

DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU OBTINERE AVIZ P.U.D.

Beneficiar: **DOBRA TRAIAN**

Adresa beneficiar: str. Gavril Muzicescu, nr.3, Cluj – Napoca

Obiectiv : ELABORARE P.U.D. si D.T.A.C. LOCUINTA UNIFAMILIALA

Adresa obiectiv: str. Gavril Muzicescu, nr.1, Cluj – Napoca

Proiectant general: S.C. TERMITA 1 S.R.L.

Documentatia prezenta a fost intocmita conform prevederilor aprobate din : "METODOLOGIE PRIVIND CONTINUTUL – CADRU AL DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM – ÎN CONCORDANȚĂ CU LEGEA NR. 350/2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL."

1.1 OBIECTUL PROIECTULUI

Documentatia are la baza :

-Ridicarea topografica

-Extrasul de carte funciara : C.F.NR. 256372 cu NR. CAD. 256372

1.2 SITUATIA JURIDICA

Conform extrasului C.F. anexat prezentei documentatii, terenul studiat se afla in proprietatea lui Dobra Traian avind C.F.NR. 256372 cu NR. CAD. 256372. Conform C.F-ului anexat Dobra Traian detine terenul avind o suprafata de 371 mp, aflat in mun. Cluj Napoca, jud. Cluj pe strada Gavril Muzicescu la nr.1.

2.1 POZITIA IN LOCALITATE :

Amplasamentul este situat in intravilanul mun. Cluj Napoca in proximitatea zonei centrale langa Parcul Central si raul Someș. Zona in care se afla proprietatea studiata este o zona configurata pe un parcelar de tip urban cu imobile dispuse izolat.

2.2 INCADRAREA IN P.U.G.

Conform pozitiei in mun. Cluj Napoca si avind la baza PUG Cluj Napoca, terenul studiat este amplasat in zona destinata locuințelor cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 15 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m si suprafata de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii național romantice si a stilului international).

3.1 CONCORDANTA INTRE FUNCTIUNILE PROPUSE PRIN P.U.D. SI PREVEDERILE P.U.G

Propunerea se inscrie in regulamentul pentru terenurile aflate in U.T.R. LIU, terenul avind o suprafata mai mare de 350 mp si un front la strada de peste 12m. Amplasarea casei unifamiliale propuse se va face la min. 3m fata de strada sau de limitele laterale.

Terenul studiat se afla intr-o pozitie particulara si nu are o forma regulata, adincimea parcelei este mai mica decit frontul la strada. Acesta este motivul elaborarii PUD-ului, prin prezenta documentatie se analizeaza modul in care se va face insertia casei unifamiliale in interiorul unui tesut urban omogen.

Avand o forma triunghiulara, pentru terenul studiat nu se poate vorbi de o limita de proprietate posterioara. Astfel se propune amplasarea locuintei unifamiliale la minim 3m fata de toate limitele de proprietate.

Procentul de ocupare a terenului precum si coeficientul de utilizare a terenului vor fi sub valorile maxime impuse de U.T.R. – LIU, regimul de inaltime se va inscrie in prevederile PUG -ului.

3.2 SITUATIA EXISTENTA

In prezent nu exista edificat pe terenul studiat vreun imobil. Terenul studiat are o forma triunghiulara si o suprafata de 371mp. Terenul studiat este marginit pe latura de sud-est de strada Gavril Muzicescu. Pozitia precum si geometria particulara a parcelei face din constructia care se va amplasa pe parcela un cap de perspectiva.

In momentul de fata nu exista acces pietonal pe parcela studiata, terenul analizat fiind marginit pe latura sud-estica de un gard opac. Accesul auto se afla in proximitatea accesului amenajat al imobilului aflat pe strada Gavril Muzicescu nr.3. Terenul se prezinta in momentul de fata ca si o suprafata verde pe care exista amenajata o alee pietonala in imediata vecinatate a proprietatii aflate pe str. Gavril Muzicescu nr.3.

Echiparea edilitara existenta

Zona dispune de retele de energie electrica, apa, canalizare, gaz si telecomunicatii. Pe terenul studiat in vecinatatea strazii exista un camin pentru retea de apa si canalizare.

