceeași funcțiune (locuința semicolectivă cu două unități locative).

#### 4.14. Lucări necesare de sistematizare verticală

Diferența de înălțime existentă a terenului amenajat va fi preluată prin amenajările exterioare propuse.

#### 4.15. Regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Clădirea propusă se va amplasa în aliniament cu construcția vecină din partea Nordică.

Înălțimea propusă :

H<sub>maxim</sub> cornișă superioară sau atic al ultimului nivel neretras în punctul cel mai înalt : 8m

H<sub>maxim</sub> coama acoperișului sau atic al nivelului retras în punctul cel mai înalt: 12m

Conf. Regulament Local de Urbanism – Art. 12

*În cazul clădirilor amplasate pe terenuri în pantă, înălțimea acestora se va măsura considerând ca reper punctul aflat pe perimetrul clădirii în care cota terenului natural este cea mai ridicată.*

**Steren = 432mp – conf Extras de Carte Funciara Nr. 344266**

P.O.T. existent = - %

P.O.T. propus = 35%

P.O.T. maxim admis = 35%

C.U.T. existent = -

C.U.T. propus = 0.90

C.U.T. maxim admis = 0.90

Regim de înălțime propus : **P+1+M**

Suprafața teren studiat = 432,00 mp

Suprafața spațiu verde pe sol = 179,8mp (minim 40%)

Suprafața construită Parter = 151,20 mp

Suprafața construită Etaj 1 = 151,20 mp

Suprafața construită Mansardă = 86,40 mp

Suprafața desfășurată propusă = 388,80 mp

Parcări existente pe teren = -

Parcări propuse = 2 amenajate la sol

Categoria de importanță:

C

Clasă de importanță:

III.

#### 4.17. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă și canalizare

Clădirea se va racorda la rețeaua publică de apă și canalizare.





#### Alimentare cu gaze naturale

Clădirea se va racorda la rețeaua existentă de gaze naturale.

#### Alimentare cu energie electrică

Clădirea se va racorda la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

#### Rețeaua de telecomunicații

Clădirea se va racorda la rețeaua publică de telecomunicații.

#### Evacuarea deșeurilor

Se va încheia contract de colectare și transportarea deșeurilor.

### 4.18. Bilanțul teritorial, în limita amplasamentului studiat(existent și propus)

#### **BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIA EXISTENTA**

	(mp)	(%)
S. TEREN	432.0	100.0
S. CONSTRUITA EXISTENTA	-	-
PLATFORMA PIETONALA	-	-
PLATFORMA CAROSABILA	-	-
SPATIU VERDE	-	-

#### **BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIA PROPUSA**

	(mp)	(%)
S. TEREN	432.0	100.0
S. CONSTRUITA PROPUSA	151.2	35.0
PLATFORMA PIETONALA	71.0	16.4
PLATFORMA CAROSABILA – PAVAJ ECOLOGIC	60.0	
(calc.supr.verzi din 60mp :30mp(6.9%) - 6.9%+34.7%=41.6%		41.6
SPATIU VERDE AMENAJAT	149.8	
PAVAJ ECOLOGIC		7.0



## 5. Concluzii

### 5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea construcției propuse se va contribui la dezvoltarea tesutului construit al zonei studiate.

Se vor respecta reglementările din Planul Urbanistic General referitoare la unitatea teritorială din care face parte terenul studiat.

Datorită geometriei parcelei – adâncime mai mică decât frontul – s-a întocmit documentația PUD și s-a analizat amplasarea construcției cât mai avantajoasă pe parcelă.

### 5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

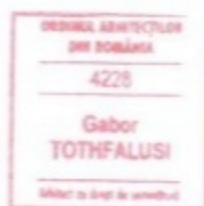
Avizarea soluției este în curs de desfășurare pentru faza PUD – după obținerea tuturor avizelor se urmărește obținerea HCL pentru obiectivul solicitat, respectiv autorizația de construire.

### 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Propunerea respectă regulamentul în vigoare și completează cu reglementările prezentului PUD – în baza căreia se va elabora documentația pentru obținerea autorizației de construire.

Clădirea propusă se va amplasa în aliniament cu construcția vecină din partea Nordică a parcelei și se va insera armonios racordându-se atât ca regim de înălțime (P+1E+M) cât și funcțiune – locuire – cu zona în care se va edifica.

Aprilie 2024  
Cluj-Napoca



**TEKTUM ARHITECTURĂ & ARTĂ S.R.L.**

Șef proiect: arh. TÓTHFALUSI Gábor

Nr.TNA 4228, Nr.Mcc 486 S, Nr.RUR seria E,1348

Întocmit: arh. JABLANOCZKI Andrea

Nr.TNA 10239