

MEMORIU DE PREZENTARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE IMOBIL CU DOUA LOCUINTE Sp+P+E,  
IMPREJMUIRE RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE IMOBIL CU DOUA LOCUINTE Sp+P+E,  
IMPREJMUIRE RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI

Beneficiar: S.C. MIHI COLLECTING S.R.L.

Proiectantul general: BIA arh. MARINA STEFAN

Proiectanți, colaboratori: ing.RUNCAN CONSTANTIN

Data elaborării: 2018

### 1.2 Obiectul P.U.D.

#### 1.2.1 Solicitări ale temei-program:

Obiectul lucrării/documentației îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a unui imobil cu două locuințe Sp+P+E, împrejmuire și racorduri la utilități, dispunerea acestora pe parcelă, soluționarea acceselor: a circulației carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare și raportul cu spațiile verzi și zonele învecinate.

Zona studiată se află în intravilanul loc. Cluj-Napoca, st. Jiului nr.58C conform P.U.G. aprobat, suprafața studiată prin PUD este de 586 mp, aparținând SC MIHU COLLECTING SRL.

Obiectivele propuse a fi construite se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în R.L.U. – loc Cluj-Napoca respectiv UTR Lip zona caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică ;

#### 1.2.2 Prevederi ale programului de dezvoltare al localității, pentru zona studiată.

### 1.3 Surse documentare

- Plan Urbanistic General al loc. Cluj-Napoca;
- Ridicarea Topografică - viza Oficiului de Cadastru;
- Studiul Geotehnic,
- Certificatul de Urbanism nr623 din 16.02.2018

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. Încadrarea în localitate

Amplasamentul supus analizei în prezentul P.U.D., în suprafața de 586.00 mp, se află în partea de sud est a localității Cluj-Napoca, în intravilan și în afara perimetrului de protecție a monumentelor istorice și arhitectural urbanistice sau a celor cu valoarea ambiental arhitecturală.

Conform PUG loc. Cluj-Napoca, perimetrul studiat se înscrie:

- UTR UTR Lip zona caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică

Vecinătățile imediate sunt date de:

- la nord – prop. privată
- la vest – drum;
- la sud – prop. privată
- la est – drum.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural

Terenul, în suprafață de 58600 mp este caracterizat de diferențe de nivel de aprox 2.5m.

În zona amplasamentului studiat nu există fenomene de instabilitate ale terenului (alunecări, prăbușiri, etc).

#### 2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Panza freatică nu a fost interceptată în forajul executat la adâncimea de 6m. În perioada de precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrații la orice nivel. Se impun măsuri de hidroizolație la executarea infrastructurii.

#### 2.3.3. Clima:

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarnă) și nord-vest (vară). Căldura prezintă o frecvență ridicată, mai ales toamna, vara și iarna. Orientarea generală este vest.

#### 2.3.4. Condiții geotehnice:

Conform studiilor de specialitate anexate, respectiv Studiu Geotehnic, proiectant s.c. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.

#### 2.3.5. Geomorfologic:

Din punct de vedere morfologic, perimetrul studiat se găsește pe un versant domol, stabil ce aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, mai exact zonei sudice a Podisului Someșan.

#### 2.3.6. Geologic:

Conform studiilor de specialitate anexate, respectiv Studiu Geotehnic, proiectant s.c. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.

2.3.7. Apa subterană:

Conform studiilor de specialitate anexate, respectiv Studiu Geotehnic, proiectant s.c. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L .

La momentul efectuării studiului, apa subterană nu a fost interceptată .

2.3.8. Adâncimea de îngheț: - Conform STAS 6054-77 este de 0.80-0.90 m.

2.3.9. Gradul de seismicitate:

Conform studiilor de specialitate anexate, respectiv Studiu Geotehnic, proiectant s.c. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitatea seismică de gradul 6.

Normativul P 100/1-2006 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

2.3.10. Stabilitatea terenului:

Conform studiilor de specialitate anexate, respectiv Studiu Geotehnic, proiectant s.c. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L

2.3.11. Stratificația terenului:

Conform studiilor de specialitate anexate, respectiv Studiu Geotehnic, proiectant s.c. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L

2.3.12. Condiții informative de fundare:

Conform studiilor de specialitate anexate, respectiv Studiu Geotehnic, proiectant s.c. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L

2.3.13. Măsuri și recomandări:

Conform studiilor de specialitate anexate, respectiv Studiu Geotehnic, proiectant s.c. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L

## **2.4. Circulația**

Terenul supus analizei beneficiază de o bună plasare din punct de vedere al poziționării în raport cu circulațiile, circulațiile auto și pietonale din zonă, sunt reprezentate de strada Jiului și Ioan Oarga.

Accesul pe terenul/amplasamentul analizat, se realizează din drum acces.

## **2.5. Ocuparea terenurilor**

2.5.1. Relaționări între funcțiuni:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, constituindu-se actualmente într-o zonă favorabilă completării cadrului construit urban.

2.5.3. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare a zonei studiate este mic.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Vecinătatea este reprezentată de tipologii ale zonei de locuire.

2.5.6. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

Zona este caracterizata de o relativa diversitate in privinta serviciilor, acestea limitandu se in sfera activitatilor economice specifice UTR Lip.

2.5.7. Asigurarea cu zone verzi:

Terenul studiat este caracterizat de prezenta spatiului verde si vegetatiei sporadice de mici dimensiuni care va ramane in procente considerabile ca amenajare si suport al construitului.

2.5.8. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele vecine:

Datorita stabilitatii reliefului si a gradului redus de fragmentare zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

## **2.6. Echiparea edilitară**

2.6.1. Situația energetică existentă a zonei:

In zona studiată există rețele edilitare de alimentare cu gaze naturale, distribuție apă potabilă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, la care se vor racorda funcțiunile propuse.

2.6.2. Rețele electrice existente:

In zona există rețeaua de electricitate. Se propune racordarea la rețeaua existentă în zona.

În zona supusă studiului conform Aviz de amplasament eliberat de Electrica .

2.6.3. Alimentarea cu apă potabilă:

In zona există rețeaua de apă. Se propune racordarea la rețeaua existentă.

În zona studiată conform Aviz de amplasament eliberat de Compania de Apă Someș există conducte de distribuție de apă potabilă.

2.6.4. Rețele de canalizare:

In zona este propusă rețeaua de canalizare menajeră.

2.6.5. Alimentarea cu gaz metan:

Alimentarea cu gaz se va realiza prin racordare la rețeaua locală.

În zonele învecinate studiate conform Aviz de amplasament eliberat de E.ON Gaz Distribuție SA există rețeaua de distribuție gaz de joasă presiune .

2.6.6. Alimentarea cu energie termică:

In zona există rețeaua de gaze naturale.

2.6.7. Rețele de telefonie:

In zona studiată există rețele de telefonie pe traseul străzii, care satisfac momentan cerințele abonaților existenți. Se va realiza racordarea la rețeaua existentă.

## **2.7. Probleme de mediu**

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit:

Relația cadru natural – cadru construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul suprafețelor dalate, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

Zona nu prezintă probleme de poluare, amplasamentul studiat nu prezintă elemente de vegetație sau de flora supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat cât și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

Se va opta pentru o rezolvare spațial-volumetrică care vizează plierea construitului pe sit, fără a afecta valoarea acestuia.

Stratul vegetal rezultat în urma spaturilor va fi refolosit pentru realizarea zonelor vezi propuse prin PUD.

#### 2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore. Rezolvarea urbanistică și amenajarea teritoriului vor avea în vedere consolidarea terenului dacă este cazul, în vederea evitării potențialelor riscuri.

#### 2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG, terenul analizat este situat în afara perimetrului de protejare și conservare a clădirilor sau perimetrelor cu valoare de patrimoniu arhitectural sau ambientală.

#### 2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene deosebite de riscuri seismice. Perimetrul studiat, prin natura sa geomorfologică și geologică, prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic.

#### 2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitatea seismică de gradul 6. Normativul P 100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

#### 2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o pantă generală scăzută astfel ca amplasamentul nu prezintă risc de inundații.

#### 2.7.7. Alunecări de teren:

Conform studiilor de specialitate anexate, respectiv Studiu Geotehnic proiectant S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.

Studiul geotehnic nu prevede măsuri speciale necesare la realizarea de construcții pentru evitarea eventualelor alunecări de teren.

#### 2.7.8. Zone protejate:

Conform PUG, terenul analizat este situat în afara perimetrului zonelor protejate.

### **2.8. Opțiuni ale populației**

#### 2.8.1. Punctul de vedere al administrației asupra politicii proprii de dezvoltare urbanistică a zonei.

Primăria loc. Cluj-Napoca este favorabilă dezvoltării urbanistice a zonei, eliberând certificatul de urbanism nr. 623/16.02.2018.

#### 2.8.2. Punctul de vedere al elaboratorului P.U.D.

Proiectantul consideră tema beneficiarului ca fiind oportună și pe deplin realizabilă, urmând să soluționeze propunerile în conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice în vigoare, acordurile și avizele de specialitate emise pentru zonă, precum și bivalența relațiilor sit-vecinătate.

Zona supusa analizei – conform prevederilor P.U.G., a situării acesteia față de infrastructurile existente precum si a tendintei evolutive a societatii si a nevoilor acesteia - ii conferă o perspectivă de potential de valorificare a locuirii si serviciilor.

Existenta necesarului de terenuri favorabile construirii coroborat cu cerinta de spatii de productie si depozitare, face ca viabila si oportuna dezvoltarea zonei .

## PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

a. Studiul topografic:

Terenul, în suprafață de 586 acte aparținând SC MIHU COLLECTING S.R.L.

b. Studiul geotehnic: Conform studiului de specialitate anexat.

c. Studiul preliminar de impact asupra mediului: Nu este cazul.

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.D.-ul evidentiaza urmatoarele aspecte in ce priveste zona studiata:

a.Functional:

-la nivelul intregii zone se resimte o lipsa a dotarilor de servicii de interes general;

b.Volumetric:

-zona poate genera identitate si repere volumetrice.

c.Circulatii:

-zona studiata beneficiaza de o buna plasare din punct de vedere al circulatiei, avand frontul vestic si estic la drum.In ce priveste circulatia pietonala, aceasta se defineste ca flux pietonal redus.

Accesele principale se realizeaza din strada Jiului si Ioan Orga .

Toate spatiile de servicii, depozitare cu dotarile propuse au parcaři/garări proprii și locuri de parcare pentru vizitatori.

### 3.2. Prevederi ale PUG

Conform PUG, zona supusa studiului se afla in intravilanul comunei Cluj-Napoca si este reperata ca fiind:

- UTR Lip zona caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica

### 3.3. Valorificarea cadrului natural

Configurarea urbanistica a zonei va tine cont de aceasta caracteristica, propunandu-se o rezolvare volumetric-functionala care sa se plezeze pe realitatea existenta.

Cadrul natural permite inserția ansamblului fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.D. la autorizarea construcțiilor.

Cadrul natural al amplasamentului va fi conservat si valorificat prin amenajarea de spatii verzi. Spatiile verzi care vor deservi imobilul propus vor avea o amenajare peisajera adecvata functiunilor.

### 3.4. Modernizarea circulației

#### 3.4.1. Organizarea circulației:

- zona este marcată de o cale de acces dominantă, situată pe latura estică,

#### 3.4.2. Organizarea circulației pietonale:

- accesul pietonal se realizează pe strada.

Parcarile vor fi asigurate suprațeran în interiorul parcelei studiate (numărul acestora fiind calculat conform normelor și hotărârilor de consiliu local în vigoare) și în subsol în zona de acces direct din strada.

