

**PLAN URBANISTIC**  
**DE DETALIU**

**DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ  
ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE  
CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE  
S+P+E+R, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI  
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

**CLUJ-NAPOCA, Str. TĂBĂCARILOR nr. 15A**

Beneficiari:

**TĂTAR SERGIU-LUCIAN  
ȘI  
TĂTAR COSMINA-AURORA**

# 1. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+E+R, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Adresa lucrării: CLUJ-NAPOCA, str. TĂBĂCARILOR NR. 15A

Beneficiar: TATAR SERGIU-LUCIAN ȘI  
TATAR COSMINA-AURORA  
CLUJ-NAPOCA, str. NEGOIU NR. 3, AP. 37, jud. CLUJ

Proiectant: S.C. ATTITUDE PLUS S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA, str. MOTILOR nr. 112, ap. 3/1  
S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA, str. UNIVERSITĂȚII nr. 3, ap. 20

Șef proiect: Arh. ADRIANA MATEI

Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)

Nr. Proiect: 258/2017

## **2.BORDEROU**

### **A. Piese scrise**

Foaie de capăt  
Borderou  
Memoriu justificativ  
Certificat de urbanism nr. 4149 / 29.08.2017  
Acte proprietate + Doc. topo

### **B. Piese desenate**

Plan încadrare în zona	U01
Plan încadrare în GOOGLE MAPS	U02
Plan încadrare în PUG	U03
Plan de situație existent	U04
Reglementări urbanistice	U05
Reglementări edilitare	U06
Obiective de utilitate publica	U07

S.C. ATTITUDE PLUS S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA, Str. MOTILOR nr. 112, ap. 3/1

S.C. DAR LINE ENRGY S.R.L.  
CLUJ-NAPOCA, Str. UNIVERSITĂȚII nr. 3, ap. 20

### **3. Lista de semnături**

Șef Proiect :            Arh. Adriana Matei – R.U.R.  
                                  Ing. Morar Cristian - C.C.I.A.  
                                  Ing. Miclaus Radu - Instalații  
                                  Ing. Ruen Liliana - C.F.D.P.

## **4. MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **1.1 Date de recunoaștere a documentației:**

Denumirea lucrării:	DEMOLARE CLĂDIRE EXISTENTĂ ELABORARE PUD SI CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+E+R, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Adresa lucrării:	CLUJ-NAPOCA, str. TĂBĂCARILOR NR. 15A
Beneficiar:	TATAR SERGIU-LUCIAN ȘI TATAR COSMINA-AURORA CLUJ-NAPOCA, str. NEGOIU NR. 3, AP. 37, jud. CLUJ
Proiectant:	S.C. ATTITUDE PLUS S.R.L. CLUJ-NAPOCA, str. MOTILOR nr. 112, ap. 3/1 S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L. CLUJ-NAPOCA, str. UNIVERSITĂȚII nr. 3, ap. 20

#### **1.2 Obiectul lucrării:**

Întocmirea P.U.D. este rezultatul nevoii de clarificare a detaliilor de amplasare a unei cladiri având funcțiunea de locuințe colective cu regimul de inaltime propus S+P+E+R, în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Tăbăcarilor nr. 15A.

Pe amplasamentul în discuție este amplasata o construcție cu funcțiunea de depozit, având  $S_c = 384,00$  mp care urmeaza a fi demolata, urmand ca pe amplasamentul liber sa se realizeze o clădire de locuințe colective, avand regimul de inaltime S+P+E+R. Accesul auto și cel pietonal se propune a se realiza din str. Tăbăcarilor latura sudica.

**Dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ce a determinat elaborarea P.U.D.**

#### Indicatori tehnico-economici:

Construcția propusa pe parcela studiată va avea destinația de locuințe colective, cu un regim de înălțime S+P+E+R în suprafață construită de 384,00 mp si o suprafața desfășurată de 1.209,00 mp , exceptand subsolul, respectiv 1.593,00 mp cu subsol inclus. Suprafața terenului in studiu este de 1.446,00 mp, conform extrasului CF anexat.

