

PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL CU FUNCȚIUNE DE TURISM
D+P+E+R

CLUJ-NAPOCA, Str. INĂU nr. 25-27, JUD.
CLUJ

Beneficiari:

IANCU ALIN EUGEN

1. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL CU FUNCȚIUNE DE TURIAM D+P+E+R,

Adresa lucrării: CLUJ-NAPOCA, str. INĂU NR. 25-27, JUD. CLUJ

Beneficiar: IANCU ALIN EUGEN
CLUJ-NAPOCA, str. ALEXANDRU VLAHUȚĂ
NR. 31, GL. N4, AP. 52

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. LADARIU ALEXANDRU

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

Nr. Proiect: 273/2017

2.BORDEROU

A. Piese scrise

Foaie de capăt
Borderou
Memoriu justificativ
Certificat de urbanism nr. 4865/ 10.10.2017
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 ENERGY S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, str.UNIVERSITĂȚII nr. 3, ap. 20

3. Lista de semnături

Șef Proiect : Arh. Matei Adriana
 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
IMOBIL CU FUNCȚIUNE DE TURIAM D+P+E+R,

Adresa lucrării: CLUJ-NAPOCA, str. INĂU NR. 25-27, JUD. CLUJ

Beneficiar: IANCU ALIN EUGEN
CLUJ-NAPOCA, str. ALEXANDRU VLAHUȚĂ
NR. 31, GL. N4, AP. 52

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:

Prin elaborarea P.U.D. se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament priviind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, cu aplicarea prevederilor prezentului regulament (conform condiționarilor primare din certificatul de urbanism nr. 4865/10.10.2017).

Elaborarea P.U.D. este necesară pentru obținerea autorizație de construire în vederea realizării unui imobil cu funcțiunea de turism cu regimul de înălțime demisol, parter, un etaj și un etaj retras, care este amplasat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Inău nr. 25-27.

Pe amplasamentul studiat exista o clădire având destinația de locuință familială , iar accesul auto și cel pietonal se propuse să se realizeze din str. Inău.

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

Indicatori tehnico-economici:

Imobilul propus pe parcela studiată, va avea funcțiunea de turism, având regim de înălțime D+P+E+R în suprafață construită de 152,00 mp și o suprafață desfășurată de 463,16 mp. . Suprafața terenului in studiu este de 1.057,00 mp, conform extrasului CF anexat.

Având în vedere dezvoltarea zonei – destinate prin P.U.G. parcela stuadiata este incadrata in UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un plan parcellar de tip urban.

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

P.O.T. existent = 11,35 %
C.U.T. existent = 0.11

P.O.T. propus = 25,73 %
C.U.T. propus = 0,55

(P.O.T. maxim = 35%)
(C.U.T. maxim = 0,90)

Funcționalitatea:

Construcția propusă va avea funcțiunea de turism având regimul de înălțime D+P+E+R. P.U.D.-ul de incintă elaborat indică amenajările existente și propuse în zonă.

Rezolvarea circulației:

Accesul auto și pietonal se propune de pe str. Inău

Circulația terenurilor:

Terenul pe care se va construi clădirea propusă este în proprietatea beneficiarului: **IANCU ALIN EUGEN**, iar restul teritoriului studiat se află:

- spre nord - vest teren proprietate particulară cu construcție Centrala Termică Măraști, Asociația de Proprietari str. Dorobanților nr. 98, bl. 57 și garajele aferente;
- spre sud - vest teren proprietate particulară cu construcție Francisc Gyula
- spre nord - est teren proprietate particulară cu construcție Corfa Marinel
- spre sud - est str. Inău

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 rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 - 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regim de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Poziția comună:

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Amplasamentul studiat este situat în cartierul Măraști.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Căile de comunicație:

Amplasamentul studiat este amplasat în Cluj-Napoca, str. Inău nr.25-27.

3.2 Analiza fondului construit existent:

Pe parcela studiată există o construcție cu destinația de locuință familială.

Zona învecinată cuprinde parcele aflate în proprietate particulară pe care sunt construite clădiri locuințe colective și locuințe unifamiliale, 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 2.05 m, dispus adiacent la str. Inău.

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 2014, astfel trotuarul de pe care se face accesul pe parcela are latimea de 2,05 m.

3.4 Parcajele:

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei în studiu unde există amenajat un loc de parcare și se mai propun 3 locuri de parcare care vor deservei clădirea propusă, accesul realizându-se din Str. Inău.

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**) – - 0,30 m, sol vegetal
- -0,30 m - -0,80 m argila nisipoasă neagră ;
- -0,80 m – -1,60 m nisip prafos maroniu;
- -1,60 m - - 5,00 m nisip cu pietris

Apa nu a fost interceptată pe adâncimea forajului.

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 beneficiarului **IANCU ALIN EUGEN**.

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. Inău

Alimentarea cu energie electrică :

În zonă există rețea de energie electrică pe str. Inău.

Telecomunicațiile :

În zonă există rețele de telefonie fixă pe str. Inău.

Alimentare cu gaz :

În zonă există rețea de gaz metan pe str. Inău.

4. PROPUNERI

Prin P.U.D. se urmărește modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, cu aplicarea prevederilor prezentului regulament.

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 și HCL nr. 737/18.07.2017 privind completarea Regulamentului de Urbanism aferent;

- 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 clădirea cu funcțiunea de turism este de: D+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 = 11,35 % P.O.T. propus = 25,73 % (P.O.T. maxim = 35%)
C.U.T. existent = 0,11 C.U.T. propus = 0,55 (C.U.T. maxim = 0,90)

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	1.057,00	100	1.057,00	100
2	Construcții locuințe	120,00	11,35	272,00	25,73
3	Circulații carosabil, parcări	171,00	16,18	357,00	33,77
4	Spații verzi	766,00	72,47	428,00	40,49

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivelor propuse se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor, cu

aplicarea prevederilor prezentului regulament (conform condițiilor primare din certificatul de urbanism nr. 4865/10.10.2017).

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. Matei Adriana
ing. Morar Cristian
ing. Ruen Liliana