



MEMORIU TEHNIC – FAZA P.U.D.

A. INTRODUCERE

1. Date de recunoastere a documentatiei

1.1. Denumirea obiectivului de investitie:

Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU in vederea construirii unei locuinte semicolective cu doua unitati locative, imprejmuire, amenajari exterioare

1.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

Str. Donath, nr. 190, Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.3. Proiectant general al lucrarilor:

S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.

Floresti, str. Cuza Voda, nr. 20

tel. 0754 452 988

1.4. Beneficiarul lucrarilor:

VISAN ALIDA

Str. Donath, nr.192A, Cluj-Napoca, jud. Cluj

1.5. Data elaborarii P.U.Z.

SEPTEMBRIE 2019

2. Obiectul P.U.D.

2.1 Obiectul P.U.D. consta in studierea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata.

Prezenta documentatie a fost intocmita, in conformitate cu solicitarea CERTIFICATULUI DE URBANISM, in vederea elaborarii Planului Urbanistic de Detaliu pentru **Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU in vederea construirii unei locuinte semicolective cu doua unitati locative, imprejmuire, amenajari exterioare**

2.2. Solicitari ale temei program

La solicitarea beneficiarului, in calitate de proprietar al terenului studiat, situat in intravilanul loc. Cluj-Napoca in cartierul Grigorescu, s-a intocmit prezenta documentatie in faza P.U.D., prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei, in scopul construirii unei locuinte semicolective cu doua unitati locative, cu regimul de inaltime (S)+P+E+R.



B. INCADRARE IN ZONA

Surse documentare

1. Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.D.:

- Certificat de Urbanism nr. 3797/11.09.2018
- Documentatia cadastrala
- Extras CF 319130
- PUG Cluj-Napoca
- Google Maps

2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studiu Geotehnic;
- Avize si acorduri.

3. Alte surse de informatii utilizate:

- date de analiza si optiuni culese de proiectant in teren si consultare cu autoritatile locale cu privire la elementele de tema;
- date cu privire la modul de folosinta a terenurilor, proprietatea asupra acestora, regim de inaltime, etc.;
- date statistice

4. Baza topografica

Suportul topografic este intocmit de ing. Buzea Eugen-Cosmin, persoana fizica autorizata. Documentatia topografica cuprinde intreaga suprafata a arealului prezentat in documentatia de PUD. De asemenea in suportul topografic se regasesc informatii cu privire la vecinatatile construire, drumuri si accese, precum si informatii referitoare la existenta retelelor edilitare (canalizare, electricitate, gaze naturale).

5. Metodologia utilizata

Metodologia de lucru aplicata la elaborarea prezentului P.U.D. este in conformitate cu:
- "Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-009-2000, aprobat prin ordinul Ministrului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului, nr. 176/N/16 august 2000.

6. Tema de proiectare

Tema de proiectare pentru elaborarea documentatiei P.U.D. se bazeaza pe solicitarile beneficiarului, respectand conditiile PUG Cluj-Napoca cuprinse si in Certificatul de Urbanism emis de Primaria Cluj-Napoca si conditiile avizelor si acordurilor obtinute.



1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal, adancimea de inghet fiind de 0.80-0.90 m (CTN) pentru terenurile fara strat protector de zapada.

Zona studiata se incadreaza in zona seismică de calcul F conform hartii de zonare seismică din Codul de proiectare seismică P 100/1- 2006, avand coeficientul seismic $a_g = 0.08$ si $T_c = 0.7$ sec.

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, in conformitate cu CF-ul anexat este situat in intravilanul loc. Cluj-Napoca, in cartierul Grigorescu, pe strada Donath, nr. 190.

2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Zona studiata este situata in intravilanul loc. Cluj-Napoca, in cartierul Grigorescu.

Prezenta documentatie isi propune rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice din zona studiata stabilind reguli de amplasare si de conformare a constructiilor in baza regulamentelor de urbanism existente.

C. SITUATIE EXISTENTA

1. Incadrarea in localitate

1.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Terenul care face obiectul prezentei documentatii, in conformitate cu CF-ul anexat este situat in intravilanul loc. Cluj-Napoca, in cartierul Grigorescu, pe strada Donath, nr. 190.

Vecinatatile amplasamentului:

- Nord: teren liber de constructii, nr CAD 253729
- Vest: teren liber de constructii, nr CAD 319131
- Sud: cale de acces, drum public, Aleea Bucura
- Sud-Est: locuinta semi-colectiva P+E+M, nr topo 21131/1/1
- Est: locuinta P+E+M, nr CAD 315815
- Nord-Est: teren liber de constructii, nr CAD 315865

Din punctul de vedere al echiparii edilitare, zona dispune de retele edilitare necesare (electricitate, gaz).

1.2. Relationarea zonei cu localitatea, sub aspectul pozitiei, accesibilitatii, cooperarii in domeniul edilic, servirea cu institutii de interes general etc.

