



---

**“ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU  
AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE  
CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, ELABORARE PLAN URBANISTIC E  
DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU  
AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE  
LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI SPAȚIU SERVICI  
PROFESIONALE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI  
EXTERIOARE”**

---

Amplasament: **CF nr. 254114, Loc. Cluj-Napoca, Str. Meteor, Nr. 46, Jud. Cluj**

Beneficiar: **CHINDRIȘ ANDREI CALIN și CHINDRIȘ IOANA-ALEXANDRA**

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

Proiectant general: **CREATIVE PROBLEM-SOLVING S.R.L.**  
Adresa: Com. Florești, Str. Padurii, Nr.8

Data: **Aprilie 2024**



## FOAIE DE CAPĂT

**Proiectant general:** arh. ILLE ANDREI

**Coordonator proiect urbanism:** arh. urb. Oana Burnete

**Echipa de proiect:** arh. urb. Oana Burnete

arh. ILLE Andrei



## MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru

### **“ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, ELABORARE PLAN URBANISTIC E DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI SPAȚIU SERVICI PROFESIONALE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE”**

---

Amplasament: **CF nr. 254114**, Loc. Cluj-Napoca, Str. Meteor, Nr. 46, Jud. Cluj

Beneficiar: **CHINDRIS ANDREI CALIN și CHINDRIS IOANA-ALEXANDRA**

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

Proiectant general: **CREATIVE PROBLEM-SOLVING S.R.L.**  
Adresa: Com. Floresti, Str. Padurii, Nr.8

Data: **Aprilie 2024**

# CONȚINUT

## 1. INTRODUCERE

- 1.1.Date de recunoaștere a documentației
- 1.2.Obiectul lucrării

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1.Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2.Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1.Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2.Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3.Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5.Destinația clădirilor
- 3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7.Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8.Accidente de teren cu precizarea poziției acestora
- 3.9.Adâncimea apei subterane
- 3.10.Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11.Analiza fondului construit existent
- 3.12.Echiparea existentă

## 4. REGLEMENTĂRI

- 4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2.Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3.Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente/menținute
- 4.5.Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.6.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.7.Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.8.Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.9.Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.10.Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.11.Lucrări necesare de sistematizare
- 4.12.Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.13.Coeфициentul de utilizare a terenurilor
- 4.14.Asigurarea utilităților
- 4.15.Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

## 5. CONCLUZII



# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>Denumirea obiectivului:</b>	<b>“ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, ELABORARE PLAN URBANISTIC E DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ ȘI SPAȚIU SERVICII PROFESIONALE, REFACERE ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE”</b>
<b>Amplasament:</b>	CF nr. 254114, Loc. Cluj-Napoca, Str. Meteor, Nr. 46, Jud. Cluj
<b>Beneficiar:</b>	<b>CHINDRIS ANDREI CALIN și CHINDRIS IOANA-ALEXANDRA</b>
<b>Proiectant general:</b>	<b>CREATIVE PROBLEM SOLVING SRL</b>
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>P.U.D.</b>
<b>Data elaborării:</b>	Aprilie 2024

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului CHINDRIȘ ANDREI CALIN și CHINDRIȘ IOANA-ALEXANDRA, în scopul desființării celor două corpuri de clădire existente pe sit și edificării unui imobil nou ce va cuprinde o locuință unifamilială și un spațiu de servicii profesionale, pe amplasamentul situat pe Str. Meteor, Nr. 46, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G., condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic a corpului de proprietate studiat.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., obiectivul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona de sud a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Prin P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca, zona studiată, este încadrată în U.T.R. Liu, “LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN” 543mp, și parțial, pe o suprafață de 18mp, în UTR Lc, “ZONĂ DE LOCUINȚE COLECTIVE REALIZATE DUPĂ ANUL 1990”.

Zona din care face parte amplasamentul studiat este dedicată locuirii, în zonă predominând locuințele unifamiliale.

Surse documentare:

- Documentația topografică;
- Certificatul de Urbanism Nr: 2116 din 12/09/2023;
- P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca;
- Regulamentul Local de Urbanism.

### 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

În zonă nu au fost realizate alte documentații care să includă suprafața de teren ce face obiectul prezentului studiu.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații, identificat prin C.F. nr. 254114, este accesibil din drumul existent în partea de nord a terenului din Strada Jupiter și din strada Meteor situată în partea de sud a parcelei.



Strada Meteor este un drum de trafic redus, asfaltat și modernizat, cu două benzi de circulație (având lățimea totală de aprox. 6m) și trotuare de ambele părți ale carosabilului, cu o lățime care variază între 1-2m.

