

Documentație pentru obținerea

H.C.L.

pentru

**Elaborare P.U.Z. pentru:
INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN,
PARCELARE si OPERATIUNI NOTARIALE**

str. Amurgului fn, Apahida, Jud. Cluj

Beneficiar	Ciugudean George-Maximilian Bld. Eroilor, nr. 20, ap. 6, Cluj-Napoca, Jud. Cluj Hatiegan Ana-Natalia Str. Suceava nr. 30, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1451/2021
Faza proiect	PUZ

Cluj-Napoca
FEBRUARIE 2024

BORDEROU

PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou
- Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

- ARH-01 Plan de incadrare in PUG sc. 1:5 000
- ARH-01.B Incadrare in PUZ existent sc. 1:5 000; sc. 1:1 000
- ARH-02 Plan de incadrare in localitate sc. 1:1 500
- ARH-03 PLAN DE SITUATIE EXISTENTA sc. 1:500
- ARH-04 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE sc. 1:500
- ARH-05 PLAN MOBILARE URBANISTICA sc. 1:500
- ARH-06 PLAN CIRCULATIA PARCELELOR sc. 1:500
- ARH-07 PLAN REGLEMENTARI RETELE EDILITARE sc. 1:500
- ARH-08 Amplasament panouri informare

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Denumirea obiectivului	Elaborare P.U.Z. pentru: INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN, PARCELARE si OPERATIUNI NOTARIALE
Beneficiar	Ciugudean George-Maximilian Bld. Eroilor, nr. 20, ap. 6, Cluj-Napoca, Jud. Cluj Hatiegan Ana-Natalia Str. Suceava nr. 30, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Amplasament	str. Amurgului fn, nr.cad. 52435, nr. cad. 62328, Apahida, Jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1451/2021
Faza de proiectare	PUZ

1.01 Obiectul proiectului

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru lucrarea „**Elaborare P.U.Z. pentru: INTRODUCERE TEREN in INTRAVILAN, PARCELARE si OPERATIUNI NOTARIALE**” str. Amurgului fn, Apahida, Jud. Cluj.

1.02 Surse de documentare

Ridicarea topografica
Extras CF nr. 52435, Extras CF nr. 62328
PUG com. Apahida
HCL nr. 193 din 27.10.2022
CU nr. 326 din 23.03.2023
AVIZ OPORTUNITATE nr. 9 din 01.02.2024

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.01 Evoluția zonei

Zona studiată trece printr-o perioadă de dezvoltare economică accelerată datorită proximității față de mun. Cluj-Napoca. Localitățile aflate în zona metropolitană a mun. Cluj-Napoca sunt direct influențate de creșterea populației și, implicit, a cererii de locuințe.

Intravilanul localității fost extins în mai multe rânduri datorită necesității construirii de noi locuințe, datorită cererii ridicate de pe piața imobiliară.

2.02 Incadrarea în localitate

Terenul studiat este situat în estul com. Apahida, jud. Cluj, pe str. Amurgului și se află în proprietatea beneficiarilor, conform Extraselor CF atasate:

1. **C.F. nr. 52435**, Nr. Cad. 52435 (S = 600 mp)
 - Proprietar: **Hatiegan Ana-Natalia** (cota 1/1)
2. **C.F. nr. 62328**, Nr. Cad. 62328 (S = 800 mp)
 - Proprietar: **Ciugudean George-Maximilian** (cota 1/1)

Terenurile sunt situate în extravilanul localității Apahida.

Folosința, conf. CF-urilor atasate, este 'teren arabil'.

2.03 Elemente ale cadrului natural

Județul Cluj este situat în zona cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90cm conform STAS 6054-77, iar din punct de vedere seismic aparține zonei cu gradul 6 conform raionării din STAS 11100/1-93. În conformitate cu normativul P100-92 perimetrul corespunde macrozonei F caracterizată printr-un coeficient $K_s=0.08$ și o valoare a perioadei de colt $T_c=0.7$ secunde.