Având în vedere dezvoltarea zonei – destinate prin P.U.G. parcela stuadiata este încadrata în UTR ZCP – L- a – zonă construită protejată ansambluri de locuințe unitare.

Conform P.U.D. propus, indicatorii de utilizare a terenului vor fi urmatoorii:

<b>P.O.T. existent = 26,56 %</b>	<b>P.O.T. propus = 26,56 %</b>	<b>(P.O.T. maxim = 40,00%)</b>
<b>C.U.T. existent = 0.27</b>	<b>C.U.T. propus = 0.84</b>	<b>(C.U.T. maxim = 1,20)</b>

#### Funcționalitatea:

Construcția propusa va avea funcțiunea de locuință colectivă S+P+E+R – 14 apart. P.U.D.-ul de incintă elaborat indică amenajarile existente și propuse în zonă.

### Rezolvarea circulației:

Accesul auto și pietonal se propune de pe str. Tăbăcarilor latura sudică.

### Circulația terenurilor:

Terenul pe care se va construi clădirea propusă este în proprietatea beneficiarului: **TĂTAR SERGIU-LUCIAN ȘI TĂTAR COSMINA-AURORA**, iar restul teritoriului studiat se află:

-spre Nord-Vest – drum cu nr. Top: 6825/15/1;

-spre Sud-Est – str. Tăbăcarilor nr. Top: 6825/57;

-spre Sud-Vest - teren în proprietate particulară cu construcție Pop Simona Maria, Polereczky Arpad și Victoria, Lehene Titus și Soția Veronica, Moldovan Iudith-Erzsebet, Budai Elena, Oltean Veronica, Moldovan Ioan;

-spre Nord-Est - teren în proprietate particulară Baza Sportivă Clujana S.C. CLUJANA S.A. ;

### Echiparea cu utilități:

Zona este complet echipată cu rețele utilitare. Există rețele de apă-canal, energie electrică, gaz metan și telefonie fixă.

### Integrarea în contextul existent:

Teritoriul studiat se încadrează într-o zonă populată cu terenuri parcelate cu zone construite – în general cu locuințe individuale.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1 Poziția comună:**

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Amplasamentul studiat este situat în partea nordică a municipiului Cluj-Napoca în cartierul Iris.

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1 Căile de comunicație:**

Amplasamentul studiat este amplasat în Cluj-Napoca, str. Tăbăcarilor, nr. 15A.

### **3.2 Analiza fondului construit existent:**

Parcela studiată este liberă de construcții.

Zona învecinată cuprinde parcele aflate în proprietate particulară pe care sunt construite clădiri similare, clădiri la care ne-am aliniat la front. Având în vedere regimul de înălțime propus considerăm că nu afectăm în vreun fel clădirile existente și parcelele neconstruite din zonă.

### **3.3 Circulația pietonală:**

Circulația pietonală se desfășoară pe un trotuar de lățime de 1.00 m, dispus adiacent la str. Tăbăcarilor.

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 2014, astfel trotuarul de pe care se face accesul pe parcela are lățimea de 1,00 m.

### **3.4 Parcajele:**

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei în studiu unde s-au propus în total 17 locuri de parcare din care 14 locuri de parcare amenajate în garajul de la subsolul

clădirii, respectiv 3 locuri de parcare supraterrane destinate vizitatorilor, accesul propunându-se din Str. Tăbăcarilor latura sudică

### **3.5 Analiza geotehnică:**

Terenul are o suprafață orizontală lipsită de denivelări și nu este afectat de fenomene de instabilitate provocate de manifestări geodinamice.

Studiul geotehnic efectuat a pus în evidență următoarea stratificație:

- 0.00 (**față de cota terenului natural**)
- 0,80 m umpluturi diverse
- 0,80 m - -5,00 m nisip cu pietris ;

Apa subterana nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj.

