



SC MACSIMOTIVUS s.r.l.
Nr.Reg.Com. J 12/ 2955/2019
CUI: 41431434
Banca Transilvania
sediul: str. Pavel Rosca nr.2, ap.8 (Cal Dorobantilor nr.7ap.8)
Tel. +40(0)77165253
arh.macsimmarcela@gmail.com

DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA AVIZARII

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru investitia

**DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUORIZAREA
LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILAIA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI
EXTERIOARE**

mun Cluj-Napoca, Str. Sfantul Ioan, nr 10K, JUD. CLUJ



DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA OBTINERII

AVIZULUI ARHITECTULUI SEF

PENTRU

ELABORARE PUD PENTRU INVESTITIA

CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILAIA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

BENEFICIAR: SIMA FLORIN ALIN
CU DOMICILIUL IN CLUJ NAPOCA, STR GHEORGHE DIMA, NR
27, JUD. CLUJ

OBIECTIV: ELABORARE PUD PENTRU INVESTITIA CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILAIA, IMPREJMUIRE TEREN SI
AMENAJARI EXTERIOARE
mun Cluj-Napoca, Str Sf Ioan, nr 10K, JUD. CLUJ

**PROIECTANT
ARHITECTURA
/URBANISM:** S.C. MACSIMOTIVUS S.R.L.
str. Pavel Rosca nr.2, et.1, ap.8, mun.Cluj Napoca, jud. Cluj
Arh.urb Maccsim Marcela
Arh. Streang Denisa Crina

FAZA DE PROIECTARE: Documentatie in vederea emiterii
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DATA ELABORĂRII: mai 2022

teren identificat, prin:
Nr cad:351690
imobil identificat, prin:
Nr C.F.:351690

BORDEROU

1. Foaie de capăt
2. Borderou
3. PIESE SCRISE:
 - 3.1. Memoriu tehnic
 - 3.2. Anexe:
 - 3.2.1. Extras C.F.
 - 3.2.2. Copie Plan topografic cu viza O.N.C.P.I.
 - 3.2.3. Certificat de urbanism
 - 3.2.4. Studiu geotehnic
4. PIESE DESENATE
 - Planșa 0.* Încadrare în zonăU01
 - Planșa 1.* Situație existentăU02
 - Planșa 2.* Reglementări urbanistice.....U03
 - Planșa 3.* Reglementări edilitareU04
 - Planșa 4.* Proprietate asupra terenurilor.....U05
 - Planșa 5.* IlustrareU06

ÎNTOCMIT

Arh. Streang Denisa Crina

SEF DE PROIECT

Arh.urb. Macsim Marcela

MEMORIU JUSTIFICATIV

privind documentația pentru aprobarea **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru investitia **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILAILA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE**

mun Cluj-Napoca, Str Sfantul Ioan, nr 10K, JUD. CLUJ

Date generale

I.1 Date de recunoastere a documentatiei

1. Denumirea obiectivului de investitie:
PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILAILA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE
2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

mun Cluj-Napoca, Str. Sf. Ioan, nr 10K, JUD. CLUJ
3. Proiectant arhitectura/urbanism:
S.C. MACSIMOTIVUS S.R.L.
str. Pavel Rosca nr..2, , et.1, ap.8, mun.Cluj Napoca, jud. Cluj
Arh.urb. Macsim Marcela
4. Beneficiarul lucrarilor:
SIMA FLORIN ALIN
CU DOMICILIUL IN CLUJ NAPOCA, STR GHEORGHE DIMA, NR 27, JUD. CLUJ

Obiectul lucrării

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului, in baza Certificatului de Urbanism anexat, pentru aprobarea documentatiei **”CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE”** privitoare la amplasarea pe teren a unei constructii cu functiunea de locuinta unifamiliala.

Obiectul documentatiei, consta in aprofundarea si analiza amplasamentului prin prisma principalelor directii de dezvoltare - functional, tehnice si estetice caracteristice zonei studiate. Astfel planul urbanistic de detaliu va stabili elemente de compozitie spatiala pentru amplasarea si realizarea obiectivului propus precum si organizarea circulatiilor carosabile si pietonale.

Pe baza acestor considerente si corelat cu reglementarile urbanistice existente in zona, se vor avea in vedere urmatoarele obiective principale:

- functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei;
- principii de compozitie pentru realizarea obiectivului (distante intre constructii, accese pietonale si auto);
- organizarea si rezolvarea circulatiilor carosabile si pietonale ;
- solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi ;
- lucrari de sistematizare verticala necesare ;
- regimul de construire propus.

