

PLAN URBANISTIC DE DETALIU-Cluj-Napoca,str.Tebei,nr.19A,jud.CLUJ

B.I.A. MACOTI-Arh.
TISE C-TIN MARIAN
STR.FIERULUI NR.6
3400 CLUJ - NAPOCA
AUT. 369/2003-CLUJ
TEL/FAX-0264/484919

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

- denumire proiect - P.U.D.- ETAJARE,REABILITARE SI RECOMPARTIMENTARE IMOBIL - P.+M.
- beneficiari - POP MARIA DANIELA
dom. CLUJ-NAPOCA,str.Tebei,nr.19A, jud.Cluj.
- proiectant - BIA MACOTI-Arh.Tise C-tin,str.Fierului,nr.6,Cluj-N.
- data elaborarii - MAI 2019

Obiectul lucrarii

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a localitatii Cluj-Napoca, in prezent zona in studiu este rezolvata urbanistic prin P.U.G. Aprobata cu H.C.L.

Prin acest P.U.G. pentru zona in studiu a localitatii Cluj-Napoca, proiectantul si avizatorul au propus ZONA DE LOCUIT, beneficiara in dorinta de a-si extinde si reabilita locuinta pentru ea si copii, intocmeste acest P.U.D. pentru a solutiona urbanistic amplasarea cladiri si a materializa amplasamentul acestei cladiri propuse precum si drumul de acces din strada asfaltata, strada Tebei.

S-a urmarit etajarea si reabilitarea casei familiale existente in zona de locuit.

S-a urmarit de asemenea solutionarea circulatiei auto si pietonale pe lot spre zona de drum de 2 benzi de circulatie cu 2 trotuare iar accesul auto la parcare de langa trotuar se va face prin poarta existenta.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se afla in partea centrala a cartierului Grigorescu si a localitatii.

In conformitate cu Planul Urbanistic General, aprobat cu HCL - zona considerata in studiu, se inscrie in ZONA DE LOCUIT, in UTR Liu.

Amplasamentul locuintei sau casei de locuit ce a determinat intocmirea acestui P.U.D. face parte din teritoriul in intravilan din partea centrala a localitatii, lotul in studiu fiind actualmente in intravilan.

P.U.D.-ul propriu zis, prin detalierea zonei studiate, imbunatateste solutia de circulatie prin trasarea in interiorul lotului a unei parcuri si a unei alei pietonale de acces spre locuinta

Proiectul propriu -zis

- mentine ideea amenajarii zonei de locuinte individuale, unifamiliale in regim de maxim S+P+M (locuinte cuplate sau individuale).

- Pastreaza drumul de acces cu 2 sensuri de circulatie, de 7,00 m latime si 2 trotuare cu latimea de 1,50 m.
- propune realizarea pe lotul de 166 mp a unor zone distincte respectiv :
 - zona cailor de circulatie auto si pietonale
 - zona cu teren construit .
 - zona spatii verzi

3. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiată se află în intravilanul localitatii Cluj-Napoca, partea centrala , in cartieru Grigorescu, in partea de est a strazii Tebei. Suprafata studiată a lotului este de 166,00 mp și este delimitată astfel:

- la vest -strada Tebei .
- la nord, sud si east- proprietati particulare

Accesibilitatea la caile de comunicatie este facila din drumul de acces existent asfaltat pana la lotul in studiu.

Folosinta actuala : teren curte si constructii -in folosinta petentului .

In zona studiată exista construită o casa de locuit in regim de P in partea estica a lotului in studiu.

3.1. Regimul juridic

Terenul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, fiind in totalitate proprietate particulara a beneficiarei.

Beneficiara are **lotul** dupa cum urmeaza:

- POP MARIA DANIELA – ca bun propriu - cota 1/1 – NR.CAD.326881-C1

3.2. Analiza fondului construit existent

In zona terenului considerat exista cladiri de locuinte construite noi. Cladirile au regim de inaltime de maxim D+P+2E cele nou construite , pe fundatii de beton, zidarie de b.c.a., plansee de beton si lemn,sarpante de lemn si invelitoare de tigla ceramica.

Acest fond construit nu are o valoare deosebita -cladirile folosite strict ca si case de locuit.

3.3. Caile de comunicatii

Accesul la lotul in studiu se face din strada Tebei cu 2 sensuri de circulatie si trotuare i. Aceasta este o strada modernizata, asfaltata .

Aleea de acces la locuinta in studiu este propusa de 1,50 m latime si o parcare de 5,50x2,50 m latime .

3.4. Echiparea tehnico-edilitara

In prezent exista pe drumul de acces- retele de energie electrica ,retele de apa si canalizare, retele de gaz metan pana la casele existente.

3.5. Situatia geomorfologica

Vezi STUDIUL GEOTEHNIC .

