

PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE
CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE
S+P+2E+R, ÎMPREJMUIRE RACORDURI ȘI
BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

**CLUJ-NAPOCA, Str. ERKEL FERENC nr. 1
(COLȚ CU STR. BUNĂ ZIUA), JUD. CLUJ**

Beneficiari:

ENACHE MIRELA

1. FOAIE DE CAPĂT

Denumirea lucrării: ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE
CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+R,
ÎMPREJMUIRE RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI

Adresa lucrării: CLUJ-NAPOCA, str. ERKEL FERENC NR. 1 (COLT
CU STR. BUNĂ ZIUA), JUD. CLUJ

Beneficiar: ENACHE MIRELA
CLUJ-NAPOCA, str. CROITORILOR NR. 17, AP. 4

Proiectant: S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, str. UNIVERSITATII nr.3 / 20

Șef proiect: Arh. FLAVIA IORDANESCU

Faza de proiectare: Plan urbanistic de detaliu (P.U.D.)

Nr. Proiect: 254/2017

2.BORDEROU

A. Piese scrise

Foaie de capăt
Borderou
Memoriu justificativ
HCL 388 / 23 aprilie 2019
Certificat de urbanism nr. 4492 / 18.09.2017
Acte proprietate + Doc. topo

B. Piese desenate

Plan încadrare în zona	U01
Plan încadrare în GOOGLE MAPS	U02
Plan încadrare în PUG	U03
Plan de situație existent	U04
Reglementări urbanistice	U05
Perspective	U06
Reglementări edilitare	U07
Obiective de utilitate publica	U08
Plan identificare vecini	U09

3. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Șef Proiect : Arh. Iordănescu Flavia

Colectiv de elaborare : Arh. Matei Adriana - RUR
Ing. Morar Cristian - C.C.I.A.
Ing. Miclaus Radu - Instalații
Ing. Ruen Liliana - C.F.D.P.

4. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:	ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE CLĂDIRE LOCUINȚE COLECTIVE S+P+2E+R, ÎMPREJMUIRE RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Adresa lucrării:	CLUJ-NAPOCA, str. ERKEL FERENC NR. 1 (COLT CU STR. BUNĂ ZIUA), JUD. CLUJ
Beneficiar:	ENACHE MIRELA CLUJ-NAPOCA, str. CROITORILOR NR. 17, AP. 4
Proiectant:	S.C. DAR LINE ENERGY S.R.L. CLUJ-NAPOCA, str. UNIVERSITĂȚII nr. 3, ap. 20

1.2 Obiectul lucrării:

Întocmirea P.U.D. a fost generată de necesitatea clarificării pentru lotul în studiu a detaliilor specifice modului de construire în condițiile integrării în contextul urban local, accesul auto și pietonale, parcare, relațiile cu volumele construite învecinate etc., cu aplicarea prevederilor prezentului regulament (conform condițiilor primare din certificatul de urbanism nr. 4492/18.09.2017).

Elaborarea P.U.D. fiind necesară pentru construirea unei clădiri de locuințe colective cu regimul de înălțime subsol extins (față de ampența parterului), parter, 2 etaje și un etaj retras, împrejmuire racorduri și branșamente la utilități care este amplasată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Erkel Ferenc nr. 1 (colț cu str. Bună Ziua).

Amplasamentul în discuție este liber de clădiri, iar accesul auto și cel pietonal se propune să se realizeze din str. Erkel Ferenc.

Pentru amplasamentul în studiu a fost emis HCL 388/23 aprilie 2019 privitor la declansarea procedurilor de expropriere necesare demarării lucrărilor de « Supralargire și modernizare Str. Buna Ziua ». Astfel din suprafața totală de 610 mp se va institui o servitute de utilitate publică, evidentiată pe geometria parcelei din Anexa Cf 280620, la pct. B5. Datorită acestui motiv, lotul aflat în studiu are o suprafață de 60 mp – 68 mp = 542 mp, măsurat 554 mp.

Dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ce a determinat elaborarea P.U.D.

Indicatori tehnico-economici:

Construcția propusă pe parcela studiată, va avea destinația de locuință colectivă, cu un regim de înălțime S+P+2E+R în suprafață construită de 151,26 mp, suprafața desfășurată al clădirii de 554,00 mp. fără subsol și o suprafață desfășurată totală cu subsol de 798,76 mp.

Având în vedere dezvoltarea zonei – destinate prin P.U.G. parcela studiată este încadrată în UTR Lc – Locuințe colective realizate după anul 1990.

Conform P.U.D. propus, indicatorii de utilizare a terenului vor fi următorii:

P.O.T. existent = 0.00 %	P.O.T. propus = 27,30 %	(P.O.T. maxim = 40%)
C.U.T. existent = 0.00	C.U.T. propus = 1,0	(C.U.T. maxim = 1,00)

Funcționalitatea:

Construcția propusă va avea funcțiunea de locuință colectivă S+P+2E+R.

P.U.D.-ul de incintă elaborat indică amenajările existente și propuse în zonă.

Rezolvarea circulației:

Accesul auto și pietonal se propune de pe str. Erkel Ferenc

Circulația terenurilor:

Terenul pe care se va construi clădirea propusă este în proprietatea beneficiarului:

ENACHE MIRELA, iar restul teritoriului studiat se află:

- spre nord- terenuri în proprietate particulară cu construcții;
- spre sud- str. Bună Ziua;
- spre est - str. Erkel Ferenc,;
- spre vest - terenuri în proprietate particulară cu construcții;

Echiparea cu utilități:

Zona este complet echipată cu rețele utilitare. Există rețele de apă-canal, energie electrică, gaz metan și telefonie fixă.

Integrarea în contextul existent:

Teritoriul studiat se încadrează într-o zonă populată cu terenuri parcelate cu zone construite – în general cu locuințe colective.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Poziția comună:

Zona studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Amplasamentul studiat este situat în municipiului Cluj-Napoca cartierul Bună Ziua.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Căile de comunicație:

Amplasamentul studiat este amplasat în Cluj-Napoca, str. Erkel Ferenc nr. 1.

3.2 Analiza fondului construit existent:

Parcela studiată este liberă de construcții.

Zona învecinată cuprinde parcele aflate în proprietate particulară pe care sunt construite clădiri similare, clădiri la care ne-am aliniat la front. Având în vedere regimul de înălțime propus considerăm că nu afectăm în vreun fel clădirile existente și parcelele neconstruite din zonă.

3.3 Circulația pietonală:

Circulația pietonală se desfășoară pe un trotuar de lățime de 1.00 m, dispus adiacent la str. Erkel Ferenc.

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 2014, astfel trotuarul de pe care se face accesul pe parcela are latimea de 2,00 m.

3.4 Parcajele:

Parcarea autovehiculelor se va face în interiorul parcelei în studiu, având acces propus din Str. Erkel Ferenc.

Calculul necesarului de locuri de parcare se va realiza conform Anexei 2 din RLU Cluj-Napoca :

Funciuni propuse : P+2E+R – 11 apartamente

Nr. Locuri de parcare = 1parcare / 1 apart.

Rezulta 11 locuri de parcare necesare.

Propunem realizarea a 12 locuri de parcare , toate amplasate într-un parcaj subteran.

3.5 Analiza geotehnică:

Terenul are o suprafață orizontală lipsită de denivelări și nu este afectat de fenomene de instabilitate provocate de manifestări geodinamice.

Studiile geotehnice efectuate au pus în evidență următoarea stratificație:

- +/-0.00 (= **cota terenului natural**) – - 0,50 m, sol vegetal

- -0,50 m - -0,90 m nisip cu pietris ;

- -0,90 – -5,00m pitris cu bolovanis si nisip;

Apa subterana a fost interceptata la cota -4.50 m în cadrul lucrarilor de foraj.

3.6 Regimul Juridic:

Suprafața studiată se prezintă ca parcelă individuală în proprietate privată. Parcela pe care urmează a fi amplasata construcția propusa este în proprietatea beneficiarei **ENACHE MIRELA**.

Zona adiacentă cuprinde terenuri în proprietatea particulară, loturi individuale parcelate.

3.7 Echiparea edilitară:

Alimentare cu apă și canalizare :

În zonă există rețele publice de canalizare pe str. Bună Ziua

Alimentara cu energie electrică :

În zonă există rețea de energie electrică pe str. Bună Ziua.

Telecomunicațiile :

În zonă există rețele de telefonie fixă pe str. Bună Ziua.

Alimentare cu gaz :

În zonă există rețea de gaz metan pe str. str. Bună Ziua.

4. PROPUNERI

Prin P.U.D. se urmărește relevarea potențialului teritorial studiat – în ideea posibilei amenajări a unei zone cu unități colective de locuit care datorită dimensiunilor parcelelor, vor beneficia de un grad sporit de confort al locuirii.

P.U.D.-ul s-a întocmit luând în considerare:

- amplasarea obiectivelor conform normelor urbanistice;
- crearea unui ambient zonal structural, în buna relație cu mediul.

Propunerile s-au făcut în baza:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 din 2014 și HCL nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G.;
- Caracterul funcțional al zonei;
- Datelor specifice ale amplasamentului – respectiv vecinătățile cu zone deja structurale.

4.2 Circulația pietonală:

Accesul pietonal în clădire se va realiza de pe trotuarul de 1.00 m.

4.3 Regimul juridic și circulația terenurilor:

Față de situația existentă, regimul juridic nu prezintă modificări, respectiv toate accesese se realizează pe domeniul public și rămân în proprietatea acestora.

4.4 Regimul de înălțime:

Regimul de înălțime propus pentru clădirea cu locuințe semicolective este de: S+P+2E+R.

4.5 Plantațiile, spațiile libere, împrejuririle:

Plantațiile și spațiile verzi se vor asigura, în general, pe terenul rămas neocupat de construcții.

4.6 Modul de utilizare a terenului:

În perimetrul teritoriului studiat, indicatorilor de utilizare a terenului vor fi:

Pe parcela studiată:

P.O.T. existent = 0.00 %

P.O.T. propus = 27,30 %

(P.O.T. maxim = 40%)

C.U.T. existent = 0.00

C.U.T. propus = 1,00

(C.U.T. maxim = 1,00)

4.7. Echiparea edilitară:

Având în vedere echiparea edilitară completă a zonei, se propun următoarele soluții redată în planșa U07 - Reglementări edilitare- conform datelor obținute în avizele anexate.

4.9.1. Alimentarea cu energie electrică se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.2. Alimentarea cu apă se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.3. Canalizarea apelor menajere se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.4. Canalizarea apelor pluviale se va face se va face direct din rețeaua stradală.

4.9.5. Alimentarea cu gaze naturale se face se va face direct din rețeaua stradală.

4.8 Bilanțul teritorial:

Nr	Amplasamentul	Parcela studiată			
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	Total teren	554,00	100	554,00	100
2	Construcții locuințe	0,00	0,00	151,26	27,30
3	Circulații carosabil, parcări	0,00	0,00	162,74	29,38
4	Spații verzi	0,00	0,00	240,00	43,32

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivelor propuse se va accentua și definitivă caracterul urban al zonei studiate.

În vederea îndeplinirii obiectivelor, vor trebui luate următoarele măsuri:

- preluarea prevederilor prezentului P.U.D. de către Serviciul de Urbanism al Primăriei municipiului și utilizarea lor în eliberarea C.U. și A.C. pentru obiectivele din zona studiată.

Șef proiect:
arh. Iordănescu Flavia

Proiectanți:
arh. Matei Adriana
ing. Morar Cristian
ing. Ruen Liliana