

S.C.T & T CREATOR S.R.L.
Birou de arhitectura, rezistenta si urbanism
str.Baia Mare, nr.5, mun.Dej, jud. Cluj tel:0747.487.033
E mail:turcuaf@yahoo.com
J12/1534/2004 ,CUI 16367233

FOAIA DE GARDA

DENUMIRE PROIECT:

**ZONA LOCUINTE -DEZMEMBRARE IMOBIL IN VEDEREA
CONSTRUIRII ,STR.NICHITA STANESCU, NR.44B,
MUN.DEJ, JUD.CLUJ**

FAZA DE PROIECTARE:

**PLAN URBANISTIC ZONAL SI
REGULAMENT DE URBANISM**

**DEJ
2021**

S.C.T & T CREATOR S.R.L.

Birou de arhitectura, rezistenta si urbanism
str.Baia Mare, nr.5, mun.Dej, jud. Cluj tel:0747.487.033
E mail:turcuaf@yahoo.com
J12/1534/2004 ,CUI 16367233

FOAIA DE CAPAT

DENUMIRE PROIECT:

**ZONA LOCUINTE -DEZMEMBRARE IMOBIL IN VEDERA
CONSTRUIRII**

NR.PROIECT:

4/2020

FAZA DE PROIECTARE:

PLAN URBANISTIC ZONAL SI REGULAMENT DE URBANISM

SPECIALITATEA:

URBANISM

AMPLASAMENTUL:

MUNICIPIUL DEJ

BENEFICIAR:

BARABASI FRANCISC SI IULIANA

DATA:

MAI 2021

S.C.T & T CREATOR S.R.L.
Birou de arhitectura, rezistenta si urbanism
str.Baia Mare, nr.5, mun.Dej, jud. Cluj tel:0747.487.033
E mail:turcuaf@yahoo.com
J12/1534/2004 ,CUI 16367233

BORDEROU:

A.PIESE SCRISE:

VOL 1: MEMORIU DE PREZENTARE

1.Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

1.2 Obiectul lucrarii

1.3 Surse documentare

2.Stadiul actual al dezvoltarii

2.1 Evolutia zonei

2.2 Incadrarea in localitate

2.3 Elemente ale cadrului natural

2.4 Circulatia

2.5 Ocuparea terenurilor

2.6 Echiparea edilitara

2.7 Probleme de mediu

2.8 Optiuni ale populatiei

3.Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

3.2 Prevederi ale P.U.G.

3.3 Valorificarea cadrului natural

3.4 Modernizarea circulatiei

3.5 Zonificare functionala -reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

3.6 Dezvoltarea echiparii edilitare

3.7 Protectia mediului

3.8 Obiective de utilitate publica

4.Concluzii , masuri in continuare

B.PIESE DESENATE:

Plansa A1 - Incadrarea in zona	Sc. 1:5000
Plansa A2 - Situatia existenta - Disfunctionalitati	Sc. 1:500
Plansa A3 - Reglementari urbanistice - Zonificare	Sc. 1:500
Plansa A4 - Reglementari urbanistice - Echipare edilitara	Sc. 1:500
Plansa A5 - Proprietatea asupra terenurilor	Sc. 1:500

S.C.T & T CREATOR S.R.L.
Birou de arhitectura, rezistenta si urbanism
str.Baia Mare, nr.5, mun.Dej, jud. Cluj tel:0747.487.033
E mail:turcuaf@yahoo.com
J12/1534/2004 ,CUI 16367233

MEMORIU

PLAN URBANISTIC ZONAL ZONA LOCUINTE -DEZMEMBRARE IMOBIL IN VEDEREA CONSTRUIRII ,STR.NICHITA STANESCU, NR.44B, MUN.DEJ, JUD.CLUJ

1. Introducere

1.1 Lista de recunoastere a documentatiei

PLAN URBANISTIC ZONAL a fost realizat in vederea reglementarii din punct de vedere urbanistic si instituirii unui Regulament Urbanistic Local pentru zona de locuinte situata la nord de str.Nichita Stanescu, mun.Dej, jud.Cluj

Beneficiar: BARABASI FRANCISC SI IULIANA

Proiectant: S.C. T & T CREATOR S.R.L.

Data elaborarii: MAI 2021

1.2 Obiectul lucrarii

-solicitari ale temei program

In zona studiata se propune parcelare si dezmembrare imobil in vederea construirii de locuinte unifamiliale.

Determinarea conditiilor de amplasament , cuprinzind elemente urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea avizelor si autorizatiilor, si anume:

- amplasarea , aliniamentul, regimul de inaltime, POT si CUT propus
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale
- circulatia juridica a terenurilor

Prin prezenta lucrare se propune reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei , suprafata studiata fiind de 13.105,00 mp. Terenul ce a generat P.U.Z. are suprafata de 10.704,00 mp.

S-a urmarit la intocmirea acestui Plan de Urbanism Zonal:

- reglementarea zonei functionale;
- parcelare/dezmembrare teren;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale;
- completarea infrastructurii tehnico-edilitare ;
- prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata*

S.C.T & T CREATOR S.R.L.

Birou de arhitectura, rezistenta si urbanism
str.Baia Mare, nr.5, mun.Dej, jud. Cluj tel:0747.487.033
E mail:turcuaf@yahoo.com
J12/1534/2004 ,CUI 16367233

Conform P.U.G. Dej-zona studiata se afla in L.4.- subzona locuintelor propuse individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in noile extinderi sau enclave neconstruite ;

1.3 Surse documentare

Planul Urbanistic General Mun. Dej
Ridicare topografica

2. Stadiul actual al dezvoltarii

2.1 Evolutia zonei

-date privind evolutia zonei

Zona aflata in studiu este amplasata la nord de strada Nichita Stanescu

-caracteristicile semnificative ale zonei relate cu evolutia localitatii

Aceasta zona preponderent de locuinte, este in curs de dezvoltare .

-potential de dezvoltare

Potentialul de dezvoltare este ridicat , avand in vedere ca este o zona adevata zonei de locuinte unde cererea de case este in continua crestere.

2.2 Incadrare in localitate

-pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Teritoriul luat in considerare apartine intravilanului municipiului Dej, in zona de sud .

-relationarea zonei cu localitatea

Pozitia in cadrul localitatii este foarte buna din punct de vedere al accesibilitatii, situandu-se in imediata vecinatate a strazii Nichita Stanescu.

2.3 Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul terenului studiat este localizat in partea de sud a municipiului Dej, are o declivitate accentuata.

2.4 Circulatia

Accesul in zona este posibil cu mijloace auto atata pe str.Frunzisului cat si pe strada Somcutului . Se propune modernizarea strazii Frunzisului

2.5 Ocuparea terenurilor

Folosinta actuala este arabil .

2.6 Echiparea edilitara

-stadiul echiparii edilitare in zona

S.C.T & T CREATOR S.R.L.

Birou de arhitectura, rezistenta si urbanism
str.Baia Mare, nr.5, mun.Dej, jud. Cluj tel:0747.487.033
E mail:turcuaf@yahoo.com
J12/1534/2004 ,CUI 16367233

In zona exista sistem de alimentare cu energie electrica , retea apa, canal si alimentare cu gaz pe strada Nichita Stanescu, fiind necesara extinderea acesteia.

-*principale disfunctionalitati*

Trebuie extinse retelele si parcelat terenul pentru a se putea construi locuinte individuale.

2.7 Probleme de mediu

-*relatia cadru natural-cadru construit*

Fondul construit este in dezvoltare, prin functiunea propusa pastrandu-se procentul redus de suprafata construita destinata cladirilor.

-*Riscurile naturale si antropice*

Riscurile naturale pot decurge din incadrarea in zona seismica si de calitatile si capacitatea portanta a solului .

Studiul geotehnic nu impune masuri speciale de protectie a constructiilor.

Terenul nu se afla in zona inundabila.

-*Punctele si traseele din sistemul cailor de comunicatii si din categoriile echiparii edilitare ce prezinta riscuri pentru zona*

Interventiile propuse nu genereaza riscuri pentru zona.

2.8 Optiuni ale populatiei

Politica de dezvoltare a zonei presupune dezoltarea carterului de locuinte cu respectarea regulamentelor urbanistice , de arhitectura si a normelor de protectia mediului.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

3.1 Concluzii ale studiilor de fundamentare

Conform studiului geotehnic anexat terenul , din punct de vedere geotehnic , are risc geotehnic redus.Terenul de fundare este argila prafosa vartoasa.

Pconv =220kPa.

