

## FIȘA PROIECTULUI.

FAZA:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DENUMIREA LUCRĂRII:
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ PISCINĂ. IMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT:
Aleea Leonida Neamțu nr. 2 (Str. W. A. Mozart nr. 14L) Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
BENEFICIAR:
MĂRCEAN MARCEL și MĂRCEAN NARCISA Str. Republicii nr. 89 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 2176/13.07.2021			
- EXTRASE C.F.			
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA AVIZATA DE OJCPI			
-P.V. RECEPTIE			
-STUDIU GEOTEHNIC			
- AVIZE CONFORM C.U.			
PIESE DESENATE:			
	PI.00	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5.000
	PI.01	PLAN GENERAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI REGIM DE PROPRIETATE	1:500
	PI.02	PLAN GENERAL - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:500
	PI.03	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	1:500
	PI.04	PLAN REȚELE EDILITARE	1:500
ANEXE			
		PLAN DE INCADRARE IN PUG	1:1000

# MEMORIU JUSTIFICATIV.

## Cap. 1. Introducere:

### 1.1. Date de recunoastere a documentației:

1.1.1. Denumirea proiectului:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ PISCINĂ. IMPREJMUIRE TEREN
1.1.2. Amplasament:	(Str. W. A. Mozart nr. 14L) Aleea Leonida Neamțu nr. 2 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:	MĂRCEAN MARCEL și MĂRCEAN NARCISA Strada Republicii nr. 89 mun. Cluj-Napoca, județul Cluj
1.1.6. Data întocmirii documentației:	septembrie 2021

### 1.2. Obiectul proiectului:

Obiectul documentației îl constituie **sistemizarea terenului aflat în proprietatea beneficiarilor MĂRCEAN MARCEL și soția MĂRCEAN NARCISA în vederea construirii unei case unifamiliale (regim de înălțime P+1E+Er) pe parcelă, piscină, soluționarea circulației, racord la drumul public și racordul la utilitățile edilitare.**

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 emis de Primăria Mun. Cluj-Napoca nr. 2176/13.07.2021.

Documentația va trata condițiile de amplasare – realizare și cele de servire edilitară pentru construcțiile propuse, 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 (aleea Leonida Neamțu) carosabil în două sensuri de câte 3.00m, plus două trotuare cu lățimea de lățime de cca. 1.00m fiecare;
- amenajarea parcajelor necesare în interiorul incintei cu alee carosabilă și pietonală;
- racordarea accesului auto și pietonal la stradă;
- studierea posibilității de realizare a branșamentelor și racordurilor la rețele edilitare existente în zonă;
- 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. – obiective de utilitate publică;
- planșa 04. – reglementări edilitare.

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, zona Bună Ziua, parcelele având adresa Str. W. A. Mozart nr. 14L (**Aleea Leonida Neamțu nr. 2**), 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. Liu**.

## 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 est (aleea Leonida Neamțu) cu o lățime de cca. 9.00m, direct din str. W. A. Mozart.

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

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața parcelei proprietate beneficiarilor este de **438mp** (conf. C.F.).

Suprafața zonei studiate prin prezentul P.U.D. este de 438mp, incluzând și drumul aferent parcelelor.

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

- la VEST aleea Leonida Neamțu – lungime 37.06m;
  - la EST – parcelă proprietar privat– lungime 37.03<sup>5</sup>m,
  - la NORD– parcelă proprietar privat - 11.84<sup>5</sup>m,
  - la SUD – parcele proprietar privat– lungime 11.80<sup>5</sup>m.
- Terenul este plat.

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

Pe parcela proprietate a beneficiarilor, nu se afla construcții;  
Parcelele adiacente pe laturile de S și N nu sunt construite și nu au amenajări exterioare; parcela N este construită și are amenajări exterioare.

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 și pietonal este asigurat din **aleea Leonida Namțu** pe latura de est a parcelei, direct din strada W. A. Mozart.

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 OJCPİ;
- 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, acela de zonă de locuințe s-a materializat în teren, terenurile fiind parțial construite cu locuințe familiale – zona având un caracter rezidențial.

3.4. Destinația clădirilor:

În 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 după cum urmează:  
Proprietate MĂRCEAN MARCEL și soția MĂRCEAN NARCISA (nr. cad. 340150)

### 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.

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. NARCISALiza fondului construit existent:

Pe terenul studiat nu există construcții.

Nu există construcții în imediata vecinătate a amplasamentului, care să fie afectate prin propunerile făcute.

### 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 având  $\Phi 25\text{mm}$ ;
- 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 (**aleea Leonida Neamțu**) 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 pe parcelă a unei case familiale cu regimul de înălțime P+1E+Er, a unei piscine, precum și împrejmuirea parcelei cu garduri;

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

1. amenajarea parcajelor necesare, în interiorul parcelelor, cu alee carosabilă și trotuare;
2. racordarea accesului auto și pietonal la drumul de acces;
3. studierea posibilității de realizare a bransamentelor 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 construcțiilor se va încadra în sfera utilizărilor admise prin P.U.G. – locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Se propune amplasarea a unei case familiale P+1E+Er în sistem izolat pe parcelă;

Construcțiile se vor amplasa la distanța de min. 3.00m față de limita posterioară a parcelei; față de limitele laterale distanța construcțiilor va fi de min.3.00m; distanța față de aleea privată de acces (aleea Leonida Neamțu) min. 1.20m;

#### 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. W. A. Mozart). În incintă se amenajază circulația auto de incintă, cu platforme pentru parcare a autovehiculelor la cota parterului.

Drumul public prin care se asigură accesul la amplasament (str. W. A. Mozart) este drum local. 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.

Se menține ampriza aleii de acces de 8m (două trotuare de câte 1.00m fiecare+două benzi de circulație carosabile în două sensuri de câte 3.00m fiecare).

#### 4.6.1. Circulația auto:

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

Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 1-2 vehicule fizice/zi.

Pentru a preveni derapajele în condiții de iarnă se vor lua măsuri antiderapaj din faza de proiectare. Drumul din care se face accesul are o capacitate de 6.00+2.00m lățime.

#### 4.6.2. Circulația pietonală:

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

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

Cadrul natural nu prezintă elemente de reper: plantații majore, forme de relief. S-a urmarit integrarea volumelor propuse în cadrul natural.

#### 4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată:

Nu e cazul.

#### 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologica 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 PI.03 este indicată configurația terenului prin cote de nivel. La sistematizarea verticală se vor determina:

- cotele de nivel ale celor două construcții;
- 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:

Proprietate MĂRCEAN MARCEL și soția MĂRCEAN NARCISA  
(nr. cad. 340150) S=438mp

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 limitele laterale min 3.00m;
- min. 3.00 m față de limita posterioară (**s-a preluat alinierea existentă**, obiceiul locului) ;

- minim 1.20m față de aleea Leonida Neamțu (**s-a preluat alinierea existentă**, obiceiul locului);

##### b). Regimul de înălțime:

- construcțiile se vor realiza cu un regim de înălțime de P+1E+Er;

##### c) Înălțimea construcțiilor:

- înălțimea maximă a construcțiilor va fi până la 12.00m;

##### 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 **Aleea Leonida Neamțu nr. 2**.

#### 4.16. Asigurarea utilităților:

Se vor executa branșamentele și racordurile la rețelele edilitare existente pe traseul străzii adiacente loturilor pe latura de E, conform avizelor de specialitate obținute în prealabil.

Este posibilă realizarea branșamentului la conducta de apă potabilă existentă  $\Phi$  25mm.

Alimentarea cu energie electrică se va face subteran, de la linia existentă les0.4KV.

Alimentarea cu gaze naturale se va face de la conducta existentă pe stradă.

Linia telefonică se va ramificade la linia existentă riveran.

Apele menajere vor fi canalizate în rețeaua publică existentă.

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

#### 4.17. Bilanț teritorial comparativ

PARCELA BENEFICIARULUI C.F. 340150 Cluj		Existent		Propus	
		mp.	%.	mp.	%.
1.	Suprafața totală incintă proprietate privată (C.F. 340150), din care:	438.00	100	438.00	100
	Locuințe:	-	-	152.00	34.70
1.2	Circulații, din care:				
	Carosabil:	-	-	6.72	1.53
	Pietonale/terase:	-	-	48.60	11.09
	Parcaje:	-	-	26.75	6.10
1.3.	Curte/grădină:	-	-	196.40	44.74
1.4.	Teren neamenajat:	438.00	100	-	-

P.O.T. maxim admis=35%
C.U.T. maxim admis =0.9
C.F. nr. 340150
P.O.T. propus=34.70%
C.U.T. propus =0.9

### 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:

septembrie 2021

arh. Cristian RUS