

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- **Denumirea proiectului:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.) – CONSTRUIRE IMOBIL SEMICOLECTIV (DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
- **Beneficiari:** ROMITAN VASILE
- **Proiectant:** S.C. “CMM ARHISTRUCT” S.R.L., str. George Bacovia, nr. 9A/1, etaj D, Cluj-Napoca, jud. Cluj
- **Data:** 01.2019

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Se propune realizarea obiectivului “CONSTRUIRE IMOBIL SEMICOLECTIV (DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI” din str. Scolii, nr. 44, Cluj-Napoca (fosta Str. Morarilor, nr.1), proprietate privata a ROMITAN VASILE, in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3838 din 12.09.2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA si cu Extrasul de Carte Funciara cu numarul 329628.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1 CONCLUZIILE CERTIFICATULUI DE URBANISM

■ **REGIMUL JURIDIC:**

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

■ **REGIMUL ECONOMIC:**

Folosinta actuala: teren

Destinatia zonei: locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

■ **REGIMUL TEHNIC:**

UTR = Lip (locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic)

S parcela= 838.00 mp

POT maxim = 35%

CUT maxim = 0,9

■ REGIM DE ACTUALIZARE/MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENTE

Se solicita "CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE CUPLATE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI".

In conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism art. 1 utilizari admise sunt admise: Locuinte semicolective (familiale) cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).

Intrucat nu sunt respectate prevederile art.4 caracteristicile parcelelor se va elabora PUD in conditiile legii. Amplasamentul este situat partial in UTR = Lip si partial UTR = Vpr – zona verde de protectie fata de infrastructura majora, de protectie sanitara, plantatii cu rol de stabilizare a versantilor si de reconstructie ecologica si unde in conformitate cu conditionari primare este interzisa schimbarea destinatiei acestei categorii de spatii.

Lucrarile se executa strict in UTR = Lip (fara afectarea UTR = Vpr) cu respectarea conditiilor din acest UTR si a coeficientilor de utilizare a terenului pentru acest UTR (POT max, CUT max admis).

2.1.2. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare, care este defapt o umplutura stabilizata, mai veche de 10 ani.

Problemele specifice terenului impun urmatoarele masuri:

-fundarea se va face cu incastrea in argila nisipoasa, tare, bruna, cu aspect de umplutura (umpluturi mai vechi de 10 ani), pentru care presiunea conventionala de baza este 180 kPa.

-adancimea de fundare recomandata este -1.20 m; anexele (scari, terase) se vor funda la aceeași cota cu imobilul.

-nu este recomandat subsol/demisol din cauza vecinatati Nadasului (risc de inundatii pe termen lung)

-apele de suprafata vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanse

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul pe parcela se face prin intermediul unui drum principal de acces (domeniu public-str. Scolii) cu o latime de aproximativ 7.50 m.

3.2 LIMITE SI VECINATATI:

Vecinatati:

La nord: proprietate privata

La est: strada Scolii

La sud: curs de apa – Nadas si Calea ferata

La vest: proprietate privata

3.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT:

Parcela studiata se afla intr-o zona preponderent rezidentiala cu densitate mica (predominant locuinte unifamiliale).

Starea tehnica a constructiilor din zona este buna.

Regimul de inaltime predominant in zona este D+P+M/E.

3.4 ECHIPARE EDILITARA

Zona beneficiaza de echipare edilitara completa (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaze naturale si telefonie).

4 REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin tema program se solicita construirea unui imobil semicolectiv cu doua unitati locative. Regimul de inaltime va fi P+E. Terenul este proprietate privata si se mentine la acest regim.

4.2 AMPLASARE, REGIM DE ALINIERE SI INALTIME

Amplasarea constructiilor se va face conform planselor anexate.

Suprafata totala a terenului este de 838.00 mp. Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului general de urbanism.

Constructiile vor fi amplaste pe parcela astfel incat sa respecte prevederile codului civil.

Constructia propusa se va incadra in specificul zonei prin volumetrie, materiale si finisaje folosite.

4.3 RELATIONAREA CU CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Parcela studiata este libera de constructii.

4.4 ORGANIZAREA CIRCULATIILOR

Accesele auto si pietonale se fac prin intermediul aleilor de incinta racordate la drumul principal de acces (domeniu public - str. Scolii). S-au prevazut doua locuri de parcare, cate unul pentru fiecare unitate locativa.

4.5 SPATII VERZI

La nivelul spatiilor verzi se propun plantatii cu vegetatie inalta si arbusti ornamentali.

4.6 ASIGURAREA UTILITATILOR

Noua constructie se va racorda prin bransamente la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa (alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, gaze naturale si telefonie).

4.7 BILANT TERITORIAL

4.7.1 SITUATIA EXISTENTA

SUPRAFATA TEREN (proprietate privata) = 838.00 mp (100%)

din care

CONSTRUCTII = 0.00 mp (0.00%)

CIRCULATII PE PARCELA

Circulatii auto = 0.00 mp (0.00%)

Circulatii pietonale = 0.00 mp (0.00%)

SUPRAFATA SPATIU VERDE= 838.00 mp (100%)

SUPRAFATA IMPREJMUIRE = 0.00 mp (0.00%)

POT (pe parcela) = 0.00%

CUT (pe parcela) = 0.00

4.7.2 SITUATIA PROPUSA

SUPRAFATA TEREN (proprietate privata) = 838.00 mp (100%)

din care

CONSTRUCTII EXISTENTE = 0.00 mp (0.00%)

SUPRAFATA CONSTRUIBILA MAXIMA = 293.30 mp (35.00%)

Suprafata construita (propus) = 175.35 mp (20.92%)

Suprafata desfasurata (propus) = 350.70 mp

CIRCULATII PE PARCELA

Parcare auto – PAVAJ DALE DE PIATRA = 23.48 mp (2.80%)

Circulatii pietonale – PAVAJ DALE DE PIATRA = 74.08 mp (8.84%)

SUPRAFATA SPATIU VERDE= 539.19 mp (64.34%)

SUPRAFATA IMPREJMUIRE = 25.90 mp (3.10%)

POT (propus) = 20.92%

CUT (propus) = 0.42

5 CONCLUZII

Prezentul P.U.D. reglementeaza posibilitatile de amplasare a functiunii propuse in corelare cu prevederile aferente Regulamentului General de Urbanism.



Intocmit,
Arh. Muresan Mihaela