

BORDEROU :

A. PIESE SCRISE:

1. Certificat de Urbanism
2. Extras de carte funciara
3. Copie C.I. proprietari
4. Avize si Acorduri
5. Studiu geotehnic + referat Af
6. Documentatie cadastrala
7. Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE:

- Plansa 01 - Plansa de incadrare
- Plansa 02 - Situatiia existenta pe suport topografic
- Plansa 03 - Reglementari urbanistice si propunere de mobilare
- Plansa 04 - Reglementari edilitare
- Plansa 05 - Proprietatea asupra terenurilor si circulatia acestora

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei :

Obiectivul : **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 2 UNITATI LOCATIVE SI
ORGANIZARE DE SANTIER**

Adresa obiectiv: **STR. PREDEAL, NR. 40 K, CLUJ NAPOCA, JUD. CLUJ**

Nr. Cad : 294978

Beneficiari: **PALALOGOS IOAN SI SOTIA RODICA**

Proiectant general: **S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.**

CUI : 36682430, J24/1304/2016

ARH. ANCA A. ŞELARIU

TEL: 0755800425

Faza: **PUD**

Proiect nr.: **86 / 2023**

Obiectul lucrării:

- Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) în conformitate cu Metodologia de elaborare a conținutului – cadru al documentațiilor de urbanism în vederea realizării unei locuințe.

Scop:

- Intervenția urmărește modalitatea de conformare a construcției propuse cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism referitor la utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea construcției.

Obiective:

- stabilirea posibilităților maxime de ocupare și utilizare a terenului
- încadrare în specificul zonei

Condiții de elaborare:

- Conlucrarea între inițiator (beneficiar), elaborator (proiectant), autoritățile locale
- Respectarea reglementărilor specifice pentru asigurarea coerenței urbane, și aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, în corelare cu condițiile din Certificatul de Urbanism

Cadrul legal:

Documentația a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere "REGLEMENTAREA TEHNICĂ—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 implicatii directe sau complementare asupra domeniului urbanismului, se mentioneaza:

- H.G. nr. 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. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Codul Civil actualizat
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

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

- Planul Urbanistic General al localității Cluj-Napoca;
- Planuri de încadrare, planuri topografice și acte de proprietate ale terenului
- Certificat de Urbanism
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

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

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

2. INCADRAREA IN ZONA

Conform certificatului de urbanism nr. 2515 din 28.09.2022 emis de catre primaria Cluj Napoca, in scopul “**ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 2 UNITATI LOCATIVE SI ORGANIZARE DE SANTIER**” pentru amplasamentul situat in jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Predeal, nr.40 K; se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu intrucat caracteristicile parcelei nu intrunesc conditiile din RLU aferent PUG Cluj Napoca.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General,

Parcela studiata este situata in intravilanul municipiului Cluj Napoca si conform PUG este incadrata in **UTR = Liu**, zona caracterizată cu funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, cu regimul de construire izolat, retrase din aliniament.

UTILIZĂRI PERMISE: Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

UTILIZĂRI INTERZISE: Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 conform PUG Cluj. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Din punct de vedere juridic, imobilul studiat este proprietate privata, situat in intravilanul localitatii, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural – urbanistice.

Imobilul nu are restrictii notate si nu este afectat de servituti de utilitate publica.

Conform informatiilor din extrasul de carte funciara nr. 294978, suprafata terenului este de 457 mp si este liber de constructii.

Accesul auto si pietonal in incinta se face direct din strada Predeal, situatia care a fost reglementata anterior in PUD aprobat prin HCL nr. 424 / 2012.

Din punct de vedere a vecinatatilor terenul studiat are urmatoarele limite:

- la sud: limita laterala: proprietate privata, locuinta
- la nord: limita laterala : proprietate privata, teren liber
- la vest: limita posterioara: proprietate privata, locuinta
- la est : acces din strada Predeal si partial proprietate privata, locuinta

Analiza fondului construit:

Vecinatatile prezinta constructii existente cu functiune de locuire permanenta, cu un grad de viabilitate bun, aspect intretinut, iar din punct de vedere al regimului de inaltime majoritatea au 3 etaje supraterane.

Din punct de vedere a cailor de comunicatie si obiectivelor de utilitate publica, zona este echipata edilitar complet (apa, canal, gaz, electrica, telecomunicatii), iar imobilul in discutie are utilitati existente la frontul parcelei.

Din punct de vedere geotehnic, arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Conditiiile de amplasament nu prezinta riscuri privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active.

4. SITUATIA PROPUSA / REGLEMENTARI URBANISTICE

Se propune construirea unei locuinte semicolective, cu 2 unitati locative, respectand conditiile de construire, respectiv de retragere fata de limite conform prevederilor dijn PUG.

Accesul in incinta se pastreaza in forma existenta, direct din strada Predeal, asa cum a fost reglementat anterior.

