



BORDEROU:

A. PIESE SCRISE:

1. Cerere
2. Certificat de Urbanism
3. Extrase de cărți funciare
4. Copie C.I. proprietar
5. Avize și Acorduri
6. Studiu geotehnic + referat Af
7. Documentație cadastrală vizată de OCPI
8. Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE:

- Planșa 01 - Planșa de încadrare
- Planșa 02 - Situația existentă
- Planșa 03 - Reglementări urbanistice
- Planșa 03.1. - Planșă anexă pentru consultarea populației – reglementări urbanistice
- Planșa 04 - Reglementari edilitare
- Planșa 05 - Proprietatea asupra terenurilor și circulația acestora

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

| | |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumirea obiectivului: | ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ (CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE), ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI |
| Amplasamentul obiectivului: | str. Ștefan Meteș, nr.4, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj Număr cadastral 341678 |
| Beneficiarul lucrării: | TIȘE IOAN ȘI TIȘE CORNELIA Str. Salcâmului, nr. 29, Huedin jud. Cluj |
| Proiectant general: | S.C. ATELIER DUBLU T S.R.L. str. Izlazului, nr. 4, ap. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj Tel: 0753697003, e-mail: atelier2t@gmail.com Arh. Alexandru Tișe |
| Proiectant urbanism: | S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L. Tel: 0755800425, e-mail: selartproiect@yahoo.com Arh. Anca A. Șelariu |
| Data elaborării: | Februarie 2023 |

2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

Obiectul documentației

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu în vederea obținerii aprobărilor necesare pentru construirea unei locuințe semi colective (cu 2 unități locative), împrejmuire parțială, amenajări exterioare, racorduri și bransamente la utilități, teren situat în municipiul Cluj-Napoca, strada Ștefan Meteș, nr. 4, județul Cluj.

Obiective:

- Stabilirea modalităților de acces și staționare a autovehiculelor în incintă
- Încadrarea în specificul zonei din punct de vedere estetic și funcțional
- Conformare volumetrică și stabilirea indicilor urbanistici necesari realizării obiectivului
- Reglementarea modului de amplasare față de vecinătăți
- Facilitarea circulației publice aferente străzii Ștefan Meteș prin cedarea unei suprafețe de teren privat în vederea realizării unei alveole auto în suprafață de 13 mp, respectiv 12 metri lungime.

Cadrul legal:

Documentația a fost întocmită în conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și a legislației în vigoare, iar conținutul respectă *GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL—CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU*— *indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.*

Din principalele acte normative cu implicații directe sau complementare asupra domeniului urbanismului, se menționează:

- H.G. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Codul Civil actualizat
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 836/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

3. INCADRARE IN ZONA SI SITUATIA EXISTENTA

Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

- Planul Urbanistic General al localitatii Cluj-Napoca și Regulamentul Local de Urbanism;
- Planșe de încadrare, planuri topografice și acte de proprietate ale terenului
- Documentația pentru Certificat de Urbanism
- Documentații de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate anterior (PUZ /PUD)

Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: ridicări topografice și studiu geotehnic
- Documentații pentru Avize și Acorduri

Concluzii din documentațiile antemenționate:

Conform certificatului de urbanism nr. 2342 din 28.07.2021 emis de către primaria Cluj-Napoca, în scopul *“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ (CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE), ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI”* pentru amplasamentul situat în județul Cluj, municipiul. Cluj-Napoca, strada Ștefan Meteș, nr.4, număr cadastral: 341678, se solicită elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu urmare a faptului că parcela în studiu nu respectă prevederile RLU, UTR=Liu, art.4, lit.c) *adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă.*

Regimul juridic : Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietatea privată a lui Tișe Ioan și soția Tișe Cornelia. Imobilul este situat în interiorul zonei arheologice protejate.

Regimul economic : Folosinta actuală este de teren arabil. Imobilul este încadrat în zona de impozitare « C » conform HCL 1064 / 19.12.2018.

Destinația zonei : **Liu**, zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Utilizări admise : locuințe individuale (unifamiliale) și semicolective (familiale) cu maxim 2 unități locative pe parcelă.

Suprafața terenului studiat = 522 mp, conform extrasului de carte funciară numărul 341678 cu nr. cadastral 341678.

