

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**CONSTRUIRE LOCUINTE CU DOUA UNITATI LOCATIVE  
S+P+1+R, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE**

**martie 2017**

<b>Amplasament:</b>	<b>Municipiul Cluj-Napoca, str. Calea Turzii nr. 26, jud. Cluj</b>
<b>Beneficiar:</b>	<b>PETROVAI VASILE și soția PETROVAI LIANA LAURA str. Saturn nr. 4 mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj</b>
<b>Proiectant general:</b>	<b>S.C. K&amp;K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.</b>
<b>Numar de proiect:</b>	<b>K68-16</b>

## LISTA DE SEMNĂTURI

---

**PROIECTANT GENERAL**

**s.c. K&K STUDIO DE PROIECTARE s.r.l.**  
*Cluj- Napoca, str. Victor Deleu nr. 2*

**SEF PROIECT**

arh. Kulcsar Andras

arh. Guttmann Szabolcs

**PROIECTAT**

arh. Kulcsar Andras  
arh. stag. Tataru Ioana

### PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt
- Listă de semnături
- Borderou
- Memoriu justificativ
- Anexe: Extras CF
- Certificat de urbanism nr. 2138 din 25.04.2016
- Studiu geotehnic
- Studiu topografic

### PIESE DESENATE

- |   |     |
|---|-----|
| • Plan de incadrare în zona pe ortofotoplan   | U01 |
| • Plan de incadrare – str. Calea Turzii       | U02 |
| • Plan de incadrare în PUG                    | U03 |
| • Plan de situație-situația existentă         | U04 |
| • Plan de reglementari urbanistice            | U05 |
| • Regimul juridic al terenurilor              | U06 |
| • Plan de reglementari edilitare              | U07 |
| • Desfasurata front estic strada Calea Turzii | U08 |
| • Desfasurata front sudic                     | U09 |
| • Plan subsol propus                          | U10 |

Intocmit,  
arh. stag. Tataru Ioana

---

# MEMORIU JUSTIFICATIV

---

faza PUD

Conținut-cadru structurat conform ordinului MLPAT nr. 37 din 08.06.2000 pentru aprobarea "GHIDULUI PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU", coroborat cu exigențele consacrate în practica curentă privind elaborarea documentațiilor de urbanism.

## 1.INTRODUCERE

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

---

**denumirea proiectului:** CONSTRUIRE LOCUINTE CU DOUA UNITATI LOCATIVE S+P+1+R, AMENAJĂRI EXTERIOARE SI ÎMPREJMUIRE

**beneficiar:** PETROVAI VASILE și  
soția PETROVAI LIANA LAURA  
str. Saturn nr. 4  
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

**elaboratori:** s.c. K&K STUDIO DE PROIECTARE s.r.l.  
  
Cluj- Napoca, str. Victor Deleu nr. 2, jud. Cluj  
Tel. 0733516194 Fax.0372873185

**colaboratori:**  
studiu topografic  
studiu geotehnic

**Moldovan Ovidiu Bogdan**  
s.c. GEOGNOZIS s.r.l.  
mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj  
str. Fântânele , nr. 1, ap. 33

**data elaborării:** martie 2017

## **1.2. Obiectul lucrării**

---

Planul Urbanistic de Detaliu are ca scop stabilirea unor reglementări specifice detaliate pentru un lot aflat în proprietatea lui Petrovai Vasile și al soției Petrovai Liana Laura în municipiul Cluj-Napoca, str. Calea Turzii, nr. 26, jud. Cluj, conform C.F. nr. 263587.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

---

Conform reglementarilor PUG, amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului ansamblului urban – Centrul Istoric al Municipiului Cluj-Napoca, dar în interiorul zonei arheologice protejate. Se încadrează în UTR ZCP\_Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Amplasamentul este situat în cartierul Andrei Muresanu, pe frontul vestic al strazii Calea Turzii care are o orientare Nord-Sud și se continuă la nord cu Piața Ștefan cel Mare.

