



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI
CONSTRUIRE IMOBIL SEMICOLECTIV (cu două unități locative),
ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
RACORDURI SI BRANȘAMENTE**

**Cluj-Napoca, zona str. Oașului-Pometului, jud. Cluj
nr. cad.: 302148**

DOCUMENTAȚIE PUD

Beneficiar: RUS MARIUS
Cluj-Napoca, str. Colonia Becaș, nr. 21A, ap. 2, jud. Cluj

Proiectant : SC SPIN STUDIO SRL
Jud. Cluj, com. Baci, str. Castanilor nr. 30
spec. RUR arh. Ilie Adrian

BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentație
 - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
 - 2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior
3. Situația existentă
 - 3.1. Descrierea teritoriului
 - 3.2. Analiza fondului construit existent
 - 3.3. Căi de comunicație
 - 3.4. Echiparea edilitară
4. Reglementări
 - 4.1. Amplasarea construcțiilor
 - 4.2. Căi de circulație
 - 4.3. Asigurarea utilităților

ANEXE

Extras Carte Funciara
CI
Certificat de urbanism
Proces verbal de receptie
Plan topografic
Studiu geo
Fotografii
Avize
Anunt ziar

PIESE DESENATE

A-01	Plan de încadrare în zona	sc. 1:5000
A-02	Plan de situatie existent	sc. 1:1000
A-02'	Plan de situatie existent	sc. 1:500
A-03	Plan reglementari urbanistice / sectiuni / volum	sc. 1:500
A-04	Plan obiective de utilitate publica	sc. 1:500
A-05	Plan retele edilitare	sc. 1:500
A-06	Plan pentru informarea Populatie	sc. 1:500
A-07	Model 3D – volumetrie propusa	

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere

Denumire lucrare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI
CONSTRUIRE IMOBIL SEMICOLECTIV (cu două unități locative),
ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
RACORDURI SI BRANȘAMENTE**

Amplasament: **Cluj-Napoca, zona str. Oașului-Pometului, jud. Cluj, nr. cad: 302148**

Beneficiar: **RUS MARIUS**
Cluj-Napoca, str. Colonia Becaș, nr. 21A, ap. 2, jud. Cluj

Data: **02.2022**

Nr. proiect **05 / 2020**

Faza proiect: **PUD**

Colectiv de proiectare **SC SPIN STUDIO SRL**
Jud. Cluj, com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30
spec. RUR arh. Adrian Ilie

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Rus Marius și este necesară pentru obținerea Aviz arhitect sef si HCL pentru PUD necesar autorizarii lucrarii: CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (cu doua unitati locative), împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități, pentru terenul amplasat in Cluj-Napoca, zona str. Oașului-Pometului, jud. Cluj, nr. cad: 302148.

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

Pentru teritoriul studiat în cadrul prezentului contract, a fost elaborată documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014.

În cadrul P.U.G., destinația propusă pentru zonă este prtial UTR = Lir - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip rural si partial UTR = ULiu - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban. Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietate privata, aflat in intravilanul Mun. Cluj-Napoca.

Accesul se face pe un teren cu functiunea de drum, in conf. PUZ aprobat cu HCL 155/2021, Str. Pomet-latura vestică, beneficiari Gocan Eugenia, ASSA STEEL STRUCTURES SRL si Mun. Cluj-Napoca.

3. Situația existentă

3.1. Descrierea teritoriului aferent

Limite și vecinătăți.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentatie reprezintă o parcela identificata astfel:

- adresa: Cluj-Napoca, str. Oașului, nr. 246, jud. Cluj
- proprietar: Rus Marius
- nr. Cad: 302148
- nr. CF: 302148
- St măsurată = 1516mp
- diferenta de nivel pe directia est-vest este de aproximativ 10m

Terenul este învecinat cu:

- la Nord - teren proprietate privata, nr. Cad: 280547, Gherasim Ioan, str. Oasului nr. 248, Cluj-Napoca, Cluj
- teren in proprietate publica Mun. Cluj-Napoca
- la Sud, teren proprietate privata, Bologa Claudiu Radu, str. G.G. Byron nr. 6A, ap. 103, Cluj-Napoca, Cluj
- la Vest, teren proprietate privata, Kolo Ioan, str. Oasului nr. 246, Cluj-Napoca, Cluj
- la Est, teren proprietate privata, nr. Cad: 344312, 344313, 344314, 344315, Buzas Emil si coproprietarii, str. Bobocului nr. UK12, ap. 4, Satu Mare

Suprafata ocupata. Suprafete de teren libere si suprafete construite.

Bilant teritorial existent	m²	%
Suprafata constructie	0	0
Suprafata alei de incinta	0	0
Suprafata gradina	1561	100.00
TOTAL	1561.00	100.00

Conform celor de mai sus, avem următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T. Existent = 0.00 %

C.U.T. Existent = 0.00

3.2. Analiza fondului construit existent

Caracterul zonei sub aspectul arhitectural – urbanistic.

Zona străzii Pomet in vecinatatea constructiei propuse, definita pe directia N-S, este o zonă in dezvoltare, cu imobile de locuinte unifamiliale edificate. Intre strada Pomet si strada Oasului constructiile sunt amplasate la strada si in interiorul cvartalului.

Accesul se face pe un teren cu functiunea de drum, in conf. PUZ aprobat cu HCL 155/2021, Str. Pomet-latura vestica, beneficiari Gocan Eugenia, ASSA STEEL STRUCTURES SRL si Mun. Cluj-Napoca.

3.3. Cai de comunicatie

Accesibilitatea la căile de comunicație.

Accesul se face pe un teren cu functiunea de drum cu latimea de 4m si str. Pomet cu latime de 9m plus zona verde, conf. PUZ aprobat cu HCL 155/2021, Str. Pomet-latura vestica, beneficiari Gocan Eugenia, ASSA STEEL STRUCTURES SRL si Mun. Cluj-Napoca.

3.4. Echiparea edilitara

În zona amplasamentului există următoarele rețele publice de utilități:

Rețea electrică aeriana la str. Pomet si Oasului.

Retea de apa si canalizare publica la str. Oasului.

4. Reglementări

4.1. Amplasarea construcțiilor

Amplasarea și conformarea construcțiilor.

Terenul este amplasat între strada Oaşului și strada Pomet, avand acces pe un drum din strada Pomet, urmand ca pe el sa fie amplasata constructia propusa. Cladirea va avea doua unitati locative. Din cauza declivitatii terenului (care are o diferenta de nivel pe directia est vest de aprox. 10m) prima unitate locativa va avea regim de inaltime parter si etaj, iar a doua unitate locativa va avea regim de inaltime demisol si parter.

În partea de est a terenului, langa drumul de acces, se propune amenajarea de locuri de parcare și platformă de acces. Cladirea va fi retrasa cu 19.70 m de la limita de proprietate de est, obtinandu-se astfel posibilitatea amplasarii constructiei pe panta, adaptarea naturala si integrarea formei construite in forma de relief. De asemenea relatia cu vecinatatile devine mult mai atenuata,

urmarind linia naturala a terenului si permitand realizarea de spatii cu perspective largi asupra orasului, legatura vizuala dorita pentru a evidientia locatia privilegiata a terenului.

Fara a depasi coeficientii urbanistici admisi, fiind amplasata pe panta si urmand acesta panta, constructia se va dezvolta pe fasia de teren aflata la 19.70m fata de limita de proprietate dinspre Pometului si la 23.20m fata de limita de proprietate dinspre Oasului.

Constructia propusa va respecta reglementari de urbanism dupa cum urmeaza:

- Functiune: casa de locuit cu două unități locative
- POT max= 35%
- CUT max= 0.9
- Regim de inaltime: P+E si D+P
- Amplasarea constructiei pe teren:
 - retrageri laterale - minim 3.00m
 - retragere frontala – minim 3.00m, 6.00m la garaje
 - retragere posterioara – minim 6.00m

Bilant teritorial propus	m²	%
Constructie	300.00	19.21
Circulatii auto	165.00	10.57
Platforme /alei de incinta	120.00	7.69
Suprafata inerbata	976.00	62.53
TOTAL	1561.00	100.00

Indici urbanistici propusi de ocupare si utilizare a terenului

P.O.T. = 20.00%

C.U.T. = 0.4

4.2. Căi de circulație

Accesul se va realiza pe un drum de acces cu latime de 4m din strada Pometului care va avea latimea de 9m plus zona verde, conf. PUZ aprobat cu HCL 155/2021, Str. Pomet-latura vestica, beneficiari Gocan Eugenia, ASSA STEEL STRUCTURES SRL si Mun. Cluj-Napoca.

4.3. Asigurarea utilităților

Constructiile propuse vor fi racordate si bransate la toate utilitatile existente in zona sau se vor realiza extinderi de retea (impreuna si de comun acord cu vecinii) conform avizelor, acordurilor si autorizatiilor furnizorilor atestati de utilitati.

Alimentarea cu apă potabilă.

Asigurarea sursei de apă potabilă necesară imobilelor proiectate se va realiza prin extindere de retea daca este cazul (impreuna si de comun acord cu vecinii), racorduri si bransamente de apă dimensionate și echipate corespunzător pentru functiunile propuse.

Canalizarea.

Canalizarea apelor uzate menajere necesară imobilelor proiectate se va realiza prin extindere de retea daca este cazul (impreuna si de comun acord cu vecinii), racorduri de canalizare dimensionate și echipate corespunzător pentru functiunile propuse.

Alimentarea cu energie electrică.

Constructiile vor fi bransate la rețeaua electrica existenta pe Pometului.

Alimentarea cu gaz metan.

Nu este cazul.

Gospodărie comunală.

Colectarea gunoiului menajer se va face în pubele ecologice ridicate de firme specializate conform unor contracte de salubritate cu firme specializate.

4.4. Spatii libere si spatii plantate

Se propune asigurarea spatiilor verzi organizate pe solul natural in pondere de min. 40%.