Propunerea se incadreaza in tipologia zonei.

Caracteristicile generale ale construcției propuse:

In conformitate cu *P 100 - 1 - 2013 - „Cod de proiectare seismica”*, cladirea se inscrie in *clasa de importanta III*. In ceea ce priveste stabilirea categoriei de importanta, in conformitate cu *„Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor – Metodologie de stabilire a categoriei de importanta a constructiilor”* elaborat de INCERC Bucuresti, cladirea se situeaza in *categoria de importanta C – constructie de importanta normala*.

Configuratia interioara si exterioara s-a stabilit in urma analizarii prevederilor Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca, precum si in urma studiilor efectuate in teren.

Arhitectura constructiei propuse este de factură modernă, de tip urban și exprima caracterul programului de locuire. Volumetria se armonizeaza cu vecinatatile, atât din punct de vedere estetic, cât și din punct de vedere funcțional, rezultând o linie arhitecturală echilibrată a intregului imobil. Compartimentarile interioare respecta prevederile din Legea Locuintei privind suprafetele minimale si se asigura iluminarea si ventilarea naturala a tuturor incaperilor.

Spatiile libere vor fi inierbate si plantate. Suprafata totala propusa de spatiu verde amenajat este de minimum 40%.

La nivel de **echipare edilitara** constructia propusa va fi racordata la toate retelele edilitare publice existente.

INDICI TEREN:

Suprafata teren = 457,00 mp

S.C. existenta = 0,00 mp

S.C. propusa cu proiectie la sol = 150,00 mp

S.D. in calcul CUT = 376,00 mp

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,0

POT max. admis = 35 %

CUT max. admis = 0,9

POT propus = 35 %

CUT propus = 0,82

REGIM DE INALTIME PROPUS = S+P+E+ER

SUPRAFATA SPATII VERZI = MINIM 40 %

NUMAR PARCARI AUTO = 2 IN GARAJ SUBTERAN

BILANT TERITORIAL:	EXISTENT		PROPUS	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
Suprafata parcelei studiate	457,00	100,00	457,00	100,00 %
Suprafata construita	0,00	0,00	max. 150,00	max. 35,00 %
Suprafata sp. verzi / teren liber	457,00	100,00	min. 182,80	min. 40,00 %
Suprafata pavata / teren liber	0,00	0,00	114,25	25,00 %
TOTAL	457,00	100,00	457,00	100,00 %

Valorificarea cadrului natural si protectia mediului

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație. Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara:

Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor:

Prin specificul investitiei ce se doreste, nu se produc poluanti pentru ape datorita specificului functiunii de locuire decat in limitele admise de normele in vigoare.

Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului:

Poluantii ce pot fi emisi in aer in urma realizarii investitiei propuse pot proveni de la microcentrala termica cu care se va realiza incalzirea spatiilor interioare si se va prepara apa calda menajera.

Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Investitia propusa prin specificul functiunii de locuire, nu creaza un nivel ridicat de zgomot, ce sa depaseasca limitele prevazute de normele in vigoare si nu influenteaza confortul acustic al populatiei din zona.

Gospodarirea deseurilor:

Specificul functiunii de locuire nu produce cantitati importante de deseuri. Deseurile ce se pot produce sunt deseuri menajere specifice de natura solida sau lichida.

Deseurile menajere de natura solida se vor depozita selectiv in pubele ce se vor ridica de catre societatea de salubritate in baza unui contract intre parti.

Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre:

Activitatile generate de functiunea propusa nu vor avea impact negativ asupra florei si faunei terestre.

Modul de asigurare a utilitatilor

Alimentarea cu apă: Sursa de baza pentru alimentarea cu apa potabila a municipiului o constituie reseaua publica existenta. Imobil se va racorda si bransa la apa.

Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice de locuire, igienizare si pentru interventie in caz de incendiu.

Evacuarea apelor uzate : Apele uzate menajere vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare menajera. Imobilul se va racorda si bransa la reseaua de canalizare.

Asigurarea agentului termic: Incalzirea spatiilor si prepararea apei calde menajere se va realiza cu ajutorul unor centrale termice, ce va functiona cu combustibil pe gaz. Centrala termica se va amplasa intr-un spatiu bine definit in concordanta cu toate standardele in vigoare. Daca nu se doreste racordarea la reseaua de gaz, se admite incalzirea spatiilor prin sistem electric. Constructia propusa beneficiaza de panouri solare pe fatada si pe acoperis.

Împrejmuirea: Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Înălțimea maximă a împrejmuirii propuse va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre

interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejuririlor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

In concluzie se propune aprobarea documentatiei PUD in vederea construirii unei locuinte semicolective cu 2 unitati locative si amenajarea incintei.

DATA:
APRILIE 2023

INTOCMIT:
S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.
ARH. ANCA A. ŞELARIU