Din punct de vedere a vecinătăților se arată următoarele:

- la Nord, frontul parcelei: strada Ștefan Meteș, nr. cad: 8378/1
- la Sud, limita posterioară:
 - proprietate privată a lui Toșa Ioan, nr. cad 1886, curte+construcție cu funcțiunea de locuință, adresa poștală Str. Câmpului, nr.229 A
 - proprietate privată a lui Borsovski Bella, nr. cad 3465, curte+construcție cu funcțiunea de locuință, adresa poștală Str. Grigore Antipa, nr.3
 - proprietate privată a lui Farcaș Marius, nr. cad 298015, curte+construcție cu funcțiunea de locuință, adresa poștală Str. Grigore Antipa, nr.5
- la Vest, limita laterală: proprietatea privată a lui Sumlea Puiu, nr. cad: 257067, curte+construcție cu funcțiune de locuință, adresa poștală Str. Ștefan Meteș, nr. 2
- la Est, limita laterală: proprietatea privată a lui Baci Florin, nr. cad: 1300, curte+construcție cu funcțiune de locuință, adresa poștală Str. Ștefan Meteș, nr. 6

Analiza fondului construit:

- conform PUG zona studiată este încadrată în UTR = Liu, zonă de locuințe cu caracter permanent.
- ambele fronturi ale străzii sunt construite preexistente, parcela studiată este singura neconstruită
- lungimea fronturilor este mai mare decât adâncimea la majoritatea parcelelor
- retrageri față de limita posterioară, minimum 1 metru
- retrageri față de aliniament, minimum 2 metri
- predomină retragere laterală mare față de cel puțin una dintre limitele laterale
- destinația zonei: locuire. Construcții de locuințe unifamiliale, familiale semicolective și colective
- regimul de înălțime predominant în imediata apropiere este de 3 etaje supraterane (D+P+M / P+E+M) pentru locuințe unifamiliale și semicolective, iar la capătul străzii Ștefan Meteș sunt 4 blocuri de locuințe colective cu regim de înălțime S+P+2E.

Obiective de utilitate publică:

Parcela studiată are acces direct din str. Ștefan Meteș situată la limita nordică.

Zona dispune de rețea de energie electrică, alimentare cu gaze naturale, apă și canalizare.

Bilanțul urbanistic aferent situației existente:

| BILANT SUPRAFETE | | |
|----------------------------------------|---------------|----------------|
| Specificare | EXISTENT | |
| | mp | % |
| Suprafata zona studiată | 522.00 | 100.00% |
| Suprafata construită (amprenta la sol) | 0.00 | 0.00% |
| Suprafata spații verzi / teren liber | 522.00 | 100.00% |
| Alei circulației, platforme | 0.00 | 0.00% |
| TOTAL | 522.00 | 100.00% |

| INDICATORI URBANISTICI | | |
|-------------------------------|---------------|----|
| | EXISTENT | |
| Suprafata teren | 522.00 | mp |
| S. construită | 0.00 | mp |
| S. desfasurată | 0.00 | mp |
| POT | 0.00% | |
| CUT | 0.00 | |

4. SITUAȚIA PROPUȘĂ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE

Pe amplasamentul studiat se dorește realizarea unei locuințe semicolective, cu două unități locative și un regim de înălțime P+E+M. Volumetria propusă servește funcțiunii de locuire.

În prezent terenul este împrejmuit pe 3 laturi, ambele laterale și limita posterioară, prin urmare se dorește realizarea împrejmuirii la stradă, amenajarea acceselor pietonale și auto separate pentru cele două unități locative propuse, fiecare având 2 locuri de parcare auto amenajate la sol.

Construcția propusă se va bransa la toate rețelele de utilitate publică existente. Canalizarea apelor pluviale provenite de pe acoperiș se va face în bazine etanșe, iar apa va fi folosită la irigații. Incălzirea spațiilor se va realiza cu ajutorul unei pompe de căldură aer-apă.

Indici urbanistici :

| | |
|-------------------------------------------|------------------------------|
| Suprafață teren | = 522,00 mp |
| Suprafața construită existentă | = 0,00 mp |
| Suprafața construită propusă | = 170,80 mp (32,72%) |
| Suprafața construită desf. propusă | = 444,00 mp |
| Suprafața spații verzi propuse | = 217,29 mp (41,63 %) |
| Suprafața pavată / alei circulații | = 133,91 mp (25,65 %) |

Regim de înălțime existent : -

Regim de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Regim de înălțime propus : P+E+M

Înălțime propusă la streșină = 7,80 metri

Înălțime maxim admisă la streșină = 8,00 metri

Înălțime propusă la coamă = 11,00 metri

Înălțime maxim admisă la coamă = 12,00 metri

Număr de locuri de parcare propuse : 4 locuri

| BILANT SUPRAFETE | | | | |
|----------------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Specificare | EXISTENT | | PROBUS | |
| | mp | % | mp | % |
| Suprafata zona studiata | 522.00 | 100.00 | 522.00 | 100.00 |
| Suprafata construita (amprenta la sol) | 0.00 | 0.00 | 170,80 | 32,72 |
| Suprafata spatii verzi / teren liber | 522.00 | 100.00 | 217,29 | 41,63 |
| Alei circulatii, platforme | 0.00 | 0.00 | 133,91 | 25,65 |
| TOTAL | 522.00 | 100.00 | 522.00 | 100.00 |

| INDICATORI URBANISTICI | | | | |
|-------------------------------|-------------|----------|--------------|----------|
| | EXISTENT | | PROBUS | |
| | | | | |
| Suprafata teren | 522.00 | mp | 522.00 | mp |
| S. construita | 0.00 | mp | 170,80 | mp |
| S. desfasurata | 0.00 | mp | 444,00 | mp |
| POT | 0.00 | % | 32,72 | % |
| CUT | 0.00 | | 0.85 | |

