

P.U.D.

Pentru

**CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, CU 2 UNITATI LOCATIVE,
IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**

Cluj-Napoca, str. Moricz Zsigmond, nr. 32

BENEFICIARI:

DRAGOMIR NICOLAE ADRIAN

DRAGOMIR IOANA - CATINCA

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Avize

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

| | |
|--|-------------|
| A01– Plan de incadrare in zona SI in PUG CLUJ-NAPOCA | - sc. F.S. |
| A02 – Situatia existenta | - sc. 1/250 |
| A03 – Informarea populatiei | - sc. 1/250 |
| A04 – Reglementari urbanistice | - sc. 1/250 |
| A05 – Reglementari edilitare | - sc 1/250 |
| A06 – Circulatia terenurilor | - sc. 1/250 |
| A07 –Propunere volumetrica | |

Memoriu justificativ

1. Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

| | |
|---------------------|---|
| DENUMIREA LUCRARII: | PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA, CU 2 UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE |
| AMPLASAMENT: | STR. MORICZ ZSIGMOND, NR. 32 , MUN.CLUJ NAPOCA |
| BENEFICIAR: | DRAGOMIR NICOLAE ADRIAN DRAGOMIR IOANA - CATINCA |
| Nr. proiect: | 203/2019 |

1.2. Obiectul lucrarii:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Obiectul prezentei documentatii este stabilirea conditiilor de amplasare pe teren a unei locuinte semicolective, cu 2 unitati locative, cu un regim de inaltime D+P+1E, amenajarea exterioara si stabilirea acceselor auto si pietonale.

Momentan terenul este liber de constructii.

Terenul se afla in proprietatea beneficiarilor, conform extrasului de carte funciara : CF nr. **331622** (cad. 331622) anexat, in suprafata de **556.00 mp**.

Realizarea Planului Urbanistic de Detaliu se realizeaza deoarece terenul este deservit de un drum privat, cu latimea de 5.00 m si lungimea de 38.23 m, care face legatura cu str. Moricz Zsigmond. Drumul privat deserveste 2 loturi. Parcela nu are deci front la strada, conform prevederilor PUG Cluj-Napoca, UTR-Liu.

De asemenea documentatia are ca obiect:

- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Metodologia folosita – baza documentatiei:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic a fost elaborat de SC Geotehnic Consult SRL, si este anexat prezentei documetatii.

2. Incadrarea in localitate :

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism :

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Imobilul este situat in zona arheologic protejata a mun. Cluj-Napoca.

Folosinta actuala : teren

Caracterul zonei : Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare (cu parcele generoase, avand deschiderea la strada de 12-20 m, adancimea de 30-35 m si suprafata de 450-1000 mp), si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii national romantice si a stilului international).

Utilizare functiunala :

Utilizari admise :

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora : garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Locuinte semicolective (familiale), cu maxim 2 unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa 2 locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700 mp.

Utilizari admise cu conditionari:

Instalatiile exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament,

prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel cu locuirea.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

Instituii de educatie / invatamant - crese, gradinite, școli publice și private

Regimul tehnic : **UTR – Liu**

- POT_max de 35.00 %

- CUT_max de 0.90

Reguli privind amplasarea cladirilor :

În situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel puțin patru parcele alaturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alaturate.

În situatiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în fața a unui autoturism.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Inalțimea maxima :

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Spatii libere plantate :

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

3. Situatia existenta:

Amplasamentul se gaseste mun. Cluj-Napoca, pe str. Moricz Zsigmond, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice in UTR – Liu.

Imobilul este situat in zona arheologic protejata a mun. Cluj-Napoca.

Parcela are o suprafata de 556 mp , si este identificata prin nr. **Cad. 331622.**

Terenul are o usoara declivitate pe directia est- vest.

Momentan terenul este liber de constructii.

Accesul la teren se face din str. Moricz Zsigmond pe un drum privat care are o lungime de 38.23 m si o latime de 5.00 m . Drumul privat deserveste 2 loturi.

Terenul este identificat prin planul de situatie si este delimitat la:

- N - proprietate privata – teren liber de constructii (proiect in curs de avizare pentru construire locuinte familiala cu 2 unitati locative)
- S - proprietate privata – teren liber de constructii
- E - proprietate privata – locuinta familiala
- V - proprietati private – locuinte

3.1. Regim juridic:

Terenul este in proprietatea beneficiarilor conform extrasului de carte funciara, cu nr.331622, anexat documentatiei.

