

## FIȘA PROIECTULUI.

FAZA:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DENUMIREA LUCRĂRII:
EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ . IMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT:
Str. Dunării nr. 117A Mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj
BENEFICIAR:
VARRO SĂTEAN JANOS VARRO SĂTEAN LIANA Str. Nirajului nr. 3, ap. 9 Mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj
PROIECTANT:
C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

## LISTĂ DE SEMNĂTURI.

SEF PROIECT:
arh. Cristian RUS
PROIECTANT:
arh. Cristian RUS

## BORDEROU.

PIESE SCRISE:			
- FOAIE DE CAPĂT			
- FIȘA PROIECTULUI			
- LISTA DE SEMNĂTURI			
- BORDEROU			
- MEMORIU JUSTIFICATIV			
- CERTIFICAT DE URBANISM 163 din 10.01.2020			
- EXTRAS C.F. 331454 CLUJ-NAPOCA			
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA AVIZATA DE O.J.C.P.I .			
-P.V. RECEPTIE O.C.P.I			
-STUDIU GEOTEHNIC			
- AVIZE CONFORM C.U.			
PIESE DESENATE:			
	PI.00	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5.000
	PI.01	PLAN SITUATIA EXISTENTĂ	1:250
	PI.02	PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:250
	PI.03	PLAN COORDONATOR REȚELE EDILITARE REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE	1:250
	PI.03	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	1:250

# MEMORIU JUSTIFICATIV.

Pentru că parcela nu îndeplinește condițiile impuse prin R.L.U. aferent U.T.R. Lip pentru art. 4 – caracteristicile parcelelor: suprafețe forma și dimensiuni în sensul că aceasta are doar 295mp față de 350mp cât este menționat în RLU se solicită elaborarea PUD pentru a se studia posibilitatea conformării construcției propuse la condițiile parcelei de amplasament.

In acest sens s-a eliberat de către Primăria mun. Cluj-Napoca Certificatul de Urbanism nr. 163 din 10.01.2020 și s-a demarat procedura de elaborare a P.U.D

## Cap. 1. Introducere:

### 1.1. Date de recunoastere a documentației:

1.1.1. Denumirea proiectului:	EXTINDERE ȘI MANSARDARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ . IMPREJMUIRE TEREN
1.1.2. Amplasament:	Str. Dunării nr. 117A Mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj
1.1.3. Faza:	P.U.D.
1.1.4. Proiectant:	C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr.Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
1.1.5. Beneficiar:	VARRO SĂTEAN JANOS VARRO SĂTEAN LIANA Str. Nirajului nr. 3, ap. 6 Mun. Cluj-Napoca, Județul Cluj
1.1.6. Data întocmirii documentației:	Aprilie 2020

### 1.2. Obiectul proiectului:

Obiectul documentației îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarilor VARRO SĂTEAN JANOS și VARRO SĂTEAN LIANA, în vederea extinderii și etajării locuinței existente la regimul de înălțime D+P+M, soluționarea circulației auto și pietonale și refacerea împrejuririi.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatele de urbanism emise de Primăria mun. Cluj-Napoca nr. 163 din 10.01.2020.

Documentația va trata condițiile de amplasare – realizare și cele de servire edilitară pentru construcția propusă, în corelare cu situația din incinta de amplasament și vecinătăți, precum și cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ord. M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- amplasarea construcției în interiorul parcelelor proprietate privată;
- indicarea drumului de acces (str. Dunării, respectiv str. Harghita) amenajarea parcajelor necesare în interiorul incintei cu alee carosabilă și pietonale;
- racordarea accesului auto și pietonal la stradă;
- amenajări spații verzi în incintă;
- sistematizarea verticală în incintă.

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform cadrului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa 01. – situația existentă și ilustrarea tipului de proprietate asupra terenurilor;
- planșa 02. - reglementări urbanistice cu mobilarea amplasamentului;
- planșa 03. – reglementări edilitare.
- planșa 04. – obiective de utilitate publică.

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

## Cap.2. Incadrarea în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, parcela având adresa Str. Dunării nr. 117A, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Conform P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism aferent imobilul se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în U.T.R. L.i.p.

## Cap.3. Situația existentă:

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela de amplasament are în prezent accesul auto și pietonal asigurat drumul de acces de pe latura de vest (str. Harghita) .

Amenajarea parcajelor, staționarea și gararea autovehiculelor pentru casa propusă se va face în interiorul parcelelor proprietate privată.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața parcelei proprietate a beneficiarilor este de 295mp  
Suprafața zonei studiate prin prezentul P.U.D. este de 295mp; ne se include în studiu și drumul aferent parcelei pentru că prin PUG nu sunt propuse în zonă servituți de utilitate publică.

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

Proprietatea d-lui VARRO SĂTEAN JANOS și a soției, d-na VARRO SĂTEAN LIANA (nr. cad. 331454, 331454-C1)

- la VEST drum (str. Harghita) – front 18.91m;
- la NORD – parcelă proprietar particular – lungime 5.41<sup>5</sup>m+11.52<sup>5</sup>m,
- la SUD – drum, str. Dunării - 14.06<sup>5</sup>m,
- la EST – parcelă proprietar particular – lungime 19.12m.