Strada Jupiter este un drum cu sens unic și o bandă de circulație (având lățimea totală de aprox. 7m) și trotuar asfaltat, cu o lățime aproximativ 2m.

### **3.2.SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI**

Suprafața propusă pentru a fi studiată și reglementată prin P.U.D. este de 561mp.

Vecinătățile sunt:

- nord: Strada Jupiter;
- vest: proprietate privata nr.cad. 271082 - Sediul Squashtech (activități sportive);
- est: proprietate privata nr.cad. 258023 - locuință unifamilială și spălătorie auto;
- sud: Strada Meteor.

### **3.3.SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE**

Pe amplasament au fost edificate 2 construcții după cum urmează:

- Corp C1 – conform CF. nr. 254114-C1 : casa din cărămida acoperită cu țiglă compusă din: 2 camere, bucătărie, baie, cămară de alimente și antru având suprafața construită la sol:126 mp;
- Corp C2 – anexa neintabulată.

Restul suprafețelor sunt libere de construcții și sunt amenajate ca și spații verzi și platforme auto sau pietonale.

### **3.4.CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC**

Funcțiunea principală a zonei este locuirea, majoritatea construcțiilor constând în locuințe unifamiliale și câteva servicii cu acces public: pensiune, firma IT, spălătorie auto, magazine piese auto, service auto, agenție imobiliară. În imediata vecinătate a parcelei studiate.

### **3.5.DESTINAȚIA CLĂDIRILOR**

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație este situat într-o zonă dominată de locuințe unifamiliale, situație prezentată în planurile de situație atașate documentației.

### **3.6.TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE**

Parcela studiată, în suprafață de 561mp, este proprietate privată a beneficiarilor CHINDRIS ANDREI CALIN și CHINDRIS IOANA-ALEXANDRA, conform extrasului C.F. 254114 anexat.

Pe amplasament se regăsesc două construcții (C1 – casă din cărămidă 125mp; C2 – anexa neintabulată 88mp)

- Suprafața construită totală existentă este de 213,76mp.

### **3.7.CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

Zona cercetată prezintă o înclinare de 6-7% direcția S-N. În momentul executării forajului, terenul nu prezenta semne de instabilitate.

Pentru fundarea construcției noi se propune adoptarea următoarei soluții tehnice:

- Se recomandă adoptarea unei adâncimi de fundare  $D_f \geq 2m$  de la C.T.A. actual, cu amplasarea tălpii fundației în afara zonei variațiilor sezoniere de umiditate și cu încăstrarea tălpii fundației în terenul bun de fundare sau cu amplasarea pe un teren îmbunătățit.;
- Pentru pre-dimensionarea fundațiilor se vor considera presiunile indicate în studiul geotehnic

### **3.8.ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA**

Nu este cazul.

### **3.9.ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

În forajul executat, apa s-a interceptat la cota -2,00m de la CTN sub forma de ape de infiltrație.

### **3.10.PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

Zona seismică de calcul - valoarea de vârf ale accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență  $IMR=100ani$ ,  $ag=0,10g$  și valoarea perioadei de colț,  $T_c=0,7sec$  conform P100/1-2013.

### **3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Fondul construit existent este în stare bună iar zona este caracterizată de omogenitatea funcțiunii de locuire.

Regimul de construire este predominant izolat, cu clădiri de tip urban modern, de regulă alipite pe una dintre limitele de proprietate laterală. În zonă nu se poate identifica o regulă de aliniere la aliniament.

Parcellele din zona beneficiază de acces dublu (la N-S).



### 3.12.ECHIPAREA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat dispune de o echipare edilitară completă (apă, canalizare, gaz, telecomunicații și energie electrică).

### REGLEMENTĂRI

#### 3.13.OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării propune realizarea următoarelor lucrări:

- Desființarea corpurilor C1 și C2 – în vederea realizării unui imobil cu destinația de locuință unifamilială și spațiu de servicii profesionale (clinică medicală dermatologie/estetica), care se încadrează în prevederile actualului regulament de urbanism;
- Refacerea împrejuririi;
- Realizarea de amenajări exterioare, presupunând zone tratate mineral pentru parcaje și spații pietonale, precum și spații verzi, inexistente în situația actuală.

#### 3.2.FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Destinația construcției nou propuse va fi de locuință unifamilială și spațiu servicii profesionale.

#### 3.3.CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața desfășurată totală a locuinței propuse este de 569,6mp, inclusiv spații tehnice, balcoane și terase. Suprafața desfășurată pentru calculul CUT a locuinței propuse este de 452mp.

### **3.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE/MENȚINUTE**

Obiectivul se încadrează atât volumetric cât și arhitectural în contextul și prevederile volumetrică ale clădirilor existente din imediata vecinătate.

### **3.5. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE**

Accesul auto existent se va păstra pe poziția inițială, acesta realizându-se atât din strada Jupiter (nord) cât și din strada Meteor(sud) și va avea o lățime de max. 5m, conform aviz Serviciul Siguranța Circulației nr 994120/28.12.2023 și a avizului Poliției Rutiere nr 665518/BR/18.12.2023.

În ceea ce privește accesul pietonal, acesta se va realiza în continuare de pe ambele străzi, asemenea traficului auto. Schimbarea este marcată de desființarea împrejmuirii din spre strada Meteor și re poziționarea gardului conform planului de situație propus.

Spațiile neutilizate pentru construcții, circulații, puncte gospodărești sau parcaje, sunt amenajate ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru a asigura atât un ambient plăcut cât și pentru a contribui la rețeaua de spații verzi a orașului. Procentul de spații verzi este de 40% din suprafața totală a parcelei. Unde este posibil se utilizează dale înierbate pentru a mari suprafața verde și a menține permeabilitatea solului.

Circulațiile pietonale din interiorul parcelei se realizează prin trotuare de gardă și alei pavate.

### **3.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Nu este cazul.

### **3.7. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA**

Nu este cazul.

### **3.8. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Nu este cazul.

### **3.9. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

Nu este cazul.

### **3.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Construcția propusă nu va contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent, noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil. Deșeurile menajere vor fi preluate de către firmele de salubritate, conform unui orar prestabilit printr-un contract.

### **3.11. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE**

Nu este cazul.

### **3.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)**

Construcția propusă va fi amplasată în retragere față de aliniament, având o retragere rezultată din alipirea și acoperirea calcanului existent. Retragera rezultată la nivelul parterului este de minim 7m (minimul impus în zonă fiind de 3m). Conform planurilor de situație atașate, nu se poate stabili o regulă locală referitoare la retragerea clădirilor față de aliniament.

Construcția se va retrage cu 3m față de latura vestică a amplasamentului (în acord cu prevederile din CU/RGU).

Față de latura estică se propune o retragere minimă de 1m (confirmată și prin acordul vecinilor la un minim de 0,9m - acord atașat prezentei documentații). Față de latura posterioară retragerea este de 16m - având acces la două străzi se observa o regulă locală de organizare a imobilelor pe parcela, în care acestea nu sunt condiționate de adâncimea la care sunt dispuse pe parcela, în raport cu cele două străzi. Construcția propusă nu depășește adâncimea imobilelor învecinate.

Regimul total de înălțime pentru construcție va fi S+P+1+ER, cu înălțimea maximă a construcției măsurată în punctul cel mai înalt față de teren de aprox 10 m.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi în acord cu prevederile Regulamentului aferent UTR Liu.

P.O.T. propus = 35%

### **3.13. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

C.U.T. propus = 0,83





### 3.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele publice existente în zonă.

### 3.15. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

	Suprafața [mp]	Suprafața [%]
<b>Suprafața terenului</b>	<b>561 mp</b>	<b>100%</b>
Suprafața construită existentă	125,1 mp	22,3%
Suprafața desfășurată existentă	125,1 mp	-
<b>Suprafața construită propusă</b>	<b>187 mp</b>	<b>33,3%</b>
<b>Suprafața desfășurată totală propusă</b>	<b>548,8 mp</b>	-
<b>Suprafața desfășurată propusă (calcul CUT)</b>	<b>452,1 mp</b>	-
<b>Suprafața spații verzi</b>	<b>234,2</b>	<b>41,75%</b>
<b>Suprafața platforme auto / pietonale</b>	<b>139,24 mp</b>	<b>24,81%</b>
<b>Suprafața / UTR</b>	<b>Liu 543mp</b>	Lc 18mp
<b>Nr. locuri de parcare</b>	<b>5</b>	
<b>P.O.T.</b>	<b>194,8 = 35%</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>452,1 = 0,83</b>	

## 5. CONCLUZII

Prezentul studiu urmărește integrarea funcțiunii investiției (imobil locuința unifamilială și spațiu servicii profesionale) în contextul urbanistic și a reglementărilor aferente, pentru a răspunde nevoilor exprimate de beneficiari. Modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirilor, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici se încadrează în contextul zonei, respectiv în condițiile regulamentului de urbanism.

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și a restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulații și echipare edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Cluj-Napoca  
Aprilie 2024

Întocmit,  
**arh. ILLE Andrei**

Coordonator,  
**arh. urb. Oana Burnete**