

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

FISA PROIECTULUI

Obiectiv:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE

Amplasament:

municipiul CLUJ-NAPOCA, strada COCORILOR, nr. 40C, judetul CLUJ

Beneficiar:

BOCOS PAULA-SORINA

municipiul BISTRITA, ALEEA SOIMILOR, nr. 3, scara A, ap.6, judetul BISTRITA-NASAUD

Proiectant general:

S.C. ARHICAN PROIECT S.R.L

ALEEA PADIN, nr. 32, et. 9, ap. 82, municipiul CLUJ-NAPOCA, judetul CLUJ

Proiectant de specialitate:

S.C. POINTLINE ARHITECTURA S.R.L

strada CARDINAL I. HOSSU, nr. 37, municipiul CLUJ-NAPOCA, judetul CLUJ

Nr. proiect: **16/2018**

Data: **noimbrie 2018**

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

LISTA DE SEMNATURI

Sef proiect, arh. Cristian CANTOR

Coordonator, arh. Ioan Tudor ABRUDAN

BORDEROU GENERAL

A. Piese scrise

- DOCUMENTATIE IN FORMAT DIGITAL – CD
- CERERE
- FISA PROIECTULUI
- BORDEROU
- ANUNT ZIAR
- ACT DE IDENTITATE
- CERTIFICAT URBANISM
- EXTRASE C.F.
- ADRESA POSTALA
- AVIZ CTATU NR. 725/2018
- DOVADA AUTORITATII COMPETENTE PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
- AVIZ D.S.P.
- AVIZ APA-CANAL
- AVIZ ELECTRICA
- AVIZ DELGAZ
- AVIZ TELEKOM
- CONTRACT DE SALUBRITATE
- AVIZ SIGURANTA CIRCULATIEI
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA CU PROCES VERBAL
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOVADA ACHITARE TAXA R.U.R.
- MEMORIU JUSTIFICATIV

B. Piese desenate

- | | | |
|------------------------------|------------|------|
| • PLAN INCADRARE IN ZONA | | U.01 |
| • PLAN INCADRARE IN P.U.G. | sc. 1:5000 | U.02 |
| • PLAN DE SITUATIE EXISTENT | sc. 1:500 | U.03 |
| • PLAN REGLEMENTARI | sc. 1:200 | U.04 |
| • PLAN CIRCULAȚIA PARCELELOR | sc. 1:500 | U.05 |
| • PLAN REȚELE EDILITARE | sc. 1:500 | U.06 |
| • ILUSTRARE URBANISTICA | | U.07 |
| • ILUSTRARE URBANISTICA | | U.08 |

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1.1. Elemente de temă

La comanda inițiatorului, se întocmește P.U.D. pentru amplasamentul din judetul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, str.COCORILOR, nr. 40C, ce va servi ca bază pentru obținerea autorizației de construire și pentru reglementarea ocuparii parcelei, rezolvarea acceselor pietonale si auto din zona aflată în studiu.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementată prin PUD ocupă o suprafață de 600,00 mp și este formată dintr-o singură parcelă, proprietatea fiind deținută de **BOCOS PAULA-SORINA**, conform **C.F. nr. 304140**.

Zona studiată prin P.U.D. se afla pe drumul de acces identificat prin **C.F. nr. 255092, nr. CAD 255092**, drum ce se ramifica din strada Cocorilor. Amplasamentul studiat se afla la aproximativ 95 m de intersectia drumului de acces cu strada Cocorilor.

Planul de situație s-a întocmit având la bază date rezultate din ridicarea topografica efectuată, delimitarea proprietății fiind făcută conform actelor de proprietate aflate in posesia beneficiarilor. Documentatia topografica, impreuna cu procesul verbal, sunt atasate la prezenta documentatie.

Planul urbanistic stabilește amplasamentul obiectivelor pe proprietate, alinieri, retrageri minime, restricții posibile, accese pietonale și auto de pe drumurile existente sau constituite, modul de realizare a utilităților, utilizarea în indicii urbanistici definiți prin P.U.G. asupra terenului.