Terenul este în pantă de la sud la nord, având o diferență de nivel de cca. 4.27m.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe parcela proprietate a beneficiarilor se afla o construcție cu destinația de casă de locuit, care va fi extinsă și mansardată;

Parcelele adiacente pe laturile de , N și E sunt construite și au amenajări exterioare. La est există o construcție Sp+P+M care are calcan comun cu parcela inițiatorii prezentului PUD.

Pe terenul de amplasament nu există vegetație forestieră, nu este necesară solicitarea aprobării pentru tăierea arborilor conf. O.M. 264/1999.

Propunerile din prezentul P.U.D. sunt în concordanță cu reglementările din documentațiile urbanistice întocmite și aprobate până în prezent

Reglementările existente prevăd:

- procentul de ocupare a terenului: POT=35%;
- coeficientul de ocupare a terenului: CUT=0.9

Accesul auto este asigurat din strada Livezii pe latura de est a parcelei și se menține neschimbat.

În vederea elaborării prezentului P.U.D. au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:

- suport topografic și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate – vizat de OJCPPI cu nr. --
- studiul geotehnic;
- documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor;

Studiile de fundamentare, avizele și acordurile obținute până în prezent, confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Caracterul zonei stabilit prin PUG, acea de zona rezidențială s-a materializat în teren, terenurile fiind construite cu locuințe familiale.

3.4. Destinația clădirilor:

In interiorul zonei de amplasament există construcții cu destinația de case de locuit.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela de amplasament este in proprietatea d-lui VARRO SĂTEAN JANOS și a soției, d-na VARRO SĂTEAN LIANA (nr. cad. 331454)

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

A se vedea studiul geotehnic anexat la dosar.

3.8. Accidente de teren:

Terenul de pe parcelele de amplasament nu prezintă accidentări, acesta fiind relativ plat.

Suprafața terenului este stabilă din punct de vedere fizico-geologic.

3.9. Adâncimea apei subterane:

Conform studiului geotehnic, apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea corespunzătoare forajului. Nu sunt necesare epuizamente.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei:

Conform studiului geotehnic prezentat anterior – vezi punctul anterior

3.7.

3.11. Analiza fondului construit existent:

Pe terenul studiat există construcții ce se vor demola.

Există construcții în imediata vecinătate a amplasamentului, care să fie afectate prin propunerile făcute. (calcan comun cu proprietatea dinspre vest – Brie Marius)

3.12. Echiparea edilitară existentă:

Parcela de amplasament nu dispune de racorduri și branșamente la rețelele edilitare.

Zona de amplasament dispune de echipare edilitară, după cum urmează:

- alimentare cu apă – conductă publică de apă drum adiacent (str. Livezii) având  $\Phi 120\text{mm}$ ;
- energie electrică – linie drum adiacent lea 0.4KV;
- gaze naturale;
- rețea de canalizare – dN30;
- rețele termice. – nu sunt.

## Cap.4. Reglementări:

#### 4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor:

Propunerile de ocupare și utilizare a terenului prin construcții, se vor materializa exclusiv pe proprietatea privată a beneficiarului prezentului P.U.D.

Amenajările necesare care se propun în afara limitei parcelei, privind racordarea acceselor auto și pietonal la drumul de acces (str. Livezii) precum și executarea racordurilor și branșamentelor la rețelele edilitare, se va face cu avizul sau acordul forurilor competente implicate.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

-amplasarea unei case familiale cu regimul de înălțime D+P+M, și refacerea împrejmuirii parcelei cu garduri;

-studierea amenajărilor de incintă și ale celor exterioare incintei, care cuprind:

1. amenajarea parcajelor necesare, în interiorul parcelei, cu alee carosabilă și trotuare;
2. racordarea accesului auto și pietonal la drumul de acces; (se menține accesul auto din str Livezii; se propune poarta de acces pietonal din str. Lotrului)
3. studierea posibilității de realizare a branșamentelor și racordurilor la rețelele edilitare existente în zonă;
4. amenajări spații plantate în incintă;
5. sistemizarea verticală de incintă.

#### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Destinația construcției se va încadra în sfera utilizărilor admise prin P.U.G. – locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Se propune extinderea și etajarea casei familiale existente la regimul de înălțime D+P+M ;

Construcțiile se vor amplasa la distanță față de aliniament, respectiv alipit de calcanul vecin dinspre est.

#### 4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcțiile noi se amplasează în interiorul parcelei proprietate privată.

S-a urmărit asigurarea unei suprafețe plantate cât mai mari pentru a conferi ansamblului un caracter de zonă de locuințe familiale.

#### 4.4 Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente:

Construcțiile se vor integra în caracterul zonelor cu specific de locuințe familiale.

#### 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În momentul elaborării P.U.D. există construcții în zona studiată.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

#### 4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Se asigură accesul și circulația auto și pietonală prin amenajarea și racordarea circulațiilor la drumul public de acces (str. Dunării). În incintă se amenajază circulația auto de incintă, cu platforme pentru parcare a autovehiculelor.

