



DENUMIREA DOCUMENTATIEI:

ELABORARE P.U.D. pentru CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
Racorduri si bransamente la utilitati, imprejmuire

AMPLASAMENT :

Localitatea CLUJ NAPOCA, str. OASULUI, nr. 168
parcela cu nr. cad 302646 S= 645,00mp

FAZA:

P.U.D.

BENEFICIAR :

MOLDOVAN GABRIEL

Localitatea Criseni, comuna Mociu, nr.90, jud. Cluj

PROIECTANT :

SC DUO STIL SRL

arh. CORNELIA TROCARU

DATA ELABORARII :

iulie, 2019



BORDEROU

1. Cerere
2. Fisa proiect
3. Borderou
4. Certificat de urbanism
5. Extras CF
6. Copie buletin beneficiar
7. Memoriu PUD
8. Studiu geotehnic
9. Aviz mediu
10. Aviz alimentare apa-canal
11. Aviz alimentare energie electrica
12. Aviz gaze naturale
13. Contract salubritate
14. Aviz Primarie – Serv. Siguranta circulatiei urbane si retele edilitare
15. Aviz sanatatea populatiei
16. Aviz Oficiul Cadastru Cluj
17. Proces verbal de receptie Oficiul Cadastru Cluj
18. Documentația topografica avizata de OCPI Cluj
19. Documentație proiect: - piese desenate:
 - Plan situația existentă avizat OJCGC sc. 1 : 200
 1. Încadrare în zona avizat OJCGC sc. 1 : 5 000
 2. Încadrare în PUG - 2014
 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE sc. 1 : 200
 4. REGLEMENTARI URBANISTICE sc. 1 : 200
 5. CIRCULATIA TERENURILOR sc. 1 : 200
 6. RETELE EDILITARE sc. 1 : 200

MEMORIU DE PREZENTARE

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA DOCUMENTATIEI:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

AMPLASAMENT :

Localitatea CLUJ NAPOCA, str. OASULUI, nr. 168

FAZA:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR :

MOLDOVAN GABRIEL

Localitatea Criseni, comuna Mociu, nr.90, jud. Cluj

1.2. Obiectul lucrării

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare tehnica in conformitate cu prevederile actelor normative in vigoare specifice acestuia implementat zonei studiate, asigurand in acelasi timp corelarea dezvoltarii urbanistice actuale a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, la care face referire Certificatul de Urbanism obtinut cu nr. 1991 / 06.05.2019 emis de Primaria Cluj Napoca.

Conform prevederilor Planului Urbanistic General aprobat, al Regulamentului Local de Urbanism aferent, terenul privat studiat se afla in intravilanul localitatii Cluj Napoca.

1.3. Surse documentare

- Planul Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca;
- Regulamentul Local de Urbanism;
- Ridicarea topografica vizata de O.J.C.G.C. Cluj elaborata de Pop Adrian
- Studiul geotehnic elaborat de SC SOIL TESTING SRL ;

2. Introducere

2.1. Evolutia zonei

Terenurile studiate prin actualul PUD sunt situate in centrul cartierului Iris, pe strada Oasului, care la randul sau ocupa partea nord estica a municipiului Cluj Napoca. Din apropierea podetului care traverseaza paraul Chintau, aceasta strada devine drumul judetean DJ 109A care face legatura intre municipiu si comuna Chinteni.

Zona construibila limitrofa strazii Oasului, cuprinde gospodarii private compuse din imobile si curti largi cu spatii verzi. Accesul actual la parcela studiată se realizeaza direct din strada Oasului.

Incadrarea in localitate

Parcela studiată prin Planul Urbanistic de Detaliu este situata in intravilanul localitatii Cluj Napoca.

Parcela are o de forma neregulata, in suprafata totala de 645,00 mp, cu nr. Cad. 302646.

Terenul se afla intr-un perimetru invecinat cu:

- la sud – terenul proprietate privata Pusok Martin si sotia, str. Oasului nr.164, pe care este construit un imobil demisol si parter;
- la vest – domeniul proprietate privata Hodis Tudor, nr. Cad 302645, str. Oasului, nr. 168, pe care este construit un imobil parter si etaj;
- la nord – terenul proprietate privata Dobra Ferencz- Attila si sotia, str. Oasului nr.

168, pe care este construit un imobil demisol si parter;

- est – terenul proprietate privata Dobra Ferencz- Attila si sotia, str. Oasului nr.168

Intreagul teren studiat reprezinta curti - constructii cu caracter privat.

2.2. Elemente ale cadrului natural

Amplasamentul sub aspect geomorfologic apartine versantului cu expunere sud vestica a dealului Sf. Gheorghe care impreuna cu dealurile Steluta si Lomb aflate in continuare spre vest, alcatuiesc o insiruire de culmi ce marginesc spre nord culoarul Somesului Mic. Versantul coboara din cresta atat inspre albia raului Somes cat si spre valea Chinteni intr-o panta variabila ce determina o inclinare generala de 8-11°.

Pe versantul cuprins intre str. Oasului si creasta dealului s-au identificat mai multe zone in contrapanta care au favorizat acumularea apelor si formarea unor lacuri de diferite dimensiuni care constituie surse permanente de alimentare cu apa a terenului determinand aparitia unor suprafete de alunecare si declansarea mai multor fenomene geodinamice.

Facem insa precizarea ca astfel de zone cu instabilitati nu se semnaleaza pe proprietatea investigata sau in perimetrul invecinat si in consecinta amplasamentul este stabil fara a exista risc major de deranjare a starii de echilibru a versantului prin realizarea constructiei proiectate cu conditia ca sapaturile si excavatiile sa se execute in corelare cu parametrii de rezistenta ai terenului si cu panta versantului.

Inclinarea redusa a versantului in aceasta zona permite executarea sapaturilor pentru fundatie de la nivelul terenului natural sau poate fi realizata o platforma prin sapatura generala in functie de modul in care se prevede sistematizarea incintei.

Seismic, perimetrul municipiului Cluj Napoca se incadreaza in zona de gradul 6 de intensitati macroseismice, definite conform Stas 11100/1-93. Conform normativului P100 -1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0,10g$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR=225$ ani si 20% posibilitate de depasire in 50ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este $T_c (sec) = 0,7$ potrivit normativului P100-1-2013. Adancimea maxima de inghet este de 80 -90cm conform STAS 6054 – 85.

Coloana litologica este alcatuita din urmatoarea succesiune verticala:

- 0,00-0,40m argila deluviala negricioasa cu consistenta vartoasa;
- 0,40-5,00m argila marnoasa fin-nisipoasa de culoare cafenie galbuie cu benzi vinetii si cu rare concretii calcaroase si fragmente mici de gresie avand stare de consistenta vartoasa;
- Apa subterana a fost interceptata in cadrul lucrarilor de foraj la adancimea de 1,80m.

Conditii de fundare

Conform studiului, urmeaza ca pe amplasamentul cercetat sa se construiasca un imobil cu regim de inaltime D+P+M. Fundarea constructiei se va realiza in stratul de argila marnoasa cafenie-galbuie cu consistenta vartoasa, urmarindu-se nivelul sau de aparitie la adancimea minima $D_f = 1,00m$ de la nivelul actual al terenului. Se recomanda un dren la o adancime de 2,00m amplasat in partea de amonte a terenului.

Presiunea pe teren ce se va lua in calcul la proiectare, calculata conform STAS 3300/2-85, va avea valoarea:

$$P_{conv} = 263 \text{ kPa}$$

Turnarea betoanelor in fundatii se va face **numai cu avizul geotehnicianului.**

2.3. Circulatia

Principala cale de acces dinspre oras in aceasta zona este str. Oasului, artera principala cu 2 benzi de circulatie care se intersecteaza la sud cu b-dul Muncii care face legatura cu Gara CFR.

Ocupatia terenurilor

Zona functionala de referinta aferenta PUD este constituita dintr-un lot, proprietatea privata a d-nului Moldovan Gabriel. Amplasamentul studiat reprezinta un teren agricol care a fost cultivat cu plante tehnice si legume astfel ca in prezent este liber de orice fel de constructii sau alte amenajari lipsind si vegetatia arboricola.