### 3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- realizarea imobil cu două locuințe Sp+P+E;

În cadrul teritoriului/amplasamentului studiat de P.U.D. construirea două locuințe Sp+P+E, împrejmuire și racorduri la utilități, beneficiarul SC MIHU COLLECTING SRL intenționează realizarea unui imobil cu două locuințe, pe un teren situat în loc. Cluj-Napoca, în suprafață de 586.00 - conform CF:324572

#### Unități și subunități funcționale.

Zona studiată în PUD, care face obiectul Regulamentului Local de Urbanism are următoarea zonificare funcțională:

UTR Lip zona caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică: teren 586.00 mp, suprafața construcțiilor 147.35 mp cu regim de înălțime Sp+P+E, suprafața dalată/pavată 153.61, spații verzi 285.04 mp; P.O.T.=25.14% și C.U.T.=0.52(P.O.T. max.=35% și C.U.T.max.=0.9),

#### Bilanț teritorial total

NR.	DENUMIRE SUBZONA U.T.R.- Lip	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Construcții	-	-	147.35	25.14
2	Suprafața dalată/pavată	-	-	153.61	26.21
3	Spații verzi amenajate	-	-	285.04	48.65
4	Teren cedat pt. drum	-	-	-	-
TOTAL SUPRAFATA		586.00	100	586.00	100

### 3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică propuse în prezentul plan urbanistic de detaliu se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza PUD până la faza finală a proiectelor de execuție, întocmite în baza studiilor topografice.

Analiza critica a situat iei existente  i prevederile din PUG si PUD trateaza următoarele categorii de probleme:

3.6.1. Alimentarea cu apă:

Alimentarea cu apa se va realiza prin racord la reeaua de apa existenta in zona.  
conform AVIZ DE AMPLASAMENT al "COMPANIA DE APA SOMES" S.A. CLUJ

3.6.2. Canalizare:

Se propune racordul la reeaua existenta.  
conform AVIZ DE AMPLASAMENT al "COMPANIA DE APA SOMES" S.A. CLUJ

3.6.3. Alimentare cu energie electrică:

Se propune racordarea la reeaua existenta.  
conform AVIZ DE AMPLASAMENT al sc. ELECTRICA SA.

3.6.4. Alimentare cu căldură:

Energia termica pentru alimentarea cu agent termic a consumatorilor va fi produsa de centrala pe gaz.

3.6.5. Alimentare cu gaze naturale

Se propune racordarea la reeaua existenta.  
conform AVIZ TEHNIC al "SC. E-0N GAZ

3.6.7. Gospodărie comunală:

Zona studiata este integrata in sistemul de gestionare la nivel comunei, astfel pe terenul analizat se va amenaja o platforma ecologica de colectare si depozitare a deseurilor. Se va incheia un contract cu o firma specializata de salubritate.

### **3.7. Protec ia mediului**

Impactul produs asupra amplasamentelor si zonelor invecinate se poate urmari atat in faza de constructie, cat si in faza de exploatare. Se considera ca impactul pe termen scurt va aparea doar in fazele de constructie (impact negativ tranzitoriu), iar impactul pe termen lung este cel generat in perioada de operare.

Avand in vedere structura vegetatiei (fara valoare conservativa), precum si componenta faunistica din perimetrele si vecinatatea amplasamentelor obiectivelor de investitie, consideram ca impactul asupra biodiversitatii va fi nesemnificativ.

In zona studiata nu există valori de patrimoniu istoric sau ambiental care necesită protecție. Investitia propusa nu produce un impact perturbator mediului, intrucat volumetria urmareste plierea pe panta terenului .

Terenul amenajat ca spații verzi (inclusiv de aliniament) grădini de fa ad  decorative, vor reprezenta cel pu in 20% din supraf a totală a terenului.



## CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

Planul urbanistic de detaliu – P.U.D., prezentat urmareste dezvoltarea coerenta, armonioasa si durabila a zonei, integrarea sa cu zonele invecinate.

- corectarea infrastructurii edilitare in raport cu panta terenului si regimul de proprietate, executarea racordurilor și bransamentelor infrastructurii edilitare (eventuale devieri, conform avize).

arh. Marina Sfefan