Drumul public prin care se asigură accesul la amplasament (str. Dunării) este drum local și are o ampriză de cca. 7.00m+ două trotuare variabile ca lățime. Din punct de vedere funcțional este drum de interes local, iar în raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinește este o strada colectoare

Nu sînt necesare amenajări de anvergură ale accesului la drumul deschis circulației publice, nici corelări cu intersecții sau accese la obiective amplasate în imediată vecinătate.

#### 4.6.1. Circulația auto:

Casa propusă va genera o circulație auto redusă, considerând un autoturism la o casă, plus suplimentar musafiri.

Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 2 vehicule fizice/zi.

#### 4.6.2. Circulația pietonală:

Circulația pietonală se va face pe alei dalate cu materiale antiderapante și durabile în timp.

4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei:

Cadrul natural nu prezintă elemente de reper.

4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată:

Nu e cazul.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică.  
Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

#### 4.10. Obiective publice:

Nu se prevăd obiective publice.

#### 4.11. Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.

Echiparea, dotarea și exploatarea obiectivelor se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Parcela nu are în prezent spații verzi amenajate.

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile HG 525/1996 și R.L.U. aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca.

#### 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Relieful zonei nu impune soluții majore de sistematizare verticală. Amenajările de incintă nu vor modifica relieful din zona de amplasament.

Pe planșa Pl.03 este indicată configurația terenului prin cote de nivel. La sistematizarea verticală se vor determina:

- cotele de nivel ale construcției;
- poziția și cotele de nivel ale rampelor de acces auto cu indicarea rigolelor de scurgere ale apelor meteorice;
- cotele de nivel ale platformelor și aleilor dalate;
- se vor evita zidurile de sprijin și taluzurile care să afecteze vecinătățile;

Se vor executa nivelări, taluzări, trotuare și alei pentru circulația pietonală, alee carosabilă și platforme dalate pentru staționare auto.

#### 4.14. Regimul juridic:

Imobilul se află în proprietatea d-nului VARRO SĂTEAN JANOS și a d-nei VARRO SĂTEAN LIANA c.f. Extras C.F. nr. 331454 Cluj-Napoca, nr. cadastral 331454, 334454-C1

Folosința actuală conf. C.F.: curți-construcții.

Suprafața 295mp

Amenajările din incinta de amplasament și racordarea acceselor la drumul de acces se vor executa în așa fel încât să permită efectuarea ulterioară a modernizării străzii.

#### 4.15. Regimul de construire:

a). Alinierea construcțiilor:

-construcțiile se vor retrage de la limita lateral stânga (vest) cu cca. 4.00m;

-0.00m față de limita lateral dreapta (est) – calcan comun cu construcția învecinată;

-1.04 m față de limita nord (se aplică regula zonei);

- 9.00m față de aliniamentul strazii Dunării.

b). Regimul de înălțime:

-construcțiile se vor realiza cu un regim de înălțime de D+P+M;

c) Înălțimea construcțiilor:

-înălțimea maximă a construcțiilor va fi până la 12m;

d). Procentul de ocupare a terenurilor

- se mentine P.O.T. max 35%;

e) Coeficientul de utilizare a terenului:

- se mentine C.U.T. 0.9;

f). numărul poștal:

-parcele de amplasament aflate în proprietatea beneficiarului i se va atribui numărul poștal Str. Dunării nr. 117A.

#### 4.16. Asigurarea utilităților:

Parcela de amplasament beneficiază de branșamente de apă-canal, electric, gaze.

Apele menajere sunt canalizate in rețeaua existenta pe strada.

Apele pluviale vor fi conduse spre suprafețe de infiltrație sau puturi absorbante.

#### 4.17. Bilanț teritorial comparativ

PARCELA BENEFICIARULUI C.F. 283331Cluj		Existent		Rezultat	
		mp.	%.	mp.	%.
1.	Suprafața totală incintă proprietate privată, din care:	295	100	295	100
	Locuințe:	55.46	18.80	102.93	34.89
1.2	Circulații, din care:				
	Pietonale:	-	-	31.60	10.71
	Parcaje:	-	-	22.88	9.79
1.3.	Curte/grădină (spatiu verde pe teren natural):	-	-	120.00	40.54
1.4.	Teren neamenajat:	-	-	-	-

P.O.T. maxim admis=35%
C.U.T. maxim admis =0.9
P.O.T. propus=34.89%
C.U.T. propus =0.89

### Cap.5. Concluzii:

#### 5.1.Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor:

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată în oct. 2004.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C.-P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verficatorii de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de legea 10/1995, HG 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 77/N/1996 – anexa 1.

#### 5.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

#### 5.3. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.:

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. și de reglementările din prezentul P.U.D.

Se va asigura colectarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

#### 5.4. Măsuri de protecție a mediului:

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

Funcțiunea-activitatea nu generează factori de poluare a mediului, nu este necesară monitorizarea.

#### 5.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu afectează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Întocmit:

Aprilie 2020

arh. Cristian RUS