2.4. Echiparea edilitara

Stadiul echiparii edilitare a zonei in corelare cu infrastructura se prezinta astfel:

Alimentarea cu apa

Pe str. Oasului este retea de distributie a apei;

Canalizarea menajera

Pe str. Oasului este retea de canalizare stradala;

Canalizare pluviala

Apele meteorice in prezent nu sunt canalizate pe strada Oasului;

Alimentarea cu gaz

Conductele de gaz, cu presiune redusa, se afla pe strada Oasului;

Alimentarea cu energie electrica

De a lungul strazii Oasului exista retea de alimentare cu energie electrica cu linii LEA de 0,4kW ;

2.5. Probleme de mediu

Relatia cadru natural – cadru construit, este sustinuta prin regimul de construire mic impus prin PUG si PUZ si suprafata minima de teren necesara unei parcele construibile; Evidentierea riscurilor naturale si antropice, terenul se incadreaza in categoria geotehnica I, cu risc geotehnic redus.

Riscuri in sistemul cailor de comunicatii si al echiparii edilitare nu exista.

Valori ale patrimoniului ce necesita protectie nu s-au evidentiat.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistica

Studiul de fata se concentreaza pe aspectele urbanistice ale acestei finalitati, menit sa atinga scopurile descrise. Schema de dezvoltare propusa presupune:

- Parcelarul flexibil in functie de tipul si marimea parcelelor minime impuse prin Regulamentele de urbanism aferente zonei;
- Infrastructura in zona;
- Amenajarea spatiilor libere, a spatiilor verzi, plantarea spatiilor stradale;

3.1. Valorificarea cadrului natural

Conceptul peisagistic leaga spatiul construit de cel natural, elementele naturale sunt integrate in dezvoltarea spatiala, crearea de perdelele verzi de protectie aleii auto.

3.2. Modernizarea circulatiei

Circulatia stradala

Accesul pe **Parcela** se va face dintr-o alee cu latimea de 3,00m, cu lungimea de 24,68m de la poarta de acces spre gardul situat pe latura estica a terenului, pana la accesul in garajul propus la demisolul imobilului propus.

Accesul pietonal se va realiza pe 1 alee cu dale prefabricate inierbate amplasata la mijlocul imobilului propus.

Aleea carosabila este realizata din dale prefabricate inierbate, avand un profil acoperis cu o panta transversala de 2,5% Modul de scurgere al apelor se realizeaza printr-o rigola pe latura sud estica, pe toata lungimea ei.

Circulatia in incinte

In incinta parcelei se va realiza platforma auto din dale prefabricate inierbate. Apele de pe platforma inierbata sunt evacuate, prin intermediul unor guri de scurgere in sistemul de canalizare.

Sistematizarea verticala

Terenul necesita lucrari speciale minime de terasare, pamantul vegetal va urmari panta naturala a terenului.

3.3.Zonificarea functionala – reglementari, bilant teritorial

Nr. crt	Zone functionale	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
1.	Zona Constructii	0	0	135,00	22,00
2.	Zona Circulatie pietonala	0	0	77,35	12,50
3.	Zona Circulatie auto	0	0	111,05	18,00
4	Zona verde amenajata	0	0	292,50	47,50
5	Zona verde neamenajata	645,00	100,00	0	0
	TOTAL	645,00	100,00	645,00	100,00

POT existent = 0,0%

CUT existent = 0,0

POT propus = $135,00 / 645,00 = 25,0\%$

CUT propus = $362,00 / 645,00 = 0,60$

Indici urbanistici pentru PARCELA in inteles urban

Nr. crt	Zone functionale	Existent (mp)	Existent (%)	Propus (mp)	Propus (%)
1.	Zona Constructii	157,00	14,35	292,00	26,93
2.	Zona Circulatie pietonala	10,00	1,37	87,35	8,07
3.	Zona Circulatie auto	42,90	3,92	153,95	14,20
4	Zona verde amenajata	240,10	21,46	561,70	50,80
5	Zona verde neamenajata	645,00	58,90	0,00	0,00
	TOTAL	1095,00	100,00	1095,00	100,00

POT existent = 27 % CUT existent = 0,3

3.4.Dezvoltarea echiparii edilitare

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordarea la reseau existenta pe strada Oasului.