## **2. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

Limita de proprietate, în suprafața de 300 mp este situată în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, strada Calea Turzii, nr. 26 și este înscris în C.F. nr. 263587. Are front la strada Calea Turzii de pe care se face, în momentul de față, și accesul pietonal. Pe partea de Nord și de Vest se învecinează cu parcele individuale, iar pe partea Sudică este învecinat cu o alee auto. Aleea auto, în suprafața de 321 mp se află în coproprietate, conform extras C.F. nr. 263817 și aparține lui Petrovai Vasile cu soția Petrovai Liana Laura și lui Teodorescu Ovidiu cu soția Teodorescu Alina Liana.

Zona studiată (parcela în înțeles urbanistic) cuprinde atât limita de proprietate descrisă anterior, cât și partea aflată în proprietatea lui Teodorescu Ovidiu cu soția Teodorescu Alina Liana, ce are nr. Cad. 3831/2.

Terenul studiat amplasat pe limita de proprietate este de forma dreptunghiulară, cu o ușoară cadere de la Sud spre Nord și de la Vest la Est. Dimensiunile terenului sunt următoarele: 15.94m latura Vest, 17.06m+1.06m latura Nord, 16.29m latura Est-front la strada Calea Turzii și 18.65m latura Sud-latura spre aleea auto.

Amplasamentul studiat se înscrie în UTR\_Liu-Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform PUG Cluj-Napoca, regim de înălțime S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R, cu P.O.T. maxim=35% și C.U.T. maxim=0.9.

În situația actuală, nu există construcții pe teren. Conform Extras C.F., suprafața terenului este egală cu 300mp. Există împrejurimi pe toate laturile.

Pe amplasamentul studiat există toate utilitățile.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se întocmește în baza Certificatului de Urbanism nr. 2138 din 25.04.2016 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. În conformitate cu prevederile acestuia zona în care este amplasamentul studiat are următoarele caracteristici:

- este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca
- este situat în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice

- imobil in coproprietate
- folosinta actuala: teren
- destinația (conform P.U.G.)- zona construita protejata; locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban
- UTR ZCP\_Liu
- **P.O.T.** *max* **de 35%**
- **C.U.T.** *max* **de 0.9**
- regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansarda, R-nivel retras)
- inaltimea maxima admisa a cladirilor masurata la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12m.

### **1.3. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Legatura municipiului Cluj-Napoca cu zona sud-estica a tarii se face pe Drumul European E60, care odata intrat in oras se continua cu strada Calea Turzii, una din principalele artere de circulatie ce asigura legatura intre cartierele Andrei Muresanu, Zorilor, Buna Ziua si centru. In centru, aceasta strada continua cu Piata Stefan cel Mare, iar la Sud, in cartierul Zorilor, se intersecteaza cu o alta artera de circulatie importanta, respectiv Bulevardul Observatorului, care asigura legatura spre cartierul Manastur.

### **1.4. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului**

Planul urbanistic de detaliu studiaza suprafața de 300 mp ,aflata in proprietatea lui Petrovai Vasile și soția Petrovai Liana Laura.

Amplasamentul se compune dintr-un teren de 300mp identificat cu nr. topo 1385/2/2 si nr. Cadastral 3831/1; in plan terenul are forma dreptunghiulara cu latura estica aliniata la drum, cu o pantă usoara de la Nord la Sud si de la Vest la Est.Terenul are următoarele dimensiuni: 15.94m latura vest, 17.60m+1.06m latura nord, 16.30m latura est-front la strada Calea Turzii și 18.65m latura sud - latura dinspre aleea auto .Pe teren nu exista nicio constructie.

