

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Obiectiv:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER SI INFORMARE

JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. BARC II, NR. 5, CF 261124

Beneficiar:

CICIOVEAN MIREL

JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. BARC II, NR. 5

Proiectant general:

S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.

JUD. CLUJ, COM. GILAU, STR. PRINCIPALA, NR. 542

Nr. Documentație:

23/2021

Data :

11.2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. BARC II, NR. 5, CF 261124

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER SI INFORMARE

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF DE PROIECT:

ING. ȘIPOȘ CLAUDIU

SEF PROIECT URBANISM :

ARH. LĂSCUȘ VICENȚIU

PROIECTAT:

ARH. LĂSCUȘ VICENȚIU

ARH. STG. DORIN MIHALCA

INSTALAȚII :

ING. STAN CĂLIN

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. BARC II, NR. 5, CF 261124

BORDEROU**A. Piese scrise**

Foaie de capăt
Dovada plata tarif RUR
Borderou
Lista de semnături
Certificat urbanism
Copie act de identitate
Extras CF
Memoriu justificativ

B. Fișe tehnice-avize, acorduri, documentații preliminare

Studiu geotehnic
Documentație topografică
Aviz siguranta circulatiei
Aviz electrica
Aviz alimentare cu apă
Aviz gaz
Aviz DSP
Aviz Agenția de protecția mediului
Aviz salubritate
Anunt ziar
Date de contact vecini

C. Piese desenate

U01 Plan de încadrare în zonă	sc. --
U02 Plan încadrare în PUG	sc. --
U03 Situația existentă	sc. 1:500
U04 Circulația terenurilor	sc. 1:500
U05 Reglementări urbanistice	sc. 1:500
U06 Rețele edilitare	sc. 1:500
U07 Ilustrare urbanistica	sc. –

Întocmit,
arh. Lăscuș Vicențiu

MEMORIU JUSTIFICATIV**1. Introducere****Date de recunoaștere a documentației**

a. **Denumirea obiectivului:** ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER SI INFORMARE

b. **Amplasament:** JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. BARC II, NR. 5, CF 261124

c. **Beneficiar:** CICIOVEAN MIREL

JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. BARC II, NR. 5

d. **Elaborator:** S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L., COM. GILAU, STR. PRINCIPALA, NR. 542, JUD. CLUJ

e. **Data elaborării:** 11.2021

1.1. Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și este constituită din teren în suprafață de 1278 mp, pe care se afla o locuința parter și o anexa gospodărească parter. Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale P+E+M. Se întocmește prezenta documentație în vederea stabilirii reglementărilor urbanistice pe parcelă.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementată prin PUD este constituită dintr-o singură parcelă în suprafață de 1278 mp, proprietatea fiind deținută de CICIOVEAN MIREL. În conformitate cu extrasul CF aflat în copie la dosar, terenul se identifică cu C.F. nr. 261124 Cluj-Napoca, situat în intravilanul localității Cluj-Napoca. Pe teren se afla o locuința parter și o anexa gospodărească parter. Accesul pe parcelă se face de pe Strada Barc II situată pe latura nordică a parcelei. Planul de situație s-a întocmit având la bază date rezultate din ridicarea topo efectuată, delimitarea proprietății fiind făcută conform actelor de proprietate aflate în posesia proprietarilor.

Planul urbanistic de detaliu întocmit stabilește amplasarea obiectivelor pe proprietate, aliniamentele minime admise, restricții posibile, accesele pietonale și auto de pe drumurile existente sau constituite, modul de realizare a utilităților, indici de utilizare a terenului.

2. Încadrarea în zonă

Terenul în suprafață de 1278 mp se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, CF 261124. Accesul

auto și pietonal se face de pe Strada Barc II, situata pe latura nordica a parcelei.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform PUG Cluj-Napoca, terenul este situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Destinația zonei conform PUG este: **Lip** – zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Caracterul actual al zonei:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială permanenta de densitate mică (predominant case de locuit cu regim mic de inaltime) însoțite de anexe, și de regimul de construire izolat.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

În urma realizării documentațiilor și obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism rezulta faptul ca pe parcela nu exista retele care sa fie afectate de lucrarile propuse.

