

FLEȘERIU A. ALEXANDRU NICOLAE

Birou individual de arhitectură

CIF 33995092

str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca

P.U.D. PENTRU LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, str. Dragoș Vodă nr. 30-30A, Cluj-Napoca

---

Plan Urbanistic de Detaliu

**P.U.D.**

Titlu lucrare:

**P.U.D. PENTRU LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**

Amplasament:

strada Dragoș Vodă nr. 30-30A,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

<b>Beneficiar:</b>	MARIȘ OCTAVIAN și MARIȘ MIHAELA CARMEN
<b>Proiectant:</b>	FLEȘERIU A. ALEXANDRU NICOLAE Birou individual de arhitectură CIF 33995092 str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca tel. 0725214038
<b>Sef proiect:</b>	arh. FLEȘERIU A. Alexandru Nicolae
<b>Coordonator urbanism:</b>	arh. KOMAROMI-GHEORGHE Laurențiu
<b>Faza:</b>	P.U.D.
<b>Data:</b>	ian. 2017
<b>Nr. proiect:</b>	3/2016

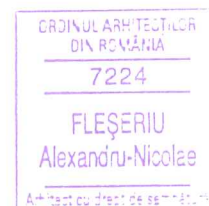
## BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESENATE PUD

### I. PIESE SCRISE

- Anunt ziar initiere - copie
- Certificat de urbanism nr.6147 din 19.12.2016
- Extras CF actualizat – copie
- Date identificare Beneficiar C.I.
- PV Receptie si Documentatie Cadastrala cu inventar de coordonate stereo70
- Studiu Geotehnic - copie
- Memoriu Justificativ PUD - elaborat conform "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" indicativ GM 009-2000

### II. PIESE DESENATE FAZA PUD

U.01	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SC. 1.1000, 1.500
U.02	REGLAMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1.500
U.03	REGLAMENTĂRI EDILITARE	SC. 1.500
U.04	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	SC. 1.500
U.05	MOBILARE URBANISTICĂ	SC. 1.500





## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. DATE GENERALE

#### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
Amplasament:	strada Dragoș Vodă nr. 30-30A, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	MARIȘ OCTAVIAN și MARIȘ MIHAELA CARMEN
Proiectant general:	FLEȘERIU A. ALEXANDRU NICOLAE Birou individual de arhitectură CIF 33995092 str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca tel. 0725 214 038
Faza de proiectare:	P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu elaborat conform "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu" indicativ GM 009-2000.

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. pentru proiectul **P.U.D. pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ** cu amplasamentul strada Dragoș Vodă nr. 30-30A, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tema de proiectare prevede construirea unei locuințe unifamiliale pe terenul beneficiarului, cu garaj pentru două locuri de parcare, toate funcțiunile obișnuite ale programului, împrejmuirea terenului și amenajări exterioare.

#### 1.3. SURSE DOCUMENTARE

- P.U.G. Cluj
- Certificat de urbanism nr. 6147 din 19.12.2016
- documentația topografică
- studiu geologic

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

#### 2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITĂȚII

Terenul cu o suprafață de 1091 mp este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona Dâmbul Rotund, pe strada Dragoș Vodă nr. 30-30A. Terenul are un front de 4,00 m la strada respectivă.

#### 2.1.2. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Caracteristicile parcelei studiate nu se încadrează în prevederile regulamentului local al PUG Cluj 2014 după cum urmează:

Suprafata parcelei este in intregime liberă de constructii(teren inierbat).

P.O.T.existent = 0,00% C.U.T. Existent = 0,0

Vecinatati: Nord: proprietăți private, Bogozî Ferdinand și Bogozî Katalina, respective Tătar Daniela  
Est: proprietate privată, Hancz Arpi  
Sud: proprietate privată, Sajgo Boldizsar  
Vest: strada Dragoș Vodă

### 3.5. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Terenul studiat se afla în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, în cartierul Dâmbul Rotund.

Conform PUG: *Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).*

Funcțiunea propusă nu modifică caracterul zonei aferente străzii Dragoș Vodă care este unul rezidențial.

### 3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul e învecinat de proprietăți cu locuințe individuale, regim de înălțime, P, P+M, care au următoarele caracteristici de amplasare față de limite:

- retragere față de aliniament aprox. 5.00 m
- retragere față de limita de proprietate nordică aprox. 80 cm – 1.00 m

Funcțiunea predominantă din zonă este locuirea.

### 3.7. REGIMUL JURIDIC

Terenul se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Terenul studiat este proprietatea privată a beneficiarului și este liber de constructii.

Folosință actuală: curți construcții

Destinația zonei: locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

### 3.8. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Alimentarea cu apă: in zona exista rețea de alimentare cu apă

Alimentarea cu energie electrică: in zona există rețea de alimentare cu energie electrică.

Alimentarea cu gaz: in zona exista rețea de alimentare cu gaze naturale

Reteaua de canalizare: in zona exista rețea de canalizare

Reteaua de telefonie: in zona exista rețea de telecomunicații;

Construcția propusă va fi racordată la toate rețelele tehnico-edilitare publice existente in zonă.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMĂ

Se propune construirea unei locuințe unifamiliale, regim de înălțime P+E, care include garaj pentru două autoturisme.

- asigurarea numarului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare.

#### 4.5. ORGANIZAREA CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto și pietonal se va realiza direct de pe strada Dragoș Vodă, care are o lățime de 12,00 m, din care 6,40 m este suprafața carosabilă, 1,80 m sunt trotuarele și 1,00 spațiu verde pe amandouă părți. Accesul comun auto și pietonal are o lățime de 3,00 m.

#### 4.6. PARCAREA PROPUȘĂ

Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului:  
Se propun 2 locuri de parcare în garaj.

#### 4.7. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

- Nu se modifică profilele stradale existente.

#### 4.8. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Nu sunt necesare lucrări speciale de sistematizare verticală, terenul fiind relativ plat. Se va respecta cota  $\pm 0,00$  și se vor rezolva corespunzător scurgerile de pe suprafețele minerale.

#### 4.9. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Alimentarea cu apă: in zona exista racord la conducta de apa.

Alimentarea cu energie electrica: in zona exista racord la energie elctrica.

Alimentarea cu gaz: in zona exista racord la rețeaua de gaze naturale.

Rețeaua de canalizare: in zona exista rețea de canalizare;

Rețeaua de telefonie: in zona exista racord la rețeaua de instalatii de telecomunicatii;

Canalizarea, apa, energia electrică, gazul și telefonizarea se vor racorda la rețeaua edilitară existentă în zonă.

#### 4.10. STRUCTURA

Cladirea propusă va avea fundații continue din beton armat, iar parterul și etajul va avea o structură ușoară din lemn izolat, placat cu lemn în exterior. Acoperișul pentru ambele volume va fi terasă.

#### 4.11. ÎNCHIDERI ȘI FINISAJE

La exterior se va folosi în general placaj lemn, tâmplăriile vor fi din lemn stratificat sau PVC, burlane și șorțuri din tablă zinc.