

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM IZOLAT
AMPLASAMENT:	str. Hasdeu, nr.99, Cluj Napoca, jud. Cluj.
BENEFICIAR:	Mișca Mihai str. Ghindei , nr. 10, ap, 1, 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	17/2019
DATA:	mai 2019

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede eladorarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru construirea a doua lcuinte unifamiliale in regim izolat jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Str. Hasdeu, nr.99, nr. CF. 261007, nr. topografic / nr. Cadastral 12574/1.

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 Hasdeu, Nr.99. 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 Lip (Certificat de Urbanism nr. 92/07.01.2019).

Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

Indicii urbanistici specifici ai U.T.R. – Lip 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 doua locuinte unifamiliale in regim izolat, se identifică prin nr. CF. 261007, nr. topografic / nr. Cadastral 12574/1 are o suprafață totală de 12,289mp (din acte) și se află în proprietatea beneficiarului, d-ul Mișca Mihai.

Terenul este construit (C1).

3.1. Circulații - Caile de comunicație

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată este realizat din zona de circulație existentă, de pe strada Hasdeu.

3.2. Ocuparea terenului

P.O.T. existent. = $S_c / S_t \times 100 = 8,65\%$

C.U.T. existent = $S_d / S_t = 0,12$

Terenul este delimitat de împrejurimea vecină existentă. La strada terenul este împrejmuit.

Terenul studiat se învecinează cu parcele:

Vecinatati:

Nord: Strada B.P. Hasdeu

Sud: proprietate privată

Est: proprietate privată

Vest: proprietate privată

3.3. Suprafețele de teren liber și suprafețe de teren construite

Suprafața de teren reglementată prin PUD este de 12,289 mp.

În prezent pe terenul studiat există o construcție S+P cu o suprafață construită de 111,51mp și o suprafață desfurată de 150,00mp.

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

Zona 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 deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Regimul de înălțime al construcțiilor vecine variază de la P la P+1E+M. Starea clădirilor nu este foarte bună, majoritatea fiind construite înainte de anul 2000.

3.5. Concluziile studiului geotehnic

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

Concluziile investigațiilor și recomandările geologului sunt următoarele:

a. Generalități

Geomorfologic – zona cercetată este situată în nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, în municipiul Cluj Napoca, pe strada Hasdeu, Nr. 99, într-o zonă cu înclinare generală 10% pe direcția Sud Est – Nord Vest.

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Forajul 1 :

- 0,00 (față de cota terenului natural) – -1,20 m ☐ Umplutura (1)
- -1,20 – -6,00 m ☐ Praf negricios consistent (2)
- -0,60 – -6,00 m ☐ Praf nisipos (saSi) cafeniu galbui, consistent vartos (3)

Forajul 2 :

- 0,00 (față de cota terenului natural) – -0,20 m ☐ Sol vegetal (4)
- 1,20 – -6,00 m ☐ Praf nisipos (saSi) cafeniu galbui, consistent vartos (5)

c. Apa subterană

Apa nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj.

d. Adâncimea zonei de îngheț

Climatul de tip continental moderat specifică regiunilor de deal 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 :

În zona există racord la conducta de apă. Clădirile se vor racorda la rețeaua de apă.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

În zona există racord la energia electrică. Clădirile se vor racorda la rețea.

3.6.3. Alimentarea cu gaz:

În zona există racord la rețeaua de gaze naturale. Clădirile se vor racorda la rețea.

3.6.4. Rețeaua de canalizare

În zona există racord la rețeaua de canalizare. Clădirile se vor racorda la rețea.

3.6.5. Rețeaua de telefonie

În zona există racord la racord la instalații de telecomunicații. Clădirile se vor racorda la rețea.

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 locuințe unifamiliale în regim izolat, cu regim de înălțime corp C1= P+1E+1R și corp C2= S+P+1E+1R - nu modifică caracterul zonei.

4. REGLEMENTĂRI

Se dorește construirea a două locuințe unifamiliale în regim izolat, cu regim de înălțime corp C1= P+1E+1R și corp C2= S+P+1E+1R situată în Cluj Napoca, str. Hasdeu, nr.99, nr. CF. 261007, nr. topografic / nr. Cadastral 12574/1. De asemenea se dorește, împrejmuirea terenului, propunerea accesului auto, pietonal, precum și amenajarea exterioară, racordul și bransamentele la utilități.

Se propune alinierea la frontul stradal pentru corpul C1, ce se va alipi calcanelor existente pe parcela și respectarea distanțelor de 3.00 m de la limitele laterale ale parcelei pentru corpul C2 . 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 – Desființare imobil existent C1
- Etapa 3 – Construire Corp 2
- Etapa 4 – Construire Corp 1
- Etapa 5 – Amenajarea exterioară și reconstruirea gardului la stradă.

4.1. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafata terenului este de 12,289mp. Corpurile propuse vor avea o suprafata construita totala= Corp1-Sc= 173,00mp, Corp2-Sc=195,20mp, suprafata desfasurata Corp1-Sd= 450,45mp, Corp2-Sd=610,98mp iar suprafata utila este de Corp1-Su= 421,32mp, Corp2-Su=766,83mp.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de amplasare sunt:

- să aibă front la stradă
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- să aibă formă regulată
- 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 numărului 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 și materialele folosite în zona.

4.4. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Imobilul existent pe terenul studiat se propune spre desfiintare.

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

Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată este realizat din zona de circulație existentă, de pe drumul public existent Strada Hasdeu.

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

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

Pe terenul studiat se afla o construcție care are funcțiunea locuința unifamilială alipită la calcan. În zona adiacentă amplasamentului, în prezent, există spații verzi ample. Se propune amenajarea spațiilor verzi (min 40% din suprafața terenului), plantarea unor arbori ornamentali. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. .

4.7. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII.

Centralele termice vor fi omologate conform legislație în vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile sunt ușor curatabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi la orasului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Acolo unde este posibil se vor realiza garduri vii, și se vor amenaja spații verzi ce vor cuprinde exclusiv vegetație (Joasă, medie și înaltă) (min 40% din suprafața terenului pe solul natural).

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

Nu este cazul.

4.11. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Diferenta de nivel pe lungimea parcelei este de aproximativ 8.00m. 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 + 1Etaj + 1Etaj Retras(C1) /Subsol + Parter + 1Etaj + 1Etaj Retras(C)

Regimul de construire: alipit la calcan, front continu (C1) și izolat (C2)

POT propus = 28.93%

CUT propus = 0.79

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

Cladirile propuse se vor racorda la rețeaua edilitară existentă în zonă. Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza prin centrală termică proprie. In zona exista toate retelele edilitare.

4.15. DIMENSIONAREA NUMARULUI DE PARCARE

S-au propus un numar de 4 locuri de parcare, toate la nivelul curtii. Numarul de locuri de parcare propus asigura necesarul de locuri de parcare pentru realizarea functiunii de locuinte unifamiliale cu doua corpuri în regim izolat. 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	111,51	8,65	370,00	28,93
Circulatii pietonale	34,05	2,65	47,10	3,65
Circulatii auto	0,00	0	230,00	17,84
Zone verzi	1143,44	88,70	638,90	49,58
Total parcela	12,289	100	12,289	100

4.17. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. CIRCULATIA TERENURILOR

Parcela este proprietatea lui Mișca Mihai, nr. CF. 261007, nr. topografic / nr. Cadastral 1257. Suprafata totala de teren reglementata prin PUD este de 12,289mp. 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:
mai 2019

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



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