3. Situația existentă

3.1. Analiza fondului construit existent

Clădirile existente în zonă sunt constituite în marea majoritate din construcții de locuințe, cu regim mic de înălțime (P - P+2), realizate din anii '50 pana in prezent.

3.2. Circulația auto și pietonală

Accesul pietonal și auto se realizează din Strada Barc II, situata pe latura nordica a parcelei, cu lățimea carosabilului de 6 m conform datelor din ridicarea topografică.

3.3. Analiza geotehnică

Au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:500.

Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu.

Au fost ridicate: ampriza drumului, limite carosabil, limite proprietăți, capace de canal, accese în curți, șanțuri și rigole.

Drumurile s-au executat în circuit închis, folosind punctele de sprijin din rețeaua geodezică existentă. Stațiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Măsurătorile topografice au respectat normele și toleranțele în vigoare.

3.5. Date climatice

Prin poziția sa, județul Cluj beneficiază de un climat continental moderat.

3.6. Regimul juridic, economic și tehnic al terenului, bilanț teritorial

3.6.1. Regimul juridic

În conformitate cu extrasul CF aflat în copie la dosar, terenul se identifică cu C.F. nr. 261124 Cluj-Napoca, proprietatea fiind deținută de CICIOVEAN MIREL.

3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală a terenului este de curți construcții.

3.6.3. Regimul tehnic

Terenul în suprafață de 1278 mp se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Proprietatea este de formă rectangulară. Pe teren există o locuință parter și o anexă gospodărească parter.

Accesul pietonal și auto se realizează din strada Barc II, situat pe latura nordică a parcelei.

Parcela este situată în UTR **Lip** – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Terenul este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Vecinătăți:

Nord: Str. Barc II

Sud: proprietate privată, teren cu construcții

Est: proprietate privată, teren cu construcții

Vest: proprietate privată, teren cu construcții

BILANT TERITORIAL EXISTENT:	EXISTENT	
	mp	%
S TEREN	1278.00	100.00
S construită corp C1	110.00	8.60
S construită corp C2	35.00	2.73
S platforme auto și pietonale pietruite	82.49	6.45
S spații verzi	1050.51	82.19

POT existent = 11.34%

CUT existent = 0.11

3.7. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată edilitar complet.

Construcțiile existente sunt bransate la toate utilitățile: rețea de apă, canalizare, gaz și electricitate.

3.8. Disfuncționalități, priorități și servituți existente

Nu sunt disfuncționalități.

4. Reglementări

4.1. Încadrarea în PUG Cluj-Napoca

Conform PUG Cluj-Napoca, parcela studiată se încadrează în unitatea teritorială de referință Lip – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

4.2. Situația propusă

Se propune realizarea unei locuințe unifamiliale având regimul de înălțime P+E+M. Aria construită a parterului va fi de 156.00 mp (inclusiv terasele acoperite), restul terenului fiind ocupat de parcuri, alei auto, trotuare și terase pietonale, spații verzi amenajate și construcțiile existente.

Spațiul exterior amenajat

Aleile, parcarile și terasele pietonale se vor realiza din dale de beton așezate pe pat de nisip. Terenul rămas liber va fi transformat în spațiu verde prin însămânțare cu gazon și plantat cu arbori și arbuști ornamentali.

Împrejmuirea

Terenul este împrejmuit pe toate laturile. Se propune refacerea împrejuririi. Se vor păstra cele două accese auto și cele două accese pietonale existente din strada Barc II.

Accesul pe teren se realizează pe latura nordică, de pe Strada Barc II.

4.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese

Se vor păstra cele două accese auto și pietonale existente. Se va realiza o alee carosabilă pe latura estică a proprietății care să deservească imobilul propus. Pe lângă parcare existentă se propun alte două parcuri, perpendiculare pe aleea carosabilă nouă propusă.