Delimitari ale perimetrului studiat :

- la S – alee auto
- la V – proprietate privata
- la N – proprietati private
- la E – strada Calea Turzii

### **1.5. Analiza fondului construit existent**

Strada Calea Turzii pe care se afla amplasamentul studiat si face parte din dezvoltarea urbana a cartierului Andrei Muresanu care are o orientare Nord-Sud si care se continua la Nord cu Piata Stefan cel Mare si la Sud cu Bulevardul Observatorului. Delimitarea parcelelor adiacente acestei artere a inceput de la Nord si s-a facut inainte de anul 1918, pentru ca partea sudica sa fie parcelata dupa anul 1920.

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant

locuinte unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la strada de 12-25m, adâncimea de 30-55m și suprafața de 450-1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.

### **1.6. Analiza amenajărilor existente**

Drumul care face legătura între terenul studiat și drumul european E60 este reglementat astfel încât să aibă patru benzi (cate două pe fiecare sens) cu lățime totală de 14m, cu scuar verde de delimitare sensuri de circulație și trotuare adiacente de aproximativ 3.5m lățime.

Perpendicular pe strada Calea Turzii există o alee aflată în coproprietatea lui Teodorescu Ovidiu împreună cu soția Teodorescu Alina Liana și a lui Petrovai Vasile împreună cu soția Petrovai Liana Laura.

### **1.7. Regimul juridic al terenurilor**

Terenul studiat în suprafața de 300 mp se află în proprietate privată, provenind din Decizia civilă nr. 1482/A/2003 de dezlipire a parcelei în înțeles urbanistic. Pe lângă acestea, parcela totală în suprafața de 1043 mp cuprinde și un drum în suprafața de 321 mp, aflat în coproprietate cu vecinii în partea estică, Teodorescu Ovidiu și Teodorescu Alina Liana.

### **1.8. Condiții rezultate din studiu geotehnic**

Pentru stabilirea condițiilor geotehnice aferente zonei studiate a fost elaborat un studiu geotehnic. Conform acestuia nu sunt accidente morfologice naturale.

*Elemente de hidrogeologie.*

*a. Circulația generală a apei subterane*

Regimul apelor subterane este nepermanent și cuprinde infiltrații sezoniere.

*b. Prezența apei în forajele executate*

Apa subterană apare în sondaje ca infiltrații de apă, necesitând drenaje ușoare.

*Geologia perimetrului*

*a. Vârsta formațiunilor de pe amplasament*

Roca de bază este de vârstă sarmatiană și cuprinde depozite alternate de nisipuri și argile. Roca de bază nu a fost interceptată în foraje.

Formațiunea acoperitoare cuprinde deluvii predominant nisipoase, de vârstă cuaternară. Formațiunea acoperitoare este remaniată peste roca de bază.

*b. Tectonica regiunii și seismicitatea.*

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la

zona stabilă tectonic.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2006

indică:

-Zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $a_g=0,10g$ .

*Litologia caracteristică a terenului cercetat.*

*Sucesiunea litologică pe amplasament cuprinde:*

Sondaj S1 F: -sol vegetal 0-0.20m.

-nisip argilos,vartos, cafeniu 0.20m-1.00 m

-nisip argilos,cafeniu ,tare,1.00 m-3.00m

-alternanta de nisip cu argila cafenie,tare 3.00m-4.00m

Sondaj S2F: -sol vegetal 0-0.20m.

-nisip argilos,vartos, cafeniu 0.20m-1.00 m

-nisip argilos,cafeniu ,tare,1.00 m-2.100m

-alternanta de nisip cu argila cafenie,tare 2.10m-4.00m

### **Caracterizarea geologo-tehnică**

Terenul de fundare este nisip argilos tare. Apare de regulă la – 1m ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat). Zona activă este uniformă din punct de vedere geotehnic.

Parametrii geotehnici medii determinați pentru terenul de fundare sunt:

Argilă	19%
Praf	33%
Nisip	48%
Pietris	0%
W	9%
Ip	17
Ic	1.02
$\gamma$	18,0 kN/m <sup>3</sup>
n	42,6%
e	0,74

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este de 90 cm.

