

PUD

ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU SPATII DE SERVICII, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca,
str. Nadasel, nr. 40

DENUMIREA LUCRARII: **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU SPATII DE SERVICII, IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

AMPLASAMENT: **str. Nadasel, nr.40, Cluj Napoca, jud. Cluj**

BENEFICIAR: **CRISTOLTAN DANIEL CRISTIAN**
str. Nadasel, nr. 40, 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 **30/2019**

DATA: **noiembrie 2019**

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARII: **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI
LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU SPATII DE SERVICII, IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

AMPLASAMENT: **str. Nadasel, nr.40, Cluj Napoca, jud. Cluj**

BENEFICIAR: **CRISTOLTAN DANIEL CRISTIAN**
str. Nadasel, nr. 40, 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 **30/2019**

DATA: **noiembrie 2019**

LISTA CU SEMNATURI

SEF PROIECT: **arh. MADALINA GIURGIU**

PROIECTAT: **arh. RAZVAN STOIAN**

COORDONATOR SPECIALITATE: **arh. DAN STEFAN ADACE**

DESENAT: **arh. Arina Sugar**

BORDEROU

DENUMIREA LUCRARII:	ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU SPATII DE SERVICII, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
AMPLASAMENT:	str. Nadasel, nr.40, Cluj Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	CRISTOLTAN DANIEL CRISTIAN str. Nadasel, nr. 40, 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	30/2019
DATA:	noiembrie 2019

A. PIESE SCRISE

1. CERERE
2. FOAIE DE CAPĂT
3. FIȘA PROIECTULUI
4. LISTA DE SEMNĂTURI
5. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
6. MEMORIU TEHNIC
7. EXTRAS CF 329193
8. CARTE DE IDENTITATE
9. DOCUMENTATIA CADASTRALA
10. STUDIU GEOTEHNIC
11. AVIZE: - Apa canal
 - Del Gaz
 - Electrica
 - Telekom
 - Mediu
 - Sanatatea Populatiei
 - Salubritate

B.PIESE DESENATE

U.01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA	sc. 1:5000
U.02 PLAN DE INCADRARE IN PUG	sc. 1:5000
U.03 PLAN DE SITUATIE existent	sc. 1:200
U.04 PLAN DE SITUATIE propus reglementari	sc. 1:200
U.05 PLAN echipare edilitarea	sc. 1:200
U.06 PLAN circulatia terenului	sc. 1:200
U.07 VOLUMETRIE	

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII:	ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE CU SPATII DE SERVICII, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
AMPLASAMENT:	str. Nadasel, nr.40, Cluj Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	CRISTOLTAN DANIEL CRISTIAN str. Nadasel, nr. 40, 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	30/2019
DATA:	noiembrie 2019

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede eladorarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru construirea a unei locuinte semicolective cu spatii de servicii la parter, situat in jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Nadasel, nr. 40, nr. CF. 329193, nr. topografic / nr. cadastral 329193.

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 Nadasel nr.40. 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. 4841/19.11.2018). UTR_Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Folosința actuala a imobilului este de: casa si teren aferent.
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 unei cladiri semicolective cu spatii de servicii la parter, se identifică prin C.F. nr. 329193, nr. topografic/cadastral 329193 are o suprafață totală de 223mp și se află în proprietatea beneficiarului, d-ul Cristoltan Daniel Cristian, d-na Cristoltan Maria si d-na Cristoltan Ioana.

Terenul este construit, imobilulu are functiunea de casa, cu regimul de inaltime parter si are o suprafata construita de 83mp.

3.1. Circulatii - Caile de comunicatie

Accesul auto si pietonal pe proprietatea studiata este realizat din zona de circulatie existenta, de pe strada Nadasel.

3.2. Ocuparea terenului

P.O.T. exisent. = $Sc / St \times 100 = 37.21\%$

C.U.T. existent = $Sd / St = 0.37$

Terenul este delimitat de imprejmuirea vecina existenta.

Terenul studiat se invecineaza cu parcele:

Vecinatati:

Nord: proprietate privata

Vest: proprietate privata

Sud: strada Nadasel

Est: proprietate privata

3.3. Suprafetele de teren liber si suprafete de teren construite

Suprafata de teren reglementata prin PUD este de 223 mp.

In prezent pe terenul studiat exista o constructie, CF nr. 329193-C1 cu o suprafata construita de 83mp.

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

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica, predominant locuinte unifamiliale, de parcelarul omogen si regulat si de regimul de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional, retrase sau nu din aliniament.

Regimul de inaltime al constructiilor vecine variaza de la P la P+1E+M. Starea cladirilor este buna, majoritatea fiind construite dupa anul 2000.

3.5. Concluziile studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost elaborat de catre S.C. ANADARRA IMPEX S.R.L. prin ing. Alina Harabagiu.

Concluziile investigatiilor și recomandările geologului sunt următoarele:

a. Generalitati

Geomorfologic – zona cercetata este situata in nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, in municipiul Cluj Napoca, pe strada Nadasel, nr.40, intr-o zona aproximativ orizontala.

