

B.I.A. MACOTI-Arh.  
TISE C-TIN MARIAN  
STR.FIERULUI NR.6  
3400 CLUJ - NAPOCA  
AUT. 369/2003-CLUJ  
TEL/FAX-0264/484919

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1. INTRODUCERE**

#### **Date de recunoastere a documentatiei**

- denumire proiect - P.U.D. Zona strada Oasului,CLUJ-NAPOCA
- beneficiari - Muresan Ilie Sorin si sotia Muresan Daniela Traiana  
dom. CLUJ-NAPOCA,str.ADorobantilor,nr.70/19
- proiectant - BIA MACOTI-Arh.Tise C-tin,str.Fierului,nr.6,Cluj-N.
- data elaborarii - August 2017

#### **Obiectul lucrarii**

Avand in vedere tendinta de dezvoltare si extindere a localitatii Cluj-Napoca, in prezent zona in studiu este rezolvata urbanistic prin P.U.G. Aprobata cu H.C.L.

Prin acest P.U.G. pentru zona Strazii Oasului, proiectantul si avizatorul au propus prin reglementari UTR Lir, beneficiarul in dorinta de a-si construi locuinta pentru el si copii, intocmeste acest P.U.D. pentru a solutiona urbanistic amplasarea cladiri si a materializa amplasamentul acestei cladiri propuse precum si drumul de acces din strada Oasului.

S-a urmarit solutionarea alinierii cladirilor fata de celelalte din apropiere .

S-a urmarit de asemenea solutionarea circulatiei in zona pe drum de 2 benzi de circulatie.

### **2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

Zona studiata se afla in partea de nord-vest a localitatii Cluj-Napoca.

In conformitate cu Planul Urbanistic General, aprobat cu HCL - zona considerata in studiu , se inscrie in UTR Lir cu cladiri de maxim (S)+P+1E+M(R) .

Amplasamentul locuintei sau casei de locuit ce a determinat intocmirea acestui P.U.D. face parte din teritoriul in intravilan din partea de sud al strazii Oasului, lotul in studiu fiind actualmente in intravilan.

P.U.D.-ul propriu zis , prin detalierea zonei studiate, imbunatateste solutia de circulatie prin trasarea strazi pe limita de proprietate si nu numai si prin continuarea drumului principal de acces propus spre modernizare.

#### **Proiectul propriu –zis**

- mentine ideea amenajarii zonei de locuinte individuale, unifamiliale in regim de maxim (S)+P+1E+M(R)in UTR Lir (locuinte cuplate sau individuale).
- Propune drumul de acces cu 2 sensuri de circulatie, de 7,00 m latime si 2 trotuare cu latimea de 1,00 m .
- propune realizarea unor loturi de dimensiune convenabila conform Regulamentului de urbanism, in suprafata de minim 500 mp tinand cont ca in UTR Lir, POT=35%.

### 3. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiată se află în intravilanul localitatii Cluj-Napoca, partea de nord-vest, in partea de de sud a strazii Oasului. Suprafata studiată a lotului este de 505,00 mp și este delimitată astfel:

- la est -drumul de acces .
- la nord,sud si vest- proprietati particulare

Zona studiată este parte din intravilanul localitatii Cluj-Napoca, situată in partea de nord-vest. .

Accesibilitatea la caile de comunicatie este facila din drumul de acces propus spre modernizare la str.Oasului si mai departe spre centrul orasului.

Folosinta actuala : teren fanate -in folosinta petentului .

In apropierea zonei studiate exista construite case de locuit in regim de P+1,P+2.

#### 3.1. Regimul juridic

Terenul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, fiind in totalitate proprietate particulara a beneficiarilor.

Beneficiarii au **lotul** dupa cum urmeaza:

- Muresan Daniela Traiana – cota 1/2  
cu drept cumparare ,ca bun propriu.
- Muresan Ilie Sorin – cota 1/2  
cu drept cumparare ,ca bun propriu.

cu nr.cadastral 306914 in suprafata de 505,00 mp.