Bilant teritorial teren existent:

- teren liber de constructie

| ZONA ANALIZATA | existent | |
|---------------------------|----------|-------|
| | mp | % |
| teren analizat | 371,00 | 100% |
| suprafata construita | 0,00 | 0,00% |
| suprafata desfasurata | 0,00 | - |
| suprafata verde | 337,9 | 91,8% |
| suprafata pietonala | 33,10 | 8,92% |
| suprafata circulatii auto | 0,00 | 0,00% |

3.3 PROPUNERE

Se propune construirea unei locuinte unifamiliale avand o suprafata construita fara terasa de 77mp. Suprafata casei propuse cu terasa este de 87mp. Casa este pozitionata astfel incit sa respecte alinierea la strada precum si o distanta de minim 3m fata de limitele de proprietate. Avand o forma triunghiulara a terenului, se propune ca distanta casei unifamiliale fata de limita de proprietate nordica, care ar putea fi considerata ca limita de proprietate posterioara, sa fie una variabila. Fata de aceasta limita casa propusa se afla la o distanta ce variaza intre 3m si 5,44m.

Accesul auto si pietonal se face direct din strada Gavril Muzicescu. Accesul auto va avea o latime de 3m si va situat in apropiere de limita vestica. Astfel accesul auto va fi realizat in apropierea accesului

de la imobilul aflat pe strada Gavril Muzicescu nr.3. Accesul pietonal impreuna cu accesul la gospodaresc va fi realizat undeva in zona centrala a limitei de proprietate sud-estice si va avea o latime de 2m.

Regimul de inaltime propus este de P+E, constructia propusa avind o inaltime maxima de 9,00m si o inaltime la streasina de 7,50m.

Terenul este amenajat astfel incat sa poata fi amenajate doua locuri de parcare. Zona pietonalului si terasei ocupa un procent de sub 10% rezultatul fiind o ampla suprafata verde amenajata.

Procentul de ocupare a terenului precum si coeficientul de utilizare a terenului vor fi in limitele valorilor maxime impuse de U.T.R. - LIU.; astfel P.O.T. propus este de 24% (P.O.T.conf. PUG =35%) C.U.T. propus este de 0,48 (C.U.T.conf. PUG =0,9).

Caracteristicile imobilului propus / parcela studiata
 Functiunea propusa: locuinta unifamiliala

| ZONA ANALIZATA | existent | | propus | |
|----------------------------|----------|-------|--------|--------|
| | mp | % | mp | % |
| teren analizat | 371,00 | 100% | 371,00 | 100% |
| suprafata construita | 0,00 | 0,00% | 87,00 | 24,00% |
| suprafata desfasurata | 0,00 | - | 0,00 | - |
| suprafata verde | 337,9 | 91,8% | 151,00 | 40,70% |
| suprafata pietonala | 33,10 | 8,92% | 31,00 | 8,30% |
| suprafata circulatiei auto | 0,00 | 0,00% | 102,00 | 27,0% |

4.1 PROPUNERI DE REZOLVARE A ACCESULUI AUTO SI A CIRCULATIEI PIETONALE

In momentul de fata nu exista acces pietonal pe parcela studiata, terenul analizat fiind marginit pe latura sud-estica de un gard opac. Accesul auto se afla in proximitatea accesului amenajat al imobilului aflat pe strada Gavril Muzicescu nr.3. Prin prezenta documentatie se propune realizarea unui acces auto avind o latime de 3m si un acces auto avind o latime de 2m. Atit accesul auto cit si cel pietonal va fi rezolvat din strada Gavril Muzicescu. Accesul auto este pozitionat in apropierea limitei de vest si este dispus astfel incat sa rezulte un procent mic de suprafata dalata si realizarea unei ample suprafete verzi. Accesul auto se va face prin intermediul unei porti glisante. Se vor amenaja doua locuri de parcare in interiorul parcelei studiate. Odata cu amenajarea accesului auto se va realiza si accesul la punctul gospodaresc unde vor fi pozitionate pubele pentru gunoiul menajer.