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Forajul 1 :

- 0,00 (**față de cota terenului natural**) – -1.50m → umplutura de argila, nisip si fragmente de caramida (1)
- -1,50 – -1,70 m → nisip cu rare elemente de pietris cu indesare medie (2)
- -1,70 – -5,00 m → depozit aluvionare din terasa Somesului formate dinpietris si nisip cu elemente de bolovanis, indesate. (3)

c. Apa subterană

Nivelul freaticului in zona se situeaza la adancimea de peste 5m, fara a afecta fundatiile constructiei proiectate.

d. Adâncimea zonei de îngheț

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/85, 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 :

In zona exista racord la conducta de apa. Cladirea se va racorda la rețeaua de apa.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista racord la energie electrica. Cladirea se va racorda la rețea.

3.6.3. Alimentarea cu gaz:

In zona exista racord la rețeaua de gaze naturale. Cladirea se va racorda la rețea.

3.6.4. Rețeaua de canalizare

In zona exista rețea de canalizare. Cladirea se va racorda la rețea.

3.6.5. Rețeaua de telefonie

In zona exista racord la rețeaua de instalatii de telecomunicatii.

3.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme speciale care sa necesite intocmirea unor studii de impact asupra mediului. Prin lucrarile propuse factorii de mediu nu vor fi afectati.

3.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile nu contravin perceptiei populatiei din zona. Functiunea existenta si cea propusa, de locuinta semicolectiva cu spatii de servicii, cu regim de inaltime S+P+E - nu modifica caracterul zonei.

4. REGLEMENTĂRI

Se doreste construire unei locuinte semicolective cu spatii de servicii la nivelul parterului cu regimul de inaltime S+P+E, situata in Cluj Napoca, str. Nadasel, nr.40, nr. CF. 329193, nr. topografic / nr. cadastral 329193. De asemenea se doreste construirea gardului la strada si imprejmuirii cu acces auto si pietonal, precum si amenajarea terenului, racordul si bransamentele la utilitati.

Se propune retragerea de la aliniament cu 3.00 m de la strada Nadasel si 3.00 m de la o limita laterala.

Se propunea lipirea la calcan la o limita laterala (latura vestica). Imobilul se va retrage de la limita posterioara minim 3.00 m.

Proiectul este structurat pe urmatoarele etape:

- Etapa 1 – Pregatirea terenului si organizarea de santier.
- Etapa 2 – Desfiintarea imobilului existent
- Etapa 3 – Construirea imobilului
- Etapa 4 – Amenajarea exterioara si reconstruirea gardului la strada.

4.1. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafata terenului este de 223mp. Cladirea propusa va avea o suprafata construita totala= 78mp si o suprafata desfasurata totala 235.26mp, iar suprafata utila totala este de 190 mp.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de amplasare sunt:

- respectarea retragerilor de la limitele de proprietate precizate in PUG;
- integrarea constructiilor propuse în cadrul construit existent si la panta terenului;
- inscrierea in contextul urban;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numarului 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 si materialele folosite in zona.

4.4. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Se propune desfiintarea constructiei existente, datorita starii acesteia.

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

Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Accesul auto si pietonal pe proprietatea studiată este realizat din zona de circulatie existenta, de pe strada Nadasel.

Pe parcela sunt asigurate un numar de 2 de locuri de parcare auto, conform PUG Cluj-Napoca.

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

Terenul studiat are functiunea de casa si teren, in prezent. In zona adiacenta amplasamentului există spatii verzi ample. Se propune amenajarea unor spatii verzi si plantarea unor arbori ornamentali de mici dimensiuni si realizarea unor suprafete inierbate.

4.7. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII.

Centralele termice vor fi omologate conform legislatie in vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale usor lavabile sunt usor curatabile. Gunoiul menajer va fi indepartat de catre firme specializate si se va transporta la depozitul de gunoi la orasului. Colectarea se va face dupa cum urmeaza: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Acolo unde este posibil se vor realiza garduri vii, si se vor amenaja suprafete inierbate (min 30% din suprafata terenului).

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

Terenul este relativ plat.

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 : Subsol+Parter + Etaje

Regimul de construire: cuplat (lipit la calcan)

POT propus = 34.97%

CUT propus = 0.7

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

Cladirea propusa se va racorda la rețeaua edilitară existentă în zonă. Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza prin centrală termică proprie.

4.15. DIMENSIONAREA NUMARULUI DE PARCARE

S-au propus un numar de doua locuri de parcare, toate la nivelul curtii. Numarul de locuri de parcare propus asigura necesarul de locuri de parcare pentru realizarea functiunii de locuinta semicolectiva cu spatii de servicii.

4.16. BILANTUL TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Bilant teritorial:

Zona studiata	Situatia existenta		Situatie propusa	
	mp	%	mp	%
Constructii	83.00	37.21	78.00	34.97
Circulatii pietonale	86.55	38.81	16.64	7.46
Circulatii auto	17.00	7.62	34.73	15.57
Zone verzi	29.16	13.07	94.63	42.43
Total parcela	223.00	100	223.00	100

4.17. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. CIRCULATIA TERENURILOR

Parcela este proprietatea lui Cristoltan Daniel Cristian, Cristoltan Maria si Cristoltan Ioana, conform extrasul CF 329193, numar cadastral 329193. Suprafata totala de teren reglementata prin PUD este de 223.00mp. 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, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilitatilor.

Obiectivul propus respecta indicii urbanistici impusi prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

DATA:
noiembrie 2019

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

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