Canalizarea apelor menajere

Apele menajere se vor colecta in reseau propusa pe parcela din care se va descarca in reseau de canalizare a strazii exstente.

Canalizarea apelor pluviale

Apele meteorice colectate de pe acoperisul constructiei de pe parcela, spatii verzi, platformele si trotuarele prevazute, se colecteaza in sistem separat cu deversare directa in rigolele prevazute pe amplasament.

Colectarea apelor se face prin canale de suprafata deschise si in sisteme de colectare inchisa (canalizare).

Alimentarea cu gaz

Constructia proiectata pe amplasament va avea centrala termica proprie alimentata de la

rețeaua de gaz existentă, prin racordare, conducta se va monta în spațiul verde dintre aleea auto și clădire, la nord.

Alimentarea cu energie electrică

Energia electrică se va asigura în cea mai mare parte prin realizarea unei rețele noi de 0.4kW, pe aleea propusă, pe stalpi din beton amplasați la marginea aleii spre zona verde a parcelei de pe amplasament.

Telecomunicații

În prezent există rețeaua de telefonie în zonă, urmând ca în momentul în care rețeaua de telefonie se va extinde, aceasta să deservească și parcela studiată.

3.5. Protecția mediului

Funcțiunile propuse sunt nepoluante și nu creează servituti vecinătăților, nu există riscuri naturale și tehnologice

Depozitarea deșeurilor se va face în fiecare incintă studiată și se vor evacua periodic la rampa centralizată de gunoi prin serviciul specializat al Primăriei.

Se vor planta cu gard viu și pomi suprafetele libere din spațiile de retragere față de aliniamente și din interiorul incintei.

Se va crea o perdea vegetală spre împrejurimea incintei ce va fi întreținută și înierbată.

Se prevăd benzi verzi, plantații cu gard viu și pomi adiacente trotuarelor la strazile modernizate

Aleea carosabilă va fi realizată cu elemente prefabricate ecologice.

Eliminarea disfuncționalităților căilor de circulație și racordarea la rețelele edilitare majore vor asigura protejarea mediului construit.

4. Concluzii – măsuri în continuare

Autorizarea executării construcției va fi permisă, numai dacă aspectul ei exterior nu contravine funcționării acesteia și nu depreciază aspectul general al zonei.

Proiectul va fi întocmit numai de specialiști. Pentru arhitectura noii construcții, se recomandă adaptarea unui stil modern, ancorat în tradiția locală, cu utilizarea materialelor specifice cu programul arhitectural.

Dezideratul unei dezvoltări durabile, capabilă să satisfacă nu numai noile exigențe de natură economică, socială și ecologică, ci și pe acelea ale unei culturi urbane reclama elaborarea acestui PUD.



BILANT TERITORIAL :

SUPRAFATA TEREN = 645,00mp

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA = 0
PROPUSA = 135,00mp

SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA = 0
PROPUSA = 362,00mp

SUPRAFATA UTILA EXISTENTA = 0
PROPUSA = 290,00mp

POT EXISTENT = 0 %
PROPUS = 25 %

REGIM DE INALTIME EXISTENT = 0 (parcela este libera de constructii)
PROPUS = D+P+ M

NR. LOCUINTE INDIVIDUALE EXISTENT = 0
PROPUS = 1

APARTAMENTE EXISTENTE = 0
PROPUSE = 1

NR. LOCURI DE PARCARE AUTO IN INCINTA EXISTENTE = 0
PROPUSE = 0

NR. GARAJE AUTO EXISTENTE = 0
PROPUSE = 1

INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA FATA DE COTA TERENULUI AMENAJAT = 4,50m

INALTIMEA MAXIMA LA COAMA = 9,50m

CUT EXISTENT = 0
PROPUS = 0,6

CATEGORIA DE IMPORTANTA A LUCRARIILOR : NORMALA

ZONA SEISMICA : $A_g = 0,10g$, $T_c(\text{sec}) = 0,7$

Cluj Napoca,
iulie, 2019

Intocmit,
arh. Cornelia Trocaru