



atelier

atelierunuplusunu

str. Soporului nr. 1A, Cluj-Napoca, jud.CLUJ

e-mail: office@atelierunuplusunu.ro

tel. 0751244795

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru

CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA si IMPREJMUIRE
Cluj, str. Calistrat Hogas nr. 15, jud. Cluj

BENEFICIAR:
PROIECTANT:
DATA PREDARII:
NUMAR PROIECT:

URS NICOLAE si URS IOANA MARIA
atelierunuplusunu
Iunie 2018
01 / 2018

BORDEROU PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou piese scrise si desenate
- Memoriu justificativ
- Certificat de Urbanism nr 3857 din 08.08.2017– copie
- Extrase CF –
- Acord Agentia de Mediu Cluj-Napoca - nr.3154/26.06.2018
- Aviz Compania de Apa Somes SA
- Aviz DelGaz Grid nr.211183184/05.07.2018
- Aviz Telekom nr. 1551 din 22.06.2018
- Aviz Sc Electrica SA nr.60101833688/ 02.07.2018
- Aviz Brantner SA nr. 2789/20.06.2018
- Adresa de incetare a a sarcinilor create de credit (SanPaolo Bank)
- Aviz Siguranta Circulatiei - Directia Tehnica Primaria Cluj-Napoca nr.295659/09.07.2018
- Aviz Transgaz Medias SA nr.36502/1245/19.07.2018
- Aviz Sanatatea Populatiei nr. 3774/23.07.2018

BORDEROU PIESE DESENATE

- | | | |
|---|----------------|----------|
| • Plan incadrare in zona | sc. 1 : 10.000 | pl. A 00 |
| • Plan incadrare in PUG | sc. 1 : 10.000 | pl. A 01 |
| • Situatie existenta | sc. 1 : 250 | pl. A 02 |
| • Reglementari urbanistice | sc. 1 : 250 | pl. A 03 |
| • Reglementari edilitare | sc. 1 : 250 | pl. A 04 |
| • Circulatia terenurilor si tipuri de proprietate | sc. 1 : 250 | pl. A 05 |
| • Profile stradale | sc. 1 : 200 | pl. A 06 |

ANEXE

- Ridicare topografica vizata de OCPI Cluj sc. 1 : 500
- Proces verbal de receptie
- Studiu geotehnic

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap.1. INTRODUCERE

Obiectul prezentei documentatii îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea domnului URS NICOLAE si URS IOANA MARIA, în vederea construirii unei locuinte semicolective cu doua unitati locative, soluționarea stabilirea distanțelor minime de la limitele laterale ale parcelei si reglementarea acceselor si a circulației in interiorul parcelei.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatul de urbanism emis de Primăria mun. Cluj-Napoca nr. 3857 din 08.08.2017.

Documentația trateaza condițiile de amplasare – realizare și cele de deservire edilitară pentru construcțiile propuse, în corelare cu situația din incinta de amplasament și vecinătăți, precum și cu prevederile din Regulamentul de urbanism aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca, respectiv P.U.Z. aprobat cu H.C.L nr. 40 din 23.01.2012.

Cadrul conținut pe baza căruia s-a elaborat prezenta documentație este GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ord. M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei proprietate privată si analiza relației cu vecinatatile;
- amenajarea parcajelor necesare în interiorul incintei cu alee carosabilă și pietonale;
- amenajări suprafete inierbate în incintă;
- sistematizarea verticală în incintă.

Prezenta documentație P.U.D. conține piesele scrise conform cadrului conținut și piesele desenate constând în:

- plansa 00. - incadrarea in teritoriu
- plansa 01. - situația existentă
- plansa 02. - reglementări urbanistice
- plansa 03. - reglementări edilitare
- plansa 04. - tipuri de proprietate asupra terenurilor si circulatia terenurilor
- plansa 05. - sectiune prin teren

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Cap.2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, zona sud-est, parcela având adresa str. Calistrat Hogas nr. 15, în afara zonei de protecție ale valorilor istorice, urbanistice și de arhitectură.

Conform P.U.G. Cluj Napoca și a Regulamentului Local de Urbanism aferent, imobilul se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în U.T.R. Liu - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

Cap.3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul pe parcela se va face de pe str. Calistrat Hogas, in coltul din nord-est al parcelei, drumul avand o ampriza de 7m cu 2m trotuare pe ambele parti si 5m carosabil cu sens unic. Accesul auto si cel pietonal vor fi alipite.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața parcelei proprietate a lui NICOLAE URS este de 523mp (conf. C.F. anexat). Suprafața zonei studiate prin prezentul P.U.D. este de circa 700mp.

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

- la NORD– drum (str. Calistrat Hogas) format din mai multe parcele proprietate privata;
- la VEST – drum (str. Ion Negoitescu) format din mai multe parcele proprietate privata
- la EST– parcelă proprietate persoana fizica (nr. Cad 286971 - parcela construita).
- la SUD – teren ce urmeaza sa fie cedat servitutii de utilitate publica

Terenul este relativ plan cu o diferenta de nivel ce fluctueaza pana la 0.50m, insa este in mare parte acoperit de reziduri si pamant de umplutura.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Parcela in discutie este libera de constructii.

Pe terenul de amplasament nu există vegetație forestieră, nu este necesară solicitarea aprobării pentru tăierea arborilor conf. O.M. 264/1999.

Din cauza reglementarilor aprobate prin PUZ cu HCL 40/2012, profilul stradal se va modifica fata de situatia existenta prin extinderea pe cele 2 laturi (Nord si Vest) a drumului existent si cedarea din parcela proprietate privata a 47mp pentru servitutea de utilitate publica. Pe latura N se va ceda o fasie cu latimea de 1m iar pe latura V se va ceda o fasie cu latimea de 2m.

Propunerile din prezentul P.U.D. sunt în concordanță cu reglementările din documentațiile urbanistice întocmite și aprobate până în prezent.

Indicii urbanistici ai parcelei in prezent sunt:

- procentul de ocupare a terenului: P.O.T. max. = 34.70%
- coeficientul de ocupare a terenului: C.U.T. max. = 0.7

In vederea elaborării prezentului P.U.D. au fost intocmite următoarele studii de fundamentare:

- suport topografic și planul de amplasament – vizat de OJCP.
- studiul geotehnic;
- documentații pentru obținerea avizelor și a acordurilor;

Studiile de fundamentare, avizele și acordurile obținute până în prezent, confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Caracterul zonei de amplasament, definit prin este ZONA DE LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN. Caracterul stabilit s-a materializat în teren, terenurile fiind construite.

3.5. Destinația clădirilor:

In interiorul zonei de amplasament nu există construcții.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate:

Amplasamentul este alcatuit dintr-o parcela aflata in proprietate privata a d-lui URS NICOLAE si URS IOANA MARIA ca bun propriu, avand suprafata de **523 mp**, identificata prin nr. cad. 276649.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

A se vedea studiul geotehnic anexat la dosar.

3.8. Accidente de teren

Terenul se afla în apropierea unor surse de apă, nivelul panzei freatice fiind destul de ridicat, ceea ce impune soluții tehnice speciale. Suprafața terenului este stabilă din punct de vedere fizico-geologic.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic, apa subterană a fost descoperită la adâncime de 2,4m în condițiile în care ar fi fost normal să fie la 3m, ceea ce implică ca soluția tehnică de hidroizolare să fie realizată corespunzător.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei:

Conform studiului geotehnic prezentat anterior – vezi punctul anterior 3.7.

3.11. Analiza fondului construit existent:

Parcela studiată este liberă de construcții.

Nu există construcții în imediata vecinătate a amplasamentului, care să fie afectate prin propunerile făcute.

3.12. Echiparea edilitară existentă:

Parcela de amplasament nu dispune de racorduri și branșamente la rețelele edilitare. Zona de amplasament dispune de echipare edilitară completă, după cum urmează:

- alimentare cu apă –
- energie electrică –
- gaze naturale
- rețea de canalizare
- rețele termice

Cap.4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor

Propunerile de ocupare și utilizare a terenului prin construcții, se vor materializa exclusiv pe proprietatea privată a beneficiarului prezentului P.U.D.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- amplasarea construcțiilor în interiorul parcelei proprietate privată și analizarea relației cu vecinătățile;
- amenajarea parcajelor necesare în interiorul incintei cu alee carosabilă și pietonale;
- amenajări suprafețe înierbate în incintă;
- sistematizarea verticală în incintă.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune construirea unei case semicolective cu 2 unități locative cu regim de înălțime P+E.

Est:

Față de vecinii est construcția propusă se va retrage cu 3m, permitând astfel accesul auto pe latura respectivă.

Nord:

Fata de drumul de acces de pe latura nordică, după cedarea fasiei de 1m pentru servitute de utilitate publică, construcția va avea o retragere neuniformă, cele 2 locuințe alipite fiind retrase la 5m, respectiv la 3m, retragerea minimă fiind de 3m - decizie motivată prin art. 5 din prezentul CU care spune că în cazul aliniilor variabile clădirile se vor retrage între 3m și 5m.

Vest:

Fata de drumul propus prin PUZ, după cedarea fasiei cu lățime de 2m pentru servitute de utilitate publică, construcția va avea o retragere de 4m fata de aliniament

Sud:

Fata de limita posterioară, ce sudică clădirea se va retrage variabil, unghiul format generând o retragere de la 3m (minim) la 16.75m (maxim). Terenul aflat în partea sudică este propus pentru realizarea unui profil de drum (III.B) propus prin PUG care să facă legătura cu drumul de centură.

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Construcțiile noi se amplasează în interiorul parcelei proprietate privată. S-a urmărit asigurarea unei suprafețe plantate cât mai mari pentru a conferi ansamblului un caracter de zonă de locuințe familiale.

