

P.U.D.

Pentru

**AMENAJARE PARCAJE LA SOL, REALIZARE ACCES  
AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE CABINA POARTA,  
IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER**

str. Borhanciului nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR:

**SZILAGYI ERZSEBET  
SZILAGYI IOSIF**

PROIECT NR. 323/2023  
2024

IUNIE

## **FOAIE DE PREZENTARE**

PROIECTAT:        **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT:        **arh. urb. VASS CSILLA**

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE:**

Foaie prezentare si Borderou piese scrise si desenate

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Studiu geotehnic

Documentatie cadastrala/ topografica cu proces verbal de receptie pentru PUD

Avize

Memoriu tehnic

### **PIESE DESENATE:**

A01– Plan de incadrare in zona	- F.S.
A02 – Suprapunere cu PUG CLUJ-NAPOCA	- sc. 1/500
A03 – Situatie existenta	- sc. 1/350
A04 – Reglementari urbanistice	- sc. 1/350
A05 – Reglementari edilitare	- sc 1/350
A06 – Circulatia terenurilor	- sc 1/350
A07 – Informarea populatiei	- sc. 1/500

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1.INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARIII:	AMENAJARE PARCAJE LA SOL, REALIZARE ACCES AUTO SI PIETONAL, AMPLASARE CABINA POARTA, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
AMPLASAMENT:	str. Borhanciului nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	SZILAGYI ERZSEBET SZILAGYI IOSIF
FAZA DE PROIECTARE:	P.U.D.
PROIECTANT:	S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.
NR. PROIECT:	216/2022

#### 1.2. Obiectul lucrarii:

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Cluj-Napoca in judetul Cluj si este in proprietatea solicitantului conform extrasului de carte funciara atasat documentatiei.

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe latura nordic-estica din str. Borhanciului.

#### **Obiectul si scopul lucrarii:**

Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) in conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism si metodologia de elaborare a continutului – cadru al documentatiilor de urbanism in vederea stabilirii conditiilor de amplasare, echipare si configurare pe teren a unei parcarii private. Se doreste de asemenea imprejmuirea proprietatii, amplasarea unei cabine de poarta si realizarea de racorduri si bransamente la utilitati.

**Elaborarea documentatiei de urbanism (PUD) este necesara avand in vedere fondul construit existent, natura investitiei si prevederile art. 48 din Legea nr. 350/2001 actualizata: „(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate” si prevederile Conditionari primare pentru UTR=Lc: „Pentru orice interventie vizand construirea de noi imobile de locuit se va elabora un P.U.D. prin care se va detalia modul specific de construire, in conditiile intergrarii in contextul urban local – trama stradala, accesele auto si pietonale, parcare, relatiile cu volumele construite invecinate etc. – cu aplicarea integrala a prevederilor prezentului regulament”..**

#### **Obiective:**

- Stabilirea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului;
- Reglementarea accesului pe parcela si stationare autovehiculelor;
- Propuneri de amenajari exterioare;
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la utilitatile necesare;
- Asigurarea coerenței urbane si dezvoltarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile;
- Integrarea in fondul construit existent;
- Circulatia juridica a terenurilor.

**Conditii de elaborare:**

- Conlucrarea intre initiator (beneficiar), elaborator (proiectant) si autoritatile locale;
- Documentatie elaborata pe suport topografic vizat de OCPI.

**Metodologia folosita – baza documentatiei:**

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic este anexat prezentei documetatiei.

**Cadrul legal:**

Documentatia a fost intocmita in conformitate cu urmatoarele prevederi legislative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001 ;
- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare ;
- H.G. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism;
- Metodologie privind continutul – cadru al documentatiilor de urbanism – in concordanta cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul Proiect 222/ 2001 si Ghid de elaborare PUD - indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

**2.INCADRAREA IN LOCALITATE :****Lista studiilor si proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:**

- Certificat de Urbanism ;
- Planul Urbanistic General al localitatii Cluj-Napoca;
- Documentatie cadastrala vizata de OCPI.

**Lista studiilor intocmite concomitent cu P.U.D.:**

- Studii de teren: planuri topografice si studiu geotehnic ;
- Documentatii pentru Avize si Acorduri.

**2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:****Conform Certificatului de Urbanism :**

Amplasamentul se afla in intravilanul localitatii Cluj-Napoca in judetul Cluj si este in proprietatea solicitantului conform extrasului de carte funciara atasat documentatiei.

Accesul pe amplasament se realizeaza de pe latura nordic-estica din str. Borhanciului.

Terenul prezinta declivitate de la nord-est la sud-vest si are o forma aproximativ dreptunghiulara, dezvoltat preponderent in adancime.

*Folosinta actuala a terenului* : teren arabil neimprejmuat si neconstruit.

