

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

mun. Cluj-Napoca, str.Bujorului, nr. 8 , jud. Cluj

### **ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE**

Obiect: **P.U.D.**  
mun. Cluj-Napoca, str.Bujorului, nr. 8 , jud. Cluj

Beneficiar: **Iuhos Martin si Iuhos Elisabeta**  
Mun. Cluj-Napoca, Strada Bujorului, nr. 10, ap.1, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ARHICAN PROIECT S.R.L**  
arh.CANTOR CRISTIAN

Nr. documentație: 23/2017

Data predării: aprilie 2018

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

mun. Cluj-Napoca, str.Bujorului, nr. 8 , jud. Cluj

## **ELABORARE PUD SI DTAC PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE**

### **Borderou**

#### **A. Piese scrise**

Foaia de capăt  
Borderou  
Certificat urbanism  
Act de identitate  
Extras CF  
Dovada achitare taxa RUR  
Anunt in ziar privind intentia elaborarii PUD  
Studiu geotehnic  
Plan topografic  
Memoriu justificativ

#### **B. Piese desenate**

Plan de încadrare în zonă	sc. 1:5000	pl. nr. U01
Plan încadrare în PUG Cluj-Napoca	sc. 1:10000	pl. nr. U01'
Situația existentă	sc. 1:200	pl. nr. U02
Propunere - Reglementări	sc. 1:200	pl. nr. U03
Circulația terenurilor	sc. 1:200	pl. nr. U04
Propunere - Rețele edilitare	sc. 1:200	pl. nr. U05
Propunere – Ilustrare urbanistica a soluției propuse	sc. 1:200	pl.nr. U06

# **MEMORIU JUSTIFICATIV**

## **1. Introducere**

### **1.1. Elemente de temă**

La comanda inițiatorului se întocmește P.U.D. pentru amplasamentul din Jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str.Bujorului, nr.8, ce va servi ca bază pentru obținerea autorizației de construire pentru beneficiar și pentru reglementarea ocupării parcelei, rezolvarea acceselor pietonale și auto din zona aflată în studiu.

### **1.2. Dimensionarea zonei studiate**

Zona reglementată prin PUD ocupă o suprafață de 210.00 mp și este formată dintr-o singură parcelă, proprietatea fiind deținută de **luhos Martin și luhos Elisabeta**

Zona studiată prin PUD se regăsește la mijlocul străzii Bujorului pe partea dreaptă, la aproximativ 180 m de intersecția cu strada Sobarilor.

Planul de situație s-a întocmit având la bază date rezultate din ridicarea topografică efectuată, delimitarea proprietății fiind făcută conform actelor de proprietate aflate în posesia beneficiarilor.

Planul urbanistic stabilește amplasamentul obiectivelor pe proprietate, alinieri, retrageri minime, restricții posibile, accese pietonale și auto de pe drumurile existente sau constituite, modul de realizare a utilităților, utilizarea în indicii urbanistici definiți prin PUG asupra terenului.

### **1.3. Încadrarea în localitate**

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, având conform CF destinația de curți construcții. Terenul are frontul la strada Bujorului de 9.33 ml

Lotul de teren nu prezintă diferențe de nivel, având caracteristicile unui teren de lunca. Parcela este de formă regulată, trapezoidală și este orientată cu adâncimea pe direcția E-V.

Vecinătăți:

- la Nord - proprietate – str. Bujorului Nr 10 – proprietari actuali **luhos**

**Martin și luhos Elisabeta**

- la Vest - str. Bujorului

- la Est - proprietate – str. Martin Oprit Nr 13 – proprietar actual

**CODREANU VIOREL**

- la Sud- proprietate privată - – str. Bujorului Nr 6– proprietar actual

**BALINT ILDIKO**

Parcela studiată este amplasată într-o zonă având destinația stabilită prin PUG: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar periferic. Parcela este situată în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale urbanistice, cu încadrare în zona de impozitare "D".

Zona dispune în prezent de rețele de utilități (apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare).

## **2. Situația existentă**

### **2.1. Analiza fondului construit existent**

Terenul supus acestui studiu este ocupat în prezent de o clădire (locuința unifamilială Parter) situată spre fund de lot, la aproximativ 50 cm de limita de proprietate nordică. Loturile alăturate din Nord și Sud sunt ocupate de clădiri construite în regim cuplat, ambele fiind poziționate pe limita de nord a parcelelor aferente. La Vest parcela se învecinează cu str. Bujorului de unde se asigură și accesul pe proprietate. În perimetrul studiat găsim preponderent locuințe individuale de dimensiuni medii cu regim maxim de înălțime S+P+1E.