4.4. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism precum și servituțile propuse

Terenul studiat își menține tipul actual de proprietate, fiind proprietate privată. Nu sunt necesare și nu se propun cedări de teren către domeniul public.

4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Retrageri și aliniamente propuse:

- retragere față de limita de proprietate la strada minim 47.89 m
- retragere față de limitele de proprietate laterale minim 3 m
- retragere față de limita de proprietate posterioară minim 7.50 m

Regimul de înălțime maxim permis este de 3 niveluri supraterane (P+1+R/M) conform PUG, regimul de înălțime propus este P+E+M.

4.6. Indicatori de ocupare a terenului (POT, CUT)

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUS		REZULTAT	
	mp	%	mp	%	mp	%
A TEREN	1278.00	100.00	1278.00	100.00	1278.00	100.00
ARIE CONSTRUITA PARTER (inclusiv terasele acoperite cu h<3,00m)	145.00	11.34	156.00	12.20	301.00	23.55
ARIE TERASE SI CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	82.11	6.42	82.11	6.42
ARIE CIRCULATII AUTO	82.49	6.45	183.34	14.34	265.83	20.80
A SPATII VERZI	1050.51	82.19	856.65	67.04	629.06	49.23

POT rezultat = 23.55 % (arie construită parter + terase acoperite cu h<3.00m = 301.00 mp)

CUT rezultat = 0.42 (AD = 545.00 mp)

POT maxim admis prin PUG = 35,00 %

CUT maxim admis prin PUG = 0,9

4.7. Propuneri de echipare edilitară.

Din punct de vedere al utilităților, construcția propusă va fi bransată la toate utilitățile: rețeaua de apă, canalizare, gaz și electricitate. Încălzirea spațiilor se va realiza cu centrala termică pe gaz.

Parcela studiată are forma și dimensiuni ce permit execuția lucrărilor propuse.

4.8. Măsurile de protecție a mediului, de protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor
Măsurile de protecția mediului:

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică.

Activitățile ce urmează să se desfășoare în construcția propusă (locuire permanentă) nu constituie un potențial factor de poluare pentru mediul înconjurător.

Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate în rețeaua de canalizare. Apele meteorice de suprafață se vor scurge în terenul natural, prin intermediul dalajelor permeabile propuse și a spațiului verde.

Construcția este izolată corespunzător din punct de vedere fonic, activitățile desfășurate în cadrul ei nu constituie risc de poluare fonică pentru vecinătăți. Nivelul de zgomot emis nu depășește limitele admise conform legislației și normativelor în vigoare.

Construcția propusă nu generează și nu evacuează în atmosferă gaze periculoase sau poluante, nu constituie risc de poluarea aerului.

Prin desfășurarea activității propuse (locuire) nu se generează și/sau depozitează în incintă deșeuri ce ar putea produce poluarea solului.

Colectarea deșeurilor se va face pe platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija beneficiarului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

Măsuri de protecție sanitară:

La realizarea propunerii pentru obiectivul de investiții s-a ținut cont de normele sanitare în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Măsuri de prevenire și stingerea incendiilor:

La întocmirea proiectului pentru construcția propusă se va ține cont de legislația în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și a cerințelor emise de organele competente în acest domeniu.

În vederea eliminării unor riscuri de incendiere accidentală, se dispun următoarele:

- nu se vor utiliza instalații electrice improvizate sau defecte
- nu se vor utiliza sisteme de încălzire defecte, sau fără agremente tehnice, verificările tehnice ale acestora se vor face la timp
- obiectivul va fi protejat împotriva riscului de aprindere prin trăsnet, prin dotarea cu sistem de paratrăsnet

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

4.9. Concluzii

Obiectivul propus este în concordanță cu caracterul zonei studiate.

Construirea acestuia este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei studiate și nu generează efecte negative asupra mediului construit sau natural.

Întocmit,
Arh. Urb. Lăscuș Vicențiu