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarul lotului amintit mai sus si autoritatile locale, prevede studiu de lot a terenului in suprafata de 166 mp fara drumul de acces aferent, strada Tebei.

Propunerile de tema au avut la baza prevederile P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. pt. a se realiza o zona de locuinte de maxim S+P+2E iar conform dorintei beneficiarului s-a propus un regim de inaltime de P+1E

UTR Liu - POT maxim = 35,00%

- CUT maxim = 0,9

- POT real = 35,00 %

- CUT real = 0,07 la constructie in regim de P+1E.

Aria totala a constructiei propuse va fi de :

- Ac = 58,00 mp;

- Ad = 116,00 mp;

Avand in vedere ca regimul de inaltime propus in zona este de S +P+2E si ca POT=35,00 %, utilizarea terenului este sub cea propusa prin P.U.G., respectiv in regim de inaltime de P+1E, cu POT= 35,00% iar CUT= 0,7.

5. REGLEMENTARI

Partiul urbanistic

Teritoriul zonei studiate se gaseste in intravilanul din partea central-vestica a localitatii Cluj-Napoca si are materializata o circulatie auto si pietonala interioara prin PUG aprobat prin HCL la drumul comunal.

In ceea ce priveste propunerile privind amplasarea constructiei pe lot, aceasta are caracter rezidential si este realizata individual in cadrul lotului in studiu cu amenajarile exterioare corespunzatoare.

- Aliniamentul propus cel de la strada este de 4,00 m fata de caile de comunicatie existente iar cladirea este amplasata in spatele lotului la 20,00 m de la strada .

- Strada Tebei este de categoria a II-a cu 7,00 m latime si 2 trotuare cu latimea de 1,50 m.,(este cuprinsa tangential in partea de vest al PUD-ului.).

- Aleea de acces pietonal este de 1,50 m latime iar parcare este de 2,50x5,50 m propusa conform profilelor ce se prezinta pe pl. anexate.

5.1. Sistematizare verticala

Datorita formei plate a terenului nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala . In partea de vest a lotului este construita o poarta pentru acces auto si portita pentru acces auto.

5.2. Regimul juridic, circulația terenurilor

Terenul aferent prezentului PUD și care este și obiectul lucrării, aparține domeniului proprietății private.

- domeniul privat va fi de 166,00 mp suprafața lotului cota 1/1 .
- domeniul public va fi cel al drumului și trotuarului din exteriorul lotului.

Suprafața domeniului privat nu va include realizarea strazilor principale de acces ci doar accesul auto în lot la parcare .

- Aleea de acces pietonal propusă a fi amenajată va avea o lățime de 1,50 ml și 1 parcare de 5,50x2,50 ml lățime .

5.3. Regimul de aliniere și înălțime

Modul de dispunere în plan a construcției respectă principiile urbanistice specifice unei zone rezidențiale cu alinierea acestora corespunzător unei retrageri de minim 20,00 ml la limita trotuarului drumului de acces existent, modernizat.

Aliniamentul posterior este pe limita estică a lotului, conform planșei cu propuneri și reglementări.

Fata de limitele laterale a lotului este asigurată minim 1,35 ml spre limita sudică dar spre limita nordică construcția este lipită de împrejurire.

Înălțimea maximă va fi de 7,50 m la cornișă în regim de P+1E .

Alinierea propusă la stradă precum și alinierea posterioară sunt realizate pe planșe și influențate de cele 3 zone ale lotului în studiu:

- zona căilor de comunicații - parcare și acces pietonal.
- zona de construită – paralelă cu drumul
- zona verde - curte

Împrejmirile spre stradă au înălțimea de 2,00 m din o parte transparentă în partea de sus și din metal – tablă în partea de jos a porții și ușii de acces pietonal,

5.4. Modul de utilizare a terenului

Se stabilesc valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și a coeficientului de utilizare a terenului (CUT) raportând suprafața ocupată la sol a clădirilor și respectiv suprafața desfasurată a clădirilor la suprafața terenului aferent acestora.

Indicii recomandați pentru a obține o utilizare optimă a terenului în funcție de destinația clădirilor și regimul de înălțime sunt următorii :

UTR Liu - POT = 35,00 % pt. regim S+P+2E.
- CUT = 0,9

- POT real = 35,00 % pt. regim P+1E.
- CUT real = 0,7

. Aria construită la sol $A_c = 58,00$ mp
. Aria constr. desfasurată $A_d = 116,00$ mp
. Aria terenului de constr. $A_t = 166,00$ mp

5.5. Retele edilitare propuse

Pentru lotul in studiu EXISTA RACORDATE : - RETELE ELECTRICE
- RETELE DE APA-CANAL
- RETELE DE GAZ METAN

Pentru incalzire si apa calda, centralela termica care se va functiona PE GAZ.
Se vor extinde retelele de curent electric si apa-canal pentru etajul propus.

5.6. Caile de comunicatie propuse

Drumul de acces existent in zona-strada Tebei- se integreaza in reseaua de circulatie evidentiata prin P.U.G.. Parcajul este realizat in interiorul proprietatii.

De aceea prin P.U.G. s-a propus fluidizarea circulatiei auto pe doua sensuri, la o latime de 7,00 ml strada si 2 trotuare de 1,50 m latime de o parte si de alta a strazii .

5.7. Plantatiile

- Plantatiile principale propuse vor fi in curte cu pomi decorativi.
- Se propune realizarea unei plantatiide aliniament pe toata lungimea trotuarului

5.8. Bilant teritorial

5.8.1. Zonificarea functionala

Nr. Crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		Mp	%	Mp	%
1.	Locuinte Ac	58,00	35,00	58,00	35,00
2.	Teren pt.constructii-liber	-	-	-	-
3.	Spatii verzi	69,40	47,80	64,80	39,00
4.	Zona protectie circulatii	-	-	-	-
5.	Circulatii auto-parcari	-	-	19,50	11,75
6.	Trotuare	38,60	17,20	23,70	14,25
TOTAL		166,00	100,0	166,00	100,0

5.8.2. Proprietatea si circulatia terenurilor

Terenul de pe lotul in studiu este proprietate particulara iar strada Tebei este in proprietatea publica a municipiului Cluj-Napoca.

Lotul existent este in suprafata de 166,00 mp .

Nu este necesar sa se cedeze din suprafata lotului pentru drum .

Din totalul de 166,00 mp de teren :

- Teren proprietate particulara = 9166,0 mp
- Teren proprietate publica = 0,00 mp

6. CONCLUZII

Zona considerata in proiect corespunde pe deplin construirii de locuinte de tip case individuale si cuplate, facand posibil racordul lor la retelele edilitare existente pe drumul de acces din vestul lotului studiat, retele racordate la casa existenta pe lot in regim de parter.

- Pentru respectarea prevederilor din PUG s-au prevazut urmatoarele zone pe lotul in studiu :

- zona cailor de comunicatii -auto si pietonala.
- zona construita – casa pe parter
- zona verde -curte

Pentru etajare se vor folosi materiale usoare (lemn, rigips, polistiren) si se vor prelua elemente interesante din cladirile existente in zona (tamplarie, sarpanta)aceasta pentru a pastra specificul zonal.

Intocmit

Arh. Tise C-tin Marian



REGLEMENTARI RETELE EDILITARE

1. ALIMENTARE CU APA

Pentru consumul de apă potabilă a ocupanților obiectivului casa familiala este racordata la rețeaua de apă existentă pe drumul de acces, strada Tebei la lotul în studiu, pentru consumul uman. .

Alimentarea cu apă a bucătăriei și a tuturor obiectelor sanitare se face din rețeaua de apă amintită, respectiv cea existentă pe drumul de acces, str. Tebei.

2. CANALIZAREA

Apele uzate menajere se descărcă gravitațional în rețeaua de canalizare a orașului de pe strada Tebei.

Urmărirea comportării investiției în timp se va face conform Normativului P133 – 80 de către beneficiar prin exploatarea tehnică a lucrării. În cadrul activității de urmărire curentă se va da atenție deosebită:

- scurgerii apelor spre canalizarea exterioară;
- etanșeității conductelor care transporta lichide de orice fel;
- infundării scurgerilor;
- apariția de fisuri, crapături ale conductelor;
- distorsionări ale traseului conductelor
- funcționării tuturor armaturilor;
- neterminarea unor lucrări ce afectează siguranța în exploatare;
- vicii în construcție a caror remediere este de durată.

3. REȚELELE EXTERIOARE PENTRU INCALZIRE.

Există rețele exterioare de încălzire -gaz metan.
Centrala termică va funcționa pe baza de gaz metan .

4. INSTALATII EXTERIOARE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Exista retea publica de medie tensiune LES 0.4 kV la limita proprietății. Alimentarea cu energie electrica a casei se face prin intermediul bransamentelor individuale si a firidelor de bransament. Casa este alimentată din rețeaua electrica stradala prin intermediul unei firide de bransament proprii montate in holul de acces din casa. Din aceste firide se alimenteaza tabloul general. Firidele vor fi prevazute cu casa de masura propriu pentru energia electrica consumata in comun (iluminat spatii de circulatie, centrala termica, etc.).

2. REȚELE EXTERIOARE DE TELEFONIE

Există dar nu sunt necesare, in zona fiind semnal pt.telefonie mobila.

Intocmit

Arh. Tișe C-tin Marian