### **2.2. Circulația auto și pietonală**

Accesul pe parcelă este pietonal și auto, direct de pe drumul existent. Strada Bujorului se prezintă ca un drum sistematizat, cu o lățime de 9,85m (1,90m+3,00m + 3,00m+1,95m ). Nu sunt prevăzute locuri de parcare în zona strazii, ci numai în interiorul proprietăților.

### **2.3. Analiza geotehnică**

Suprafața pe care se va executa obiectivul se găsește pe str. Bujorului. Din str. Oașului se intră pe str. Nădășel în lungul Văii Nadăș, după care la capăt pe partea stânga este Bujorului.

Geomorfologia perimetrului

Terenul studiat se găsește pe pod de terasă joasă. Accidente morfologice naturale sau antropice: nu sunt.

### **1.3. Elemente de hidrologie și hidrogeologie.**

#### **A. Cadrul hidrologic**

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, mal stâng

#### **B.**

Circulația generală a apei subterane

Regimul apelor subterane este permanent și cuprinde freatic.

#### **C.**

Prezența apei în forajele executate

Apa subterană apare în sonda jla -3m, dar poate prezenta fluctuații.

Terenul de fundare este argilă nisipoasă, vârtosă, cafenie. Apare ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat) de regulă la -0,60 m. Zona activă este uniformă din punct de vedere geotehnic.

-fundarea se va face cu încastrarea în argilă nisipoasă, vârtosă, cafenie, pentru care

presiunea convențională de bază este  $p_{convb} = 270 \text{ kPa}$ .

-adâncimea de fundare recomandată:  $D_f = -0,90 \text{ m}$ . Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.

-se recomandă ridicarea cotei CTA, pentru ca apele să nu stagneze în vecinătatea imobilului.

-se recomandă centură de tasare din cauza eterogenității granulometrice, variațiilor de consistență.

-nu s-a menționat în temă posibilitatea unui subsol/demisol, astfel că nu sunt prezentate măsuri specifice acestui tip de nivel.

-săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.

-apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.

## **2.4. Regimul juridic și economic al terenului, bilanț teritorial**

În conformitate cu extrasele CF aflate în original la dosar, terenul de amplasament în suprafață de **210.00 mp** cu CF nr. **316654** și nr. cad : 316654 mp înscris în CF. Cluj-Napoca. Terenul se afla în posesia soților Iuhos Martin și Elisabeta și este amplasat conform planului de situație.

În conformitate cu actele de proprietate aflate în copie la dosar, terenul de amplasament studiat este constituit dintr-o singură parcelă, în suprafață totală de 210.00mp. Parcela este înscrisă în CF **316654** Cluj-Napoca, sub nr. cad. **316654**. Destinația actuală a terenului este cea de curți construcții. Lotul este ocupat de o clădire parter și este împrejmuit.

**POT existent = 20.47%**

**CUT existent = 0.205**

## **2.5. Echipare edilitară**

Zona studiată are echipare edilitară completă, și bransamente și racorduri realizate pentru construcția existentă pe parcela.

## **2.6. Disfuncționalități, priorități și servituți existente**

Disfuncționalități majore ale terenului nu au fost constatate. Parcela studiată prezintă forme și dimensiuni ce pot crea dificultăți de execuție pe durata șantierului. Din punct de vedere al riscurilor naturale, zona nu prezintă grad de risc. Parcela nu prezintă servituți.

## **3. Reglementări**

### **3.1. Încadrarea în PUG Cluj-Napoca.**

În P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul se încadrează în **UTR Lip**

#### **PROPUNERI:**

Amenajările propuse vor cuprinde construirea unui corp de clădire cu regimul de înălțime Sp+P+M (casă unifamilială) acces pietonale și auto. Locuința este propusă a fi situată pe limita de proprietate nordică (parcela vecină de la nr. 10 se află tot în proprietatea soților Iuhos Martin și Elisabeta). Pe latura sudică beneficiarii au încheiat

un acord notarial prin care își exprimă acordul privind amplsarea construcțiilor pe limita de proprietate. Retragera față de limita stradală va fi de 3.00 m respectând alinamentul existent. Pentru a asigura un loc de parcare în incintă în zona accesului auto, se retrage construcția până la 8,45 m cu amenajarea unei platforme pentru parcare.

Retragera față de limita posterioară va fi de minim 8.00 m.

Accesul auto și cel pietonal va fi asigurat pe latura vestică, pe o lățime totală de 4.00 m ( 3m - auto + 1m- pietonal ).

Clădirea ce urmează a fi construită se va bransa la utilitățile din zonă. Încălzirea spațiilor se vor asigura cu o centrală termică pe gaz. Apele uzate vor fi preluate de rețeaua de canalizare stradală. Gunoiul menajer se va acumula în pubele închise, amplasate într-un spațiu amenajat, care periodic vor fi golite de un serviciu de salubritate.