1.3. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Conform **C.F. nr. 304140**, imobilul are destinația de curti constructii. Terenul are frontul la drumul de acces identificat prin **C.F. nr. 255092, nr. CAD 255092**, de **28,224 ml**.

Amplasamentul studiat prezintă diferențe de nivel, existand o declivitate de cca 4,75 m pe directia N-S. Parcela este de formă relativ regulată, usor trapezoidală și este orientată cu adancimea pe direcția E-V.

Vecinătăți:

- la Nord: proprietate privata

C.F. nr. 331615, nr. CAD 331615

OLINCA CRISTIAN, str. Cocorilor 16, Cluj-Napoca

- la Vest: proprietate privata

CORPODEAN IOAN, str. Cocorilor 42, Cluj-Napoca

- la Sud: proprietate privata

C.F. nr. 331787, nr. CAD 331787

C.F. nr. 331788, nr. CAD 331788 – dezmembarre pentru drum de acces

MIHAIESCU ANDREI si MIHAIESCU IULIA-ROXANA, str. Zefirului 10, Cluj-Napoca
MIHAIESCU GHEORGHE si MIHAIESCU ILEANA, sat Gilau 1310D, com. Gilau

- la Est: teren in coproprietate, cu destinatia drum de acces

C.F. nr. 255092, nr. CAD 255092 – drum in coproprietate

BOCOS PAULA-SORINA (beneficiar)
OLINCA CONSTANTIN-CRISTIAN, OLINCA LIANA-ADELA,
MIHAIESCU GHEORGHE, MIHAIESCU ILEANA,
MIHAIESCU ANDREI, MIHAIESCU IULIA-ROXANA,

C.F. nr. 255092, nr. CAD 255092 - (peste drumul de acces)

s.c. DEZIMO CLU s.r.l., str. Cocorilor 16, Cluj-Napoca

Parcela studiată este amplasată într-o zonă având destinația stabilită prin P.U.G.: **UTR Lir**, Locuinte cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

2. Situația existentă

2.1. Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat este liber de construcții. La nord, sud și la est peste drumul de acces, terenurile sunt de asemenea libere de construcții. La sud, s-a prevăzut construirea unei locuințe semicolective, conform aviz CTATU nr. 725 din 6.08.2018. La vest, există construcții, cea mai apropiată de amplasamentul studiat fiind o anexa P+M. În perimetrul studiat găsim preponderent locuințe individuale sau semicolective, de dimensiuni medii, cu regim maxim de înălțime S+P+1E.

2.2. Circulația auto și pietonală

Accesul pe parcelă, atât auto cât și pietonal, se realizează direct de pe drumul existent, situat la est de amplasament. Drumul este identificat prin **C.F. nr. 255092, nr. CAD 255092**, fiind în coproprietate. Acesta face legătura directă cu strada Cocorilor. Drumul existent are lățimea de 4,0 m. Pentru asigurarea unei amprize de 9,0 m a drumului de acces, se propune dezmembrarea unei fasii de teren de lățime 2,5 m pe ambele părți ale drumului, inclusiv din parcela în cauză (conform Aviz CTATU nr. 725/2018 al parcelei situate la sud de amplasamentul studiat).

2.3. Analiza geotehnică

Date introductive

Localizarea amplasamentului

Suprafața pe care se va executa obiectivul se găsește în Cartierul Dâmbul Rotund, la Nord de strada Maramureșului și la Est de strada Codrului.

Geomorfologia perimetrului

Terenul studiat se găsește pe versant cu indicii de instabilitate.
Accidente morfologice naturale sau antropice: apar ebulmente istorice.

Elemente de hidrologie și hidrogeologie.

A. Cadrul hidrologic

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, subafluent Valea Nadăș, mal stâng.

B. Circulația generală a apei subterane

Regimul apelor subterane este cvasi-permanent și cuprinde infiltrații sezoniere și izvoare.

C. Prezența apei în forajele executate

Apa subterană apare în sondajul executat în amonte.

