



Denumirea lucrării

P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, împrejmuire, amenajare incintă și brășamente

Str. Mateiu Caragiale, Nr. 13, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, C.F. Nr. 331311, Nr. Cad. 331311

Faza **P.U.D. + D.T.A.C.**
Beneficiar **Matyas Dan-Florin**
Conține **Documentație tehnică pentru elaborare P.U.D. + D.T.A.C.**

1. FIȘA PROIECTULUI

- | | |
|--------------------------|---|
| 1. Denumirea proiectului | P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, împrejurire, amenajare incintă și bransamente |
| 2. Amplasament | Str. Mateiu Caragiale, Nr. 13, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
C.F. Nr. 331311, Nr. CAD. 331311 |
| 3. Proiect nr. / Faza | 20/2018 / P.U.D. + D.T.A.C. |
| 4. Beneficiarul lucrării | Matyas Dan-Florin |
| 5. Proiectant | S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca
tel: 0740 169 204 |
| 6. Conține | Documentație tehnică pentru elaborare P.U.D. |

2. LISTA DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect, șef proiect de arhitectură	
2.	Anca VIRGINAȘ	arhitect	arhitectură	
3	Mihai RACU	arhitect	arhitectură	

Cluj-Napoca, Iunie 2019

3. BORDEROU GENERAL

A. Documente

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Lista de semnături
4. Borderou General
5. Copie Carte de Identitate
6. Copie Extras C.F. Nr. 331311
7. Certificat de Urbanism Nr. 82 din 07.01.2019

B. Piese scrise

1. Memoriu Tehnic de Arhitectură

C. Piese desenate

U0	Plan de încadrare	1/2000
U1	Plan de situație existent	1/200
U2	Reglementări urbanistice	1/200
U3	Reglementări edilitare	1/200
U4	Obiective de utilitate publică	1/200
U5	Posibilități de mobilare urbanistică	1/200
U6	Profil longitudinal, transversal	1/200
U7	Ilustrare urbanistică 1	%
U8	Ilustrare urbanistică 2	%

Cluj-Napoca, Iunie 2019

4. MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURĂ

1. OBIECTUL PROIECTULUI

1.1. Date generale

Denumirea proiectului	P.U.D. - Construire locuință semicolectivă cu două unități locative, împrejmuire, amenajare incintă și bransamente
Amplasament	Str. Mateiu Caragiale, Nr. 13, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj C.F. Nr. 331311, Nr. CAD. 331311
Beneficiarul lucrării	Matyas Dan-Florin
Proiectant	S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204
Proiect nr.	20/2018
Faza de proiectare	P.U.D. + D.T.A.C.
Data elaborării	Iunie 2019

1.2. Solicitări ale temei-program

Obiectul lucrării constă în detalierea unei parcele, pe care se propune construirea unei locuințe semicolective cu două unități locative în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, imobilul fiind situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Planul urbanistic de detaliu stabilește amplasarea obiectivelor, accesul auto și pietonal pe parcela studiată, modul de realizare a utilităților, amenajările exterioare.

1.3. Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General, întreaga zonă este destinată locuirii, ea aflându-se în UTR-ul **Liu**.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul studiat cu suprafața de 443,26 mp se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca pe str. Mateiu Caragiale, Nr. 13, Jud. Cluj, este identificat prin C.F. Nr. 331311 și se află în proprietatea lui Matyas Dan-Florin.

În cadrul Planului Urbanistic General s-a stabilit pentru această zonă un caracter rezidențial fiind încadrată în Unitatea Teritorială de Referință **Liu**- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Anterior a fost elaborat P.U.D., dar acesta nu reglementa fâția de teren dezmembrată pentru lărgirea drumului, respectiv retragerile corelate cu această dezmembrare.

Din Regulamentul Local de Urbanism elaborat pentru municipiul Cluj-Napoca, au rezultat condițiile de rezolvare a parcelarului, de ocupare a terenului, înălțimea maximă admisă, aspectul exterior al clădirii, rezolvări legate de circulații și indicatori urbanistici.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu s-au elaborat alte documentații concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație - circulația

Circulația în zonă este formată din autovehicule. Accesul auto și pietonal se realizează de pe un drum de acces (strada Mateiu Caragiale) care se reamifică din strada Pinteza Viteazul. Drumul de acces este compus dintr-o fâșie identificată prin C.F. Nr. 181527 (cu coproprietar Dan-Florin Matyas). S-a dezmembrat o fâșie cu lățime de 1,20 m cu C.F. Nr. 331312.

Dat fiind faptul că este un drum de acces privat care se înfundă, circulația se desfășoară în dublu sens la viteze reduse și doar către riverani. Locurile de parcare aferente obiectivului vor fi amplasate pe parcela studiată.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

	EXISTENT	PROPUS	MAXIM ADMIS
P.O.T.	0,00%	27,91%	35 %
C.U.T.	0,00	0,87	0,90

Distanțele dintre construcția propusă și limitele parcelelor sunt:

- 3,00 m față de limita sudică (strada Mateiu Caragiale);
- 6,50 m față de limita vestică (proprietate privată);
- 4,10 m față de limita nordică (proprietate privată);
- 6,19 m față de limita estică (proprietate privată);

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Obiectivul este amplasat în zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, situate în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Zona nu prezintă interes deosebit din punct de vedere arhitectural urbanistic.

3.5. Destinație clădirilor

În această zonă clădirile au destinația de locuințe de înălțimi reduse - care variază de la P+M la P+E+M.

3.6. Regimul juridic al terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat are o suprafață totală de 443,26 mp, fiind proprietatea privată a persoanei fizice Dan-Florin Matyas și fiind înscris în C.F. Nr. 331311.

3.7. Concluziile studiului geotehnic

Pentru determinarea caracteristicilor geotehnice ale terenului pe sit s-a realizat un foraj de către MD Explore SRL, Cluj-Napoca. Astfel a fost relevată următoarea stratificație geologică: sol vegetal nisipos cafeniu; nisip fin prăfos gălbui, cu zone roșcate, uscat, afânat, gradează în nisip mijlociu la mare cu rar pietriș rotunjit; pietriș cu nisip cafeniu-gălbui (balast).

Nivelul hidrostatic al apei subterane este situat la o adâncime de -3.5m față de CTN.

Conform STAS 6054-77 adâncimea de îngheț în zonă este de 0.8 m. Adâncimea recomandată de fundare apare la adâncimea de -1.8m față de CTN, iar presiunea convențională de bază a terenului bun de fundare este de 550 kPa.

3.8. Analiza fondului construit

Pe parcela de 443,26 mp, proprietatea lui Dan-Florin Matyas, nu se găsește nicio construcție, terenul fiind liber de construcții.

3.9. Echipare edilitară existentă

Nu există rețele edilitare pe parcelă.

3.10. Elemente ale cadrului natural

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Suprafață totală	443,26	100	443,26	100
S. cedată drum	0,00	0,00	0,00	0,00
S. construită	0,00	0,00	123,75	27,91
S. parcări	0,00	0,00	86,97	19,62
Alei pietonale/pavaje	0,00	0,00	52,65	11,87
S. terase	0,00	0,00	30,77	6,94
Spații verzi	0,00	0,00	149,12	33,64
Spații neamenajate	443,26	100	0,00	0,00

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Date de temă

Tema acestui proiect constă în construirea unei locuințe semicolective cu două unități locative cu regim de înălțime P+E+M, împrejurire, amenajare incintă și branșamente.

4.2. Regimul de înălțime

Regimul de înălțime propus este P+E+M, dar nu mai înalt de 8 m la cornișă, respectiv 12 m la coamă.

4.3. Mod de ocupare al terenului

Principalele funcțiuni ale zonei studiate sunt următoarele:

- Locuință semicolectivă cu două unități locative;
- Căi de comunicație;
- Spații verzi;

4.4. Bilanț teritorial de proprietate

	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
Suprafață totală	443,26	100	443,26	100
S. cedată drum	0,00	0,00	0,00	0,00
S. construită	0,00	0,00	123,75	27,91
S. parcări	0,00	0,00	86,97	19,62
Alei pietonale/pavaje	0,00	0,00	52,65	11,87
S. terase	0,00	0,00	30,77	6,94
Spații verzi	0,00	0,00	149,12	33,64
Spații neamenajate	443,26	100	0,00	0,00

4.5. Spații verzi, amenajări exterioare

Terenul liber din zona construcției proiectate, care nu va fi amenajat ca platforme betonate, drumuri, parcaje, se va amenaja ca spațiu verde. Curtea va fi amenajată cu spații verzi plantate, peluză și copaci, dalaje prefabricate.

4.6. Împrejmuiri

Împrejmuirea se va realiza pe limita de proprietate cu un gard realizat din soclu de beton armat și elemente de metal pe latura cu drumul de acces, respectiv elemente din lemn pe celălalte laturi a parcelei.

4.7. Alimentare cu apă

Construcția propusă se va branșa la rețeaua locală de apă. Atât rețeaua de apă potabilă cât și cea de canalizare vor fi pozate îngropat, sub limita de îngheț, pe un pat de nisip cu acoperire de nisip.

4.8. Canalizare

Canalizarea menajeră a obiectivului propus se va executa în regim gravitațional, apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare, interioare și evacuate în rețeaua locală de canalizare.

Referitor la evacuarea apelor meteorice rezultate pe suprafețele din cadrul obiectivului (suprafețe verzi, asfaltate, terase și învelitori ale clădirilor) se va realiza un sistem de canalizare pluvială separat de cel al canalizării menajere.

Evacuare apelor pluviale se va face în aceeași rețea de canalizare locală.

4.9. Alimentare cu energie electrică a consumatorilor

Alimentarea cu energie electrică a construcției propuse va fi realizată printr-un racord de joasă tensiune la rețeaua electrică existentă în zonă.

4.10. Alimentare cu gaze naturale

Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordarea la rețeaua de gaz existentă în zonă.

4.11. Asigurare cu energie termică a consumatorilor

Încălzirea spațiilor de acest obiectiv se va realiza în sistem cu încălzire centrală prin corpuri statice, iar agentul termic va fi produs de o centrală termică murală. Această centrală termică va prepara și apa caldă menajeră.

4.12. Telecomunicații

Construcția propusă nu prezintă un nivel subsol, astfel realizarea unui adăpost de protecție civilă nu este obligatorie.

4.13. Prevenirea și stingerea incendiilor

În caz de incendiu accesul autospecialelor de intervenție se asigură pe drumul de acces (str. Mateiu Caragiale). Alimentare cu apă pentru stingerea incendiilor se face conform prevederilor emnționate mai sus referitor la realizarea rețelei de alimentare cu apă.

4.14. Protecție civilă

Construcția propusă fiind una fără subsol (regimul de înălțime fiind P+E+M) și cu o arie construită mai mică de 150 mp, realizarea adăpostului de protecție civilă nu este obligatorie, conform Legii 481/2004 privind protecția civilă și HGR nr. 560/2005, modificată și completată de HGR 37/2006 privind stabilirea categoriilor de

construcții la care este obligatorie realizarea adăpostului de protecție civilă și a celor la care se amenajează puncte de comandă.

4.15. Gospodărirea deșeurilor

Deșeurile menajere se vor strânge în recipiente închise care vor fi ridicați conform unui contract cu o firmă de salubritate.

Molozul rezultat din realizarea lucrărilor de execuție a obiectivului menționat va fi transportat la rampa de gunoi a localității.

4.16. Gospodărirea substanțelor toxice și periculoase

Obiectivul de investiție prezentat nu produce substanțe toxice și periculoase.

4.17. Dispoziții generale

- Baza legală a elaborării – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al Planului Urbanistic de Detaliu, indicativ GM – 009 – 2000.
- Domeniul de aplicare – se va utiliza ca bază legală la eliberarea tuturor avizelor de construire pentru zona reglementată.

Întocmit,

arh. Anca Virginaș

arh. Mihai Racu