Indiferent de poziția în cadrul zonei delimitate prin studiu geomorfologic, pentru fiecare amplasament, pe care se vor solicita lucrări de construcție sau amenajare, se vor prezenta studii de specialitate, geotehnice cu foraje, analiză nivelului hidrostatic al apei, profile de stabilitate a terenului, acolo unde este cazul, întocmite de personal autorizat.

Din punct de vedere al climei, mun. Cluj-Napoca se încadrează în clima de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

În ceea ce privește zona seismică de calcul, valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure în intervalul mediu de recurență $1MR=100$ ani, $a_g=0.08$, iar valoarea perioadei de colt $T_c=0.7$ sec, conform P100/1- 2006.

La nivel local, nu sunt elemente ale cadrului natural care să influențeze modul de organizare urbanistică – conf. Avizului nr. 14619/03.08.2018 de la Garda Forestieră Cluj, investiția propusă nu afectează fondul forestier național, parcelele studiate nefiind limitrofe fondului forestier.

În concluzie, pe amplasamentul cercetat pot fi realizate construcții în condiții de stabilitate și siguranță în exploatare ca urmare a situației geotehnice existente și prin măsurile de execuție ce vor fi stabilite în proiect.

2.04 Circulația

Accesul pe teren se face de pe drumul str. Amurgului, situata la sud de parcelele studiate si de pe un drum de pamant situat la vest de parcela cu Nr. Cad. 52435.

Accesul pe str. Amurgului se face de pe str. Iuliu Maniu (DN 16).

2.05 Ocuparea terenurilor

Terenul studiat are forma relativ regulata, cu extremitatile avand acces la str. Amurgului. In acest moment terenul este liber de constructii, avand categoria de folosinta „teren arabil”.

Nu este inregistrata existenta unor riscuri naturale in zona studziata sau in zonele invecinate.

Vecinatati:

N: Proprietati private

E: Proprietati private

S: Str. Amurgului

V: Drum de acces

2.06 Echiparea edilitara

In zona este retea de energie electrica si apa.

Amplasamentul studiat nu este racordat la utilitatile existente in zona, parcelele propuse urmand a se racorda la acestea.

2.07 Probleme de mediu

Nu este cazul.

2.08 Optiuni ale populatiei

Lucrarea de fata a fost supusa unui studiu de oportunitate in cadrul unei comisii interdisciplinare care a avizat "oportunitatea" realizarii unui Plan Urbanistic Zonal datorita faptului ca noile aspiratii ale zonei nu mai corespund cu cele deja stabilite in zona studziata.

Prin realizarea investitiei propuse se vor crea 3 noi locuinte.

In concluzie se poate argumenta ca impactul investitiei asupra zonei si a populatiei locale va fi nesemnificativ.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.01 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Terenul studiat este situat in estul com. Apahida, jud. Cluj, pe str. Amurgului si se afla in proprietatea beneficiarilor, conform Extraselor CF atasate:

3. **C.F. nr. 52435**, Nr. Cad. 52435 (S = 600 mp)

- Proprietar: **Hatiegan Ana-Natalia** (cota 1/1)

4. **C.F. nr. 62328**, Nr. Cad. 62328 (S = 800 mp)
- Proprietar: **Ciugudean George-Maximilian** (cota 1/1)

Terenurile sunt situate in extravilanul localitatii Apahida.

Folosinta, conf. CF-urilor atasate, este ,teren arabil'.

Tema de proiect, stabilita de comun acord cu beneficiarul, prevede elaborarea unei documentatii PUZ pentru introducerea in intravilan a terenului studiat si reparcelarea acestuia, in vederea edificarii unor locuinte individuale.

Studiile premergatoare PUZ-ului au subliniat oportunitatea realizarii unei astfel de investitii pe amplasamentul studiat.

3.02 Prevederi ale PUG

Nu este cazul.

3.03 Valorificarea cadrului natural

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joaca, terenurile de sport, se vor organiza in incinta proprietatii.

