

Documentație pentru obținerea
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
pentru

**ELABORARE P.U.D. SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE,
IMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Amplasament : str. Doinei, nr.41, 47, 47A, 49, str.Cocorilor 40/A
Cluj-Napoca Cluj Romania

Beneficiar: **PRISCORNITA MARINEL-CATALIN si PRISCORNITA
IULIA**
str. Anton Bacalbasa nr. 19 Cluj-Napoca Cluj Romania

Proiect nr: P /2019

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

Proiectant general: **S.C. METRIC SPACE ARCHITECTURE S.R.L.**
strada Voronet, nr.23, mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ
0757 048 727

Proiectant urbanism: **S.C. POINTLINE ARHITECTURA S.R.L.**
Str. Cardinal I.Hossu, nr.37, mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj

Șef proiect: arh. Cristian CANTOR

Coordonator: arh.urb. Ioan Tudor Abrudan

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE :

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

PIESE DESENATE:

- | | |
|--------------------------------|------------------|
| 1. Plan de incadrare in P.U.G. | 1:5000 |
| 2. Plan de incadrare in zona | 1:2000, 1:10 000 |
| 3. Situație existentă | 1:1000 |
| 4. Plan reglementari | 1:1000 |
| 5. Circulația parcelor | 1:1000 |
| 6. Echipare edilitară | 1:1000 |

MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

ELABORARE P.U.D. SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

1. Introducere

1.1. Elemente de temă

La comanda inițiatorului, se întocmește P.U.D. pentru amplasamentul din județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, str.DOINEI nr. 41, 47, 47A, 49, str.COCORILOR, nr. 40/A, ce va servi ca bază pentru obținerea autorizației de construire și pentru reglementarea ocupării parcelei, rezolvarea acceselor pietonale și auto din zona aflată în studiu.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementată prin P.U.D. ocupă o suprafață de 2021 mp și este formată dintr-o singură parcelă, proprietatea fiind deținută de **PRISCORNITA MARINEL-CATALIN** și **PRISCORNITA IULIA**, conform **C.F. nr. 332553**.

Zona studiată prin P.U.D. se afla pe drumul de acces identificat prin **C.F. nr. 333676**, drum ce se ramifica din strada Doinei. Amplasamentul studiat se afla la aproximativ 180 m de intersecția drumului de acces cu strada Doinei.

Planul de situație s-a întocmit având la bază date rezultate din ridicarea topografică efectuată, delimitarea proprietății fiind făcută conform actelor de proprietate aflate în posesia beneficiarilor. Documentația topografică, împreună cu procesul verbal, sunt atasate la prezenta documentație.

Planul urbanistic stabilește amplasamentul obiectivului 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, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Conform **C.F. nr. 332553**, imobilul are destinația de curți construcții, livadă, arabil.

Amplasamentul studiat prezintă diferențe de nivel, existând o declivitate de 10m pe direcția N-S. Parcela este de formă neregulată și este orientată cu adâncimea pe direcția N-S.

Vecinătăți:

- la Nord: proprietate privată: **C.F. nr. 331367**, **C.F. nr. 330911**: ARPAD BENK, tel. 0748 283 328, adresa: sat Sancriau, str. Principala, nr. 109, jud. Cluj

- la Est: proprietate privată: **CRISTEA L**: strada Doinei, nr. 43, Cluj-Napoca, jud. Cluj

- la Sud: proprietate privată, drum acces :

C.F. nr. 333676 - drum de acces, în coproprietate

C.F. nr. 334089 : DUMA IULIU, tel. 0753 315 459, adresa Doinei 41, Cluj-Napoca, jud. Cluj

- la Vest: **C.F. nr. 332133** – proprietate privată : OLINCA CONSTANTIN CRISTIAN, tel. 0745 077 640, adresa: str. Cocorilor nr. 16 Cluj-Napoca, jud. Cluj

C.F. nr. 333938 : S.C. DESIMO S.R.L., tel. 0745077640, adresa : str. Cocorilor nr. 16, Cluj-Napoca, jud. Cluj

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

2. Situația existentă

2.1. Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat este liber de construcții. Toate terenurile adiacente sunt libere de construcții. 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 din drumul existent, situat la sud de amplasament. Drumul este identificat prin **C.F. nr. 333676**, fiind în coproprietate. Acesta face legătura directă cu strada Doinei. Drumul existent are lățimea de 9.00 m.

2.3. Analiza geotehnică

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul apartine unitatii structurale Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi cristaline metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretacicul Superior, care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimiteaza depozite de varsta paleogena, de facies continental-lacustru, si neogena, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate urmatoarele categorii granulometrice : praf nisipos, praf.

La data efectuarii lucrarilor de prospectare nu s-au pus in evidenta fenomene dinamice active.

Adancimea apei de inghet : climatul de tip continental moderat al zonei, impune conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de 0.80 ~ 0.90m.

Zona seismica : potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul F cu o valoare de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100 ani, $ag=0.10$ g si valoarea perioadei de colt $T_c=0.7$ sec (P100/1-2013)

Conditii de fundare : se recomanda adoptarea unui sistem de fundatii continue sau izolate. O adancime de fundare $>1,10$ m fata de cota terenului natural. Straturile bune de fundare sunt straturile de praf (3)/praf (4), interceptat pe adancimea forajelor.

Pentru efectuarea calculului terenului de fundare, la starea limita de capacitate portanta, se vor avea in vedere valorile caracteristicilor geotehnice pentru pamanturile interceptate si redade in fisele de foraj anexate.

Recomandari si concluzii :

* se va opta pentru un sistem de fundatii continue sau izolate

* deformatiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie sa depaseasca limita admisibila pentru tipul de constructie

* fundatie trebuie sa fie alcatuita astfel incat sa aiba capacitatea de a transmite si repartiza uniform si in deplina siguranta efortul la care este supusa de catre partea de suprastructura (constructia superioara). Adancimea de fundare trebuie sa corespunda normelor, adica fundatia sa nu fie afectata de inghet, de umflarea sau contractia solului sau de afanarea acestuia.

* nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament si in sapaturile de fundare, se vor avea in vedere lucrari de apuizmente pentru a asigura pe cat posibil executarea pe uscat a sapaturilor si turnarea betoanelor

* in jurul cladirii se vor amenaja trotuare etanse din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton, rostuite cu mortar de ciment, cu o latime de minim 1,00m. sub acestea se va amenaja un strat de pamant stabilizat cu o grosime de 20cm. Trotuarele vor avea o panta de 5% spre exterior

- * apele pluviale colectate de pe acoperis vor fi si ele colectate si dirijate spre canalizare
- * apele pluviale colectate de pe acoperis vor fi si ele colectate si dirijate spre canalizare
- * o atentie deosebita se va acorda gestionarii apelor meteorice si a celor provenite din deteriorarea retelelor edilitare
- * se va evita stagnarea apei la distante mai mici de 10m in jurul constructiei
- * zonele nebetonate vor fi inierbate
- * se va solicita prezenta geologului in vederea intocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

2.4. Regimul juridic și economic al terenului, bilanț teritorial

Terenul studiat este constituit dintr-o singură parcelă. Conform **C.F.nr.332553**, are suprafață de **2041 mp**. Terenul se afla in posesia: PRISCORNITA MARINEL-CATALIN si PRISCORNITA IULIA și este amplasat conform planului de situație.

Destinația actuală a terenului: curti constructii, livada, arabil. Amplasamentul imprejmuit pe latura Nordica si estica cu gard din plasa si partial imprejmuit pe latura sudica cu gard din plasa.

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

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

2.5. Echipare edilitară

Zona dispune în prezent, in 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 dificultati de executie pe durata santierului. Din punct de vedere al riscurilor naturale, imobilul este situat in zona cu risc mare/foarte mare de alunecari de teren. Parcela nu prezinta servituti. Drumul de acces are latime de 7,00m (2 x 3,5m) cu sens dublu de circulatie si cate 1,00m pe o parte si alta a drumului pentru trotuare.

3. Reglementări

3.1. Încadrarea în PUG Cluj-Napoca.

In P.U.G. Cluj-Napoca , amplasamentul se incadreaza în **UTR Lir**.

PROPUNERI:

Proiectul propus cuprinde: construirea unui corp de clădire cu regimul de înălțime S+P+E (locuinta unifamiliala), amenajare accese, alei pietonale și auto, spații verzi, amenajare teren, racorduri și bransamente la utilități.

Retragerea față de aliniament va fi de minim 3,00 m. Se propune realizarea a 2 locuri de parcare.

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

Clădirea propusă se va retrage față de limita posterioară cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii (măsurată de la terenul amenajat la cornisa sau atic), 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, 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 sud de amplasament și identificat prin **C.F. nr.333676**. Drumul de acces are lățimea de 9,0m. Acest drum, aflat în coproprietate, face legătura directă cu strada Doinei.

Dimensiunile frontului asigură accesul auto și pietonal în bune condiții. Accesele auto și pietonale vor fi asigurate de pe latura sudică. Accesul auto va avea lățimea de 3,0 m iar cel pietonal va avea lățimea de minim 1,0 m.

Platforma gospodărească se va poziționa în incintă, în apropierea limitei sudice (catre drum de acces). Accesul auto în incintă se va realiza cu față. Pe teren se va amenaja o zonă pavată, unde se va putea executa manevra de întoarcere pentru a asigura ieșirea auto din incintă cu față.

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.332553 : proprietate privată

C.F. nr.333676 : coproprietate - **TEREN DRUM DE ACCES : 1644,00 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, împrejurirea se va reface, fiind amplasată la limita de proprietate. Împrejurirea va fi realizată din soclu opac și parte transparentă.

Pentru parcela în studiu se propune regimul de **înălțime S+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-sud)

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

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

P.O.T._{PROPUȘ} = 12,54%

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

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

C.U.T._{PROPUȘ} = 0,19

C.U.T._{MAXIM ADMIS} = 0,90

3.7. Propuneri de echipare edilitară.

Clădirea propusă se va branșa 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurire.

Disponerea cablurilor de orice fel va fi realizată subteran.

Gunoiul menajer se va acumula în pubele 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. Măsurile 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 sciviseală 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