Avand in vedere dezvoltarea actuala a zonei, functiunile propuse se vor integra armonios in peisajul existent, precum si in fondul construit existent in zona, aceasta fiind priorita dezvoltarii unor astfel de investitii.



2. Elemente ale cadrului natural

2.1. Elemente ale cadrului natural ce pot interveni in modul de organizare urbanistica : relieful, reteaua hidrografica, clima, conditii geotehnice, riscuri naturale.

Nu este cazul.

3. Circulatia

3.1. Aspecte critice privind desfasurarea, in cadrul zonei, a circulatiei rutiere.

Accesul pietonal si auto se realizeaza de pe Aleea Bucura, drum public situat in partea sudica a parcelei studiate.

4. Ocuparea terenului

4.1. Principalele caracteristici ale functiunilor ce ocupa zona studiata

Functiunile dominante in zona sunt de locuire.

4.2. Relationari intre functiuni

Functiunea dominanta a zonei este de locuire, individuala, semicolectiva si colectiva.

4.5. Gradul de ocupare a zonei cu fond construit

In prezent exista o cladire pe amplasamentul studiat, pentru care s-a eliberat Autorizatia de Desfiintare nr. 78/23.07.2019

4.4. Aspecte calitative ale fondului construit

In imediata vecinatare a amplasamentului studiat, fondul construit nu prezinta o valoare arhitecturala insemnata, cladirile construite avand functiunea de locuire. In schimb constructia propusa respecta si preia elementele arhitecturale specifice programului.

4.5. Asigurarea cu servicii a zonei, in corelare cu zonele vecine

Caracterul zonei momentan este predominant rezidential ; exista insa si zone cu functiuni de interes public (comercial si servicii).

4.6. Asigurarea cu spatii verzi

Spatiile verzi ale zonei existente sunt constituite din: terenul studiat, si unele parcele invecinate care sunt libere de constructii, respectiv pentru parcelele invecinate curtile aferente constructiilor existente.

4.7. Existenta unor riscuri naturale in zona studiata sau in zonele vecine

Nu este cazul.



4.8. Principalele disfunctionalitati

In zona nu sunt semnalate disfunctionalitati majore care sa aduca deservicii functiunii si conformarii zonei.

5. Echipare edilitara

5.1. Stadiul echiparii edilitare a zonei, in corelare cu infrastructura localitatii (debite si retele de distributie apa potabila, retele de canalizare, retele de transport energie electrica, retele de telecomunicatie, surse si retele alimentare cu caldura, posibilitati de alimentare cu gaze naturale).

Zona beneficiaza de dotari de infrastructura (gaz, electricitate). Pentru racordarea la utilitati se vor utiliza retelele existente.

6. Probleme de mediu

6.1. Relatia cadrul natural – cadrul construit

Functiunea propusa de locuire nu genereaza noxe, zgomot sau alti factori de poluarea ai mediului.

6.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Zona amplasamentului obiectivului studiat nu prezinta riscuri antropice.

6.3. Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echiparii edilitare, ce prezinta riscuri pentru zona

Accesul in zona studiata se face direct din drumul public (Aleea Bucura).

6.4. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

Nu este cazul.

6.5. Evidențierea potentialului balnear și turistic

Nu este cazul.

7. Optiuni ale populatiei

Se observa dezvoltarea in zona a functiunilor asemantatoare (locuire).

C. REGLEMENTARI

1. Obiective solicitate prin tema-program

La solicitarea beneficiarilor, in calitate de proprietari ai terenului studiat, situat in intravilanul loc. Cluj-Napoca, s-a intocmit prezența documentatie in faza PUD, prin care se propune studierea din punct de vedere urbanistic a zonei, in scopul construirii unei locuinte semicolective cu doua unitati locative cu regimul de inaltime (S)+P+E+R



2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

In conformitate cu regulamentul de urbanism al PUG Cluj-Napoca, amplasamentul studiat face parte din **UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

POTmax = 35%

CUTmax = 0.9 ADC/mp

Se valorifica facilitatile determinate de caracteristicile terenului in panta si conditiile optime de fundare. De asemenea se va lua in considerare si punerea in valoare a acestuia prin realizarea unei arhitecturi ce se incadreaza in cadrul natural si in specificul zonei.

Cladirea propusa indeplineste functiunea de locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, amplasarea pe teren a acesteia respectand specificul zonei: retragerea fata de limita posterioara a parceleli este de 6 m, iar cele laterale fata de laturile la vest si est sunt de 3 m. Fata de aliniament la se pastreaza o retragere de 5 m, conform regulei zonei.

3. Modernizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal la parcela studiata se va realiza din drumul existent in partea de sud a parcelei, de pe Aleea Bucura.

Parcarile necesare (2) vor fi amplasate in incinta, suprateran.

Nu se va interveni asupra drumului existent.

4. Dezvoltarea echiparii edilitare

4.1. Alimentare cu apa

Alimentarea cu apa de consum a cladirii proiectate se va realiza prin bransament la reteaua publica existent in zona.

Apa calda de consum se va prepara in centrala termica proprie a fiecarei unitati locative.

4.2. Canalizare

Evacuarea apelor uzate din consum menajer se va realiza prin racord la reteaua publica existent in zona.

Apele pluviale se vor colecta prin guri de scurgere cu gratar si depozit pentru retinerea nisipului.

4.3. Alimentare cu energie

Alimentarea cu energie electrica a constructiei se prevede a se rezolva din reteaua de joasa tensiune existenta in zona prin racord suprateran, instaltii electrice interioare, tablouri de sigurante, etc. Se vor prevedea circuite separate de iluminat interior si iluminat exterior, circuite de forta, prize, siguranta si protectie, impamantare.

4.4. Alimentare cu caldura

Se prevede realizarea unei centrale termice proprii care sa functioneze cu gaze naturale.



4.6. Alimentarea cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va face prin prelungirea retelelor existente, in conformitate cu reglementarile din aviz.

4.7. Gospodarie comuna

In conformitate cu contractul de salubritate.

5. Protectia mediului

5.1. Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari, etc.)

Datorita faptului ca functiunea propusa va fi de locuire, nepoluanta, calitatea apei nu este expusa degradarii sau infestarii chimice si nu vor exista emisii poluante, nu sunt necesare masuri suplimentare de protectie in acest sens.

5.2. Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu sunt necesare masuri suplimentare de preventie a riscurilor naturale.

5.3. Epurarea si preepurarea apelor uzate

Evacuarea apelor uzate din consum menajer se va realiza prin racord la reteaua publica existent in zona. Apele pluviale se vor colecta prin guri de scurgere cu gratar si depozit pentru retinerea nisipului.

5.4. Depozitarea controlata a deseuriilor

Conform contractului de salubritate care va fi incheiat cu o firma de salubritate, resturile rezultate din activitatea de santier, pe toata durata de functionare a acestuia, vor fi transportate la o rampa de gunoi special amenajata.

Deseurile rezultate pe perioada functionarii unitatilor sunt de tip menajer. Ele vor fi colectate conform unui contract de salubritate. Se amplasa in incinta tomberoane - punct gospodaresc.

5.5. Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc.

Intreaga suprafaata de teren va fi amenajata corespunzator, atat ca functiuni aferente circulatiei auto si pietonale cat si ca spatii verzi amenajate, astfel neexistand terenuri degradate.

5.6. Organizarea sistemelor de spatii verzi

Se propune ca spatiile libere de constructii sa fie plantate.

5.7. Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

Nu este cazul.

S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

-birou de arhitectura si urbanism-

Floresti, str. Cuza Voda 20, CUI 36330743, J12/2738/2016

CONTACT: alida.visan@gmail.com, +40754 452 988



5.8. Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Terenul nu a fost folosit ca spatiu de depozitare, prin urmare nu sunt necesare lucrari de refacere peisagistica si de reabilitare urbana.

5.9. Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

5.10. Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu s-au evideniat disfunctionalitati in domeniul retelelor edilitare existente, astfel imobilele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente fara a produce disfunctionalitati.

6. Obiective de utilitate publica

Terenul pentru care s-a intocmit prezentarea documentatie este situat in intravilanul loc. Cluj-Napoca – **UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban** si este identificat prin: **C.F. NR. 319130; NR. CAD/TOPO. 319130**, fiind inscris cu o suprafata de **663 mp**, proprietari: **VISAN ALIDA, LEVI CRISTINA, SC FORSALE SRL**. Asupra terenului nu exista inscrise sarcini.

Amplasamentul studiat nu este grevat de servituti de utilitate publica.

7. Bilant Teritorial

UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

POT max= 35 %

CUT max= 0.9 ADC/mp

S teren studiat = **663 mp**

S constr propusa = **183.70 mp**

S constr desf. propusa = **590.18 mp**

P.O.T. Propus = **27.70 %**

C.U.T. Propus = **0.89 ADC/mp**

CARACTRISTICI IMOBIL - loc. semidecolectiva cu 2 unitati locative

UNITATE LOCATIVA1	UNIT. LOC. 2
Regim de inaltime	P+E+R
Locuri de parcare (suprateran)	(S)+P+E+R
Locuri de parcare (suprateran)	1
H atic	6.00 m
H max	9.00 m
S construita SUBSOL	9.00 m
S construita PARTER	92.86 mp
S construita ETAJ 1	92.88 mp
S construita ETAJ RETRAS	97.56 mp
TOTAL S construita/IMOBIL	59.25 mp
	247.63 mp
	342.55 mp



D. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezenta documentatie are ca scop studiul zonei si analiza fondului construit, pentru ca imobilul propus – locuinta semicolectiva cu doua unitati locative sa respecte regulile de amplasare si de conformare a constructiilor in baza regulamentelor de urbanism existente. Toate costurile generate de aceasta lucrare vor fi suportate exclusiv de catre beneficiarii lucrarii.

Intocmit,

stud. arh. Ioana Bolboaca

Sef de proiect,

arh. urb. Alida Visan