Drumul de acces se afla in proprietatea privata a beneficiarului, conform CF nr. 329407, anexat documentatiei.

3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit este caracterizat de o densitate moderata, specifica zonelor rezidentiale cu regim mic de inaltime si se compune din cladiri cu regim de inaltime variat P – P+2, de tip izolat , cuplat, insiruit si in cascada.

Parcelarul este neomogen , rezultat al numeroaselor operatiuni cadastrale.

Cladirile sunt dispuse pe parcele in front deschis cu retragere variabila de la aliniament (3.00 -5.00 m).

Retragerile fata de limitele laterale sunt de min. 3 m. Fata de limitele laterale nu se pastreaza intotdeauna distanta minima de h/2 pana la limita proprietatii.

3.4. Echipare edilitara:

Str. Moricz Zsigmond are o infrastructura completa formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila

- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera

Rețelele existente pe str. Moricz Zsigmond vor fi extinse pe drumul de acces si noul imobil se va bransa la toate utilitatile existente.

Strada Moricz Zsigmond este la strat de uzura (asfalt) si are un profil de 7.00 m (2 benzi carosabile de cate 3.00 m si trotuare de cate 1.00 m pe fiecare parte a sa).

3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiul geotehnic a fost intocmit de catre SC GEOTEHNIC CONSULT SRL, ing. Lucian Barna.

Concluziile studiului sunt:

- teren de fundare reprezentat prin nisip argilos, cafeniu, plastic consistent
- adancimea minima de fundare $Df_{min} = 1.00$ m
- Se recomanda fundarea la adancimi > 1.50 m.
- Latimea minima a fundatiei va fi de 0.50 m
- Realizarea de centuri b.a., continue pe intreaga lungime a fundatiei la exterior si interior, amplasate la partea superioara a fundatiilor, pentru marirea rigiditatii acestora
- amplasament cu risc geotehnic redus, categoria geotehnica 1
- adacimea de inghet: 0.80-0.90 m
- Zona seismica: - IMR – 100ani, $ag=0.10g$, $Tc = 0.7$ sec. (P100/1-2006).

4. Reglementari:

a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste realizarea pe ampasament a unei locuinte semicolective (familiale) cu 2 unitati locative (apartamente).

b).Functionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-Liu** – Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

Din punct de vedere functional , se doreste realizarea unui imobil cu 2 unitati locative. Cele 2 unitati locative vor fi de tip cuplat si vor fi organizate astfel :

- Demisol – garaj auto pentru cate 2 autoturisme
- Parter – spatii de zi (bucatarie, living, grup sanitar, camara etc.)
- Etaj 1- dormitoare, bai

Circulatia interioara se va face pe cate o scara in 2 rampe care va comunica cu subsolul.

Din punct de vedere volumetric, cladirea va fi un volum compact cu demisolul retras cu circa 2.00 m fata de planul fatadei, pentru a permite accesul facil la garaje.

Pe teren cladirea se va amplasa astfel :

- La 3.00 m fata de limita vestica
- La 4.98 m fata de limita estica
- La 3.74 m fata de limita nordica
- La 6.00 m fata de limita sudica

Accesul auto la teren se face printr-un drum privat, cu latimea de 6.00 m in dreptul acestuia.

Pentru fiecare unitate locativa se va realiza cate un garaj auto pentru 2 locuri la demisol. Spatiul de manevra din fata garajelor are latimea de minim 5.00 m.

Garajele se afla la cota drumului de acces.

Accesul pietonal se va face pe alei pavate .

La strada, in partea estica, in zona de acces pietonal se va, se va amenaja un punct gospodaresc pentru colectarea deseurilor menajere rezultate. Acestea se vor colecta diferentiat si se vor ridica de catre o firma specializata pe baza de contract.

c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **D+P+1E**, avand inaltimea maxima la cornisa de 8.70 m, iar inaltimea maxima de +12.00 m fata de cota terenului natural.

Acoperisul va de tip sarpanta.

d). Circulatia carosabila si pietonala

Accesul pietonal si carosabil se va face din str. Moricz Zsigmond, pe un drum privat de acces cu latimea de 5.00 m si lungimea de 38.23 m care va fi pavat cu dale carosabile prefabricate de beton. Drumul de acces are in capat un loc de intoarcere tip «T», (12.58 m x 6.00 m), o suprafata de 249 mp, (nr. Cad. 329407).