Adancimea de fundare recomandata 0,70m.

Zona de demisol este recomandata unde exista diferente de nivel , accesul facandu-se practic de la cota terenului natural, restul fundarii executandu-se in trepte.

3.2 Prevederi ale PUG

In cadrul P.U.G. terenul este situat in intravilanul mun. Dej in L.4.- subzona locuintelor propuse individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in noile extinderi sau enclave neconstruite .

3.3 Valorificarea cadrului natural

Functiunea propusa prin natura sa si prin gradul de ocupare a terenului redus se incadreaza in cadrul natural existent.

S.C.T & T CREATOR S.R.L.

Birou de arhitectura, rezistenta si urbanism
str.Baia Mare, nr.5, mun.Dej, jud. Cluj tel:0747.487.033
E mail:turcuaf@yahoo.com
J12/1534/2004 ,CUI 16367233

3.4 Modernizarea circulatiei

In cadrul P.U.Z s-au analizat probleme de drumuri , avindu-se in vedere urmatoarele conditii si obiective:

-Accese carosabile din interiorul zonei

Se vor asigura accese carosabile . Se propune modernizarea strazilor existente, propunandu-se pentru drumul existent situat la vest si cel interior un profil stradal 1-1 conform plansei de reglementari, iar pentru celelalte strazi profilul 2-2 si 3-3.

-Circulatia pietonala

Ca principiu de amenajare se vor propune trotuare de-a lungul acceselor carosabile precum si alei de circulatie pietonala si accese auto cu posibilitatea de parcare/garare pentru parcelele propuse.

3.5 Zonificare functionala -reglementari , bilant teritorial , indici urbanistici

Se propune zona L.4.a.- subzona locuintelor propuse individuale , situate in noile extinderi sau enclave neconstruite si se propune parcelarea terenului in suprafata de 10.704,00 mp in 18 parcele cu suprafete in jur de 500 mp.

Indici urbanistici propusi pentru parcelele rezultate :

POT - maxim 35%

C.U.T. - maxim

1,2 mp Adc/mp, teren pentru P+2

0,9 mp Adc/mp, teren P+1

0,6 mp Adc/mp, teren pentru P

BILANT TERITORIAL TOTAL TEREN STUDIAT

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUIS	
	Suprafata (mp)	%	Suprafata (mp)	%
ZONA LOCUINTE L.4.a	0,00	0,00	9.622,42	89,89
PLATFORME AUTO	0,00	0,00	519,37	4,85
PLATFORME PIETONALE	0,00	0,00	562,21	5,26
TEREN VIRAN	10.704,00	100,00	0,00	0,00
TOTAL PARCELA	10.704,00	100,00	10.704,00	100,00

S.C.T & T CREATOR S.R.L.

Birou de arhitectura, rezistenta si urbanism
str.Baia Mare, nr.5, mun.Dej, jud. Cluj tel:0747.487.033
E mail:turcuaf@yahoo.com
J12/1534/2004 ,CUI 16367233

3.6 Dezvoltarea echiparii editilare

Alimentarea cu energie electrica

Cladirile se vor racorda la reteaua electrica existenta .

Alimentarea cu apa

Cladirile se vor racorda la reteaua existenta.

Canalizarea

-Canalizarea menajera

De la instalatiile sanitare interioare ale cladirilor, apele uzate menajere vor fi preluate in exterior de racorduri de canalizare menajere , care prin intermediul caminelor de canalizare, vor fi descarcate in reteaua ce se propune pentru extindere.

3.7 Protectia mediului

Se vor asigura minimum 20% spatii verzi.

Se va urmari:

- depozitarea controlata a deseurilor ;
- organizarea sistemelor de spatii verzi;

Se vor lua toate masurile legate de protectia mediului.

3.8 Tipul de proprietate asupra terenurilor

In plansa numarul 5 sunt analizate terenurile din amplasamentul studiat , inclusiv sub aspectul categoriilor de proprietate si sunt marcate zonele ce se vor aloca circulatiilor pietonale si carosabile. Teritoriul studiat cuprinde terenuri proprietate privata si terenuri ce apartin domeniului public si privat al statului.

4. Concluzii

Zonificarea propusa se incadreaza in caracterul zonei si optiunile populatiei.
Lucrarea se incadreaza in clasa a III de importanta .

INTOCMIT,
Arh. Valentina Turcu