

1. INTRODUCERE

La dorinta beneficiarului Rusu Radu si Rusu Mihaela, strada Taietura Turcului, nr. 13-15-17, ap. 24, judetul Cluj si in baza certificatului de urbanism nr. 1434 emis in data de 13.04.2018, se intocmeste prezenta documentatie in vederea aprobarii in Consiliul Local al Municipiului cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

**ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIA SI ANEXA GOSPODAREASCA, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI
SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

str. Vantului, nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

TITLUL PROIECTULUI: **ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIA SI ANEXA GOSPODAREASCA, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

ADRESA: **str. Vantului, nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

BENEFICIAR: **RUSU Radu si
RUSU Mihaela**

DATA: **Martie 2018**

FAZA: **P.U.D.**

proiectant general: **ERMETHIC DESIGN D&A S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Maramuresului nr. 151a**

2. INCADRAREA IN ZONA

Lista studiilor si proiectelor realizare anterior:
- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca
- Studiu geotehnic

2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate

Incadrare in localitate / Prevederi ale P.U.G.

Imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, strada Vantului, nr. 1, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Imobilul este aflat in proprietate privata.

Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se incadreaza in zona:

UTR - Liu - Zonă de locuinte - Locuinte cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.), conform P.U.G. este de 35%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (C.U.T.), conform P.U.G. este de 0.9.

Utilizari admise

Utilizarile admise sunt: Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine. Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative.

Utilizari admise cu conditionari

Instalatii 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), prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- suprafata utila ocupata sa nu depaseasca 80 mp
- sa implice maximum 5 persoane
- activitatea sa se desfasoare numai in interiorul cladirii.
- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

- pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

- pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor de pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanti numai in paralel culocuire, cu urmatoarele conditii:

- sa se desfasoare in paralel cu functiunea de locuire.
- suprafata utila ocupata de acestea sa nu depaseasca 80 mp.
- activitatea sa se desfasoare numai in ineriorul cladirii.

- sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

- pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Funcțiuni de turism cu urmatoarele conditii:

- sa nu includa alimentatie publica.

- sa se obtina acordul vecunilor.

Institutii de educatie/invatamant – crese, gradinite, scoli private, cu urmatoarele conditii:

- sa se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocuparii parcelei.

- sa se asigure suprafete necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip.

- pe parcela sa nu existe alte functiuni.

Utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctele anterioare. Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajrile din spatiile publice sau de pe parcele adiacente.

2.2. Concluzii ale documentatiilor elaborate concomitent cu P.U.D.

În urma realizării documentațiilor și obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism rezulta faptul ca pe parcela nu exista retele care sa fie afectate de lucrarile propuse.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Incadrarea in municipiu

Imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Terenul se afla pe strada Vantului, nr. 1, mun. Cluj-Napoca, si este identificat prin CF nr. 295172, topo/cadastr. 295172, dreptul de proprietate fiind detinut de RUSU Radu si sotia Rusu Mihaela.

Parcela se **invecineaza** pe laturile nord si est cu parcele proprietati private, iar la sud si vest cu strada Vantului.

3.2. Analiza fondului construit

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 30-55 m si suprafete de 450-1000 mp) si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caractrul fiind marcat de prezenta arhitecturii nationale si a stilului international).

Parcela in discutie este o parcela de colt cu o forma tip " L", atipica pentru parcelele de colt avand frontul continuu spre strada Vantului intrerupt de o alta parcela. O situatie atipica in acest caz o face existenta unei parcele de 127 mp (Nr.cad/nr.topo: 10266/1 - proprietar Statul Roman) situata intre parcela in discutie si strada Vantului.

3.3. Cai de comunicatie

Accesul auto cat si accesul pietonal pe parcela se realizeaza pe partea de vest, direct de pe strada Vantului. In prezent este asigurat un singur loc de parcare in interiorul parcelei.

3.4. Retele edilitare

Terenul are racord de electricitate, apa si canalizare si s-au inceput demersurile pentru racordarea la reseaua de gaz existenta. Toate terenurile invecinate sunt racordate la reseaua de gaz.

3.5. Regimul juridic

Imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Imobil in proprietate privata.

3.6. Regimul economic

Folosinta actuala: teren

3.7. Regimul tehnic

Conform certificatului de urbanism cu nr. 1434, emis la data de 13.04.2018:

- UTR = Liu
- Destinatia zonei: Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.
- Suprafata teren = 467 mp masurata , 425 mp din acte, conform extras C.F. nr. 295175.

P.O.T. existent = 0.00 %
C.U.T. existent = 0.000
P.O.T. maxim admis conform P.U.G. = 35.00 %
C.U.T. maxim admis conform P.U.G. = 0.900

Parcela se **invecineaza** pe laturile nord si est cu parcele proprietati private, iar la sud si vest cu strada Vantului.