### **3.6 Regimul Juridic:**

Suprafața studiată se prezintă ca parcelă individuală în proprietate privată. Parcela pe care urmează a fi amplasată construcția propusă este în proprietatea beneficiarilor **TĂTAR SERGIU-LUCIAN ȘI TĂTAR COSMINA-AURORA**.

Zona adiacentă cuprinde terenuri în proprietatea particulară, loturi individuale parcelate.

### **3.7 Echiparea edilitară:**

#### **Alimentare cu apă și canalizare :**

În zonă există rețele publice de canalizare pe str. Tăbăcarilor.

#### **Alimentarea cu energie electrică :**

În zonă există rețea de energie electrică pe drumul cu nr. Topo. 6825/15/1.

#### **Telecomunicațiile :**

În zonă există rețele de telefonie fixă pe drumul cu nr. Topo. 6825/15/1.

#### **Alimentare cu gaz :**

În zonă există rețea de gaz metan pe drumul cu nr. Topo. 6825/15/1.

## **4. PROPUNERI**

Prin PUD se urmărește relevarea potențialului teritorial studiat – în ideea posibilei amenajări a unei zone cu unități individuale de locuit care datorită dimensiunilor parcelelor, vor beneficia de un grad sporit de confort al locuirii.

PUD-ul s-a întocmit luând în considerare:

- amplasarea obiectivelor conform normelor urbanistice;
- crearea unui ambient zonal structural, în buna relație cu mediul.

Propunerile s-au făcut în baza:

- PUG al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 din 2014;
- Caracterul funcțional rezidențial al zonei;
- Datelor specifice ale amplasamentului – respectiv vecinătățile cu zone rezidențiale deja structurale.

### **4.2 Circulația pietonală:**

Accesul pietonal în clădire se va realiza de pe trotuarul de 1.00 m.

#### 4.3 Regimul juridic și circulația terenurilor:

Față de situația existentă, regimul juridic nu prezintă modificări, respectiv toate accesese se realizează pe domeniul public și rămân în proprietatea acestora.

#### 4.4 Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime propus pentru cladirea cu locuințe colective este de: S+P+E+R.

#### 4.5 Plantațiile, spațiile libere, împrejuririle:

Plantațiile și spațiile verzi se vor asigura, în general, pe terenul rămas neocupat de construcții.

#### 4.6 Modul de utilizare a terenului:

În perimetrul teritoriului studiat, indicatorilor de utilizare a terenului vor fi:

#### Pe parcela studiată:

**P.O.T. existent = 26,56 %                      P.O.T. propus = 26,56 %                      (P.O.T. maxim = 40,00%)**  
**C.U.T. existent = 0.27                              C.U.T. propus = 0.84                              (C.U.T. maxim = 1,20)**

#### 4.7. Echiparea edilitară:

Având în vedere echiparea edilitară completă a zonei, se propun următoarele soluții redată în planșa U06 - Reglementări edilitare- conform datelor obținute în avizele anexate.

4.9.1. Alimentarea cu energie electrică se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.2. Alimentarea cu apă se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.3. Canalizarea apelor menajere se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.4. Canalizarea apelor pluviale se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.5. Alimentarea cu gaze naturale se face se va face direct din rețeaua stradală.

#### 4.8 Bilanțul teritorial:

Nr	Amplasamentul	Parcela studiată			
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Total teren	1.446,00	100	1.446,00	100
2	Construcții locuințe	384,00	26,56	384,00	26,56
3	Circulații carosabil, parcări	387,00	26,76	390,00	26,97
4	Spații verzi	675,00	46,68	672,00	46,47

### 5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivelor propuse se va accentua și definitivă caracterul urban al zonei studiate.

În vederea îndeplinirii obiectivelor, vor trebui luate următoarele măsuri:

- preluarea prevederilor prezentului P.U.D. de către Serviciul de Urbanism al Primăriei municipiului și utilizarea lor în eliberarea C.U. și A.C. pentru obiectivele din zona studiată.

Șef proiect:  
ing. Morar Cristian

Proiectanți:  
arh. Adriana Matei  
ing. Morar Cristian  
ing. Ruen Liliana