Incadrarea in zona

Concluzii din documentatii deja elaborate

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism faza PUG aprobata prin Hotararea Consiliului Local Cluj Napoca 493 din 22/12/2014 , amplasamentul studiat este situat in intravilanul localitatii Cluj Napoca,

In conformitate cu CF nr.351690 Cluj Napoca (anexat) terenul are folosinta actuala faneata si este in proprietatea lui Sima Florin Alin si sotia Sima Daiana Elena, conform CF.

UTR Lid - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ

Posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenului prevad:

POT maxim = 20 % respectiv, CUT maxim = 0.4.

Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Prezentul Studiu, înregistrat cu numărul 189/2023 la S.C. GEOGNOZIS S.R.L. a fost comandat în vederea executării pe amplasament a proiectului: Eliberare PUD pt. construire casă unifamilială D+P+E, și a cuprins observații pe teren, completate cu lucrări pe teren și laborator, precum și informare la birou, prin studierea unor norme și documentații geologice, studii geotehnice anterioare din perimetru.

Lucrările de teren au cuprins:

- două foraje geotehnice manuale cu diametrul de 2 inch,
- prelevarea probelor pentru analiza pământurilor

Sucesiunea litologică pe amplasament cuprinde:

Foraj 1:

- 0,00-0,60: umpluturi
- 0,60-1,20: praf argilos, gălbui-cenușiu, tare
- 1,20-2,90: alternanțe de nisip mijlociu cu praf argilos, gălbui-cenușiu, tare
- 2,90-3,30: praf argilos, cenușiu vârtos
- 3,30-6,00: nisip fin, saturat, cu îndesare medie și concrețiuni grezoase

Foraj 2:

- 0,00-0,60: umpluturi
- 0,60-1,40: argilă nisipoasă, cafenie, tare
- 1,40-2,20: argilă nisipoasă, gălbuie, vârtoasă
- 2,20-4,50: alternanțe de nisip mijlociu și praf argilos, gălbui-cenușiu, tare
- 4,50-6,00: nisip fin, saturat, cu îndesare medie și concrețiuni grezoase

Terenul de fundare cuprinde alternanțe de nisip mijlociu cu praf argilos, gălbui-cenușiu, tare. Ca probă medie, este un nisip argilos tare. În zona activă apare un orizont mai deformabil, nisip fin saturat, care dă proprietățile geotehnice.

argila	0,46	%
praf	3,18	%
nisip	91,13	%
pietriș	5,23	%
bolovăniș	0,00	%
W	27,67	%
γ	19,67	kN/mc
porozitate	42,69	%
n		
Indicele	0,74	
porilor e		
grad de	1,00	
umiditate		
Sr		
ϕ	23	grade
coeziune	0	kPa
c		

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este: $H_i = 90$ cm.

Situația existentă

Amplasamentul pentru care s-a întocmit documentația de urbanism este situat în județul Cluj, mun Cluj Napoca – intravilan, teren liber de construcții având următorii vecini:

-la Est : proprietate privată CAD 343732 / CAD 344120

-la Nord : proprietate privată Nr CAD 5216/4 / Nr CAD 20993

-la Vest: Proprietate Privată drum, Nr Cad 5216/6

-la Sud : Proprietate Privată CAD 300908/ Nr CAD 350497



Imobilul este inregistrat in C.F.351690 ,cu suprafata de 809 mp, si este proprietatea privata a lui SIMA FLORIN ALIN si SOTIA SIMA DAIANA ELANA (in baza extrasului C.F.anexat)

Terenul este liber de constructii .

Bilant situatia existentă

Suprafata terenului S teren = 809 mp
Suprafata construită existentă Ac = 0.00 mp
Suprafata desfășurată existentă Ad = 0.00 mp
Indici de ocupare a terenului:
POT existent = 0.00%
CUT existent = 0.00

Reglementări

Propuneri de organizare a zonei studiate. Bilant teritorial

La solicitarea beneficiarilor s-a elaborat prezenta documentație (faza PUD) în scopul construirii unei case unifamiliale. Regimul de inaltime propus este P+M pentru toate constructiile.

Terenul pe care se doreste amplasare constructiei este in panta , prezentand o declivitate dinspre est spre vest de cca 3 m.

Terenul este bransat la utilitati.

Constructia propusa va avea o forma regulata in plan.

Constructia propusa va avea functiunea de locuinta unifamiliala, fiind compusa din locuinta propriu-zisa care se dezvoltă pe doua niveluri, parter si mansarda si garaj avand regim de inaltime parter. Conform PUG zona Lid, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alina limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m. Astfel s-a propus amplasarea constructiei cu garajul alipit pe limita nordica a proprietatii, respectand restrictia de max 2.80.

Accesul auto si pietonal pe proprietate – in curte se va face drum existent privat care se desprinde din Str Sf Ioan . Se propun doua accese pe parcela , respectiv o poarta pietonala de 1 m latime si o poarta auto glisanta de 5 m,

Punctul gospodaresc va fi gandit pentru o colectare selectiva si va fi amplasat cu acces dinspre drum existent, in curte.

In incinta se va amenaja o suprafata dalata inierbata permeabila care va servi ca si acces auto cat si pietonal. Pe platforma amintita se poate amenaja un loc de parcare pentru musafiri. Garajul adaposteste un loc de garare in interior.



Regim de inaltime propus P+M-locuinta si P-garaj.

Terenul are o suprafata de 809 mp.

Sc = 115 mp

Scd = 175 mp

Spatiu verde amenajat S= 545 mp

Circulatii auto/pietonale S= 149 mp

BILANT TERITORIAL PROPUS

POT max admis = 20 %

POT propus = 14.21 %

CUT max admis = 0.4

CUT propus=0.21

Suprafata circulatii auto/parcari/pietonale max admis= 20%

Suprafete circulatii propuse 18.12%

Suprafata circulatii auto/parcari propus= 11.12 %

Suprafata circulatii pietonale propus = 7.29 %

Suprafata spatii verzi amenajate min = 60.00 %

Suprafata spatii verzi amenajate propus = 67.38 %

REGIM DE INALTIME MAX ADMIS (S)+P+M, (S)+P+1, D+P

REGIM DE INALTIME PROPUS P+M

Circulatia terenurilor

In vederea realizarii investitiei propuse si avand in vedere programul de dezvoltare durabila a localitatii, drumul existent din care se face acces pe amplasament ,a fost reglementat, alineamentul este existent, astfel incat nu necesita o supralargire.

Dezvoltarea echiparii edilitare

- Amplasamentul este racordat la retele(gaz, electrica, apa-canal)
- Gospodarie comunala - colectarea, transportul si depozitarea rezidurilor menajere, servicii prestate in favoarea beneficiarului, la pretul si in conditiile prevazute in contract se va face de o firma specializata. Punctul de colectare deseuri va fi la limita proprietatii cu domeniul public intr-un spatiu special amenajat. Acestea vor fi evacuate in prezenta proprietarului imobilului in zilele hotarate de comun acord intre acesta si firma de salubritate.

Protectia mediului

In întreaga activitate urmareste nu numai folosirea rationala a tuturor resurselor existente, ci si corelarea activitatii de sistematizare a teritoriului si localitatilor cu masuri de protejare a factorilor de mediu.

Documentatia Planului Urbanistic de Detaliu, tine seama de posibilitatile de valorificare ale cadrului natural existent astfel incat zonele ramase libere se remarca drept zone plantate respectiv, zone verzi amenajate.

Aceste zone verzi genereaza dupa caz, bariere de protectie, limite spatiale; ajutand la refacerea organismului viu al zonei atat prin rolul ecologic si ambiental cat si al coerentei imaginii, ajutand la orientarea si claritatea perceptiei in zona.



De asemenea, amenajarea exterioara prevazuta cu spatii verzi amenajate va avea rolul de a facilita intoarcerea apei pluviale in panza freatica si de a oferi o imagine prietenoasa intregului ansamblu.

Concluzii – masuri in continuare

Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare responsabila, in concordanta cu specificul locului urmand tendintele actuale de dezvoltare, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de reglementarile PUG si RLU CLUJ NAPOCA.

Important este ca acest Plan Urbanistic de Detaliu, ca element de detaliere si aprofundare a prevederilor urbanistice din zona sa ofere beneficiarului terenului instrumente tehnice pentru edificarea unui imobil care sa se plieze pe un model echilibrat si care sa puna de acord optiunile individuale cu programul de dezvoltare durabila a comunitatii.

DATA
mai 2022

ÎNTOCMIT
Arh. Streang Denisa Crina

SEF DE PROIECT
Arh.Urb Macsim Marcela