Beneficiarii au **drumul** dupa cum urmeaza:

- Muresan Daniela Traiana – cota 1/2  
cu drept cumparare ,ca bun propriu.
- Muresan Ilie Sorin – cota 1/2  
cu drept cumparare ,ca bun propriu.

cu nr.cadastral 9188/6 in suprafata de 391,00 mp – cota 1/5.

#### 3.2. Analiza fondului construit existent

In zona terenului considerat exista cladiri de locuinte construite noi. Cladirile au regim de inaltime de maxim D+P+2E cele nou construite , pe fundatii de beton, zidarie de b.c.a., plansee de beton si lemn,sarpante de lemn si invelitoare de tigla ceramica.

Acest fond construit nu are o valoare deosebita -cladirile folosite strict ca si case de locuit.

#### 3.3. Caile de comunicatii

Accesul la lotul in studiu se face din drumul propus spre modernizare cu 2 sensuri de circulatie si 2 trotuare din strada Oasului. Aceasta este o strada modernizata, asfaltata .

Drumul de acces la lotul in studiu este propus un drum de categoria III,cu 2 sensuri de circulatie de 7 m latime si 2 trotuare de 1,00 m latime .

### 3.4. Echiparea tehnico-edilitara

In prezent exista pe drumul de acces- retele de energie electrica ,retele de apa, retele de gaz metan pana la casele existente.

### 3.5. Situatia geomorfologica Vezi STUDIUL GEOTEHNIC .

## 4. PROPUNERI

### 4.1. Elemente de tema

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarii lotului amintit mai sus si autoritatile locale, prevede studiu de lot a terenului in suprafata de 505 mp cu drumul aferent.

Propunerile de tema au avut la baza prevederile P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. pt. a se realiza o zona de locuinte de maxim (S)+P+1E+M in UTR Lir iar conform dorintei beneficiarilor s-a propus un regim de inaltime de Sp+P+1E

UTR Lir - POT maxim = 35,00%

- CUT maxim = 0,9 la constructii in regim de (S)+P+1E+M .

- POT real = 20,85%

- CUT real = 0,51 la constructii in regim de Sp+P+1E.

Aria totala a constructiei propuse va fi de :

- Ac = 105,30 mp;

- Ad = 260,00 mp;

Avand in vedere ca regimul de inaltime propus in zona UTR Lir este de (S)+P+1E+M si ca POT=35,00 %, utilizarea terenului este sub cea propusa prin P.U.G., respectiv in regim de inaltime de Sp+P+1E, cu POT= 20,85% iar CUT= 0,51.

## 5. REGLEMENTARI

### Partiul urbanistic

Teritoriul zonei studiate se gaseste in intravilanul din partea de nord-vest a localitatii Cluj-Napoca si are materializata o circulatie auto si pietonala interioara prin PUG aprobat prin HCL la strada Oasului .

In ceea ce priveste propunerile privind amplasarea constructiei pe lot, aceasta va avea caracter rezidential si se va realiza individual in cadrul lotului in studiu cu amenajarile exterioare corespunzatoare.

- Aliniamentul propus cel de la strada este de 4,00 m iar cel de la spatele lotului este de 6,00 m aceasta pentru ca forma lotului este cu latura scurta la strada .

Strada Oasului este de categoria a II-a cu 7,00 m latime si trotuare cu latimea de 2,50 m, ( este cuprinsa tangential in PUD. ).

Drumul de acces propus spre modernizare -este de categoria a III-a cu 7,00 m latime si 2 trotuare cu latimea de 1,00 m conform profilelor ce se prezinta pe pl. anexate.

### 5.1. Sistematzare verticala

Datorita inclinatiei foarte mici a terenului spre sud (spre parau) nu sunt necesare lucrari de sistematzare verticala .

### 5.2. Regimul juridic, circulatia terenurilor

Terenul aferent prezentului PUD si care este si obiectul lucrarii, apartine domeniului proprietatii private.

- domeniul privat va fi de 505,00 mp suprafata lotului cota 1/1 si drumul de acces de 391 mp cota 1.5.

- domeniul public va fi cel al strazilor si trotuarelor din exteriorul lotului.

Suprafata domeniului privat nu va include realizarea strazilor principale de acces ci doar accesul auto in lot la parcare si garaje.