### **Situația existentă, stabilitate și portanță**

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice active sau potențiale).

Terenul de fundare (respectiv stratele din zona activă) nu prezintă variații de granulometrie, umiditate de natură să creeze comportamente diferite sub sarcini, în concluzie tasările diferențiate sunt limitate.

$P'_{conv} = 300$  kPa (valoare de bază, fără corecții pentru Df și B, conform anexei B la STAS 3300/2-85, respectiv NP 112-04, anexa A).

### **Concluzii și recomandări**

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare. Sistemul de fundare recomandat: fundatii continue, in trepte.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

-se va executa de preferinta inaintea altor lucrari un sistem de drenaj , epuizmente, deoarece



contactul prelungit al terenului de fundare cu apa din infiltratii sau din precipitatii poate afecta portanta acestuia si stabilitatea sapaturii. Amplasarea sa poate fi sub cota de fundare, pe amprenta cladirii, sau lateral.

-fundarea se va face cu încastrarea în nisip argilos tare

-adancimea de fundare recomandata:  $D_f = -1.20\text{m}$  dar  $-1.50\text{m}$  sub aval

-se recomandă centură de tasare.

-sapaturile mai adanci de un metru vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.

-apele de suprafata vor fi conduse pe rigole betonate iar pe conturul cladirilor se vor executa trotuare etanse.

-lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.

-planul de fundații se va prezenta geotehnicianului înainte de autorizare, pentru corelarea cu condițiile morfo-litologice.

-situația de pe amplasament impune asistență tehnică pe durata execuției lucrărilor de terasamente și fundații.

Acest studiu poate fi folosit doar pentru obiectivul indicat și pe amplasamentul studiat (marcat pe planul 1/GT), și are valabilitate în principiu nelimitată, atâta vreme cât nu s-a intervenit prin lucrări de terasamente pe suprafața sa sau în imediata vecinătate a amplasamentului, anterior intrării în lucru al proiectului pentru care a fost cerut. Totuși, în cazul în care a trecut un termen mai mare de 1 an de la faza de teren (data executării studiului, vezi fișa de foraj) până la începerea execuției, este obligatorie solicitarea confirmării valabilității, înainte de săparea fundațiilor.

### **Concluziile investigațiilor și recomandările geologului sunt următoarele:**

-Strat de fundare: - nisip argilos tare

-Condiții speciale, conform normativelor, și specificul obiectivelor:

-drenaj -epuizment, centura de tasare, sprijinirea sapaturilor-evazare daca este posibil, proiect pentru lucrarile de terasamente.

-Adâncimea de îngheț: -90cm.

-Adâncimea optimă de fundare: -120cm, dar spre aval -1.50m

-Presiunea convențională: fără corecții pentru adâncimea și lățimea fundației:  $p_{conv} = 300\text{kPa}$

-Accidente de teren: antropice, naturale (umpluturi, intercalații dure): pot apărea local bile de Feleac; versant amenajat în agroterase

-Elemente geomorfologice: versant terasat

Apa subterană: - infiltrații sezoniere. De la -0.80m

-Zona de intensitate seismică: -zona de intensitate 6, (VI grade MSK) (SR 11100-1:1993), fără măsuri speciale de proiectare a structurii. Conform P 100/1-2006: zona F,  $ag = 0,08g$ .

Conform NP 074/2007, Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții categoria geotehnică este următoarea:

2.1 Condiții de teren: teren bun, tabel A1.1	2 p
2.2 Condiții hidrogeologice: epuizmente.	2 p
2.3 Clasificarea construcției după importanță: normală	3 p
2.4 Vecinătăți: fără risc	1 p
Risc seismic	1 p
<b>TOTAL</b>	<b>9 p</b>

**CATEGORIA GEOTEHNICĂ 1, risc geotehnic redus.**

### **1.9. Echipare tehnică existentă**

---

Pe amplasament exista toate rețelele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivului propus. Exista retea publica de energie electrica si gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare. Reteaua electrica este supraterana.