Geologia perimetrului

Vârsta formațiunilor de pe amplasament

Roca de bază este de vârstă badenian și cuprinde depozite argiloase-„marnoase” cu nivele de tuf și gresie. Roca de bază nu a fost interceptată în foraje.

Formațiunea acoperitoare cuprinde deluvii argiloase de vârstă cuaternară. Formațiunea acoperitoare este remaniată peste roca de bază.

Tectonica regiunii și seismicitatea.

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

- Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$.

Litologia caracteristică a terenului cercetat.

Sucesiunea litologică pe amplasament cuprinde:

S1

- 0,00-0,30: sol vegetal
- 0,30-1,80: argilă PUCM, brună, vârtoasă
- 1,80-2,50: argilă vărgată, vârtoasă
- 2,50-5,00: argilă prăfoasă, cenușie

S2

- 0,00-0,30: sol vegetal
- 0,30-1,00: argilă PUCM, brună, vârtoasă
- 1,00-3,00: argilă vărgată, vârtoasă, cu fragmente de tuf. Apar infiltrații în bază
- 3,00-5,00: argilă prăfoasă, cenușie

Caracterizarea geologo-tehnică

Terenul de fundare

Terenul de fundare este argilă PUCM spre Sud (aval) și argilă prăfoasă vârtoasă în partea superioară.

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este: $H_i = 80$ cm.

Situația existentă, stabilitate și portanță

Pe amplasament nu sunt imobile sau rețele, imobilele din vecinătate nu prezintă degradări. Amplasamentul a fost în trecut afectat de pierderi de stabilitate, se va analiza starea de echilibru, și măsurile de luat pentru creșterea încrederii.

$$\overline{P}_{\text{comb}} = 300 \text{ kPa}$$

(valoare de bază, fără corecții pentru D_f și B , conform NP 112-14, anexa A).

Concluzii și recomandări

Amplasamentul pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare care nu este uniform, a apei subterane din partea superioară, a reliefului: amplasamentul a fost în trecut afectat de alunecări.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- se vor lua măsuri de descărcare a presiunii apei subterane.
- fundarea se va face cu încastrarea în argilă PUCM spre aval, argilă prăfoasă vârtoasă spre amonte. Presiunea convențională de bază este $p_{\text{convb}} = 300$ kPa.
- terenul de fundare se prezintă monoclin, se recomandă soluția cu fundație în trepte.
- adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -1,50$ m în cazul PUCM, sau $-1,20$ m pentru argila prăfoasă vârtoasă. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.
- se recomandă centuri de tasare.

2.4. Regimul juridic și economic al terenului, bilanț teritorial

Terenul studiat este constituit dintr-o singură parcelă. Conform **C.F. nr. 304140, nr. CAD 304140**, are suprafață de **600,00 mp**. Terenul se afla în posesia: BOCOS PAULA-SORINA și este amplasat conform planului de situație.

Destinația actuală a terenului: curți construcții. Amplasamentul este împrejmuit parțial cu gard de lemn și plasa de sarma și este liber de construcții.

P.O.T._{EXISTENT} = 0,00%

C.U.T._{EXISTENT} = 0,00

2.5. Echipare edilitară

Zona dispune în prezent, în apropiere, de rețele de utilități (apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare).

2.6. Disfuncționalități, priorități și servituți existente

Parcela studiată prezintă relief, forme și dimensiuni ce pot crea dificultăți de execuție pe durata santierului. Din punct de vedere al riscurilor naturale, imobilul este situat în zona cu risc mare/foarte mare de alunecări de teren. Parcela nu prezintă servituți. Drumul de acces existent are lățime de 4,0 m. Pentru realizarea aleii de interes local cu o ampriza de 9,0 m, se propune dezmembrarea unor fasii de teren de lățime 2,5 m de ambele părți ale drumului.

3. Reglementări

3.1. Încadrarea în PUG Cluj-Napoca.

În P.U.G. Cluj-Napoca , amplasamentul se încadrează în **UTR Lir**.