Se va limita ponderea suprafetelor mineralizate in curti, iar spatiile dintre constructii si aliniament se vor trata ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei.

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbusti specifici zonei.

3.04 Modernizarea circulatiei

Accesul auto si pietonal se va face de pe drumul situat in partea vestica a amplasamentului.

Pentru largirea drumului de acces se propune un profil cu latimea totala de 7.70 m (trotuare de 1.10 m latime si 2 benzi de circulatie auto cu latimea de 2.75 m).

Se vor amenaja 6 de locuri de parcare in incinta studiata, cate 2 locuri de parcare pentru fiecare locuinta.

3.05 Zonificare functionala – reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

Propuneri

1. Introducerea in intravilan a parcelelor cu Nr. Cad. 52435, Nr. Cad. 62328 aflate in acest moment in extravilanul localitatii.
2. Reparcelarea terenului studiat

UTR propus: **Lp3** - Locuinte si functiuni complementare

POT_{MAX.} = 35%

CUT_{MAX.} = 0.7

Criteriile principale de organizare arhitectural-urbanistica a zonei au fost urmatoarele:

- asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare pentru noile dotari stabilite prin tema de proiectare.

- imbunatatirea circulatiei carosabile si pietonale pentru a asigura buna functionalitate a zonei si a legaturilor dintre acestea.
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare.
- regularizarea strazilor limitrofe.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Fata de aliniament se propune o retragere de 4.00 m.
Adancimea maxima de construire fata de aliniament este de 30.00 m.

Amplasarea cladirilor fata de proprietatile invecinate

Se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din inaltimea cladirilor, masurata fata de cota terenului amenajat, dar nu mai puțin de 3.00 metri fata de limitele laterale si nu mai puțin de 5.00 m fata de limitele posterioare ale parcelelor.

Regimul de inaltime propus

Regimul de inaltime maxim propus este **S(D)+P+E**.
Inaltimea cladirilor va fi determinata de procesele tehnologice.
Se admit accente verticale motivate tehnologic (antene etc).

Structura

Structura imobilelor propuse va fi specifica acestui tip de functiune: zidarie portanta cu samburi de beton si invelitoare de tip sarpanta.

Bilant teritorial

- C.F. nr. 62328 (Nr. Cad. 62328)
- C.F. nr. 52435 (Nr. Cad. 52435)

SITUATIE EXISTENTA:

SUPRAFATA TEREN: 1 400 mp

- S_{TEREN} C.F. nr. 62328 = 800 mp
- S_{TEREN} C.F. nr. 52435 = 600 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA: 0 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA: 0 mp

- **POT: 0.00%**
- **CUT: 0.00**

SITUATIE PROPUSA:

SUPRAFATA TEREN: 1 400 mp

- S_{PARCELA 1} = 463 mp
- S_{PARCELA 2} = 804 mp
- S_{PARCELA 3} = 133 mp

PARCELA 1:

- S_{TEREN} = 463 mp
- S_{CONSTRUITA PROPUSA} = 100 mp

- $S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA} = 200\ mp$
- Regim de inaltime = **S(D)+P+E**
- $POT_{max.} = 35\ \%$
- $CUT_{max.} = 0.7$
- $S_{SPATIU\ VERDE} = \text{min. } 185\ mp$ (min. 40%)
- Nr. locuri parcare = 4
 - 2 locuri de parcare in garaj
 - 2 locuri de parcare in incinta

PARCELA 2:

- $S_{TEREN} = 804\ mp$
- Regim de inaltime = **S(D)+P+E**
- $POT_{max.} = 35\ \%$
- $CUT_{max.} = 0.7$
- $S_{SPATIU\ VERDE} = \text{min. } 322\ mp$ (min. 40%)

LOCUINTA 1

- $S_{CONSTRUITA\ PROPUSA} = 100\ mp$
- $S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA} = 200\ mp$
- Nr. locuri parcare = 4
 - 2 locuri de parcare in garaj
 - 2 locuri de parcare in incinta

