

BILANT TERITORIAL PE PARCELA

		EXISTENT		PROPUS	
S teren	= +	470.00 mp	100.00 %	470.00 mp	100.00 %
Sc.	= +			85.5 mp	18.20%
Sd.	= +			171 mp	
S inverzita	= +	470.00 mp	100.00 %	190.00mp	40.42%
Sauto +pietonale=	= +			194.50 mp	41.38%
P.O.T.	= +		0.00 %		18.20%
C.U.T.	= +		0.00		0.36
P.O.T.maxim	=	35%			
CUTmaxim	=	0.9			

Documentație pentru:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE S+P+1E

str. Episcop Marton Aron, nr. 23 A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania

Beneficiar: **Hutan Eusebiu-Catalin**
Str. Episcop Marton Aron, nr. 23, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania

Proiectant general: **SC SQM ARCHITECTURE SRL**
Mun. Cluj- Napoca, Jud. Cluj, str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11

Proiectant de specialitate: **urbanist arh. Ferencz Bakos**

Simbol proiect: **SQMA_C.U._206**

Faza proiect: **P.U.D.**

Cluj-Napoca

August 2018

FOAIE CU SEMNATURI:

Proiectant general:

S.C. **SQM Architecture** S.R L., Cluj-Napoca

Şef proiect: arh. urbanist Ferencz Bakos

Colectivul de elaborare: arh. stag. Vladovici Alexandru

Coordonator urbanist: Urbanist arh. Ferencz Bakos

C. BORDEROU

PIESE SCRISE:

- A. FOAIE DE CAPAT
- B. COLECTIVUL DE ELABORARE
- C. BORDEROU PIESE SCRISE ŞI DESENATE
- D. Certificat de urbanism nr. 5242 din 09.11.2017
- E. Copie C.I. proprietar
- F. EXTRAS C.F. nr. 295907
- H. Studio Geotehnic
- I. Documentatie topografica
- X. AVIZE
- G. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

PIESE DESENATE:

- A01. Plan încadrare în zonă / localitate / extras P.U.G. sc. 1:2.000
- A02. Plan cu situația existentă sc. 1:500
- A03. Plan reglementări urbanistice sc. 1:200
- A04. Plan rețele tehnico-edilitare sc. 1:200
- A05. Plan proprietăți și circulația terenurilor sc. 1:200
- A06. Volumetrie
- A07. Expresie arhitecturala

D. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV:	CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE, S+P+1E
ADRESA:	str. Episcop Marton Aron, nr. 23 A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania
FAZA DE PROIECTARE:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
BENEFICIAR:	Hutan Eusebiu-Catalin
PROIECTANT:	SC SQM ARCHITECTURE SRL Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **Hutan Eusebiu-Catalin**, proprietar al imobilului identificat prin C.F. 295907, constând în teren intravilan cu suprafața de 470 mp, necesară informării asupra condițiilor de edificare a unei locuințe unifamiliale S+P+1E la adresa str. Episcop Marton Aron, nr. 23 A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania.

Documentația urmează să detalieze, pe baza Planului Urbanistic General, al Regulamentului Local de Urbanism al Mun. Cluj-Napoca, al studiilor de fundamentare și avizelor și acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat în U.T.R. **Liu** (conform PUG aprobat cu HCL 493/22.12.2014).

În cadrul P.U.G., destinația zonei din cadrul U.T.R. **Liu** este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase având suprafața de 450 – 1000 mp). Pentru această zonă POT max = 35% și CUT max = 0.9.

Documentații elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrări urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al Municipiului Cluj-Napoca dinaprobat cu HCL.....din.....
- certificatul de urbanism nr....din.....
- Ridicarea topografică vizată ANCPI – OCPI Cluj însoțită de Procesul verbal de recepție nr.... din
- Studiu Geotehnic
- Avize și acorduri precizate în certificatul de urbanism.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accesul auto și pietonal la teren se realizează din str. Episcop Marton Aron din partea sudică a proprietății și este de 3,15m lățime.

3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎN STUDIU Regimul juridic, economic și tehnic

Terenul în studiu este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca pe **str. Episcop Marton Aron, nr. 23 A**. Terenul are C.F. nr. 295907 și este în înscris cu drept de proprietate în favoarea lui **Hutan Eusebiu Catalin**. Suprafata conform C.F. este de 470mp cu categoria de folosință **arabil**.

