

PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

**CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI
MIXTE S+P+2E+R, ÎMPREJMUIRE SI
AMENAJARI EXTERIOARE**

**Str. ERKEL FERENC nr. 1
(COLȚ CU Str. BUNĂ ZIUA),
CLUJ-NAPOCA, Jud. CLUJ**

Beneficiar:
ENACHE MIRELA

1. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE
CLĂDIRE CU FUNCTIUNI MIXTE S+P+2E+R,
ÎMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE

Adresa lucrării: CLUJ-NAPOCA, Str. ERKEL FERENC Nr. 1
(colt cu Str. BUNĂ ZIUA), Jud. CLUJ

Beneficiar: ENACHE MIRELA
CLUJ-NAPOCA, Str. CROITORILOR NR. 17, AP. 4

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

Şef proiect: Arh. ADRIANA MATEI

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

Nr. Proiect: 254/2017

2.BORDEROU

A. Piese scrise

Foaie de capăt
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de urbanism nr. 4492 / 18.09.2017
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

3. Lista de semnături

Şef Proiect :

Arh. Adriana Matei

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:	ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNI MIXTE S+P+2E+R, ÎMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE
Adresa lucrării:	CLUJ-NAPOCA, Str. ERKEL FERENC Nr. 1 (colț cu Str. BUNĂ ZIUA), Jud. CLUJ
Beneficiar:	ENACHE MIRELA CLUJ-NAPOCA, Str. CROITORILOR NR. 17, AP. 4
Proiectant:	S.C. ATTITUDE PLUS S.R.L. CLUJ-NAPOCA, Str.MOTILOR nr.112, ap.3/1

1.2 Obiectul lucrării:

Întocmirea prezentului P.U.D. este rezultatul nevoii de clarificare a detaliilor de mobilare a unei parcele de teren - modului de construire în condițiile integrării în contextul urban local - tramă stradală, accesele auto și pietonale, parcare, relațiile cu volumele construite învecinate etc., cu aplicarea prevederilor prezentului regulament (conform condiționarilor primare din certificatul de urbanism nr. 4492/18.09.2017).

Se dorește construirea unei clădiri de locuințe colective cu regimul de înălțime subsol extins (față de ampena parterului), parter, 2 etaje și un etaj retras, împrejmuire racorduri și bransamente la utilități , cladire amplasată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Erkel Ferenc nr. 1 (colț cu str. Bună Ziua).

Amplasamentul în discuție este liber de construcții. Accesul auto și cel pietonal se propune să se realizeze din str. Erkel Ferenc.

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

Indicatori tehnico-economici:

Construcția propusă pe parcela în studiu va avea destinația de cladire mixta comert - locuire, cu un regim de înălțime S+P+2E+R în suprafață construită de 158,00 mp, suprafața desfășurată al cladirii de 667,84 mp fără subsol și o suprafață desfășurată totală cu subsol de 906,34 mp.

Suprafața terenului în studiu este de 610,00 mp, conform extrasului CF anexat.

Având în vedere dezvoltarea zonei – conform P.U.G., parcela studiată este încadrată în UTR Lc – Locuințe colective realizate după anul 1990.

Prin P.U.D. – ul propus , indicatorii de utilizare a terenului vor fi urmatorii:

P.O.T. existent = 0.00 %	P.O.T. propus = 25,90 %	(P.O.T. maxim = 30%)
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. propus = 1,09	(C.U.T. maxim = 1,10)

Funcționalitatea:

Construcția propusă va avea funcțiune mixtă comerț – locuire și S+P+2E+R.

P.U.D.-ul de incintă elaborat indică propunerile de mobilare urbană aferente parcelei studiate, amenajările existente și propuse în zonă.

Rezolvarea circulației:

Accesul auto și pietonal se propune de pe str. Erkel Ferenc

Circulația terenurilor:

Terenul pe care se va construi clădirea propusă este în proprietatea beneficiarului:

ENACHE MIRELA, iar restul teritoriului studiat se află:

- spre nord- terenuri în proprietate particulară cu construcții;
- spre sud– str. Bună Ziua;
- spre est - str. Erkel Ferenc,;
- spre vest - terenuri în proprietate particulară cu construcții;

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 colective.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Poziția comună:

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Amplasamentul studiat este situat în municipiului Cluj-Napoca, cartierul Bună Ziua.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Căile de comunicație:

Amplasamentul studiat este amplasat în Cluj-Napoca, str. Erkel Ferenc nr. 1.

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. Erkel Ferenc.

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 2,00 m.

3.4 Parcajele:

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei în studiu, având acces propus din Str. Erkel Ferenc.

3.5 Analiza geotehnică:

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

Studiile geotehnice efectuate au pus în evidență următoarea stratificație:

- +/-0.00 (= **cota terenului natural**) – - 0,50 m, sol vegetal
- -0,50 m - -0,90 m nisip cu pietris ;
- -0.90 – -5,00m pitris cu bolovanis si nisip;

Apa subterana a fost interceptata la cota -4.50 m în cadrul lucrarilor 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 beneficiarei **ENACHE MIRELA**.

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. Bună Ziua

Alimentara cu energie electrică :

În zonă există rețea de energie electrică pe str. Bună Ziua.

Telecomunicațiile :

În zonă există rețele de telefonie fixă pe str. Bună Ziua.

Alimentare cu gaz :

În zonă există rețea de gaz metan pe str. str. Bună Ziua.

4. PROPUNERI

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

P.U.D.-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:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 din 2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G.;
- Caracterul funcțional al zonei;
- Datelor specifice ale amplasamentului – respectiv vecinătățile cu zone 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 funcțiuni mixte este de: S+P+2E+R.

4.5 Plantațiile, spațiile libere, împrejmirile:

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 = 0.00 %

P.O.T. propus = 25,90 %

(P.O.T. maxim = 30%)

C.U.T. existent = 0.00

C.U.T. propus = 1,09

(C.U.T. maxim = 1,10)

4.7. Echiparea edilitară:

Având în vedere echiparea edilitară completă a zonei, se propun următoarele soluții redată în planșa U07 - 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	610,00	100	610,00	100
2	Construcții locuințe	0,00	0,00	158,00	25,90
3	Circulații carosabil, parcări	0,00	0,00	153,35	25,14
4	Spații verzi	0,00	0,00	298,65	48,96

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