*Destinatia zonei* :

partial **UTR Tr** – ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

preponderent **UTR Lc** – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990

Regimul juridic :

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valoprilor istorice si arhitectural-urbanistice. Imobilul se afla in proprietatea privata a beneficiarului, conform extrasului de carte funciara cu numarul 315849 anexat.

Regimul economic :

*Folosinta actuala a terenurilor* : teren (arabil).

*Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului*

aprobat : amplasamentul este situat partial in **Tr** – ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE si preponderent in **Lc** – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990.

Regimul tehnic :

partial **UTR Tr** – ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE

preponderent **UTR Lc** – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990

S\_teren = 3 000.00 mp

(C.F. Nr. 315849 Cluj-Napoca, Nr. cadastral Nr. topografic 315849)

**Conform Planului Urbanistic General al localitatii Cluj-Napoca:**

Parcela studiata se situeaza in mun. Cluj-Napoca pe strada Borhanciului, iar conform Planului Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca este incadrata in **UTR Tr** – ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE si **UTR Lc** – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990.

Principalele caracteristici ale **UTR Tr** sunt :

CARACTERUL ACTUAL :

Cuprinde culoarele noilor elemente ale infrastructurii majore de transport rutier din intravilanul municipiului, prevazute prin prezentul P.U.G. Sunt in general artere de transport rutier rapid, fara cadru arhitectural adiacent, precum Inelul Sudic, legaturile spre autostrada Transilvania / centurile ocolitoare ale localitatilor Floresti si Baciul etc.

Sunt incluse: platforma cailor de circulatie, fasiile de protectie ale acestora, zonele afectate de lucrarile de sistematizare verticala, de constructiile de arta inginereasca, suprafetele nodurilor rutiere, etc .

CONDITIONARI PRIMARE :

Pentru realizarea arterelor de trafic se vor elabora in prealabil P.U.Z.-uri prin care se vor reglementa detaliat: traseul, profilele longitudinale si transversale, nodurile de circulatie, zonele afectate de lucrari de arta inginereasca, de sistematizare verticala, spatiile de siguranta si protectie, alte amenajari aferente acestora.

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA AFLATE IN ZONA, ALTE RESTRICTII :

Se vor aplica in mod obligatoriu servitutele generate de obiectivele de utilitate publica precum si celelalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiata in PUG - plansa 3.2. „Reglementari Urbanistice – Unitati Teritoriale de Referinta” si in RLU – Cap. 2 – Terenuri si Zone cu Regim Special si Cap. 3 - Conditii Generale Privitoare la Constructii.

**Servituti de utilitate publica:** Pentru trama stradala pana la nivel de colectoare se vor aplica servitutele asa cum sunt ele marcate in PUG (a se vedea plansa 3.2. „Reglementari Urbanistice – Unitati Teritoriale de Referinta”). Prin PUZ se vor stabili locatii concrete si servitutele de utilitate publica aferente pentru trama stradala de interes local, infrastructura edilitara etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate Avizul Arhitectului Sef).

Emiterea Autorizatiei de construire pentru alte lucrari decat cele de utilitate publica, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publica, este interzisa.

Prin exceptie, pentru imobilele existente grevate de o servitute publica, pana la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrari care nu conduc la amplificarea volumului cum ar fi: lucrari de intretinere curenta, modificari interioare sau schimbari de destinatie, lucrari cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme si reclame, lucrari de consolidare.

Suprafetele de teren grevate de servituti de utilitate publica vor fi dezmembrate din parcelele initiale si inscrise in C.F. cu destinatia de *teren rezervat pentru servitute de utilitate publica*.

#### UTILIZARI ADMISE:

Circulatie rutiera / amenajarile specifice aferente: platforma cailor de circulatie, fasiile de protectie ale acestora, lucrarile de sistematizare verticala, constructiile de arta inginereasca, nodurile rutiere, iluminatul public, semnalizarea si orientarea rutiera etc.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Accese spre parcelele riverane aferente unor obiective de interes public major, intersectii cu trama stradala de interes local, numai in cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile.

#### UTILIZARI INTERZISE:

Orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2.

Accese directe spre parcelele riverane, cu exceptia situatiilor amintite la punctul anterior.

#### CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Nu este cazul.

#### CIRCULATII SI ACCESE :

Nodurile / intersectiile cu celelalte elemente ale tramei stradale majore se vor reglementa prin P.U.Z. aferent arterei de circulatie, ca si eventualele accese spre parcelele / terenurile riverane ale unor obiective de interes public major, intersectiile cu trama stradala de interes local, numai in cazul lipsei demonstrate a unor alternative rezonabile, cu conditia elaborarii unor studii de fundamentare privind traficul si accesibilitatea locala.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR :

In interiorul culoarelor arterelor de circulatie oprirea / stationarea / parcarea autovehiculelor este interzisa. Adiacent zonei, in vecinatatea nodurilor de circulatie / statiilor de transport in comun se recomanda construirea de parcaje publice ca parte a sistemului de transfer intermodal.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:

In interiorul culoarelor arterelor de circulatie pot fi amplasate elemente ale infrastructurii edilitare majore, in conformitate cu cadrul normativ in vigoare, cu conditia dispunerii acestora exclusiv in subteran. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc) sau pe sol a conductelor de orice fel. Traversarile se vor realiza exclusiv in subteran, cu exceptia liniilor aeriene de inalta tensiune.

Apele meteorice vor fi colectate exclusiv in interiorul culoarului arterelor de circulatie si conduse spre emisari sau canalizarea publica. Se interzice conducerea acestora in exterior, spre terenurile / parcelele invecinate.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :

Suprafetele libere se vor inierba in totalitate si se vor planta cu vegetatie medie si inalta, pe baza unui proiect de amenajare peisajera, avandu-se totodata in vedere si considerentele / reglementarile privind securitatea rutiera.

#### IMPREJMUIRI :

In intravilan, imprejmuirile parcelelor adiacente culoarelor arterelor de circulatie se vor supune reglementarilor aferente unitatilor teritoriale de referinta din care fac parte. In interiorul acestor culoare, ele vor fi in mod obligatoriu dublate de garduri vii, vegetatie medie si inalta care, impreuna, vor constitui o perdea de protectie. In extravilan, culoarul aferent arterelor de circulatie va fi imprejmuiruit din motive de securitate. Caracteristicile imprejmuirii vor fi reglementate prin P.U.Z.

#### REGIM DE INALTIME:

Nu este cazul.

#### INDICI URBANISTICI:

Nu este cazul.

Principalele caracteristici ale **UTR Lc** sunt :

#### CARACTERUL ACTUAL:

Zona cu locuinte colective construite dupa anul 1990, in general pe parcele preexistente, de tip agricol, fara aplicarea unui proces de urbanizare prin care sa se instituie o structura urbana coerenta si adecvata functiunii. Dezvoltarile sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mica anvergura, avand ca obiect o singura cladire sau un grup foarte restrans. Specifica este dispersia urbana si incalcarea regulilor de urbanism in ceea ce priveste densitatea, regimul de inaltime, relatiile fata de limitele de proprietate etc, rezultat al practicarii „urbanismului derogatoriu”. Disfunctionalitatile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflecta in imaginea urbana haotica.

Subzone cu alt caracter sunt inserate intamplator si contribuie in mica masura la asigurarea serviciilor necesare locuirii.

Subzone:

S\_Is – Subzona de institutii si servicii publice sau de interes public constituite in cladiri dedicate, situate inafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is;

S\_Et – Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et;

S\_P – Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier;

Lc / PUZ – Zona de locuinte colective pentru care s-a elaborat anterior un P.U.Z.

#### UTILIZARI ADMISE:

Locuinte colective.

S\_P – Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier – cladiri pentru parcaje/garaje colective sub si supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Functiuni tertiare – comerț alimentar si nealimentar, servicii de interes si cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentatie publica – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - in spatii rezultate din conversia functionala a locuintelor de la parterul cladirilor de locuit existente sau in cladiri dedicate noi cu ADC de maximum 1.500 mp, cu urmatoarele conditii:

(a) sa fie amplasate prin P.U.Z. de regenerare urbana, numai adiacent principalelor artere de trafic (pana la nivel de colectoare) sau unor spatii publice / trasee (pietonale) de interes;

(b) atat accesul publicului, cat si accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deseurilor etc) sa se faca direct din spatiul public si sa fie separate de accesele locuintelor;  
c) sa nu afecteze in nici un fel spatiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidentilor – sa nu existe accese inspre aceste spatii;

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Activitati de tip tertiar ale locatarilor desfasurate in interiorul locuintelor, fara ca acest fapt sa implice o conversie functionala – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanti, cu urmatoarele conditii:

- (a) sa se desfasoare in apartamentul in cauza in paralel cu functiunea de locuire;
- (b) sa aiba acces public limitat (ocazional);
- (c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala;
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul locuintei.

#### UTILIZARI INTERZISE:

Activitati / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

Depozitare en gros.

Depozitare de materiale re folosibile.

Comert en gros.

Comert si alimentatie publica practicate prin vitrine / ferestre.

Garaje individuale in cladiri provizorii sau permanente independente.

Constructii provizorii de orice natura.

Instalatii / utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor.

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### CARACTERISTICILE PARCELELOR:

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

- (a) sa aiba front la strada;
- (b) lungimea frontului la strada sa fie de mai mare sau egala cu 21 m;
- (c) adancimea sa fie de mai mare sau egala cu 21 m;
- (d) suprafata sa fie mai mare sau egala cu 600 mp;

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile de la punctele (b) si (c) enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D conform legii si prevederilor prezentului regulament.