### **REGLEMENTĂRI**

#### **1.10.Obiectivele noi solicitate prin tema – program**

---

Beneficiarul, reprezentat de Petrovai Vasile și soția Petrovai Liana Laura dorește ca actualul amplasament sa fie amenajat, prin construirea unei locuinte cu doua unitati locative avand regimul de inaltime S+P+1+R.

#### **1.11. Descrierea soluției propuse**

---

Situatia propusa se prezinta astfel:

Pe terenul cu nr. Topo. 1385/2/2 si nr. Cad. 3831/1 cladirea propusa se va amplasa cu o retragere fata de limita suprafetei cedate pentru utilitate publica intre 3.00 si 4.325 m ; se va pastra o distanta de 3.5 m la Nord , intre 2.70 la Vest, respectiv 1.70 m la Sud. La nord, retragerea reprezinta  $\frac{1}{2}$  din inaltime, la Est este asigurata retragerea minima de 3-5 m fata de aliniament, la Vest, distanta respecta hotararea Deciziei civile prin care este posibila o distanta de 3 m fata de terasa cladirii vestice, iar spre Sud se propune o aliniere unitara si pastrarea aceiasi distante ca si cladirile alaturate, reprezentand o distanta mai mica decat H/2. In plan, cladirea se inscrie aproximativ intr-un dreptunghi, cu laturile: Nord-10.60 m, Sud-10.60 m, Est-11.00 m, Vest-10.75 m.

Accesul auto se realizeaza direct din drumul de acces, prin intermediul unei rampe cu latime de 4 m din care se intra in garajul amenajat la subol. Se vor asigura 4 locuri de parcare la subol. Accesul pietonal se face de pe drumul situat la Sud, perpendicular pe strada. Accesul principal in cladire se face din aleea de acces, pe latura sudica a cladirii propuse.

Construcția va avea o suprafata construita de 115.22 mp si o suprafata desfasurata de 289.23 mp, rezultand un P.O.T. = 30.58% si C.U.T. = 0.76 pentru intreaga parcela in inteles urbanistic, respectand indicii urbanistici maxim admisi pentru UTR-ul in care se incadreaza.

Construcția propusa va fi bransata la toate rețelele edilitare si de utilitati. Imprejmirile existente se vor reface.

Se va ceda o fasie de teren in scopul utilitatii publice pe latura estica a proprietatii, avand latime variabila, intre 0.60 m-3.03 m si o supafata de 27.35 mp.

#### **1.12. Categoriile de intervenții , Propuneri de organizare a zonei studiate**

---

Studiile de fundamentare a documentațiilor pentru construire și/sau amenajare conțin grade de detaliere diferențiate în funcție de natura intervențiilor solicitate și în funcție de gradul în care aceste intervenții se reflectă asupra spațiului public și zonei învecinate. Categoriile de intervenții propuse prin prezenta documentație sunt urmatoarele :

##### **A. - Intervenții asupra strazii Calea Turzii:**

- cedare teren pentru utilitate publica
- inlaturarea gardurilor existente si realizarea de garduri noi, cu arhitectura si

materiale contemporane.

**B. Intervenții la exteriorul fondului construit**

- realizarea unei construcții noi care se încadrează în regimul de înălțime și cel funcțional specific UTR-ului în care se afla

**C. Propuneri de intervenții în exteriorul zonei aferente amplasamentului**

- Nu sunt

**1.13. Reglementari PUG pentru UTR ZCP\_Liu-Locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

---

UTILIZARI PERMISE-locuinte individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiți, platforme carosabile și pietonal, amenajări exterioare, piscine.