	NUME	ADRESA DE CONTACT	NR. DE TELEFON
1 la nord	OROS DAN	Municipiul Cluj-Napoca, strada Taietura Turcului, nr. 30, jud. Cluj	0745 692 543
2 la est	COSMIN LUCACIU	Municipiul Cluj-Napoca, strada Vantului, nr. 4, jud. Cluj	0723 398 403

3.8. Disfunctionalitati

Parcela in discutie este o parcela de colt cu o forma tip " L", atipica pentru parcelele de colt avand frontul continuu spre strada Vantului intrerupt de o alta parcela. O situatie atipica in acest caz o face existenta unei parcele de 127 mp (Nr.cad/nr.topo: 10266/1 - proprietar Statul Roman) situata intre parcela in discutie si strada Vantului.

3.9. Concluzii

Caracterul dominant zonei, acela de locuire, forma si dimensiunea parcelei studiate, permit realizarea lucrarilor propuse, conformandu-se reglementarilor prezente in P.U.G.-ul aferent zonei.

4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema

Tema – program este construirea unei locuinte unifamiliale si a unui garaj, realizarea de amenajari exterioare, racordarea si bransarea la utilitati.

4.2. Descrierea solutiei

Se propune construirea unui imobil cu functiune de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1 si a unui garaj P, conform parametrilor impusi de Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR – Liu.

O situatie atipica in acest caz o face existenta unei parcele de 127 mp (Nr.cad/nr.topo: 10266/1, proprietar Statul Roman) situata intre parcela in discutie si strada Vantului.

In prezenta documentatie s-a notat cu P.01 parcela proprietate privata, in suprafata de 467 mp si cu P.02 cealalta parcela de 127 mp in proprietatea Statului Roman. In trecut, ambele parcele au fost parte din aceeasi parcela initiala, dar dupa repetate miscari de terenuri s-a ajuns la situatia existenta in care parcela P.02 cu o suprafata de doar 127 mp, si forma triunghiulara nu respecta cumulativ conditiile pentru a fi considerata construibila. (Cap.3 Articolul 10. Parcelarea, alineatul 3 – RLU)

Parcela P.02 a fost si este in ingrijirea proprietarilor parcelei invecinate cu ea, P.01, de mai mult de 30 de ani, motiv pentru care propunerea de ocupare a terenului tine cont de recomandarile Directiei de Patrimoniu vis-a-vis de amplasarea cladirilor in raport cu parcela P.02.

Pe teren nu se afla constructii iar platformele betonate existente se vor desfiinta in vederea construirii ulterioare.

Regimul de inaltime al imobilului de locuit propus este de P+1 iar al garajului - P. Inaltimea la cornisa a imobilului nu va depasi 4,5 m; inaltimea la coama nu va depasi 12 m, conform RLU pentru UTR Liu.

Utilizarea functionala a imobilului P+E - la nivelul parterului si al mansardei se propune functiune de locuinta. Garajul va acomoda un automobil si mai multe motociclete si biciclete.

Garajul este amplasat pe limita de proprietate, calcanul creat nu va depasi 2.8m, conform specificatiilor RLU pentru UTR Liu. Invelitoarea va fi proiectata in asa fel incat nu va permite scurgerea apelor pluviale pe terenul invecinat. Corpul garajului este retras de la strada cu 6.0m pentru a putea permite si parcare a unui autovehicul, ocazional, in fata acestuia. Corpul garajului este separat de restul casei, fiind amplasat la o distanta de 2.55m de aceasta.

Procentul de ocupare propus (POT) este de 22.28 %, respectand POT maxim admis de 35%, conform RLU pentru UTR – Liu.

Coeficientul de ocupare al terenului propus (CUT) este de 0.34, respectand CUT maxim admis de 0,9, conform RLU pentru UTR – Liu.

Amplasarea cladirii fata de aliniament:

- Retragerea de la aliniament a cladirii P+1 este de 3.00 m fata de latura vestica si 16,55m fata de latura sudica. Imobilul respecta acelasi aliniament dictat de cladirea cu care se invecineaza la est. Retragerea garajului P fata de limita stradala (vest) este de 6.0 m

- Retragerea imobilului P+E fata de parcelele private invecinate sunt:

 - retragere fata de limita posterioara: 6 m

 - retragere fata de limita laterala: 3 m.

In curtea imobilului se vor amenaja spatii verzi 60 % (respectand cerinta de minim 40% spatiu verde admis, conform RLU) si platforme pietonale.