Se admit operatiuni de comasare / divizare a parcelelor, cu conditia ca toate parcelele rezultate sa respecte conditiile de constructibilitate enuntate mai sus.

S\_P – Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier – in conformitate cu reglementarile P.U.Z. de regenerare urbana.

#### REGIM DE INALTIME:

Cladirile se vor inscrie intr-o inaltime maxima la cornisa de 18 m, masurata de la nivelul trotuarului. In plus se vor aplica cumulativ urmatoarele criterii:

- (a) cladirile noi se vor inscrie in regimul de inaltime dominant al zonei. In orice caz, vor avea un regim de inaltime maxim egal cu al celor direct invecinate, existente (in cazul in care acestea au inaltime diferite, se va lua in considerare regimul de inaltime mai ridicat).
- (b) pentru cladirile comune inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 18 m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 21 m, respectiv un regim de inaltime de (1-3S)+P+4+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80 m.



(c) pentru cladirile de colt se poate admite o inaltime maxima la cornisa ce nu va depasi 24 m, respectiv un regim de inaltime de  $(1-3S)+P+6$ , fara a depasi cu mai mult de doua nivele regimul de inaltime dominant al zonei.

S\_P – Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier – in conformitate cu reglementarile P.U.Z. de regenerare urbana.

#### IMPREJMUIRI:

Spre spatiul public aliniamentul va fi inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. Nejmuirea parcelelor se poate stabili prin P.U.Z. In acest caz masura se va aplica in mod obligatoriu unitar.

Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea maxima de 80 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,2 m. Imprejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Imprejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m inaltime si vor fi de tip transparent sau opac.

\Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

#### INDICI URBANISTICI:

##### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte functiuni:  
cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)

P.O.T. maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC maxima =  $35\% \times St$  (suprafata terenului) cu (S) +P+4, (S)+P+3+R si mai mult

P.O.T. maxim = 30%

Pentru nivelele cu destinatie de locuire AC maxima =  $20\% \times St$  (suprafata terenului)

Pentru imobilele de locuit:

cu maximum (S)+P+3, (S)+P+2+M(R)

P.O.T. maxim = 35%

cu (S)+P+4, (S)+P+3+R si mai mult

P.O.T. maxim = 20%

Pentru alte functiuni (dotari)

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi

P.O.T. maxim = 60%

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

P.O.T. maxim - S\_Is – Subzona de institutii si servicii publice sau de interes public constituite in cladiri dedicate, situate inafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

P.O.T. maxim - S\_Et – Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

P.O.T. maxim - S\_P – Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier – conform P.U.Z. de regenerare urbana

##### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

Pentru imobile de locuit ce cuprind la parter alte functiuni:

C.U.T. maxim = 1,1

Pentru imobilele de locuit:

C.U.T. maxim = 1

Pentru alte functiuni (dotari)

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fara a depasi

C.U.T. maxim = 1,2

Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, al supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

C.U.T. maxim - S\_Is – Subzona de institutii si servicii publice sau de interes public constituite in cladiri dedicate, situate inafara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is

C.U.T. maxim - S\_Et – Subzona de activitati economice cu caracter tertiar situate in zone cu caracter rezidential - a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

C.U.T. maxim - S\_P – Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier – conform PUZ de regenerare urbana

**Conform Documentatiei cadastrale vizate de OCPI :**

- Extras de carte funciara nr.: 315849 Cluj- Napoca ;
- Teren situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca;
- Teren neimprejmuit;
- Suprafata totala de 3 000 mp ;
- Categoria de folosinta: arabil.

**AMPLASAMENT:**

Str. Borhanciului nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

S\_parcela = 3 000.00 mp

**SZILAGYI ERZSEBET, SZILAGYI IOSIF**

C.F. Nr. 315849 Cluj-Napoca

Nr. cadastral Nr. topografic 315849

**Teren neimprejmuit; Arabil.**

AC\_existentă = 0 mp

ADC\_existentă = 0 mp

AD\_existentă = 0 mp

**POT\_existent = 0%**

**CUT\_existent = 0**

**BILANT TERIORIAL EXISTENT:**

ZONIFICARE FUNCTIONALA - EXISTENTA	S (mp)	%
<b>UTR – Tr</b>	<b>119</b>	<b>3.97</b>
<b>UTR – Lc</b>	<b>2 881</b>	<b>96.03</b>
<b>TOTAL</b>	<b>3 000</b>	<b>100.00</b>

2.1. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.:

**Conform Studiului Geotehnic :**

Studiul geo-tehnic este anexat prezentei documentatii.

**3. SITUATIA EXISTENTA:**

### 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul principal care leaga amplasamentul de zona centrala a municipiului Cluj Napoca este Str. Borhanciului, in prezent, cu o capacitate de circulatie limitata, și care este propusa, prin PUG Municipiul Cluj-Napoca, pentru modernizare.

Profilul stradal prevazut in PUG Cluj-Napoca pentru strada Borhanciului are o ampriza de 25.00 m. Acest profil prevede cate doua benzi carosabile pe sens, banda de parcare cu spatii verzi, pista de biciclisti si trotuar pe fiecare parte a sa. Pentru realizarea acestei servituti se va dezmembra o fasie de teren adiacenta strazii, cu latimea de 6.32-6.88 m , in suprafata de 119 mp, care va fi inscrisa in C.F. cu destinatia de drum si care ramane in proprietate privata.

### 3.2. Suprafata ocupata, limite, vecinatati :

Terenul este in prezent neimprejmuit si liber de constructii.

La ora actuala terenul este folosit nereglementat ca parcare virana de catre locatarii blocurilor din vecinatate.

**Vecinatatile sunt:**

- La nord-est: domeniul public - str. Borhanciului ; **UTR – Tr**;
- La sud-est : proprietati private - CAD 263670, 1735/2, 262000, 261987, 315725, 1735/7, 270065 ; **UTR – Lc**;
- La nord-vest : domeniul public - str. Alexandru Rosca , proprietati private - CAD 329746, 329747, 291542, 291379, 332722, 332894, 332895 ; **UTR – Lc**;
- La sud-vest : teren liber de constructii; **UTR – Liu**.

### 3.3. Suprafete de teren construite, suprafete de teren libere :

#### **AMPLASAMENT:**

Str. Borhanciului nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
S\_parcela = 3 000.00 mp

#### **SZILAGYI ERZSEBET, SZILAGYI IOSIF**

C.F. Nr. 315849 Cluj-Napoca  
Nr. cadastral Nr. topografic 315849

#### **Teren neimprejmuit; Arabil.**

AC\_existentă = 0 mp  
ADC\_existentă = 0 mp  
AD\_existentă = 0 mp

**POT\_existent = 0%**

**CUT\_existent = 0**

#### **BILANT TERITORIAL EXISTENT:**

ZONIFICARE FUNCTIONALA - EXISTENTA	S (mp)	%
<b>UTR – Tr</b>	<b>119</b>	<b>3.97</b>
<b>UTR – Lc</b>	<b>2 881</b>	<b>96.03</b>

<b>TOTAL</b>	<b>3 000</b>	<b>100.00</b>
--------------	--------------	---------------

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

Zona cu locuinte colective construite dupa anul 1990, in general pe parcele preexistente, de tip agricol, fara aplicarea unui proces de urbanizare prin care sa se instituie o structura urbana coerenta si adecvata functiunii. Dezvoltarile sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mica anvergura, avand ca obiect o singura cladire sau un grup foarte restrans. D Specifica este dispersia urbana si incalcarea regulilor de urbanism in ceea ce priveste densitatea, regimul de inaltime, relatiile fata de limitele de proprietate etc, rezultat al practicarii „urbanismului derogatoriu”. Disfunctionalitatile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflecta in imaginea urbana haotica.

### 3.5. Destinatia cladirilor :

Pe parcela studiata se doreste amenajarea unei parcuri private. Se doreste imprejmuirea terenului si amplasarea unei cabine portar prefabricate fara fundatii cu regim de inaltime P. Imprejmuirea va fi realizata perimetral pe terenul studiat, exclusiv pe proprietatea privata, fara a afecta parcelele invecinate. Accesele auto si pietonal se vor realiza din strada Borhanciului.

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

#### Regim juridic:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valoprilor istorice si arhitectural-urbanistice. Imobilul se afla in proprietatea privata a beneficiarului, conform extrasului de carte funciara cu numarul 315849 anexat.

#### Regimul economic :

Folosinta actuala a terenurilor : teren (arabil).

Destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajarea teritoriului

aprobate : amplasamentul este situat partial in **Tr** – ZONA DE CIRCULATIE RUTIERA SI AMENAJARI AFERENTE si preponderent in **Lc** – ZONA DE LOCUINTE COLECTIVE REALIZATE DUPA ANUL 1990.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei:

Coloana litologica se prezinta astfel:

#### Foraj **F01**:

- $\pm 0.00 \div -1,20$  argila prafoasa cafeniu-neagra plastic vartoasa cu resturi vegetale (1);
- $-1,20 \div -3,00$  argila prafoasa cafenie spre cafeniu-galbuie, plastic vartoasa (2);
- $-3,00 \div -3,50$  argila nisipoasa cafeniu-galbuie, cu intercalatii de nisip(3);
- $-3,50 \div -6,00$  alternante de praf nisipos argilos cafeniu-galbui, plastic vartos cu argile prafoase, intercalatii de nisip si calcrete(4).

#### Foraj **F02**:

- $\pm 0.00 \div -1,70$  material de umplutura din argila, pietris si materiale de constructii (1);
- $-1,70 \div -3,00$  praf nisipos argilos negru-cafeniu, plastic vartos, cu irizatii cafenii-roscate (2);
- $-3,00 \div -6,00$  nisip argilos cafeniu-galbui, plastic consistent, cu cuiburi de nisip(3).

Tabel 1. Categoria geotehnica

Factor de risc	Clasa de risc	Punctaj conform NP 074-2022
Conditii de teren	Terenuri dificile	6
Apa subterana	Fara epuizmente Cu epuizmente normale	1/2
Importanta constructiei	Normala	3
Vecinatati	Fara riscuri/ Risc moderat	1/3
Riscul geotehnic	<b>Moderat</b>	11/14
<b>Categoria geotehnica</b>	<b>2</b>	

Conditii de fundare:

- Adancimea minima de fundare  $D_{f\min}$  va fi de 1,10m ( se va urmari depasirea stratului de umplutura in zona sudica si mediana a amplasamentului);
- Stratul bun de fundare este stratul de:
  - Argila prafoasa cafenie/ cafeniu-galbuie, plastic vartoasa (2) in Fg01;
  - Praf nisipos argilos negru-cafeniu, plastic vartos, cu irizatii cafenii-roscate (2) in Fg02.
- Calculul terenului de fundare se va face la starea limita a capacitatii portante (SLCP), pentru care se vor avea in vedere urmatoarele valori ale capacitatii portante:
  - Foraj **Fg01**:  
argila prafoasa cafenie spre cafeniu-galbuie, plastic vartoasa:
    - umiditate naturala  $w=26,4\%$ ;
    - greutate volumica  $\gamma=18,29\text{kN/m}^3$ ;
    - unghiul de frecare interna  $\Phi=18^\circ$ ;
    - coeziunea  $c=14\text{kPa}$ ;
    - modulul de deformatie liniara  $E=14.000\text{kPa}$ .
 praf nisipos argilos cafeniu-galbui, plastic vartos:
    - umiditate naturala  $w=18,2\%$ ;
    - greutate volumica  $\gamma=17,92\text{kN/m}^3$ ;
    - unghiul de frecare interna  $\Phi=19^\circ$ ;
    - coeziunea  $c=16\text{kPa}$ ;
    - modulul de deformatie liniara  $E=17.000\text{kPa}$ .
  - Foraj **Fg02**:  
praf nisipos argilos negru-cafeniu, plastic vartos:
    - umiditate naturala  $w=27,8\%$ ;
    - greutate volumica  $\gamma=18,02\text{kN/m}^3$ ;
    - unghiul de frecare interna  $\Phi=16^\circ$ ;
    - coeziunea  $c=12\text{kPa}$ ;
    - modulul de deformatie liniara  $E=11.000\text{kPa}$ .
 nisipos argilos cafeniu-galbui, plastic consistent:
    - umiditate naturala  $w=32,2\%$ ;
    - greutate volumica  $\gamma=19,01\text{kN/m}^3$ ;
    - unghiul de frecare interna  $\Phi=15^\circ$ ;

- coeziunea  $c=12\text{kPa}$ ;
- modulul de deformatie liniara  $E=11.000\text{kPa}$ .

Pentru stratele de fundare, presiunea conventionala de calcul  $p_{\text{conv}}$  [kPa] pentru estimarea portantei terenului de fundare s-a stabilit ca fiind de **220 kPa** (conform anexei B cuprinse in STAS 3300/2-85, pentru fundatii continue avand latimea talpii  $B=1,00$  m si adancimea de fundare fata de nivelul terenului sistematizat de  $D_f=2,00$  m).

### 3.8. Adancimea apei subterane:

Apa subterana a fost interceptata la adancimea de  $-3,00$  m in Fg01, respectiv la adancimea de  $-2.70$  m in Fg02.

### 3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Seismic: zona de intensitate 6, P100/1-2013;

Zona de calcul seismic F,  $a_g = 0,08$  g;  $T_c = 0,7$

Adancime de inghet: STAS 6054-77  $H_i = -80 \div -90$  cm.

### 3.10. Analiza fondului construit existent:

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nu sunt constructii.

### 3.11. Echipare edilitara:

Nu sunt dotari edilitare pe parcela studiata.

Pe strazile adiacente exista urmatoarele utilitati :

- retea de energie electrica ;
- retea de alimentare cu apa ;
- retea de canalizare ;
- retea de alimentare cu gaze naturale.

## **4. REGLEMENTARI:**

### 4.1. Obiective noi solicitate prin tema :

Pe parcela studiata se doreste amenajarea unei parcuri private. Se doreste imprejmuirea terenului si amplasarea unei cabine pentru portar. Imprejmuirea va fi realizata perimetral pe terenul studiat, exclusiv pe proprietatea privata, fara a afecta parcelele invecinate. Accesele auto si pietonal se vor realiza din strada Borhanciului.