-locuinte semicolective (familiale), cu maxim două unități locative

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI-instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de caldura etc) cu condiția ca, în funcționare, acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

-servicii cu acces public (servicii de proximitate), cu următoarele condiții: să se adreseze preponderent locuitorilor zonei; suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp; să implice maximum 5 persoane; activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor pe parcelă; pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

-servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari/ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții: să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire; suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp; să implice maximum 5 persoane; activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii; să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine; pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor pe parcelă.

-funcțiuni de turism, cu următoarele condiții: să nu includă alimentație publică; să se obțină acordul vecinilor

-instituii de educație/ învățământ-cresce, grădinite, școli publice și private, cu următoarele condiții: să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei; să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfasurate), funcție de capacitate, conform normativelor; pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

UTILIZARI INTERZISE-sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise menționate anterior. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrările de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

-sa aiba front la strada

-lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m

- adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada
- suprafata sa fie mai mare sau egala cu 350 mp
- sa aiba forma regulata

Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidentia modalitatea de conformare la configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**-in situatiile in care exista alinieri unitare, cladirile se vor retrage cu aceeasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate. In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 3 m si cu cel mult 5 m de la aliniament.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**  
Pentru parcelele cu front la strada de lungime cuprinsa intre 12 si 15 m-in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta ; noul calcan nu va depasi lungimea lungimea celui existent ; nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine ; se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent ; cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m ; in cazul existentei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va inchide frontul. In cazul in care pe limitele laterale de proprietate nu exista calcane, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu o distanta minima de 3 m ; prin exceptie, in situatia in care se poate identifica in zona o « regula locala » (regula a zonei, de obicei a locului) de amplasare a cladirilor pe parcela-demonstrata prin prezentarea imobilelor din vecinatate pe planul de situatie-ce implica o retragere mai mica de la limita laterala de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi.

Pentru toate situatiile : cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin decat 6 m; garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2.80 m ; garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei ; toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

**AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Distanta minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic in punctul cel mai inalt, dar nu mai putin decat 3 m. In cazul in care incaperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spatiul dintre cele doua cladiri, distanta minima va fi de 6 m.

**CIRCULATII SI ACEESE**

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista acces direct la drumurile publice. Prin exceptie, pentru situatii existente la data intrarii in vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcela se pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei. Necesarul de parcaje :

-Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere : minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp ; minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp

-Servicii cu acces public (servicii de proximitate) : minimum doua locuri de parcare ; prin exceptie, in situatiile in care, din motive demonstrabile, in interiorul parcelei nu pot fi realizate in conditii rezonabile parcaje sau numarul de parcaje necesar, pentru lucrari de restructurare partiala (schimbări de destinatie, demolari partiale, extinderi, mansardari, aditionare de noi corpuri de cladire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe baza de abonament. In aceste cazuri se va elabora un PUD.

-Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii : sa nu includa alimentatie publica ; sa se obtina acordul vecinilor.

-Instituti de educatie/ invatamant-crese, gradinite, scoli publice si private : parcaje pentru personal (minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai putin de doua).

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter+etaj+mansarda/ nivel retras) sau (demisol+parter+mansarda/ nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1.80 m fata de planul fatadei spre strada/ spatiul public.

Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii : (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S-subsol, D-demisol, P-parter, M-mansarda, R-nivel retras).

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.

Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit. Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60°, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona. Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei-tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisuri inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale. Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in imprejmuire. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior parcelei (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere, accesibil din spatiul public.

#### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din

suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.

Pe fasia de teren cuprinsa intre strada/ spatiu public si cladirile retrase de la aliniament (gradina de fatada), minim 60 % din suprafete vor fi organizate ca spatii verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau a impiedica realizarea constructiilor.