4.3. Organizarea circulatiei

Accesul pietonal se va realiza in mod direct, din drumul de acces de ep strada Vantului, pe partea de vest a parcelei, printr-o cale pietonala prevazuta in interiorul parcelei.

Accesul auto va avea latimea de minim 3 m si se va realiza de pe strada Vantului, de pe partea de vest a parcelei. Intrarea autovehiculului pe proprietate se va face cu spatele pentru a facilita iesirea cu fata pe drumul public. Manevrele de intrare si iesire de pe proprietate nu vor afecta traficul existent, poarta de acces auto fiind prevazuta cu sistem automat de deschidere spre interiorul parcelei sau basculant, deasupra accesului, iar vizibilitatea permite asigurarea afectuarii acestor manevre in siguranta.

Se propune **1 loc de parcare** in garaj, si ocazional 1 loc de parcare in fata garajului, fiind astfel satisfacut necesarul de o parcare minimum pentru clădiri cu S utila mai mica de 100 mp, conform RLU pentru UTR – Liu.

4.4. Regimul juridic

Terenurile in discutie raman in proprietatea lor actuala, fara a se modifica caracterul juridic al acestora.

4.5. Regimul de aliniere

- Retragerea de la aliniament a cladirii P+1 este de 3.00 m fata de latura vestica si 16,5 m fata de latura sudica. Imobilul respecta acelasi aliniament dictat de cladirea cu care se invecineaza la est. Retragerea corpului de garaj P fata de limita stradala (vest) este de 6.00 m

- Retragerea imobilului P+1 fata de parcelele private invecinate sunt:
 - retragere fata de limita posterioara: 6 m
 - retragere fata de limita laterala: 3 m.

4.6. Regimul de inaltime propus:

- Corpul imobilului: Parter + 1 etaj, H max la coama = maxim 12.00 m
- Garaj: Parter, H max la coama = 4.85m

4.7. Modul de utilizare a terenului

Proprietar Rusu Radu si Rusu Mihaela

P.01 / Nr.cad/nr.topo: 295172 Proprietar : Rusu Radu si Rusu Mihaela		
S. parcela = 467.00 mp	Existent	Propus
Suprafata construita	0.00 mp	104.05 mp
Suprafata desfasurata	0.00 mp	158.05 mp
P.O.T.	0.00 %	22.28 %
C.U.T.	0.00	0.34 %
Regim de inaltime	-	P+E
H max coama	-	9.00 m
H max cornisa	-	3.60 m
Loc de parcare	1	1

BILANT TERITORIAL

nr. crt.	unitati si subunitati functionale	MP	%
1	constructii	104.05	22.28
2	platforme de beton	0.00	0.00
3	circulatii carosabile (alei carosabile, locuri de parcare la sol)	22.50	4.82
4	circulatii pietonale (alei, scari, terase exterioare)	60.25	12.90
5	spatii verzi amenajate	280.20	60.00
6	spatii verzi neamenajate	0.00	0.00

Proprietar Statul Roman

P.02 / Nr.cad/nr.topo: 10266/1 Proprietar : Statul Roman		
S. parcela = 127.00 mp	Existent	Propus
Suprafata construita	0.00 mp	
Suprafata desfasurata	0.00 mp	
P.O.T.	0.00 %	
C.U.T.	0.00	
Regim de inaltime	-	
H max coama	-	
H max streasina	-	
Loc de parcare	0	

BILANT TERITORIAL

nr. crt.	unitati si subunitati functionale	MP	%
1	constructii	0.00	0.00
2	platforme de beton	0.00	0.00
3	circulatii carosabile (alei carosabile, locuri de parcare la sol)	0.00	0.00
4	circulatii pietonale (alei, scari, terase exterioare)	0.00	0.00
5	spatii verzi amenajate	127.00	100.00
6	spatii verzi neamenajate	0.00	95.80

P.O.T.realizat = **22.28 %**

C.U.T.realizat = **0.34**

P.O.T. maxim admis prin P.U.G. = 35 %

C.U.T. maxim admis prin P.U.G. = 0.90

4.8. Mobilier urban si plantatii

In curtea imobilului se vor amenaja spatii verzi 60.00 % (respectand cerinta de minim 40.00% spatiu verde admis, conform RLU).

4.9. Echiparea edilitara

Din punct de vedere al utilitatilor, obiectivul va fi racordat la toate retelele existente in zona: electricitate, gaz, apa si canalizare. Incalzirea spatiilor se va realiza cu cate o centrala termica pe gaz.

5. CONCLUZII

Acest P.U.D. a fost intocmit in conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)".

Lucrarile se vor executa cu o firma de specialitate, respectandu-se intocmai proiectul de executie ce se va supune autorizarii. Proiectantul considera oportuna investitia.

Intocmit: arh. Alina POPESCU