### 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor :

Pe teren se va amplasa o cabina poarta prefabricata fara fundatii cu grup sanitar propriu si regim de inaltime parter.

Pentru suprafata carosabila se va utiliza macadam - o tehnologie de impietruire rutiera, care consta in doua sau mai multe straturi de piatra sparta cu dimensiuni din ce in ce mai mici, straturi comprimate cu un cilindru compactor.

### 4.3. Capacitate, suprafata desfasurata :

$S_{\text{parcela}} = 3\ 000.00$  mp

(C.F. nr. 315849 CLUJ-NAPOCA si Nr. Cad. 315849)

Str. Borhanciului Nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

### **Cabina poarta (fara fundatii)**

AC\_ propusa = 6.75 mp

ADC\_ propusa = 6.75 mp

AD\_ propusa = 6.75 mp

POT\_propus = 0.225 %

CUT\_propus = 0.002

**Regim de inaltime : P**

**Locuri de parcare pe parcela : 107**

**din care 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati si 2 locuri de parcare cu puncte de reancarcare pentru masini electrice**

**Locuri de parcare biciclete : 58**

**Destinatia: parcare privata**

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

In afara de suprafata carosabila restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa.

La fiecare 4 locuri de parcare se va planta un arbore.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Nu exista constructii pe terenul studiat.

4.6. Principii de interventie asupra cladirilor existente :

Nu exista constructii pe terenul studiat.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale :

**Profilul stradal prevazut in PUG Cluj-Napoca pentru strada Borhanciului are o ampriza de 25.00 m. Acest profil prevede cate doua benzi carosabile pe sens, banda de parcare cu spatii verzi, pista de biciclisti si trotuar pe fiecare parte a sa. Pentru realizarea acestei servituti se va dezmembra o fasie de teren adiacenta strazii, cu latimea de 6.32-6.88 m , in suprafata de 119 mp, care va fi inscrisa in C.F. cu destinatia de drum si care ramane in proprietate privata.**

Latimea accesului carosabil pe parcela va fi de 6.00 m. Circulatia carosabila pe parcela se va efectua in ambele sensuri. Parcarile vor fi dispuse la 90° pe fiecare parte. Se vor amenaja **107 de locuri de parcare**, din care 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati si 2 locuri de parcare cu reincarcare pentru vehicule electrice. Sunt prevazute **58 de locuri de parcare pentru biciclete**. Accesul pe parcela este controlat prin bariere automate pentru monitorizarea si controlarea accesului auto pe ambele sensuri.

Art. 65 din Legea 448/2006 prevede ca „in spatiile de parcare de pe langa cladirile de utilitate publica, precum si in cele organizate vor fi adaptate, rezervate si semnalizate prin semn international cel putin 4% din numarul total al locurilor de parcare, dar nu mai putin de doua locuri, pentru parcare gratuita a mijloacelor de transport pentru persoane cu handicap”. Astfel s-au prevazut 6 locuri de parcare pentru persoane cu handicap.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural :

In afara de suprafata carosabila restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa.

La fiecare 4 locuri de parcare se va planta un arbore.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

#### 4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii :

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor vor fi ecologice si nu vor polua terenul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarierea deseurilor menajere rezultate prin depozitarea lor in locul special amenajat, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Punctul gospodaresc se va amenaja adiacent accesului in parcaj direct din circulatia auto. Gunoiul menajer se va selecta diferentiat pe 4 fractii si se va ridica periodic de catre o firma specializata.

La fiecare 4 locuri de parcare se va planta un arbore.

#### 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului :

Profilul stradal prevazut in PUG Cluj-Napoca pentru strada Borhanciului are o ampriza de 25.00 m. Acest profil prevede cate doua benzi carosabile pe sens, banda de parcare cu spatii verzi, pista de biciclisti si trotuar pe fiecare parte a sa. Pentru realizarea acestei servituti se va dezmembra o fasie de teren adiacenta strazii, cu latimea de 6.32-6.88 m , in suprafata de 119 mp, care va fi inscrisa in C.F. cu destinatia de drum si care ramane in proprietate privata.

#### 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

In afara de suprafata carosabila restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa.

Suprafata verde realizata pe sol natural va fi de 310.70 mp, care reprezinta 10.35 % din suprafata terenului de  $S = 3\ 000.00$  mp.

La fiecare 4 locuri de parcare se va planta un arbore, rezultand un total de 30 de arbori.

#### 4.13. Profiluri transversale specifice :

Profilul strazii Borhanciului se va modifica conform PUG, respectiv va avea un profil transversal de tip II.G – Zona rezidentiala/ mixta/ activitati – 25m.

#### 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala :

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare a terenului.

#### 4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare al terenului) :

*Retrageri minime obligatorii stabilite prin PUD:*

Amplasarea pe teren a constructiei va fi:

- La 3.30 m fata de viitorul aliniament al strazii Borhanciului;
- La 1.72 m fata de limita laterala nord-vestica.