4.2 REGIMUL DE INALTIME EXISTENT / PROPUS

Regimul de inaltime propus este de P+E, constructia propusa avind o inaltime maxima de 9,00m si o inaltime la streasina de 7,50m. Cota +0,00=366,3. Cota terenului amenajat va fi +365,85. Cota terenului natural se afla la +365,70.

Regimul maxim de inaltime pentru parcela situata in UTR - LIU conform PUG este de D+P+1E+M sau D+P+1E+Etaj retras cu o inaltime maxima la cornisa de 8m si o inaltime maxima a cladirii de 12 m. Constructia propusa respecta prevederile P.U.G. -ului privind regimul de inaltime precum si valorile maxime impuse pentru inaltimea la cornisa respectiv inaltimea la coama.

4.3 REGIMUL DE ALINIERE PROPUS

Constructia propusa va fi retrasa de la strada Gavril Muzicescu cu o distanta ce variaza intre 3,00m si 5,00m; distanta minima fata de celalalte limite de proprietate fiind de 3m.
Limita de NORD – distanta variaza intre 5,44m si 3,00m
Limita de VEST - distanta variaza intre 3.00m si 3,68m
LIMITA DE EST - distanta de 18,76m

4.4. MODUL DE UTILIZARE A SPATIULUI ANALIZAT / INDICATORI URBANISTICI

Terenul analizat va fi utilizat pentru construire locuinta unifamiliala.

S teren =371mp

S construita fara terasa = 77,0mp

S construita cu terasa acoperita =87mp

S desfasurata constructie propusa cu terasa = 174mp

S pietonala = 31,00mp

S suprafata verde =151,00mp

S circulatii auto = 102,00mp

P.O.T. existent = 0,00%

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. propus = 24,00%

C.U.T. existent = 0,48

Locuri de parcare existente – 0

Locuri parcare propuse -2

Garaje existente - 0

Garaje propuse – 0

H streasina = 7,50m

H cornisa = 9,00m

+0,00=+366,30

C.T.N. =+365,70

C.T.A. =+365,85

4.5 SPATII VERZI

Spatiile verzi ambientale vor fi realizate astfel incit sa respecte suprafata minima de 40% din terenul studiat prevazuta de PUG. Astfel suprafata verde este de 151mp reprezentand 40,7% din suprafata terenului studiat. Avind in vedere conditiile impuse in PUG pentru zona studiata s-a amenajat spatiu verde in proximitatea strazii Gavril Muzicescu, imprejmuirea aflata la strada fiind dublata de un gard viu .

4.6.ECHIPARE EDILITARA PROPUSA:

Constructia existenta va fi racordata la toate retelele existente in zona (gaz, apa, curent, telefonie) acestea fiind deja prezente in fata proprietatii studiate.

5.1 MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI , DE PROTECTIE SANITARA SI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR

Constructiile si incintele propuse se vor racorda la retelele edilitare existente in zona.

Se propune:

-deseurile menajere se vor colecta in pubele, pe platurme special

amenajate si se vor transporta de catre o firma specializata la rampele de gunoi special amenajate.

-la proiectarea constructiei se vor respecta prevederile normativului general de PSI aprobat de Ordinul Ministerului de Interne 775/22.07.98

-la proiectarea constructiei se vor avea in vedere normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul Sanatatii cu ordinul 536/97.

Prezenta documentatie este realizata in vederea obtinerii Avizului P.U.D. pentru „ELABORARE P.U.D. si D.T.A.C. LOCUINTA UNIFAMILILA”.

6. CONCLUZII

Prin P.U.D. se dorește realizarea investitiei „ELABORARE P.U.D. si D.T.A.C. LOCUINTA UNIFAMILILA”, ce va avea regimul de înălțime P+E și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu alei carosabile, alei pietonale, spatii verzi si parcuri. Se recomanda utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum și realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine arhitectura moderna cu elemente ale arhitecturii locale, având în vedere integrarea acesteia în zona studiată.

Realizarea investitiei va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic al zonei.

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului odata cu actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.

Proiectant general:

S.C. TERMITA 1 S.R.L.

Coordonator proiect:

dr. arh. R. ZAMFIR

Sef de proiect:

arh. STEFAN HEFFLER

