

## BORDEROU:

### A. PIESE SCRISE:

1. Certificat de Urbanism
2. Extras de carte funciara
3. Copie C.I. proprietari
4. Avize si Acorduri
5. Studiu geotehnic
6. Documentatie cadastrala
7. Memoriu justificativ



### B. PIESE DESENATE:

- Plansa 01 - Plansa de incadrare in zona
- Plansa 02 - Plansa de incadrare in PUG
- Plansa 03 - Plansa situatia existenta pe suport topografic
- Plansa 04 - Plansa reglementari urbanistice
- Plansa 05 - Plansa reglementari edilitare
- Plansa 06 - Plansa - proprietatea asupra terenurilor si circulatia acestora
- Plansa 07 - Plansa – studiu volumetric

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

**Date de recunoastere a documentatiei :**

Denumire obiectiv : **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
PENTRU CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA**

Adresa obiectiv: **STR. METEOR, NR.69 E, MUN. CLUJ NAPOCA  
NR CAD. 270815**

Beneficiar: **SELEJAN IOAN**

Proiectanti de specialitate:

Urbanism : **S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. , CUI : 36682430**  
Str. Frunzisului, nr.75, et.4 / 3A, Cluj Napoca  
ARH. ANCA A. SELARIU, TEL: 0755 800 425;

Arhitectura: **S.C. AVANGARH S.R.L. , CUI : 20943296**  
ARH. CALIN VLASAN, TEL: 0745362640;

Proiect Nr.: **37 / 2019**

Data elaborarii: **MARTIE 2019**

**Obiectul si scopul lucrarii:**

- Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) in conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism si metodologia de elaborare a continutului – cadru al documentatiilor de urbanism in vederea amplasarii, echiparii si configurarii unei locuinte unifamiliale P+E.

**Obiective:**

- Stabilirea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului
- Reglementarea accesului pe parcela si stationare autovehiculelor
- Propuneri de amenajari exterioare
- Asigurarea accesibilitatii si racordarea la utilitatile necesare
- Asigurarea coerenței urbane si dezvoltarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatatile.

**Conditii de elaborare:**

- Conlucrarea intre initiator (beneficiar), elaborator (proiectant) si autoritatile locale
- Documentatie elaborata pe suport topografic vizat de OCPI

**Cadrul legal:**

Documentatia a fost intocmita in conformitate cu urmatoarele prevederi legislative:

- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Legea nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
- H.G. 525/1996, republicata, privind Regulamentul General de Urbanism.
- Metodologie privind continutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Proiect 222/ 2001 si Ghid de elaborare PUD - indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

## 2. INCADRARE

### Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

- Planul Urbanistic General al localitatii Cluj-Napoca;
- Planuri de incadrare, planuri topografice si acte de proprietate ale terenului
- Certificat de Urbanism
- Documentatie cadastrala vizata de OCPI
- Documentatii de urbanism si documentatii de autorizare de construire aprobate anterior pentru parcelele vecine.

### Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: planuri topografice si studiu geotehnic
- Documentații pentru Avize și Acorduri

### Concluzii din documentatiile antementionate:

**Conform certificatului de urbanism nr. 6078 din 19.12.2017** emis de catre primaria Cluj Napoca, in scopul *“ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA SI AMENAJARI EXTERIORE”* pentru amplasamentul situat in jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Meteor, nr. 69 E, nr. cadastral: 270815, se intocmeste prezenta documentatie pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu intrucat parcela studiata nu intruneste conditiile art.4 din Certificatul de Urbanism, cu privire la caracteristicile parcelelor, respectiv alin. (b) si (e) :

(b) lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egala cu 12 m

(e) sa aiba forma regulata.

### Conform prevederilor din Planul Urbanistic General,

Parcela studiata este situata in intravilanul municipiului Cluj Napoca si conform PUG este incadrata in **UTR = Liu**, zona caracterizată cu funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, cu regimul de construire izolat, retrase din aliniament.

UTILIZĂRI PERMISE: Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

**CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA SI A INFORMATIILOR FURNIZATE DE O.C.P.I. SE PREZINTA URMATOARELE:**

- Extras de carte funciara nr.: 270815
- Teren imprejmuit partial situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca
- Suprafata totala de 1563 mp
- categoria de folosinta: curti constructii
- constructii existente : corp C1 constructie de locuinta, cu acte

**CONFORM STUDIULUI GEOTEHNIC anexat la documentatie, se prezinta urmatoarele specificatii:**

Din punct de vedere **geomorfologic** amplasamentul este situat pe terasa a VI-a a râului Someșul Mic. Aceasta se dezvoltă pe malul drept al râului, la o altitudine de 100 — 110 m față de albia minoră a acestuia, ocupând cea mai mare parte a cartierului Zorilor. Pe zona studiată, terenul prezintă o pantă generală lină, de cca 6%, orientată pe direcția SV — NE.

Formațiunea acoperitoare este alcătuită din depozite aluviale cu granulozitate preponderent fină, de tipul argilelor prăfoase / nisipoase, asociate terasei a VI-a a râului Someșul Mic. Nu au fost identificate accidente morfologice naturale sau artificiale pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

Apa subterană este prezentă în zonă sub formă de izvoare, apărute ca urmare a infiltrațiilor sezoniere ale apelor meteorice în amonte de amplasament. Aceste izvoare sunt cantonate în nivelele cu permeabilitate ridicată, întâlnite la diferite cote în sol (în special lentile de nisipuri cu pietriș). Debitul acestor infiltrații este influențat de regimul pluvial. Nivelul hidrostatic este situat pe amplasament la o adâncime de -4 m față de CTN. Apa subterană nu prezintă caracter ascensional.

Din punct de vedere tectonic, zona este stabilă. Nu au fost identificate accidente tectonice pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică: o accelerație a terenului pentru proiectare  $a_g=0.10g$  și o perioadă de colț  $T_c=0.7$  sec.

Din punct de vedere litologic, terenul bun de fundare al locuinței propuse este reprezentat prin argilă prăfoasă nisipoasă cafeniu-roșcată, tare. Indicele de plasticitate are valoarea de 12.7% (plasticitate mijlocie). Indicele de consistență  $I_c$  este de 1.2

(domeniul tare). Indicele porilor  $e = 0.69$ . Terenul bun de fundare apare la adâncimea de -1.4 m față de CT N. Adâncimea de îngheț în zonă este de 0.8 m (conform STAS 605477).

În concluzie amplasamentul studiat nu are probleme de stabilitate. Terenul prezintă o pantă lină, fără risc de alunecare.

Elaborator studiu geotehnic: SC SOIL TESTING SRL, ing. Bogdan Sabou și verificat la cerința Af de către ing. Balaneanu E. Ecaterina.

## 2. SITUATIA EXISTENTA

### a). Regimul juridic

Imobilul este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Imobil în proprietate privată.

### b). Regimul economic

Folosința actuală este curți construcții.

Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

### c) Regimul tehnic

Conform PUG, parcela studiată se încadrează în UTR = Liu.

Suprafața parcela = 1563 mp

Imobilul studiat se prezintă cu o suprafață generoasă de spațiu verde amenajat care include și o construcție, corpul C1 - locuința unifamilială cu regim de înălțime parter în suprafața de 49 mp.

**Din punct de vedere a vecinătăților** terenul studiat se învecinează cu următoarele proprietăți:

- la nord: nr. cad 306127, Tritean Ileana, str. Meteor, nr. 69 D
- la vest: nr. cad: 328766, Mera Silviu Ionel, str. Mircea Eliade, nr. 46

- la sud: nr. cad: 261788, Guja Horatiu, str. Mircea Eliade, nr.41  
nr. cad: 255057, Nistor Ionel, str. Mircea Eliade, nr.39  
nr. cad: 273119, Dafin Fior Muresan, str. Mircea Eliade, nr.37  
nr. cad: 253859, Asociatie locatari str. Mircea Eliade, nr.35-37
- la est : nr. cad: 274254, Tritian Ileana, str. Meteor, nr. 69 F

#### **Analiza fondului construit:**

Vecinatatile sunt incadrate in zone cu destinatie predominanta de locuire si prezinta constructii de locuinte unifamiliale si colective cu un regim de inaltime variat de la „P” pana la D+P+3E.

#### **Obiective de utilitate publica – cai de comunicatie si echipare edilitara**

Constructia existenta este racordata la retelele edilitare de utilitati publice.

Parcela studiata beneficiaza de un acces pietonal si un acces auto prin intermediul unui drum de acces care face legatura cu strada Meteor. Circulatia auto si pietonala se desfasoara in dublu sens, iar la capatul drumului de acces este prevazuta o zona care asigura spatiu pentru manevre de intoarcere auto si parcare vizitatori.

## **4. SITUATIA PROPUASA / REGLEMENTARI URBANISTICE**

Obiectiv: reglementarea conditiilor de construire pentru realizarea unei locuinte unifamiliale, in regim izolat.

Prin investitia propusa se urmareste evidentierea modalitatilor de conformare la prevederile Regulamentului General de Urbanism privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea constructiei propuse, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Prezenta propunere de utilizare a parcelei prin desfiintarea constructiei existente si construirea unei noi locuinte unifamiliale cu regim de inaltime P+E se incadreaza in caracterul zonei.

**Bilant parcela:**

<b><u>BILANT TERITORIAL:</u></b>	<b>EXISTENT</b>		<b>PROPUS</b>	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
<b>Suprafata parcelei studiate</b>	<b>1563,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1563,00</b>	<b>100,00 %</b>
Suprafata construita	49,00	3,13	197,00	12,60 %
Suprafata sp. verzi / teren liber	1358,20	86,90	1141,33	73,03 %
Suprafata pavata / alei circulatii	155,80	9,97	185,70	11,88 %
Suprafata propusa pentru cedare drum	0,00	0,00	38,97	2,49 %
<b>TOTAL</b>	<b>1563,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1563,00</b>	<b>100,00 %</b>

**INDICI URBANISTICI :**

**Suprafata teren** = 1.563,00 mp  
**Suprafata construita existenta** = 49,00 mp  
**Suprafata construita propusa** = 197,00 mp (12,60%)  
**Suprafata construita desf. propusa totala** = 367,00 mp (C1+ Terasa acoperita)