PROPUNERI:

Proiectul propus cuprinde: construirea unui corp de clădire cu regimul de înălțime P+E (locuința semicolectivă), amenajare accese, alei pietonale și auto, spații verzi, împrejurire teren, racorduri și bransamente la utilități, operațiuni notariale de dezmembrare fasie de teren cu lățime 2,5 m pentru drum de acces.

Retragerea față de aliniament va fi de minim 3,00 m. Se propune realizarea a 4 locuri de parcare, câte două pentru fiecare din cele două locuințe.

Clădirea propusă de va retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii (măsurată de la terenul amenajat la cornișă sau atic), dar cu minim 3,0 m.

Clădirea propusă de va retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii (măsurată de la terenul amenajat la cornișă sau atic), dar cu minim 6,0 m.

Clădirea propusă se va brânși la utilitățile existente în zonă.

3.2. Propuneri de organizare a zonei studiate

Propunerile de organizare a zonei studiate vizează asigurarea accesului, stabilirea amprizei drumului de acces, respectarea retragerilor minime, în funcție de restricții și de natura terenului. În dispunerea construcției propuse, s-a avut în vedere crearea unor spații cu caracter privat (intim) cât mai generoase, având în vedere suprafața și conformația terenului.

3.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese

Circulația auto și pietonală se va asigura din drumul de acces existent, situat la est de amplasament și identificat prin **C.F. nr. 255092, nr. CAD 255092**. Drumul de acces are lățimea de 4,0 m. În vederea realizării aleii de interes local (drumul) la o ampriza de 9,0 m, se propune dezmembrarea unei fasii de teren cu lățimea de 2,5 m pe ambele părți ale drumului existent. Dezmembrarea propusă și perspectiva de dezvoltare a drumului de acces sunt ilustrate în piesele desenate atasate la prezenta documentație. Dezmembrarea unei fasii de teren cu lățimea de 2,5 m este punctată și în Avizul CTATU nr. 725 din 06.08.2018, obținut pentru terenul situat la sud de amplasamentul studiat. Drumul de acces identificat prin **C.F. nr. 255092** face legătura directă cu strada Cocorilor.

Dimensiunile frontului asigură accesul auto și pietonal în bune condiții. Accesele auto și pietonale vor fi asigurate de pe latura estică. Cele două accese auto (câte unul pentru fiecare din cele două locuințe) vor avea lățimea de 4,0 m fiecare. Cele două accese pietonale (câte unul pentru fiecare din cele două locuințe) vor avea lățimea de minim 1,0 m fiecare. Platformele gospodărești se vor poziționa în incintă, în apropierea limitei estice (catre drum de acces). Accesul auto în incintă se va realiza cu spatele, pentru a asigura ieșirea auto din incintă cu fața.

3.4. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism precum și servituțile propuse

Terenurile își mențin tipul actual de proprietate, fiind în proprietate privată sau coproprietate. Nu există alte servituți de trecere pe proprietate.

C.F. nr. 304140, nr. CAD 304140

- proprietate privată -

STEREN INITIAL : 600,00 mp

STEREN PROPUȘ PENTRU DEZMEMBRARE PENTRU DRUM : 70,35 mp

STEREN REZULTAT : 529,65 mp

C.F. nr. 255092, nr. CAD 255092

- coproprietate -

STEREN DRUM DE ACCES : 475,00 mp

3.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Construcția propusă se va poziționa față de limitele parcelei la următoarele distanțe:

- minim 3,00 m față de aliniament (est)
- minim 3,00 m (H/2) față de limitele laterale (nord și sud)
- minim 6,00 m (H) față de limita posterioară (vest)

La strada, împrejmuirea se va realiza pe limita de proprietate după dezmembrarea fasiei de teren de lățime 2,50 m cu destinația drum de acces, pentru regularizare drum. Împrejmuirea va fi realizată din soclu opac și parte transparentă.

Pentru parcela în studiu se propune regimul de **înălțime P+E** (regimul de înălțime nu va depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Se va prelua diferența de nivel a topologiei terenului (pe direcția nord-vest) prin decalarea celor două locuințe propuse.

3.6. Indicatori de ocupare a terenurilor P.O.T. și C.U.T.

P.O.T.-EXISTENT = 0,00%

P.O.T.-PROPUS = 29,10%

P.O.T.-MAXIM ADMIS = 35,00%

C.U.T.-EXISTENT = 0,00

C.U.T.-PROPUS = 0,58

C.U.T.-MAXIM ADMIS = 0,90

BILANT TERITORIAL:				
S_{TEREN INITIAL} = 600,00 mp				
	EXISTENT		PROPUȘ	
S_{TEREN DUPA DEZMEMBRARE} = 529,65 mp				
S _{CONSTRUITA} = +	0,00 mp	0,00 %	167,30 mp	31,58 %
S _{PAVAJ} =	0,00 mp	0,00 %	131,75 mp	24,88 %
S _{CIRCULATII PIETONALE} =	+		46,75 mp	
S _{TERASA NEACOPERITA} =	+		30,60 mp	
S _{P.G.} =	+		2,00 mp	
S _{PLATFORMA AUTO} =	+		52,40 mp	
S _{SP. VERDE AMENAJAT} = +	0,00 mp	0,00 %	230,40 mp	43,54 %
S _{SP. VERDE AMENAJAT} = +			202,65 mp	
S _{SP. VERDE NEAMENAJAT} =	600,00 mp	100,00 %	0,00 mp	0,00 %
S _{TEREN CEDAT PENTRU DRUM} = +			70,35 mp	11,725 %
GRADINA DE FATADA Locuinta 1 S = 46,16 mp				
S _{SP. VERDE AMENAJAT} =	+		27,81 mp	60,25 %
S _{PAVAJ} =	+		18,35 mp	39,75 %
S _{PLATFORMA AUTO} =	+		8,50 mp	
S _{CIRCULATIE PIETONALA} =	+		8,85 mp	
S _{P.G.} =	+		1,00 mp	
GRADINA DE FATADA Locuinta 2 S = 47,67 mp				
S _{SP. VERDE AMENAJAT} =	+		29,57 mp	62,03 %
S _{PAVAJ} =	+		18,10 mp	37,97 %
S _{PLATFORMA AUTO} =	+		8,40 mp	
S _{CIRCULATIE PIETONALA} =	+		8,70 mp	
S _{P.G.} =	+		1,00 mp	

3.7. Propuneri de echipare edilitară.

Clădirea propusa se va brânșă la utilitățile existente în zonă, prin prelungirea rețelelor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaz metan). Încălzirea spațiilor se va asigura cu o centrală termică pe gaz. Apele uzate vor fi preluate de rețeaua de canalizare stradală. Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Disponerea cablurilor de orice fel va fi realizată subteran.

Gunoii menajeri se va acumula în pușele închise, amplasate într-un spațiu special amenajat, și va fi colectat de către firme de specialitate, prin contract. Platformele gospodărești vor fi amplasate în apropiere de limita de proprietate de la strada.

3.8. Mășuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor.

Proprietarul va răspunde de modul în care zona este protejată de depozitarea deșeurilor de orice natură, de întreținerea spațiilor verzi, de evacuarea la timp a tuturor deșeurilor.

Deșeurile menajere se vor depozita controlat în zone special amenajate (platforme gospodărești). Platformele gospodărești vor avea la partea inferioară un strat de beton cu scliviseală de ciment și sifon de pardoseală pentru igienizare.

Nu se vor amenaja vetre de foc deschis, iar mijloacele de transport auto nu vor părăsi aleile și rampele special amenajate pentru circulație.

Nu se vor executa în incinta proprietății sau în vecinătate, lucrări de întreținere auto sau de spălare a acestora.

Se va evita orice degajare de gaze poluante de la construcții și anexe.

Concluzii

Prin realizarea prezentului proiect se va respecta caracterul zonei, fără efecte negative asupra cadrului natural și biodiversității.

Sef proiect, arh. Cristian CANTOR

Coordonator, arh. Ioan Tudor ABRUDAN