CONFORM P.U.G.:

POT max. admis = 35%

CUT max. admis = 0,9

Valorificarea cadrului natural și protecția mediului

Spațiile verzi din interiorul incintei vor fi amenajate pe solul natural și vor ocupa minim 40% din suprafața totală. Acestea vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirea retrasă de la aliniment (grădina de față), va fi amenajata ca spațiu verde.

Măsuri de protecție a mediului și de protecție sanitară:

Emisii de poluanți în ape și protecția calității apelor: Prin specificul investiției ce se dorește, nu se produc poluanți. Apele menajere sunt in limitele admise de normele în vigoare și preluate de rețeaua de canalizare a localității.

Emisii de poluanți în aer și protecția calității aerului: Poluanții ce pot fi emiși în aer sunt nesemnificativi și pot proveni in urma ventilatiei spațiilor interioare.

Sursele și protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor:

Investiția propusă prin specificul funcțiunii de locuire, nu crează un nivel ridicat de zgomot care să depășească limitele prevăzute de normele în vigoare și nu influențează confortul acustic al vecinilor.

Gospodărirea deșeurilor:

Specificul funcțiunii de locuire nu produce cantități importante de deșeuri solide sau lichide.

Deseurile menajere de natura solidă se vor depozita în pubele selective ce se vor ridica de către societatea de salubritate în baza unui contract între părți.

Impactul asupra vegetației și faunei terestre:

Activitățile generate de funcțiunea propusă nu vor avea impact negativ major asupra florei și faunei terestre.

Modul de asigurare a utilităților

Alimentarea cu apă: Sursa de bază pentru alimentarea cu apă potabilă a municipiului o constituie rețeaua publică existentă. Se va asigura necesarul pentru nevoi de locuire, igienizare și pentru intervenție în caz de incendiu. Racordarea la rețeaua edilitară se va face pe baza avizului de specialitate emis de proprietarul rețelei.

Evacuarea apelor uzate : Apele uzate menajere vor fi colectate și deversate în rețeaua publică de canalizare menajeră. Se va asigura racordarea la rețeaua publică.

Asigurarea agentului termic: Încalzirea spațiilor și prepararea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul pompei de căldură.

Arhitectura construcției propuse va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișul înclinat, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

Spre spațiul public aliniamentul este închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire care va avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic și dublată de vegetație.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

RETRAGERI MINIME OBLIGATORII STABILITE PRIN PUD:

- **față de limita laterală = minimum 6,00 metri**
- **față de limita posterioară = minimum 3,50 metri**
- **față de aliniament = minimum 3 metri, excepție în dreptul alveolei, respectiv suprafața cedată spre folosință publică unde retragerea este de 2 metri.**

Propunerea de mobilare a parcelei este opțională, în funcție de doleanțele beneficiarului poate suferi modificări, cu condiția încadrării în reglementările generale ale parcelei, stabilite în prezentul PUD.

5. CONCLUZII

Autorizarea lucrărilor se va face în baza reglementărilor specifice din cadrul prezentei documentații, după obținerea în prealabil a Hotărârii de Consiliu Local.

Consecințele realizării obiectivului propus :

- asigurarea necesarului de locuințe private
- completarea frontului construit preexistent
- ridicarea calității spațiului

Măsuri ce decurg în continuarea PUD-ului

- facilitarea în autorizarea lucrărilor de construcții și reparații
- dezvoltarea relațiilor funcționale cu vecinătățile
- valorificarea potențialului economic, social și utilitar pentru zona studiată

Punctul de vedere al elaboratorului

- prevederile documentației sunt oportune pentru parcela studiată.

Prezenta documentație are caracter de reglementare specifică și s-a elaborat în temeiul legislației în vigoare privind amenajarea teritoriului și urbanism.

DATA:

FEBRUARIE 2023

ÎNTOCMIT,

ARH. ALEXANDRU TIȘE, reprezentant ATELIER DUBLU T SRL

ARH. ANCA A. ȘELARIU, reprezentant SAA SELART PROIECT SRL