4.4 Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente

Construcțiile se vor integra în caracterul zonelor cu specific de locuințe familiale/ semicolective.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul și circulația auto și pietonală sunt asigurate din str. Calistrat Hogas. În incintă se amenajă circulația auto de incintă, cu platforma pentru parcare a 4 autovehicole.

Drumul public prin care se asigură accesul la amplasament (str. Calistrat Hogas) este drum local și are o lățime de 5 m. Din punct de vedere funcțional este drum de interes local, iar în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinește este o stradă de distribuție .

În etapa de construire a imobilului se vor reface trotuarele astfel încât să asigure și accesul auto pe parcela.

4.6.1. Circulația auto

Construcția propusă nu va modifica valorile fluxului de trafic. Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 3-4 vehicule fizice/zi.

4.6.2. Circulația pietonală:

Circulația pietonală se va face pe trotuare și alei dalate cu materiale antiderapante și durabile în timp. Clădirea are un acces pietonal de pe trotuar până în clădire.

4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei

S-a urmărit integrarea volumelor propuse în cadrul natural. Cadrul natural nu prezintă elemente de reper: plantații majore.

4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată

Nu e cazul.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică. Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

4.10. Obiective publice:

Nu se prevăd obiective publice.

4.11. Măsuri P.S.I.

Parcela are drumuri publice pe 3 laturi, asigurându-se și accesul auto pe parcela.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Parcela nu are în prezent spații verzi amenajate. Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile HG 525/1996 și R.L.U. aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca.

4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Relieful zonei nu impune soluții majore de sistematizare verticală. Amenajările de incintă nu vor modifica relieful din zona de amplasament. La sistematizarea verticală se vor determina cotele de nivel ale construcțiilor, poziția și cotele de nivel ale rampelor de acces auto cu indicarea rigolelor de scurgere ale apelor meteorice, cotele de nivel ale platformelor și alei dalate, se vor evita zidurile de sprijin și taluzurile care să afecteze vecinătățile. Se vor executa nivelări, taluzări, trotuare și alei pentru circulația pietonală, alee carosabilă și platforme dalate pentru staționare auto.

4.14. Regimul juridic:

Parcela de amplasament este în proprietate privată a d-lui URS NICOLAE și d-nei URS IOANA MARIA ca bun propriu conf. C. F. 276649 Cluj.

4.15. Regimul de construire:

a). Alinierea construcțiilor:

- latura Est: min 3.00m
- latura Nord: min 3.00m (3.00m-5.00m)
- Latura Vest: min 4.00m
- Latura Sud: min 3.00m (3.00m-16.75m) limita posterioara

b). Regimul de înălțime:

- construcția se vor realiza cu un regim de înălțime de P+E

c) Înălțimea construcțiilor:

- înălțimea la cornișă a construcțiilor va fi până la 6m;

d). Procentul de ocupare a terenurilor

- P.O.T. max. propus: 34.70% - se mentine conf. P.U.G. in vigoare.

e) Coeficientul de utilizare a terenului:

- C.U.T. max. propus: 0.7 – se mentine conf. P.U.G. in vigoare.

f). numărul poștal:

- parcela de amplasament aflata în proprietatea beneficiarului are numărul poștal 15.

4.16. Asigurarea utilităților:

Se vor executa bransamente la utilitatile publice conform solutiilor tehnice de bansare. Apele menajere si pluviale vor fi canalizate in rețeaua de canalizare menajera existenta pe drumul public..

4.17. Bilanț teritorial comparativ

PARCELA BENEFICIARULUI C.F. 276649 Cluj		Existent		Propus cedare		Propus	
		mp.	%.	mp.	%.	mp.	%.
1.	Suprafața totală incintă proprietate	523	100	476	100	476	100
2.	Constructii (Ac)	0	-	0	-	164	34.70
3.	Alei, platforme de incinta	0	-	0	-	133	28.30
4.	Spatii plantate si inierbate	0	-	0	-	179	37.00

P.O.T. maxim propus = 34.70%

C.U.T. maxim propus =0.7

Tabel privind circulația terenurilor în zona studiată

		Domeniul public (mp)		Propr. privată pers fizice (mp)	
		existent	propus	existent	propus
1.	Drum public:	-	-	-	
2.	Suprafete proprietate privata:			523	476
3.	Suprafața teren ce urmează să treacă la domeniul public:	-	-	-	47

Cap.5. CONCLUZII

5.1.Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor:

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată în oct. 2004.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C.-P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verificatorii de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de legea 10/1995, HG 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 77/N/1996 – anexa 1.

5.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

5.3. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.:

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.Z. și de reglementările din prezentul P.U.D.

Se va asigura colectarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

5.4. Măsuri de protecție a mediului:

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

Funcțiunea-activitatea nu generează factori de poluare a mediului, nu este necesară monitorizarea.

5.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu afectează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Intocmit,

arh. Nicolae Mirisan

arh. Calin Santa