**Suprafata spatii verzi propuse** = 1.141,33 mp (73,03 %)  
**Suprafata pavata / alei circulatii** = 185,70 mp (11,88 %)

**POT max. admis conf. PUG** = 35,00 %  
**POT existent** = 3,13 %  
**POT propus** = 12,60 %

**CUT max. admis conf. PUG** = 0,90 %  
**CUT existent** = 0,03 %  
**CUT propus** = 0,23 %

**Regim de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane, conf. PUG.**

**Regim de inaltime existent :** P

**Regim de inaltime propus :** P + 1E

**Inaltime maxima propusa = 8.00 metri**

**Numar de locuri de parcare propuse : 2 locuri**



**La nivel de circulatii si accese** se propune reglementarea accesului pe parcela si cedare teren pentru largirea drumului de acces in suprafata de 38,97 mp pentru asigurarea spatiului necesar manevrelor de intoarcere a vehiculelor.

**Retrageri minime obligatorii stabilite prin PUD:**

Retragere fata de aliniament si limite laterale = minim 3 metri

Retragere fata de limita posterioara = minim 6 metri

**Valorificarea cadrului natural si masuri de protectie a mediului**

Parcela studiata beneficiaza de o suprafata verde amenajata generoasa de peste 70% din suprafata totala a terenului si cuprinde atat vegetatie joasa, medie cat si inalta si se doreste a fi conservata in forma existenta.

Suprafetele avand o imbracaminte de orice alt tip (pavaj sau asfalt) sunt cuprinse in categoria de alei circulatii auto si pietonale.

**Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor:**

Se vor realiza lucrari de racorduri si bransamente in ceea ce priveste canalizarea si alimentarea cu apa pentru satisfacerea nevoilor igienico-sanitare.

**Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului:**

Poluantii ce pot fi emisi in aer in urma realizarii investitiei propuse sunt in cantitati nesemnificative si provin de la microcentrala termica cu care se va realiza incalzirea spatiilor interioare si se va prepara apa calda menajera.

**Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

Investitia propusa prin specificul functiunii de locuire, nu creaza un nivel ridicat de zgomot, care sa depaseasca limitele prevazute de normele in vigoare, si nu influenteaza confortul acustic al populatiei din zona.

**Gospodarirea deseurilor:**

Specificul functiunii de locuire nu produce cantitati importante de deseuri. Deseurile ce se pot produce sunt deseuri menajere specifice de natura solida sau

lichida. Deseurile menajere de natura solida se vor depozita selectiv in pubele ce se vor ridica de catre societatile de salubritate in baza unui contract intre parti.

### **Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre:**

Activitatile generate de functiunea propusa nu vor avea impact negativ major asupra florei si faunei terestre.

### **Modul de asigurare a utilitatilor**

Alimentarea cu apă: Sursa de baza pentru alimentarea cu apa potabila a municipiului o constituie reseaua publica existenta ce se va prelungi in incinta.

Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice de locuire, igienizare si pentru interventie in caz de incendiu. Racordarea la reseaua edilitara se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul retelei.

Evacuarea apelor uzate : Apele uzate menajere vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare menajera. Canalizarea pluviala se va asigura racordarea la reseaua publica de canalizare. Pana la finalizarea si receptia constructiilor, se va realiza racordul la reseaua urbana de canalizarea apelor menajere uzate.

Asigurarea agentului termic: Incalzirea spatiilor si prepararea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul unor centrale termice de aprox. 35kw, ce va functiona cu combustibil pe gaz. Centrala termica se va amplasa intr-un spatiu binedefinit in concordanta cu toate standardele in vigoare.

**Arhitectura constructiei propuse** va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

**Materialele de finisaj** vor fi cele specifice zonei –tencuieli decorative pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Spre spațiul public aliniamentul este închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Propunerea de mobilare a parcelei este optionala, in functie de doleanțele beneficiarului poate suferi modificari, cu conditia incadrării in reglementările generale ale parcelei, stabilite in prezentul PUD.

## 5. CONCLUZII

Autorizarea lucrarilor de constructii se va face in baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementarilor specifice din cadrul prezentei documentatii, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu Local.

### Consecintele realizarii obiectivului propus :

- reglementarea conditiilor de construire pe o parcela cu forma neregulata
- reglementarea accesului si cedarea unei suprafete private de teren pentru largirea drumului in favoarea circulatiilor auto, respectiv spatiu pentru manevra de intoarcere a vehiculelor pe drumul de acces care face legatura cu str. Meteor.
- posibilitatea de construire a unei locuinte unifamiliale si amenajarea unui spatiu verde generos.

### Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului

- facilitarea in autorizarea lucrarilor de constructii si reparatii
- dezvoltarea relatiilor functionale cu vecinatatile
- cresterea valorii imobiliare pentru parcela studiata

### Punctul de vedere al elaboratorului

- prevederile documentatiei sunt benefice pentru parcela studiata.

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General.

DATA:  
MARTIE 2019

INTOCMIT:  
S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.  
ARH. ANCA A. SELARIU