### 3.2. Propuneri de organizare a zonei studiate

Propunerile de organizare a zonei studiate vizează asigurarea accesului și alinierea construcțiilor în funcție de restricții, natura terenului, și orientarea față de punctele cardinale. In dispunerea construcției propuse s-a avut in vedere crearea unor spatii cu caracter privat (intim) cat mai generoase, avand in vedere suprafata mica a terenului.

### 3.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese

Circulația auto și pietonală se va asigura din strada Bujorului.

Dimensiunile frontului asigură accesul auto și pietonal în bune condiții. Se va asigura amenajarea unui loc de parcare în interiorul proprietății, iar platforma gospodărească se va poziționa în incinta în apropierea limitei nordice.

### 3.4. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism precum și servituțile propuse

Terenurile își mențin tipul actual de proprietate, fiind proprietate privată. Nu există alte servituți de trecere pe proprietate.

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>TEREN</b>				
-domeniu public (ptr. drum)	0,00	0,00	0.00	0.00
-domeniu privat	210,00	100,00	210,00	100
<b>TOTAL</b>	<b>210.00</b>	<b>100,00</b>	<b>210.00</b>	<b>100,00</b>

### 3.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Construcția propusă se va poziționa față de limitele parcelei la următoarele distanțe:

- min. **3.00 m față de limita stradală (vest)**
- pe limita de proprietate **SUD**
- min **8.00 m față de limita posterioara (est)**
- pe limita de proprietate **NORD**

Terenul este în totalitate împrejmuit astfel :

La strada, fundatii continue cu soclu din beton. Stalpi din beton si panouri din constructii metalice. Imprejmuirea perimetrala este realizata din fundatii izolate, cu stalpi metalici si plasa de sarma.

Pentru parcela în studiu se propune regimul de înălțime **Sp+P+M**.

### 3.6. Indicatori de ocupare a terenurilor (POT, CUT)

Referitor la suprafața aferentă zonei de locuit situația se prezintă astfel:

#### BILANT TERITORIAL:

ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
<b>TEREN</b>				
domeniul public (cedare pt. drum)	0.00	0.00	0.00	0.00
domeniul privat acte	210.00	—	210.00	—
domeniul privat masurat	210.00	100.00	210.00	100.00
<b>CONSTRUCTII</b>				
suprafata construita	43.00	20.47	73.47	34.99
suprafata construita propusa pentru demolare	43.00	20.47	—	—
<b>CIRCULATIE</b>				
terasa acoperita	0.00	0.00	0.00	0.00
terasa descoperita	0.00	0.00	15.10	7.19
pietonală	0.00	0.00	15.63	7.44
auto - dale inierbate	0.00	0.00	18.10	8.62
<b>PLATFORMA GOSPODAREASCA</b>	0.00	0.00	2.30	1.10
<b>TEREN NEAMENAJAT</b>	167.00	79.53	0.00	0.00
<b>TEREN AMENAJAT - SPATIU VERDE</b>	0.00	0.00	85.40	40.66
<b>TOTAL</b>	<b>210.00</b>	<b>100.00</b>	<b>210.00</b>	<b>100.00</b>

**POT existent = 20.47%**

**CUT existent = 0,205**

**P.O.T. propus = 34.99%**

**C.U.T. propus = 0,89**

### 3.7. Propuneri de echipare edilitară.

Energia electrică se va obține de la rețeaua de joasă tensiune cea mai apropiată, prin intermediul bransamentului existent. Imobilul este bransat la toate utilitățile. Încălzirea spațiilor se va asigura cu o centrală termică pe gaz în condensare. Apele uzate vor fi preluate de rețeaua de canalizare.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Disponerea cablurilor de orice fel va fi realizată subteran.

Platforma gospodărească se va dispune în apropierea accesului asigurând accesul serviciului de salubritate.

### **3.8. Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor.**

Proprietarul va răspunde de modul în care zona este protejată de depozitarea deșeurilor de orice natură, de întreținerea spațiilor verzi, de evacuarea la timp a tuturor deșeurilor.

Deșeurile menajere se vor depozita controlat în zone special amenajate – platforma gospodărească. Platforma va fi închisă cu plasă de sârmă și va avea la partea inferioară un strat de beton cu scliviseală de ciment și sifon de pardoseală pentru igienizare.

Nu se vor amenaja vetre de foc deschis, iar mijloacele de transport auto nu vor părăsi aleile și rampele special amenajate pentru circulație.

Nu se vor executa în incinta proprietății sau în vecinătate lucrări de întreținere auto sau de spălare a acestora.

Se va evita orice degajare de gaze poluante de la construcții și anexe.

### **4. Concluzii**

Prin realizarea prezentului proiect se va respecta caracterul zonei, fără efecte negative asupra cadrului natural și biodiversității.

Întocmit,  
arh. Cantor Cristian

urb. Burada Mihai