#### **IMPREJMUIRI**

Spre spatiul public, aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. 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 2.20 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.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)-POT maxim=35 % pentru locuinte

-POT maxim=25 % pentru institutii de

educatie/ invatamant

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)-CUT maxim=0.9 pentru locuinte

-CUT maxim=0.5 pentru institutii de

educatie/ invatamant

#### **1.14. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese, parcaje**

Amenajarea este prevăzută cu pavaj din dale pentru circulațiile pietonale și pavaj carosabil care poate să suporte traficul auto asigurându-se astfel accesul mașinilor în subsolul clădirii, în care sunt amenajate locurile de parcare necesare.

#### **1.15. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism**

Se propune cedarea unei fasii de teren în suprafața de 27.35 mp, aflata în proprietatea beneficiarilor , paralel cu drumul de acces, în scopul utilitatii publice.

#### **1.16. Regim de aliniere, regim de construire, regim de înălțime**

Categoriile de intervenții propuse prin prezenta documentație respecta atât regimul de aliniere cât și cel de construire și de înălțime a zonei.

#### **1.17. Indici caracteristici, bilanț teritorial comparativ**

În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2138 din 25.04.2016 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, zona în care este amplasamentul studiat are următoarele caracteristici:

- $P.O.T._{max. existent} = 19.68\%$
- $C.U.T._{max. existent} = 0.49$

Prin amenajarea si reglementarile urbane si urbane propuse rezulta urmatoorii indici si bilant teritorial:

### **INDICI TEHNICI SI URBANISTICI PROPU SI**

UTR ZCP\_Liu, conform PUG

S teren-limita de proprietate existenta (cf. C.F. nr. 263587) =300mp

S teren cedat-utilitate publica (cf. C.U. nr. 2138 din 25.04.2016)=27.35mp

S teren studiat-parcela istorica in inteles urbanistic (cf. C.F. nr. 175467) =1043mp

S teren calcul indici urbanistici=1043+(27.35/2)=1056.68mp (cf. Regulamentului Local de Urbanism, Sectiunea 4, Punctul 15)

S.C. existenta=207.91 mp

S.C. propusa =96.55 mp

S.C. rezultata=304.46 mp

S.D. existenta=515.77 mp

S.D. propusa=256.08 mp

S.D. rezultata=771.85 mp

P.O.T. existent=19.68%

P.O.T. propus=28.81%

C.U.T. existent=0.49

C.U.T. propus=0.73

Regim de inaltime: S+P+1+R

H. max. fata de CTA= 10.00 m

### **BILANT TERITORIAL PROPUS**

S CONSTRUITA	304.46 mp	28.81%
S SPATII VERZI/ PLANTATE	357.33 mp	33.81%
S. SPATIU LIBER (CIRCULATIE AUTO, PIETONALA, PUNCT GOSPODARESC)	365.84 mp	34.62%
S. ZIDURI DE SPRIJIN	1.88 mp	0.17%
S. TEREN CEDAT-UTILITATE PUBLICA	27.35 mp	2.59%

TOTAL	1056.68 mp	100%
Nr. locuinte : 2	Nr. parcar subterane: 3	
Regim de inaltime	S+P+1+R	

### ***1.18 Propuneri de echipare edilitară***

---

Pe amplasament exista toate retelele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivului propus. Exista retea publica de energie electrica si gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare. Reteaua electrica este supraterana.

Se propune realizarea unui sistem de retea subterana de la bransament la imobil in care sa fie transpus retelele electrice, de apa-canal, de telefonie, de internet si altele asemenea. Toate retelele vor fi pozate ingropat.

### **2. CONCLUZII**

---

Potențialul de dezvoltare a amplasamentului studiat se referă la regandirea functiunilor existente prin refacerea fondului construit în vederea păstrării zonei ca o entitate bine definită și coerentă capabilă să raspundă cerințelor de locuire ale unui oraș modern . Considerăm ca propunerea elaborată se înscrie în reglementarile urbanistice si contextul zonei, aducând un plus de valoare acesteia .

Intocmit,  
arh. stag. Tataru Ioana

Verificat, Șef de proiect  
arh. Kulcsar Andras