Strada Moricz Zsigmond este la strat de uzura (asfalt) si are un profil de 7.00 m (2 benzi carosabile de cate 3.00 m si trotuare de cate 1.00 m pe fiecare parte a sa).

Necesarul de parcaje s-a calculat conform anexei 2 a PUG Cluj_Napoca :

- **Min. 1 loc de parcare / cladiri cu AU<100 mp**
- **Min. 2 locuri de parcare / cladiri cu AU >100 mp**

Prin proiect se vor asigura cate 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa . Asadar in total vom avea 4 locuri de parcare in garajul de la demisol.

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si arbusti .

Suprafata verde va fi de 236.00 mp si reprezinta 42.45 % (min. 40 % conform UTR – Liu din PUG Cluj-Napoca) din suprafata totala a terenului.

In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza o imprejmuire a proprietatii astfel :

- La drumul de acces in aliniament vom avea o imprejmuire cu panouri transparente metalice : poarta auto de acces si portita pietonala.
- Pe limitele laterale vom avea o imprejmuire opaca cu panouri din lemn. Inaltimea imprejmuirilor va fi de 2.00 m

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str. Moricz Zsigmond.

Rețelele existente pe acesta se vor extinde pe drumul privat de acces pana la constructia proiectata.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la rețeaua extinsa de pe str. Moricz Zsigmond.
- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la rețeaua extinsa de pe str. Moricz Zsigmond.
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la rețeaua extinsa de pe str. Moricz Zsigmond.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament rețeaua extinsa de pe str. Moricz Zsigmond.

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatie de pararasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu cate o centrala termca pe gaz pentru fiecare unitate locativa .

Instalatii exterioare :

Apele pluviale exterioare de pe platforma auto se vor colecta intr-o rigola , apoi se vor deversa in rețeaua de canalizare stradala.

Apele pluviale de pe acoperis se vor colecta, printr-un sistem de jgheaburi si burlane, intr-un bazin de apa subteran, iar apa va fi folosita pentru irigarea curtii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

h).Bilant teritorial propus :

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT | | PROPUS: | |
|----------------------|----------|--------|---------|--------|
| | MP | % | MP | % |
| S_TEREN | 556.00 | 100.00 | 556.00 | 100.00 |
| AD_DEMISOL | 0.00 | 0.00 | 145.00 | 26.08 |
| CIRCULATII PIETONALE | 0.00 | 0.00 | 35.00 | 6.29 |
| CIRCULATII AUTO | 0.00 | 0.00 | 140.00 | 25.18 |
| SPATIU VERDE | 556.00 | 100.00 | 236.00 | 42.45 |

BILANT TERITORIAL PROPUS:

UTR - Liu

S_teren = 556.00 mp (nr. cad. - 331622)

AC_propusa = 174.00 mp

ADC_propusa = 447.00 mp

AD_propusa = 493.00 mp

S_zona verde = 236.00 mp

H_max = 12.00 m

H_max_cornisa = 8.70 m

Regim de inaltime = D+P+1E

Nr. apartamente - 2

Locuri de parcare - 4 in demisol

INDICI URBANISTICI :

POT_existent = 0.00 %

CUT_existent = 0.00

POT_propus = 31.29 %

CUT_propus = 0.80

Intocmit: arh.urb. Vass Csilla

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca .

Amplasamentul studiat se afla in UTR -Liu.

Planul Urbanistic de Detaliu se realizeaza datorita faptului ca terenul nu are front la strada Moricz Zsigmond, contrar prevederilor PUG cluj-Napoca, accesul facandu-se pe un drum privat cu latimea de 5.00 m.

Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesul pietonal si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii .

Vecinatatile sunt terenuri libere, si construite , cu imobile de locuit.

COTEXTUL ISTORIC:

Strada Moricz Zsigmond face parte din zona periferica a orasului , situata in afara incintei fortificate, si a perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural –urbanistice, fiind o zona in curs de dezvoltare.

Tipologia locuirii in zona este de tip urban cu un fond construit dezvoltat atat adiacent str. Moricz Zsigmond, cat si in adancimea parcelarului , formand un fond construit la strada si un front 2 in adancime.

Specifica e organizarea urbanistica de tip deschis , cu imobile izolate, cu regim mic de inaltime.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este locuirea cu functiuni complementare acesteia. Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic mic .

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii toata investitia.

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla