

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE P.U.D. PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI AMENAJARI
EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI,
ORGANIZARE SANTIER.**

AMPLASAMENT:

**LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. CAMPULUI, nr.125A, JUD. CLUJ
C.F. NR. 311671, NR. CAD. 311671**

BENEFICIAR:

PRUȘU SILVAN-MICHAEL ȘI SOȚIA PRUȘU ALICE -MIRELA
Str. Eugen Ionesco, nr. 36A, ap.3, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

S.C.SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.
Str. Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942

FAZA: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

PROIECT NR. **115/35/2023**

Borderou:

Piese Scrise:

1. Cerere
2. Foaie de capăt
3. Copie certificat de urbanism nr. 741/ 18.03.2022
4. Borderou de piese scrise și desenate
5. Extras c.f nr.311671 - copie
6. Copie buletin identitate beneficiar
7. Memoriu de prezentare pud

Piese desenate – P.U.D.:

A.00. Plan de încadrare în zonă	-	
A.01. Plan de încadrare-PUG	-	
A.02. Plan de situatie existent	sc. 1:	200
A.03. Ilustrari urbanistice- sit. existenta	-	
A.04. Reglementări Urbanistice	sc. 1:	200
A.05. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:	500
A.06. Reglementări edilitare	sc. 1:	500
A.07. Ilustrari urbanistice	-	
A.08. Detaliu acces amplasament	sc. 1:	50
A.09. Informarea populatiei	sc. 1:	200

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D. PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE SANTIER.**

Adresa obiectiv: **str. Campului, nr.125A, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, C.F NR.311671**

Beneficiar: **PRUȘU SILVAN-MICHAEL ȘI SOȚIA PRUȘU ALICE -MIRELA**
Str. Eugen Ionesco, nr. 36A, ap.3, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.**
Str. Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **Aprilie 2023**

Proiect: **115/35/2022 - S.C. SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.D.:

1.2.1. Solicitări ale temei-program:

Obiectul documentației îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a unui imobil de locuința unifamiliala cu regim de înălțime **D+P**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare. Amplasamentul studiat este situat în UTR Lip.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 741/18.03.2022 pentru evidentierea modalitatilor de conformare la prevederile prezentului regulament, (conform alin.(3) art. 48 - PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG) si prin care se vor stabili reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **640,00 mp(masurata) si 689,00 mp (in acte)**, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 741/18.03.2022, în scopul:, elaborare proiect urbanistic de detaliu, proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire locuinta secolectiva(familiala), imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri și branșamente la utilități.

Terenul se situează în intravilanul localității Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice în **UTR = Lip- zona de locuinte cu regim redus de înaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic si partial în VE**. Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord : proprietate privata neconstruita C.F Nr. 22163
- Sud : proprietate privata construita cu imobil de locuinte unifamiliala P C.F Nr. 335683
- Est : proprietate publica-Paraul Plopii
- Vest : proprietate privata neconstruita - teren cu parte destinatie drum in cota parte, servitute de trecere C.F. Nr. 309259

Accesul carosabil se realizează din drumul cu servitu de de trecere conform *planului de situație*.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată:

Conform posibilităților date de necesarul de spații construibile, a presiunii asupra terenurilor, a conformismului și incidenței asupra mediului și vecinătăților precum și cerințele și nevoile obiective directe indicate de evoluția dezvoltării municipiului Cluj-Napoca, se propune un imobil cu o densitate mai mica de locuire, acesta fiind un suport important al unificării tesutului urban din zona.

1.3. Surse documentare:

Documentația P.U.D. a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul localității Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice în **UTR = Lip- zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip rural și parțial în VE.**

Folosința actuală a terenurilor : arabil conf. CF. NR.311671

Accesul pe parcela se realizează din drumul cu servitute de trecere din suprafețele parcelelor învecinate : CF nr.309259 și CF nr 309258 .Toate străzile din zonă, în special str Campului de pe care se face accesul pe parcela prin servitute sunt asfaltate, regularizate și dimensionate corespunzător pentru preluarea traficului din interiorul cartierului.

2.1. Evoluția zonei:

Zona unde se situează parcel studiata este caracterizată de spații cu caracter rezidențial de tip rural în mare parte cu regim de înălțime P, P+1, maxim P+2, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi cu caracter de deservire, având densitate mică. În acest context, soluția va surprinde construirea unui imobil cu locuința unifamilială care prin volumetria sa, cu regim de înălțime D+Pva reuși să omogenizeze imaginea contrastantă a fondului construit existent.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Relieful:

Zona cuprinde porțiuni ale culoarelor râului Someșul Mic și Canalului Morii, ce include albiile minore, amenajări hidrologice, cele de maluri, fasii sau spații verzi, circulații pietonale și velo, mobilier urban, precum și fașiile de protecție a cursurilor de apă secundare-paraielor- de pe versanți.Culoarele aferente cursurilor de apă oferă oportunitatea dezvoltării unei rețele de spații verzi ce pot include trasee pietonale și desigur crearea unor legături avantajoase în structura urbană.

Amplasamentul studiat se află pe un platou în pantă.

2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Rețeaua hidrografică din Loc. Cluj-Napoca este dominată de râul Someșul Mic care străbate teritoriul administrativ al comunei de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub formă de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații, cu debit variabil.

2.3.3. Clima:

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarnă) și nord-vest (vara). Calmul prezintă o frecvență indicată, mai ales toamna, vara și iarna.

2.3.4. Condiții geotehnice:

Din studiul geotehnic aferent P.U.D.perimetru aparține unității structural Depresiunea Transilvaniei, se caracterizează prin prezența în fundament a șisturilor cristaline metamorfice și depozitelor sedimentare. Se evidențiază unitatea litologică a amplasamentului, caracterizată prin dezvoltarea areală mare a depozitelor aluvionare de terasă a râului Someșul Mic, reprezentate prin pietriș cu nisip și bolovăniș.

În sectorul cercetat nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatarea construcțiilor. Este prezentă pânza freatică conf. studiului geotehnic.

2.4. Circulația:

Circulația auto din zonă se desfășoară pe strada Campului pe direcția vest- sud, prin drumul cu drept de servitute ce deserveste parcela studiată cu CF 311671 și parcela învecinată pe latura de sud-vest cu nr CF 309259. Accesul se realizează prin servitute de trecere cu lățimea de 3.00 m pe suprafața parcelelor cu CF nr 309259 și respective CF nr 309258, conform Decizia Civilă nr 1555/A/2003 emisă de Tribunalul Cluj Secția Civilă în data de 10.12.2003.

Transportul în comun se realizează pe strada Campului prin intermediul autobuzelor locale.

2.5. Ocuparea terenurilor:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire individuale; spații cu caracter rezidențial de tip rural
- locuire colectivă
- Liceu și grădinițe
- Servicii și spații comerciale

Terenul studiat este liber de construcții conform C.F. nr. 311671, Nr. CAD. 311671.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează la periferia cartierului Manastur, în imediată vecinătate a comunei Colonia Faget, în relație directă cu zona din nord (caracter rezidențial colectiv cu densitate de locuire mare).

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 40.00-50,00%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Locuințele unifamiliale existente la sud-este-vest de amplasamentul studiat, iar fondul construit situat în partea nordică, cuprinde ansamblul de locuințe colective dezvoltat în perioada anilor '80 și respectiv contemporane.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este de locuirea unifamilială, dar sunt prezente și locuirea colectivă și comerțul.

2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Nu se remarcă disfuncționalități, în zonă se respectă prevederile PUG-ului în vigoare, iar funcțiunile prezente nu se află în relații de conflict.

2.6.Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei *A.04-Reglementari echipare edilitară* și avizelor de amplasament. Viitoarea construcție se va racorda la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Conform avizului APM Cluj, amplasamentul nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

În zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o declivitate generală mică, nu sunt riscuri de inundații .

2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul, conform studiului geotehnic anexat.

2.7.8. Zone protejate:

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.D. -ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- Zona este încheagată din punct de vedere funcțional.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor rezidențiale, cu regimuri de înălțime medii, de la imobile P la imobile P+2E, în funcție de necesarul de spațiu pentru activitățile desfășurate;

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale și al transportului în comun.

3.2. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural permite inserția imobilului de locuință individuală, fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.Z. la autorizarea construcției.

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației:

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, în zonă nu sunt prevăzute modernizări ale arterelor de circulație.

3.5. Obiective de utilitate publică:

Nu este cazul.

3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Se propune edificarea unui imobil cu destinația de imobil de locuințe individuale, având regim de înălțime D+P .

Se propun amenajări exterioare care cuprind locurile de parcare necesare conform regulamentului general de urbanism în vigoare.

Sistemul constructiv al imobilului va fi realizat în formula fundații continue din beton, pereți structurali din zidărie, acoperis tip sarpanta/ terasa, învelitoare membrană impermeabilă / tablă/ tigla .

Construcția are categorie de importanță „D”, construcție de importanță redusă, grad de rezistență la foc III, conform normativ P 118 / 1999.

Se vor respecta normativele în vigoare privind siguranța în exploatare, siguranța la foc și măsurile de prevenire și stingere a incendiilor.

Prin documentatia P.U.D. se propune respectarea indicilor urbanistici după cum urmează:

INDICATORI PROPUȘI:

UTR Lip - zona de locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcellar de tip rural si partial in VE

P.O.T. maxim = 35,00%

C.U.T. maxim = 0,90 mp (ADC/ mp)

Regim de înălțime maxim: D+P+M sau D+P+R

H cornișă maxim : 8.00m

Înălțimea maximă admisibilă : 12.00m

POT propus = 19.90%

CUT propus = 0.35

H cornișă propus : 3.00m

H maxim propus : 6.50m

BILANȚ TERITORIAL:

Bilanț teritorial propus:

	MP	%
ARIE TEREN	517,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	170.55	33.00
ARIE CIRCULATII PIETONALE	22.00	4.25
ARIE CIRCULATII AUTO	75.00	14.50
SPATII VERZI	207,00	40.04

BILANȚ TERITORIAL

SUPRAFATA TEREN	=640,00 mp	=100,00%
SUPRAFATA SPATII VERZI	=404,33 mp	= 63,17%
SUPRAFATA CONSTRUITA	=127,30 mp	= 19,90%
SUPRAFATA TERASA EXTERIOARA	= 44,85 mp	= 7,00%
SUPRAFATA PIETONALA	= 15,02 mp	= 2,34%
SUPRAFATA CAROSABILA	= 48,50 mp	= 7,57%

BILANȚ SUPRAFETE

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA =127,30 mp

SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA =223,50 mp

*Suprafata pentru calcul POT S= 96,20 mp si pentru calcul CUT S=192,40 mp

P.O.T. existent = 0,00 %

C.U.T. existent = 0,00

P.O.T. propus = 19,90%

C.U.T. propus = 0,35

Regim de inaltime existent = -

Regim de inaltime propus = D+P

Locuri de parcare propuse

- 1 loc in garaj si 1 loc exterior

Număr parcaje propuse:

Se propun 2 locuri de parcare -unul in garaj

- unul la sol in exterior cu loc de manevra langa

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică propuse în prezentul plan urbanistic de detaliu se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza P.U.D., până la faza de execuție.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor P.U.G. și P.U.D. tratează următoarele categorii de probleme:

3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.3. Alimentarea cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă

3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local

3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin contract cu o firmă de salubritate.

3.8. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii P.U.D.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere sportiv, de petrecere a timpului liber și d.p.d.v. estetic;
- creșterea calitatii locuirii prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.
- funcțiunea predominantă de locuire contribuie cu următoarele calități la caracterul zonei studiate: liniște și siguranță.

3.9. Categoriile de costuri propuse:

1. **In sarcina investitorilor:**

- Realizarea întregii investiții

2. **In sarcina autoritatilor publice locale:**

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma aprobării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă aprobării către Consiliul Local Cluj-Napoca..

S.C. **ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

Cluj-Napoca, iulie 2023

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R. - T.N.A. 8185

Șef proiect,

arh. Adina SCHMIDT

Membru R.U.R. - D_{z1} E