LOCUINTA 2

- $S_{CONSTRUITA\ PROPUSA} = 100\ mp$
- $S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA} = 200\ mp$
- Nr. locuri parcare = 4
 - 2 locuri de parcare in garaj
 - 2 locuri de parcare in incinta

PARCELA 3 (teren propus a fi dezmembrat cu titlul de drum):

- $S_{TEREN} = 133\ mp$

3.06 Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa

Imobilele propuse vor fi alimentate cu apa curenta de la reseaua publica a localitatii. Pe str. Amurgului exista o conducta de apa cu $\varnothing 125\ mm$.

Canalizarea

Apele menajere rezultate din exploatarea zilnica a cladirilor nu se incadreaza in categoria celor periculoase si nu prezinta pericol de poluare. Apele uzate vor fi deversate in reseaua de canalizarea a localitatii

Alimentarea cu energie electrica

Amplasamentul se va conecta la reseaua electrica LEA 0.4 kV existenta in zona.

Telecomunicatii

Amplasamentul va fi conectat la retelele de telecomunicatii existente in zona, in baza unui proiect de specialitate.

Alimentarea cu caldura

Se va realiza in regim propriu, cu ajutorul unor centrale termice proprii.

Alimentarea cu gaze naturale

Nu este cazul.

Gospodarire comunala

Deseurile generate nu se incadreaza in categoria celor periculoase sau cu potential de contaminare, fiind doar deseuri uzuale. Toate aceste deseuri vor fi colectate in pubele ecologice, acestea fiind amplasate in locuri special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca periodic, conform unui orar prestabilit, de catre o firma autorizata.

3.07 Protectia mediului

Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversari etc.)

Nu este cazul.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul.

Depozitarea controlata a deseurilor

Nu este cazul.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri etc.

Nu este cazul.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Spatiile verzi, de agrement, locurile de joaca, terenurile de sport, se vor organiza in incinta proprietatii.

Se va limita ponderea suprafetelor mineralizate in curti, iar spatiile dintre constructii si aliniament se vor trata ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite se vor planta cu arbori specifici zonei.

Pe terenurile inclinate se vor planta arbori si arbusti specifici zonei.

Protejarea bunurilor de patrimoniu, prin instituirea de zone protejate

In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear – dupa caz

Nu este cazul.

Eliminarea disfunctionalitatilor din domeniul cailor de comunicatie si al retelelor edilitare majore

Nu este cazul.

3.08 Obiective de utilitate publica

Modernizarea drumului de pamant, situat in partea vestica a amplasamentului: se propune un profil de drul cu latimea totala de 7.70 m.

I. 4. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Prezentul studiu nu intentioneaza sa modifice regimul de construire al terenului studiat, aflat in intravilan, prin modificarea indicilor urbani, ci extinderea reglementarilor existente pe portiunea situata in intravilanul localitatii asupra restului de teren, situat in extravilan.

Reglementarile in ceea ce priveste modul de ocupare al terenului si inaltimea cladirilor se incadreaza in prevederile PUG aflate in vigoare. O parte din aceste prevederi au fost preluate in aceasta documentatie si sunt prezente in Regulamentul de Urbanism anexat.

Inscrierea amenajarii și dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG

Consideram ca intervențiile propuse sunt în concordanță cu prevederile de dezvoltare menționate în Planul Urbanistic General: Zona de echipamente tehnico-edilitare si echipamente specifice statiilor de tratare, purificare si imbuteliere apa potabila.

Categorii principale de interventie, care sa sustină materializarea programului de dezvoltare

Conform specificului functiunii se propune POT_{MAX} . 35% si CUT_{MAX} . sa fie 0.7.

Prioritati de interventie

1. Introducerea in intravilan a parcelelor cu Nr. Cad. 52435, Nr. Cad. 62328 aflate in acest moment in extravilanul localitatii.
2. Reparcelarea terenului studiat

Intocmit,
CAD Designer **Ciprian Miron**

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea