

PUD

ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca,
str. Voievod Gelu, nr. 25B

DENUMIREA LUCRARII: **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITATI LOCATIVE,
IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

AMPLASAMENT: **str. Voievod Gelu, nr.25B, Cluj Napoca, jud. Cluj**

BENEFICIAR: **MOLDOVANU AUREL**
str. Calea Manastur, nr. 85, bl.E11, et.1, ap.30, Cluj Napoca,
jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL: **MLINE s. STUDIO S.R.L – D**
str. Eugen Ionesco, nr.67, ap.67, Cluj Napoca, jud. Cluj
C.U.I. 37190060
J12/886/10.03.2017
Tel: 0756 037 272

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. arhiDetails S.R.L.**
str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj
Tel: 0745 662 775

FAZA: **PUD**

NR. PROIECT **19/2018**

DATA: **februarie 2019**

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARII: **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITATI LOCATIVE,
IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

AMPLASAMENT: **str. Voievod Gelu, nr.25B, Cluj Napoca, jud. Cluj**

BENEFICIAR: **MOLDOVANU AUREL**
str. Calea Manastur, nr. 85, bl.E11, et.1, ap.30, Cluj Napoca, jud.
Cluj

PROIECTANT GENERAL: **MLINE s. STUDIO S.R.L – D**
str. Eugen Ionesco, nr.67, ap.67, Cluj Napoca, jud. Cluj
C.U.I. 37190060
J12/886/10.03.2017
Tel: 0756 037 272

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. arhiDetailS S.R.L.**
str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj
Tel: 0745 662 775

FAZA: **PUD**

NR. PROIECT **19/2018**

DATA: **februarie 2019**

LISTA CU SEMNATURI

SEF PROIECT: **arh. MADALINA GIURGIU**

PROIECTAT: **arh. RAZVAN STOIAN**

COORDONATOR SPECIALITATE: **arh. DAN STEFAN ADACE**

DESENAT: **arh. RALUCA TOT**

BORDEROU

DENUMIREA LUCRARII:	ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
AMPLASAMENT:	str. Voievod Gelu, nr.25B, Cluj Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	MOLDOVANU AUREL str. Calea Manastur, nr. 85, bl.E11, et.1, ap.30, Cluj Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	MLINE s. STUDIO S.R.L – D str. Eugen Ionesco, nr.67, ap.67, Cluj Napoca, jud. Cluj C.U.I. 37190060 J12/886/10.03.2017 Tel: 0756 037 272
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	S.C. arhiDetailS S.R.L. str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj Tel: 0745 662 775
FAZA:	PUD
NR. PROIECT	19/2018
DATA:	februarie 2019

A. PIESE SCRISE

1. CERERE
2. FOAIE DE CAPĂT
3. FIȘA PROIECTULUI
4. LISTA DE SEMNĂTURI
5. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
6. MEMORIU TEHNIC
7. EXTRAS CF 258563, 258566 (teren cu destinatia de drum)
8. CARTE DE IDENTITATE
9. DOCUMENTATIA CADASTRALA
10. STUDIU GEOTEHNIC
11. AVIZE:
 - Apa canal
 - Del Gaz
 - Electrica
 - Telekom
 - Mediu
 - Sanatatea Populatiei
 - Salubritate

B.PIESE DESENATE

U.01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA	sc. 1:5000
U.02 PLAN DE INCADRARE IN PUG	sc. 1:5000
U.03 PLAN DE SITUATIE existent	sc. 1:500
U.03' PLAN DE SITUATIE existent	sc. 1:200
U.04 PLAN DE SITUATIE propus reglementari	sc. 1:200
U.05 PLAN echipare edilitarea	sc. 1:200
U.06 PLAN circulatia terenului	sc. 1:200
U.07 VOLUMETRIE	
U.08 POZE	

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:	ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
AMPLASAMENT:	str. Voievod Gelu, nr.25B, Cluj Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	MOLDOVANU AUREL str. Calea Manastur, nr. 85, bl.E11, et.1, ap.30, Cluj Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	MLINE s. STUDIO S.R.L – D str. Eugen Ionesco, nr.67, ap.67, Cluj Napoca, jud. Cluj C.U.I. 37190060 J12/886/10.03.2017 Tel: 0756 037 272
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	S.C. arhiDetails S.R.L. str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj Tel: 0745 662 775
FAZA:	PUD
NR. PROIECT	19/2018
DATA:	februarie 2019

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede eladorarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru construirea a unei locuinte semicolective cu doua unitati locative, situat in jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Voievod Gelu, nr. 25B, nr. CF. 258563, 258566(teren cu destinatia de drum), nr. topografic / nr. cadastral 258563, 258566(teren cu destinatia de drum).

1.3. SURSE DOCUMENTARE

PUG si RLU aferent
Baza topografică
Extras de plan cadastral

2. INCADRAREA IN ZONA

Imobilul este situat in municipiul Cluj-Napoca, strada Voievod Gelu nr. 25B. Terenul de amplasare a construcției care face obiectul studiului este situat conform prevederilor PUG Cluj-Napoca și a Regulamentului de Urbanism aferent în intravilanul localității Cluj-Napoca, în UTR Liu (Certificat de Urbanism nr. 2566/13.07.2018). ZCP_Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Folosința actuala a imobilului este de: teren (arabil).

Indicii urbanistici specifici ai U.T.R. – Liu sunt: P.O.T. maxim = 35% , C.U.T. maxim = 0.9, Hmax. =S+P+E+M/R sau D+P+M/R. (Hcornisa= max. 8m, Hcoama=max. 12m).

3. SITUATIA EXISTENTA

Parcela pe care se propune amplasarea a unei cladiri semicolective cu doua unitati locative, se identifică prin C.F. nr. 258563, nr. topografic/cadastral 258563 are o suprafata totală de 770mp (din acte) si 791mp (masurati) și se află în proprietatea beneficiarului, d-ul Moldovanu Aurel.

Terenul nu este construit.

3.1. Circulatii - Caile de comunicatie

Accesul auto si pietonal pe proprietatea studiata este realizat din zona de circulatie existenta, de pe drumul privat existent (nr. cad. 258566 – teren cu destinatia de drum) – care este perpendicular pe strada Voievod Gelu.

3.2. Ocuparea terenului

P.O.T. existent. = $Sc / St \times 100 = 0\%$

C.U.T. existent = $Sd / St = 0$

Terenul este delimitat de imprejmuirea vecina existenta. La strada terenul este neimprejmuit.

Terenul studiat se invecineaza cu parcele:

Vecinatati:

Nord-Est: proprietate privata

Nord-Vest: strada Prislop

Sud-Est: proprietate privata

Sud-Vest: drum privat existent – nr. cad 258566 (teren cu destinatia de drum)

3.3. Suprafetele de teren liber si suprafete de teren construite

Suprafata de teren reglementata prin PUD este de 770 mp (din acte).

In prezent pe terenul studiat nu exista nici o constructie.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural – urbanistic. Analiza fondului construit existent

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica, predominant locuinte unifamiliale, de parcelarul omogen si regulat si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Regimul de inaltime al constructiilor vecine variaza de la P la P+1E+M. Starea cladirilor este foarte buna, majoritatea fiind construite dupa anul 2000.

3.5. Concluziile studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost elaborat de catre S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. prin ing. Lucian Barna.

Concluziile investigatiilor și recomandările geologului sunt următoarele:

a. Generalitati

Geomorfologic – zona cercetata este situata in nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, in municipiul Cluj Napoca, pe strada Voievod Gelu, nr.25B, intr-o zona aproximativ orizontala.

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Forajul 1 :

- 0,00 (față de cota terenului natural) – -0,30 m → Sol vegetal (1)
- -0,30 – -1,40 m → Praf nisipos argilos negricios (2)
- -1,40 – -3,40 m → Argila nisipoasa prafoasa, cafenie (3)
- -3,40 – -6,00 m → Argila nisipoasa prafoasa, vartoasa (4)

c. Apa subterană

Apa nu a fost interceptata în cadrul lucrarilor de foraj.

d. Adâncimea zonei de îngheț

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

e. Zona seismică

În conformitate cu reglementările tehnice „**Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri**” indicativ **P100-1/2013**, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 de ani - coeficientul a_g egal cu **0.10** g și valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7$ sec.;

3.6. Echiparea edilitara existenta

3.6.1. Alimentarea cu apa :

In zona exista racord la conducta de apa. Cladirea se va racorda la rețeaua de apa.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista racord la energie electrica. Cladirea se va racorda la rețea.

3.6.3. Alimentarea cu gaz:

In zona exista racord la rețeaua de gaze naturale. Cladirea se va racorda la rețea.

3.6.4. Rețeaua de canalizare

In zona nu exista rețea de canalizare. Se va propune realizarea unei fose septice ecologice.

3.6.5. Rețeaua de telefonie

In zona exista racord la rețeaua de instalații de telecomunicații.

3.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului. Prin lucrările propuse factorii de mediu nu vor fi afectați.

3.8. Opțiuni ale populației

Propunerile nu contravin percepției populației din zonă. Funcțiunea existentă și cea propusă, de locuință semicolectivă cu două unități locative, cu regim de înălțime P+E - nu modifică caracterul zonei.

4. REGLEMENTĂRI

Se dorește construirea unei locuințe semicolective cu două unități locative (P+E), situată în Cluj Napoca, str. Voievodul Gelu, nr.25 B, nr. CF. 258563, nr. topografic / nr. cadastral 258563. De asemenea se dorește construirea gardului la strada și împrejmuirii cu acces auto și pietonal, precum și amenajarea terenului, racordul și bransamentele la utilități.

Se propune retragerea de la aliniament cu 4.60 m de la drum privat existent (nr. Cad. 258566) și 4.30 m de la limitele laterale. Imobilul se va retrage de la limita posterioară 6.00 m.

Proiectul este structurat pe următoarele etape:

- Etapa 1 – Pregătirea terenului și organizarea de șantier.
- Etapa 2 – Construirea infrastructurii
- Etapa 3 – Construirea imobilului - suprastructura
- Etapa 4 – Amenajarea exterioară și reconstruirea gardului la strada.

4.1. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafața terenului este de 770mp (din acte), 791mp (masurat). Cladirea propusă va avea o suprafață construită totală = 217.77mp și o suprafață desfășurată totală 396.57mp, iar suprafața utilă totală este de 308.50 mp.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de amplasare sunt:

- respectarea retragerilor de la limitele de proprietate precizate în PUG;
- integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent și la panta terenului;
- înscrierea în contextul urban;

- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numarului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare.

4.3. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Se va respecta caracterul zonei si materialele folosite in zona.

4.4. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul.

4.5. MODUL DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI

Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Accesul auto si pietonal pe proprietatea studiata este realizat din zona de circulatie existenta, de pe drumul privat existent (nr. cad. 258566 – teren cu destinatia de drum).

Pe parcela sunt asigurate un numar de 4 de locuri de parcare auto, conform PUG Cluj-Napoca.

4.6. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL EXISTENT

Terenul studiat are functiunea de teren (arabil) in prezent. In zona adiacenta amplasamentului există spatii verzi ample. Se propune amenajarea unor spatii verzi si plantarea unor arbori ornamentali de mici dimensiuni si realizarea unor suprafete inierbate.

4.7. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII.

Centralele termice vor fi omologate conform legislatie in vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale usor lavabile sunt usor curatabile. Gunoiul menajer va fi indepartat de catre firme specializate si se va transporta la depozitul de gunoi la orasului. Colectarea se va face dupa cum urmeaza: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Acolo unde este posibil se vor realiza garduri vii, si se vor amenaja suprafete inierbate (min 30% din suprafata terenului).

4.8. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA APLASAMENTULUI

Nu s-au prevazut functiuni publice.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Vezi punct 4.6.

4.10. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Strada Voievod Gelu se va reglementa cu un profil de tip IIIE, ampriza 16m.

4.11. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Diferenta de nivel pe lungimea parcelei este de aproximativ 2.00m. Sistemizarea verticala se realizează cu taluzuri, ziduri de sprijin si trepte, iar cladirea se va integra in panta terenului.

Pentru evacuarea apelor pluviale in PROIECTUL DE EXECUTIE INSTALATII vor fi prevazute solutii de canalizare a apelor pluviale si menajere.

4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI.

Regimul de inaltime propus : Parter + Etaje

Regimul de construire: cuplat

POT propus = 28.28%

CUT propus = 0.51

4.13. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate și vor fi evacuate de către firme specializate în acest domeniu, conform contract cu firma de salubritate.

4.14. INSTALAȚII

Cladirea propusa se va racorda la rețeaua edilitară existentă în zonă. Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza prin centrală termică proprie. In zona nu exista retea de canalizare, se propune realizare unei fose septice ecologice, pana la realizarea rețelei de canalizare.

4.15. DIMENSIONAREA NUMARULUI DE PARCARE

S-au propus un numar de patru locuri de parcare, toate la nivelul curtii. Numarul de locuri de parcare propus asigura necesarul de locuri de parcare pentru realizarea functiunii de locuinta semicolectiva cu doua unitati locative. Circulatia din incinta nu este deschisa circulatiei publice.

4.16. BILANTUL TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Bilant teritorial:

Zona studiata	Situatia existenta		Situatie propusa	
	mp	%	mp	%
Constructii	0.00	0	217.77	28.28
Circulatii pietonale	0.00	0	43.59	5.66
Circulatii auto	0.00	0	67.16	8.72
<u>Zone verzi</u>	<u>770.00</u>	<u>100</u>	<u>441.48</u>	<u>57.34</u>
Total parcela	770.00	100	770.00	100

4.17. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. CIRCULATIA TERENURILOR

Parcela este proprietatea lui Moldovanu Aurel, conform extrasul CF 258563, numar cadastral 258563. Suprafata totala de teren reglementata prin PUD este de 770.00mp. Parcela nu este grevata de nici o servitute de utilitate publica.

5. CONCLUZII

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile fata de limitele de proprietate, regimul de inaltime, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilitatilor.

Obiectivul propus respecta indicii urbanistici impusi prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

DATA:
Februarie 2019

PROIECTANT GENERAL:
MLINE s. STUDIO SRL-D
arh. GIURGIU Madalina

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
arhiDetails S.R.L.
arh. ADACE Dan Stefan