3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

3.3.1. DIMENSIUNILE PARCELEI

Latura Nordică = 19,27 m

Latura Sudică = 3,15 m (cu acces auto + pietonal) și 16,00 m

Latura Vestică = 46,49 m

Latura Estică = 26,88 m și 20,11 m

3.3.2. VECINĂȚĂȚI

Latura Nordică - proprietate privată: Proprietar: SC Wilemen Roamania SRL, Str. Fagului nr. 40D Nr. CAD 17123

Latura Sudică - proprietate privata: Man Virgil și soția Man Maria și Dl. Sandu Cosmin-Marian, Str. Episcop Marton Aron nr. 23, 0745 371297, Nr. CAD 298164

Latura Vestică - proprietate privată: Dl. Anghel Mihai și soția Anghel Eva Eniko, Str. Episcop Marton Aron nr. 21, Nr. CAD 299074

Latura Estică - proprietăți private:

- Dl. Bilegan Andrei-Radu și soția Bilegan Raluca-Andreea, Str. Episcop Marton Aron nr.25, Nr. CAD 311458 - C1

- Dl. Toader Valentin și Rus Rozalia-Veronica, Str. Episcop Marton Aron nr.25, Nr. CAD 311457

- Dl. Cosma Ciprian, Str. Episcop Marton Aron nr.25, Nr. CAD 311460

- Dna. Giurgiuman Tunde, Str. Episcop Marton Aron nr.25, Nr. CAD 311459, 0744 206491

3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE

Nu există construcții pe parcelă.

3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren liber de construcții = 470,00 mp

3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale). Construcțiile au aspect îngrijit și respecta în mare măsură reglementările Regulamentului general de urbanism. Parcelarea în general este regulată, cu parcele generoase și uniforme, dreptunghiulare, cu latura scurtă spre stradă.

3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au preponderent funcțiuni rezidențiale.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate particulară.

3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

DATE GENERALE:

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în funcțiune sisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacul superior (Senonian), în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă.

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzător zonei seismice de calcul F cu o valoare de varf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani, $a_g = 0,10$ g și valoarea perioadei de colț $T_c = 0,7s$ (P100/1-2013).

Profilul general al terenului este plat.

STRATIFICAȚIA:

În urma forajelor de teren și a investigațiilor de laborator au fost evidențiate următoarele: Între 0,00 m și -0,20 m : sol vegetal, Între 0,20 m și -0,90 m : argila nisipoasă brun închis, Între 0,90 m și -3,80 m : argila nisipoasă brun – galbuie plastic consistentă; între - 3,80 și -5,00 m : argila nisipoasă plastic vartoasă cu intercalatii de nisip.

APA SUBTERANĂ:

Nivelul apei subterane nu s-a interceptat în cadrul lucrărilor de foraj acestea fiind executate până la adâncimea de 5,00 m.

3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din unități locative unifamiliale și colective.

PREDOMINANT: Funcțiune rezidențială de densitate mică

3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONA

Regimul de înălțime în zona este cuprins între S+P+1+R; S+P+1+M.

3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Parcela se află într-o zonă rezidențială cu parcele generoase, dreptunghiulare cu latura mică la strada.

3.10.3. STAREA CLĂDIRILOR

Strada Episcop Marton Aron conține clădiri de factură modernă, majoritatea fiind locuințe unifamiliale cu regim redus de înălțime, P+1, P+2, dar există și locuințe colective mici cu regimuri de înălțime mai ridicate, P+3. Clădirile se prezintă într-o stare bună.

3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Pe strada Episcop Marton Aron există toate utilitățile

- alimentare cu apă
- alimentare cu energie electrică
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate

4. REGLEMENTĂRI

4.1. TEMA PROGRAM

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede construirea unei locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime S+P+1. Pe parcelă se vor realiza amenajări exterioare peisagere ce vor include realizarea accesului auto și pietonal și a două parcuri neacoperite.

4.2. FUNCTIONALITATE

Imobilul nou propus va avea ca și destinație clădire rezidențială unifamilială.

4.3. CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Retragere laterală față de limitele de proprietate

N: min 5.40m

S: min 5.00m

E: min. 3.50m

V: min. 6.00m

4.4. REGIM DE ÎNĂLTIME ADMIS

Regimul de înălțime propus este de S+P+1E.

4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată a construcției propuse este de 180,00 mp, cu următorii indici:

P.O.T. propus = 18.20% (POT max = 35 %)

CUT propus= 0,38 (C.U.T. max= 0,9)

4.6. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

În funcție de concluziile analizei impactului asupra mediului pentru zona studiată, se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi colectate in microstatie de epurare.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă. Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor.

Eliminarea eventualelor disfuncționalități din domeniul căilor de comunicație și rețelilor edilitare majore este necesară pentru a crea o zonă urbana favorabilă funcțiunii, cea de locuire.

4.7. PRINCIPII DE COMPOZITIE

4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

S: min 9.90m

E: min. 7.50m

4.7.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal și auto in imobilul existent se realizează din strada Episcop Marton Aron din partea sudică a parcelei și se păstrează la dimensiunea existentă.

4.7.3. SPAȚII VERZI

În interiorul amplasamentului studiat se vor amenaja spații verzi în suprafața minimă de 190 mp.

4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Profilul străzii Episcop Marton Aron va avea 10m. In vederea realizarii strazii la gabaritul cerut se propune pentru dezmembrare si trecerea in CF cu destinatia de drum a 5mp conform avizului sigurantei circulatiei cu nr..... din.....

4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Nu este cazul.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.10.1. REGIM DE INALTIME PROPUS

S+P+1E

H cornisa = 6,50 m

H max = 10,00 m

4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 470 mp

S construita = 85,50 mp

P.O.T. propus = $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 85,50 \times 100 / 465,11 = 18,20\%$

4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 470 mp

S construita desfasurata = 171 mp

C.U.T. propus = $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 171 / 465,11 = 0.36$.

4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Construcția se va racorda la utilitățile existente pe strada Episcop Marton Aron.

Conform Avizului TRANSGAZ SA MEDIAS cu numarul 8481/1335/30.07.2018 se va respecta distanta precizata de 124 m intre conducta de transport gaze naturale Dn 300 mm Turda – Cluj si constructia proiectata, conform planului de situatie, anexat documentatiei, vizat de Exploatarea Teritoriala Cluj.

ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Construcția se va racorda la rețeaua publică de apă a mun. Cluj-Napoca, existentă pe strada Episcop Marton Aron.

ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu caldură prin centrala alimentată cu gaz.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Construcția se va racorda la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică existentă pe strada Episcop Marton Aron.

TELECOMUNICATIILE:

Construcția se va racorda la rețeaua publică de telecomunicații existentă pe strada Episcop Marton Aron.

PUNCT GOSPODARESC:

În incintă se va amenaja spațiul de depozitare a deșeurilor care vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL PE PARCELA

		EXISTENT		PROPUS	
S teren	= +	470.00 mp	100.00 %	470.00 mp	100.00 %
Sc.	= +			85.5 mp	18.20%
Sd.	= +			171 mp	
S inverzita	= +	470.00 mp	100.00 %	190.00mp	40.42%
Sauto +pietonale=	+ +			194.50 mp	41.38%
P.O.T.	= +		0.00 %		18.20%
C.U.T.	= +		0.00		0.36
P.O.T.maxim = 35%					
CUTmaxim = 0.9					

S teren studiat = 470 mp

S_{TOTALA CONSTRUITA} = 85.5 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA} = 171 mp

P.O.T._{PROPUS} = 18,20%

C.U.T._{PROPUS} = 0.36

P.O.T._{MAXIM} = 35,00%

C.U.T._{MAXIM} = 0,9

NR. LOCURI DE PARCARE: 2

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Acest Plan urbanistic de detaliu s-a elaborat pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

In cadrul acestui plan urbanistic de detaliu se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unei locuințe unifamiliale pe parcela proprietate privată în corelare cu vecinătățile imediate, respectând constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările și relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;

August 2018, Cluj-Napoca

Coordonator urbanism: arh. urbanist Ferencz Bakos

Întocmit: arh. stag. Vladovici Alexandru