- Drumul de acces propus a fi amenajat va avea o latime de 7,00 ml si 2 trotuare de 1,00 ml latime .

### 5.3. Regimul de aliniere si inaltime

Modul de dispunere in plan a constructiilor respecta principiile urbanistice specifice unei zone rezidentiale cu alinierea acestora corespunzator unei retrageri de minim 4,00 ml la limita trotuarului drumului de acces propus spre modernizare si de minim 6,00 m aliniamentul posterior de la imprjmuire, conform plansei cu propuneri si reglementari.

Alaturi de criteriul compozitional, la adoptarea solutiei prezentate s-a mai avut in vedere si criteriul functional prin asigurarea unei densitati construite, corespunzatoare unei zone de case de locuit cu regim de inaltime de maxim Sp+P+1E.

Fata de limitele laterale a loturilor se va asigura minim 3,00 ml dar nu mai putin de jumatatea inaltimii pana la cornisa.

Inaltimea maxima va fi de 9,50 m la cornisa in regim de Sp+P+1E.

Alinierile propuse la strada precum si alinierile posterioare sant materializate pe planse.

Imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de 1,8-2,2 m din care un soclu opac si parte transparenta din lemn sau metal, dublata de gard viu din arbusti tinsi la inaltimea gardului.

### 5.4. Modul de utilizare a terenului

Se stabilesc valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului (POT) si a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) raportand suprafata ocupata la sol a cladirilor si respectiv suprafata desfasurata a cladirilor la suprafata terenului aferent acestora.

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare optima a terenului in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime sunt urmatorii :

- UTR Lir - POT = 35,00 % pt. Lotul minim de 500,00 mp si regim (S)+P+1E+Mp.
- CUT = 0,9
  
- POT real = 20,85 % pt. Lotul de 505,00 mp si regim Sp+P+1E.
- CUT real = 0,51

- . Aria construita la sol Ac = 105,30 mp
- . Aria constr.desfasurata Ad = 260,00 mp
- . Aria terenului de constr. At = 505,00 mp

### 5.5. Retele edilitare propuse

Pentru lotul in studiu se vor extinde retelele existente pe drumul de acces din strada Oasului pana la ultima casa construita din apropiere in partea de est a lotului.

In prezent, pe aceasta strada existenta, sant prezente retele electrice , apa precum si gaz metan.

Pentru incalzire si apa calda, centralele termice care se vor racorda la reseaua de gaz din zona.

In plus locuinta de pe lotul propus va avea posibilitatea sa fie dotata cu o fosa septica ecologica pentru resturile menajere conditiile necesare unui confort modern corespunzator in cazul lipsei retelei de canalizare in zona.

Pentru realizarea alimentarii cu energie electrica,apa,gaz metan, canalizarea si racordurilor amintite se vor intocmi proiecte conform regulamentelor in vigoare si pentru fiecare specialitate in parte, respectiv apa-canal,retele electrice,gaz metan, si aprobari pentru retea telefonica si tv cablu.

### 5.6. Caile de comunicatie propuse

Strada de acces existenta in zona se integreaza in reseaua de circulatie evidentiata prin P.U.G.. Parcajele se vor realiza cu precadere in interiorul proprietatii.

De aceea s-a propus fluidizarea circulatiei auto pe doua sensuri, la o latime de 7,00 ml strada si 2 trotuare de 1,00 m latime de o parte si de alta a strazii .

### 5.7. Plantatiile

Se propune realizarea unor plantatii decorative de aliniament pe toata lungimea stazii propuse, jardiniere cu plante decorative, arbusti tinsi pe post de gard viu precum si amenajari florale in cadrul suprafetelor pietonale si in incintele particulare.

### 5.8. Bilant teritorial

#### 5.8.1. Zonificarea functionala

Nr. Crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		Mp	%	Mp	%
1.	Locuinte Ac	-	-	105,00	20,75
2.	Teren pt.constructii-liber	-	-	71,75	14,25
3.	Spatii plantate – peluze	-	-	228,25	45,20
4.	Teren agricol	505,0	100,0	-	-
5.	Circulatii auto-parcari	-	-	31,00	6,14
6.	Trotuare	-	-	69,00	13,66
<b>TOTAL</b>		<b>505,0</b>	<b>100,0</b>	<b>505,00</b>	<b>100,0</b>

### 5.8.2. Proprietatea si circulatia terenurilor

---

Terenul de pe lotul in studiu este proprietate particulara iar strada este in proprietatea particulara a celor 5 proprietari riverani.

Lotul existent este in suprafata de 505,00 mp iar drumul in suprafata de 391 mp.

Se va ceda din suprafata lotului 24,94 mp pentru drum .

Din totalul de 505,00 mp de teren, se va dezmembrat in:

- Teren pentru construire = 280,06 mp -proprietate particulara.
- Teren pentru drum = 24,94 mp -proprietate particulara.

## 6. CONCLUZII

Zona considerata in proiect corespunde pe deplin construirii de locuinte de tip case individuale si cuplate, facand posibil racordul lor la retelele edilitare existente pe drumul de acces din estul lotului studiat, retele racordate pana la ultima casa de peste drum.

Intocmit  
Arh. Tise C-tin Marian



## REGLEMENTARI REȚELE EDILITARE

### 1. ALIMENTARE CU APA

Pentru consumul de apă potabilă a ocupanților obiectivului casa familiala se va racorda la rețeaua de apă existentă pe drumul de acces până la ultima casa vizavi de lotul în studiu, pentru consumul uman. .

Alimentarea cu apă a bucatăriei și a tuturor obiectelor sanitare se va face din rețeaua de apă amintită, respectiv cea existentă pe drumul de acces.

### 2. CANALIZAREA

Apele uzate menajere se vor descărca gravitațional în bazinul colector-fosa septica ecologica- amplasat îngropat la limita de proprietate, printr-un racord PVC Dn 125mm. Bazinul colector este unul etanș, format din două compartimente, unul de sedimentare și unul de vidanjare. Vidanjarea se va realiza prin prevederea unui pompe cu tocător amplasată în camera de sedimentare cu rol de pompare în camera de vidanjare. Volumul bazinului colector, vidanjabil este dimensionat la  $Q_{zi\ max} = 0,1\ mc/zi$ , respectiv  $Q_{zi\ med} = 0,09\ mc/zi$ , de unde, la o perioadă de 90 de zile între vidanjări rezultă un volum util  $V=8,1\ mc$ . Bazinul se va îngropa în pământ și se va etanșeiza la fața exterioară cu membrană hidroizolantă.

Urmărirea comportării investiției în timp se va face conform Normativului P133 – 80 de către beneficiar prin exploatarea tehnicii a lucrării. În cadrul activității de urmărire curentă se va da atenție deosebită:

- scurgerii apelor spre canalizarea exterioară;
- etanșeității conductelor care transportă lichide de orice fel;
- înfundării scurgerilor;
- apariția de fisuri, crapături ale conductelor;
- distorsionări ale traseului conductelor
- funcționării tuturor armaturilor;
- neterminarea unor lucrări ce afectează siguranța în exploatare;
- vicii în construcție a caror remediere este de durată.

### 3. RETELELE EXTERIOARE PENTRU INCALZIRE.

Există rețele exterioare de încălzire -gaz metan.  
Centrala termică va funcționa pe baza de gaz metan e.

### 4. INSTALATII EXTERIOARE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Există rețeaua publică de medie tensiune LES 0.4 kV la limita proprietății. Alimentarea cu energie electrică a casei se va face prin intermediul bransamentelor individuale și a firidelor de bransament. Casa va fi alimentată din rețeaua electrică subterană strădala prin intermediul unei firide de bransament proprii montate în holul de acces din casa. Din aceste firide se va alimenta tabloul general. Firidele vor fi prevăzute cu casa de măsură propriu pentru energia electrică consumată în comun (iluminat spații de circulație, centrala termică, etc.).

### 2. RETELE EXTERIOARE DE TELEFONIE

Nu există și nici nu sunt necesare, în zona fiind semnal pt.telefonie mobilă.

Intocmit  
arh.TISE C-TIN