Regimul de inaltime al cabinei va fi de **P**, avand inaltimea maxima de 2,70m.

$S_{\text{parc}} = 3\ 000.00$  mp

(C.F. nr. 315849 CLUJ-NAPOCA si Nr. Cad. 315849)

Str. Borhanciului nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

INDICI URBANISTICI – UTR Lc – SITUATIA PROPUASA:



AC\_propusa = 6.75 mp

**POT propus = 0.225 %**

#### 4.16. Coeficientul de utilizare al terenului :

INDICI URBANISTICI – UTR Lc – SITUATIA PROPUSA:

ADC\_propusa = 6.75 mp

**CUT propus = 0.002 %**

#### 4.17 Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri) :

Zona este complet echipata cu utilitati: curent electric, gaz natural, apa potabila, canalizare menajera, telefonie. Echiparea edilitara va cadea in sarcina proprietarilor parcelei. Avand in vedere existenta retelelor publice cu capacitate suficienta in zona, constructia propusa se va bransa la acestea in mod direct.

Alimentarea cu energie electrica se va realiza prin bransament la reseaua stradala.

Alimentarea cu apa potabila se va realiza prin bransament la reseaua stradala.

Canalizarea apelor uzate menajere se va efectua in reseaua de canalizare proiectata si racordata la sistemul public de canalizare.

Colectarea apelor pluviale se va face in sistem local prin colectarea acestora printr-o rigola prefabricata din beton racordata la sistemul public de canalizare.

#### 4.18. Bilant teritorial :

S\_parcela = 3 000.00 mp

(C.F. nr. 315849 CLUJ-NAPOCA si Nr. Cad. 315849)

Str. Borhanciului nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

#### **BILANT TERITORIAL PROPUS:**

##### **Cabina poarta (fara fundatii)**

AC\_propusa = 6.75 mp

ADC\_propusa = 6.75 mp

AD\_propusa = 6.75 mp

**POT\_propus = 0.225 %**

**CUT\_propus = 0.002**

TEREN DEZMEMBRAT PENTRU LARGIREA STRAZII BORHANCIULUI

S = 119.00 mp

SUPRAFATA CAROSABILA IN INCINTA - MACADAM

S = 2 481.60 mp

SPATIU VERDE

S = 310.70 mp

**Regim de inaltime : P**

**Locuri de parcare pe parcela : 107 din care 6 locuri de parcare pentru persoane cu dizabilitati si 2 locuri de parcare cu reincarcare pentru vehicule electrice**

**Locuri de parcare biciclete : 58**

**Destinatia: parcare privata**

CATEGORIA DE IMPORTANTA - "D"  
CLASA DE IMPORTANTA "IV"

BILANT TERITORIAL PROPUIS:

ZONIFICARE FUNCTIONALA - PROPUSA	S (mp)	%
UTR – Tr	119	3.97
UTR – Lc	2 881	96.03
<b>TOTAL</b>	<b>3 000</b>	<b>100.00</b>

## 5. CONCLUZII

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General. Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca .

Investitia se va realiza din fonduri proprii si va duce la reglementarea modului de parcare de pe teren. Zona este propice pentru dezvoltarea acestei functiuni. Vecinatatile sunt locuinte colective cu necesar ridicat de locuri de parcare.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este mixt, locuire, comert, servicii, administratie, etc. Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUIS :

- reglementarea conditiilor de construire pe parcela ;
- reglementarea acceselor auto si pietonale ;
- posibilitatea de construire a unui Imobil mixt.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic pozitiv prin crearea de locuri de munca. Realizarea investitiei propuse creaza spatii noi de locuit cu toate anexele aferente, imbunatateste circulatia pietonala din zona si aspectul arhitectural al zonei.

MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI :

- reglementarea modului de utilizare a parcelei;
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI :

Prevederile documentatiei sunt benefice pentru parcela studiata.

CATEGORII DE COSTURI :

**Costuri suportate de investitori :**

Investitia propusa se va realiza din initiativa investitorilor si costurile vor fi suportate exclusiv de catre acestia.

Investitorii vor suporta urmatoarele costuri:

- toate lucrarile de proiectare necesare implementarii solutiei propuse ;

- costurile legate de lucrarile de cadastru si miscarea terenurilor ;
- costurile legate de avizarea PUD-ului si a studiilor premergatoare ;
- costurile legate de bransamentele edilitare;
- costurile amenajarii parcajelor, circulatiei auto si pietonale exclusiv pe parcela detinuta ;
- costurile racordurilor auto la strada existenta ;
- toate costurile legate de edificarea cabinei.

Beneficiile initiatorului vor proveni din monetizarea si fiscalizarea .

**Costuri ce cad in sarcina autoritatilor publice locale :**

Nu este cazul.

Intocmit arh. urb. Vass Csilla