

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA
LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE
TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**

Strada Cetatii nr.15, (fosta Emil Racovita, Nr. 45-47), Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIAR:

NEMES SEPTIMIU-MIHAI si sotia NEMES ANAMARIA;

VOICU DORINA

Strada Malinului, Nr. 34, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

FAZA:

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.

str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIDARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Strada Cetatii nr.15, (fosta Emil Racovita, Nr. 45-47), Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIAR:

NEMES SEPTIMIU-MIHAI si sotia NEMES ANAMARIA;

VOICU DORINA

Strada Malinului, Nr. 34, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

1.2.OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIDARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Strada Cetatii nr.15, (fosta Emil Racovita, Nr. 45-47), Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014.
- Ridicare Topografica Cadastrala
- Certificat de Urbanism Nr. 773 / 09.04.2024

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, pe Strada Cetatii nr.15, (fosta Emil Racovita, Nr. 45-47).

Terenul studiat, in suprafata totala de 1 546,00 m², este proprietatea beneficiarilor dupa cum urmeaza:

- **CF. NR. 355137, NR. CAD. 355137;** S teren: 1 546,00 mp : " Teren neimprejmit. "

PROPRIETAR: NEMES SEPTIMIU-MIHAI si sotia NEMES ANAMARIA; VOICU DORINA

Terenul studiat in suprafata totala de 1 546,00 m² nu este construit.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

REGIM TEHNIC CONFORM P.U.G. CLUJ-NAPOCA = UTR Liu

LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

S teren incadrat in UTR Liu = 1 546,00 mp

- inaltime maxima admisa: S+P+E+Er

- POT MAX Sp. Locative = 35%

- CUT MAX =0,9

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul studiat este marginit pe laturile nord, est si sud de proprietati private, pe latura vest de strada Cetatii.

Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din strada Cetatii.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat in suprafata totala de 1 546,00 m² nu este construit. Terenul studiat este marginit pe laturile nord, est si sud de proprietati private, pe latura vest de strada Cetatii.

CF. NR. 355137, NR. CAD. 355137; S teren: 1 546,00 mp : " Teren neimprejmuit. "

PROPRIETAR: NEMES SEPTIMIU-MIHAI si sotia NEMES ANAMARIA; VOICU DORINA

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Beneficiarii lucrarii doresc elaborarea unui plan urbanistic de detaliu si a unei documentatii tehnice pentru autorizarea lucrarilor de construire in regim izolat a doua locuinte unifamiliale, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati, imprejmuire teren, organizare de santier.

S teren: 1 546,00 mp

S construita IMOBIL C1 :

S construita IMOBIL C1 :

S construita = 260,00 m²

S construita desfasurata = 873,30 m²

Inaltime maxima propusa la atic fata de C.T.A. - **IMOBIL C1** = 7,00 m (LA STRADA)

Inaltime maxima propusa fata de C.T.A. - **IMOBIL C1** = 12,00 m

S construita IMOBIL C2:

S construita = 180,00 m²

S construita desfasurata = 495,00 m²

Inaltime maxima propusa la atic fata de C.T.A. - **IMOBIL C2** = 7,50 m (LA STRADA)

Inaltime maxima propusa fata de C.T.A. - **IMOBIL C2** = 8,00 m

SUPRAFATA CONSTRUIA TOTALA PROPUSA :

S construita = 440,00 m²

S construita desfasurata = 1 368,30 m²

Nr. de locuinte propuse - 2 - AU peste 100

Nr. locuri de parcare auto propuse in incinta - 6

Nr. locuri auto garate = 5
Nr. locuri auto la sol pentru vizitatori= 1

UTR Liu

S teren UTR Liu = 1 546,00 mp

P.O.T. PROPUS = 35.00%

CUT PROPUS = 0.9

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este caracterizata de functiunea de locuire. Terenul studiat este marginit pe laturile nord, est si sud de proprietati private, pe latura vest de strada Cetatii.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Zona este caracterizata de functiunea de locuire. Terenul studiat este marginit pe laturile nord, est si sud de proprietati private, pe latura vest de strada Cetatii.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR,CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat in suprafata totala de 1 546,00 m² nu este construit.

CF. NR. 355137, NR. CAD. 355137; S teren: 1 546,00 mp : " Teren neimprejmuit. "

PROPRIETAR: NEMES SEPTIMIU-MIHAI si sotia NEMES ANAMARIA; VOICU DORINA

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma neregulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii,apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota,pana la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic judetul Cluj se incadreaza in zona F,conform normativului P100/92,valoarea perioadei punctului de colt fiind Tc=0,7 sec, Ks=0,08.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este caracterizata de functiunea de locuire. Terenul studiat este marginit pe laturile nord, est si sud de proprietati private, pe latura vest de strada Cetatii.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principala de acces, respectiv Strada Cetatii, dispune de urmatoarele retele edilitare: apa, canalizare,gaz,energie electrica.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

- Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu si elaborarea unei documentatii tehnice pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire in regim izolat a doua locuinte unifamiliale, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati, imprejmuire teren, organizare de santier.

Imobilele propuse vor fi amplasate in teren:

- retragere min. de 1.00 m fata de limitele laterale ale parcelei
- integrarea volumelor noi propuse in declivitatea existenta a terenului

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale regulamentului local de urbanism Cluj-Napoca.

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilele propuse C1 si C2 vor avea functiunea de locuinte unifamiliale cu regim de inaltime C1- S/D+P+E si C2-S+P.

Imobilele propuse vor fi amplasate in teren:

- retragere min. de 1.00 m fata de limitele laterale ale parcelei
- integrarea volumelor noi propuse in declivitatea existenta a terenului

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

SUPRAFATA CONSTRUITA TOTALA PROPUSA :

S construita = 440,00 m²

S construita desfasurata = 1 368,30 m²

Nr. de locuinte propuse - 2 - AU peste 100

Nr. locuri de parcare auto propuse in incinta - 6

Nr. locuri auto garate = 5

Nr. locuri auto la sol pentru vizitatori= 1

P.O.T. PROPUȘ = 35.00%

CUT PROPUȘ = 0.9

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
S. teren studiat	1 546,00	100%	1 546,00	100%
S. construita	-	-	533,30	34,50%
S. circulatii pietonale/terase	-	-	80,30	5,20%
S. circulatii auto/parcari	-	-	314,00	20,30%
S. spatii verzi	-	-	618,40	40,00%
S. teren neamenajat	1 546,00	100%	-	-

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul in incinta se face din drumul existent Str. Cetatii, aflat pe limita vestica a parcelei.

Imobilele propuse vor avea destinatia de locuinta unifamiliala.

Parcarea autovehiculelor se va realiza in interiorul parcelei cu acces din strada Cetatii.

Accesul auto/pietonal pentru imobilul C2 propus se va face prin aleea auto propusa la est de str.Cetatii.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

S teren incadrat in UTR Liu = 1 546,00 mp

- inaltime maxima admisa: S+P+E+Er
- POT MAX Sp. Locative = 35%
- CUT MAX = 0,9

P.O.T. PROPUȘ = 35.00%

CUT PROPUȘ = 0.9

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Strada principala de acces, respectiv Strada Cetatii, dispune de urmatoarele retele edilitare: apa, canalizare, gaz, energie electrica.

5. CONCLUZII

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se propune:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER

Strada Cetatii nr.15, (fosta Emil Racovita, Nr. 45-47), Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga