

P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu

Titlu lucrare conform Certificat de Urbanism:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU EXTINDERE LOCUINȚĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE

amplasament:

strada Câmpului nr. 145, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



Beneficiar: Șuteu Ciprian-Călin și Șuteu Denisa-Florina
Proiectant: NORMA Arhitectură și Urbanism SRL
CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018
str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca
tel: 0725 214 038, 0743 692 650
e-mail: norma.arhitectura@gmail.com
cont IBAN: RO19BTRLRONCRT0449054801 Banca Transilvania

Șef proiect: arh. PÉTER Eszter
Șef proiect urbanism: arh. BOIERU Radu
Faza: P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu
Data: septembrie 2019

LISTĂ CU SEMNĂTURI

Denumirea proiectului: Elaborare plan urbanistic de detaliu pentru extindere locuință, modificări interioare și exterioare

Amplasament: strada Câmpului nr. 145, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: Șuteu Ciprian-Călin și Șuteu Denisa-Florina

Proiectant: NORMA Arhitectură și Urbanism S.R.L.
CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018
str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca
tel: 0725 214 038, 0743 692 650
e-mail: norma.arhitectura@gmail.com
cont IBAN: RO19BTRLRONCRT0449054801 Banca Transilvania

Șef proiect: arh. PÉTER Eszter

Șef proiect urbanism: arh. BOIERU Radu

Faza: P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu

Data: septembrie 2019

Șef proiect: arh. PÉTER Eszter

Proiectant general: NORMA Arhitectură și Urbanism S.R.L.
CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018
str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca
tel: 0725 214 038, 0743 692 650
e-mail: norma.arhitectura@gmail.com
cont IBAN: RO19BTRLRONCRT0449054801 Banca Transilvania

Proiectat: arh. FLEȘERIU Alexandru

Șef proiect urbanism: arh. BOIERU Radu

BORDEROU

Denumirea proiectului: Elaborare plan urbanistic de detaliu pentru extindere locuință, modificări interioare și exterioare
Amplasament: strada Câmpului nr. 145, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar: Șuteu Ciprian-Călin și Șuteu Denisa-Florina
Proiectant: NORMA Arhitectură și Urbanism S.R.L.
CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018
str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca
tel: 0725 214 038, 0743 692 650
e-mail: norma.arhitectura@gmail.com
cont IBAN: RO19BTRLRONCRT0449054801 Banca Transilvania

Șef proiect: arh. PÉTER Eszter
Șef proiect urbanism: arh. BOIERU Radu
Faza: P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu
Data: septembrie 2019

PIESE SCRISE

- Anunț ziar inițiere studiu
- Certificat de urbanism nr. 1983 din 06.05.2019
- Extras CF actualizat – copie nr. 335673 (teren construcții), nr. 335674 (teren cu destinație drum)
- copie CI Șuteu Denisa-Florina și Șuteu Ciprian-Călin
- aviz mediu
- aviz DSP
- contract salubritate
- Memoriu Justificativ P.U.D.

PIESE DESENATE

U.01 Plan de încadrare în zonă și situația existentă	sc. 1.500
U.02 Plan de încadrare a zonei studiate în PUG	F.S.
U.03 Reglementări urbanistice	sc. 1.500
U.04 Reglementări edilitare	sc. 1.500
U.05 Plan cu proprietatea terenurilor și circulația terenurilor	sc. 1.500
U.06 Ilustrare urbanistică	sc. 1.500
U.07 Poze situația existentă	F.S.

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: Elaborare plan urbanistic de detaliu pentru extindere locuință, modificări interioare și exterioare

Amplasament: strada Câmpului nr. 145, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: Șuteu Ciprian-Călin și Șuteu Denisa-Florina

Proiectant: NORMA Arhitectură și Urbanism S.R.L.

CUI 3934431, J12/2184/23.05.2018

str. Pădurii nr. 6, ap. 16, Cluj-Napoca

tel: 0725 214 038, 0743 692 650

e-mail: norma.arhitectura@gmail.com

cont IBAN: RO19BTRLRONCRT0449054801 Banca Transilvania

Șef proiect: arh. PÉTER Eszter

Șef proiect urbanism: arh. BOIERU Radu

Faza: P.U.D. – Plan urbanistic de detaliu

Data: septembrie 2019

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată la cererea beneficiarului pentru a obține avizul comisiei tehnice de urbanism CTATU Cluj-Napoca pentru obiectivul: Elaborare plan urbanistic de detaliu pentru extindere locuință, modificări interioare și exterioare, cu amplasamentul în municipiul Cluj-Napoca, strada Câmpului nr. 145.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Surse documentare: CU nr. 1983 din 06.05.2018, PUG și RLU aferent, baza topografică, documentație cadastrală, studiul geotehnic.

Terenul studiat inițial cu nr. CF 280545 avea o suprafață de teren de 1036 mp și un front la stradă de 9,58 m.

Conform CU nr. 1983 din 06.05.2019 parcela este situată preponderent în UTR=Lip și parțial în UTR=Ve.

Având în vedere că parcela nu are un front la stradă de min. 10m, și astfel nu respectă prevederile regulamentului de urbanism pentru UTR=Lip Art. 4, lit. b., se va elabora un Plan Urbanistic de Detaliu.

Conform CU nr. 1983 din 06.05.2019 parcela este grevată parțial de servitute de utilitate publică. Suprafețele de teren grevate de servitute de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în CF cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

Astfel s-a dezmembrat o porțiune de teren de 18 mp care are destinația de drum.

2.1.1. Delimitarea zonei studiate

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, la adresa strada Câmpului nr. 145 în Municipiul Cluj-Napoca. Parcela inițial studiată a fost grevată parțial de servitute de utilitate publică la strada Câmpului.

Suprafața terenului inițial studiat era de 1036 mp înainte de dezmembrarea suprafeței necesare pentru reglementarea profilului străzii Câmpului. Astfel a rezultat o suprafață de teren de 18 mp cu destinație drum și o suprafață de teren cu construcții de 1018 mp.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

S-au executat măsurătorile topografice, după care s-a dezmembrat terenul cu destinație drum cu o suprafață de 18 mp. S-a elaborat documentația topografică în vederea obținerii procesului verbal de recepție în scopul de elaborare P.U.D. Terenul rezultat pentru construcții are o suprafață de 1018 mp. Terenul înainte de dezmembrare a avut un front la stradă de 9,58 m, iar după dezmembrare 9,64 m. Terenul are o declivitate dinspre stradă înspre pârau de 11 m. Pe primii 25 m construibili ai terenului, acesta prezintă o declivitate de aprox. 1,80 m. Pe teren în prezent se găsește o construcție înscrisă în cartea funciară de o suprafață de 117 m în regim de înălțime de Spațial+P+E.

Concluziile studiului geotehnic sunt:

- Apa subterană a fost interceptată în forajul executat la cota -1,70 de la CTN în forma de apă de infiltrație
- Zona seismică de calcul este cu IMR=100 ani, $a_g=0.10g$ și perioada de colț $T_c=0,7$ sec conf. P100/1-2013
- Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate
- Stratificațiile sunt evidențiate în studiul geotehnic atașat prezentei documentații
- Se recomandă fundații noi de suprafață: fundații izolate, continue, radier general

2.1.3. Prescripții și reglementări

Încadrare în UTR conform PUG Cluj-Napoca:

Parțial UTR=Lip Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

POT max = 35 %

CUT max = 0,9

Parțial UTR=Ve Zonă de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul inițial studiat avea un front la strada Câmpului de 9,58 m. În prezent accesul auto și pietonal se face din strada Câmpului.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafața dezmembrată are o suprafață de 18 mp conform CF nr. 335674

Suprafața studiată de teren în cadrul PUD are o suprafață de 1018 mp conf. CF nr. 335673 și este limitat la:

- Est: de terenul dezmembrat, respectiv strada Câmpului
- Nord: teren în proprietate privată cu locuințe colective, proprietari: ap. nr.1 STAN ANAMARIA, ap. nr.2 COPOS CRISTINA, ap. nr.3 NAȘCA CORNEL și VIORICA
- Vest: Pârâul Popii
- Sud: teren în proprietate privată cu locuință unifamilială, proprietar: Ciunt Susana

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul studiat în cadrul prezentului are o suprafață de 1018 mp. Pe teren în prezent se află o construcție cu o suprafață de 117 mp conform CF nr. 335673. Aceasta are un regim de înălțime de $S_{\text{parțial}}+P+E$.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) pe parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și suprafața de 250-1200 mp) și regimul de construire izolat sau

cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

3.5. Destinația clădirilor

Casa de locuit care în prezent se află pe terenul studiat are destinația de construcție de locuință, conform CF nr. 335673.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat cu o suprafață de 1018 mp este în proprietatea beneficiarului conform extras carte funciară. Terenul dezmembrat din terenul inițial cu o suprafață de 18 mp este în proprietatea beneficiarului.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Concluziile studiului geotehnic sunt:

- Apa subterană a fost interceptată în forajul executat la cota -1,70 de la CTN în firma de apă de infiltrație
- Zona seismică de calcul este cu $IMR=100$ ani, $a_g=0.10g$ și perioada de colț $T_c=0,7$ sec conf. P100/1-2013
- Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate
- Stratificațiile sunt evidențiate în studiul geotehnic atașat prezentei documentații
- Se recomandă fundații noi de suprafață: fundații izolate, continue, radier general

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Terenul studiat are o declivitate pe direcția longitudinală de 11 m dispune stradă înspre fundul parcelei. Nu se cunosc alte accidente de teren.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană a fost interceptată în forajul executat la cota -1,70 de la CTN în forma de apă de infiltrație.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul este cu $IMR=100$ ani, $a_g=0.10g$ și perioada de colț $T_c=0,7$ sec conf. P100/1-2013.

3.11 Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

Clădirea existentă pe teren are o suprafață construită la sol de 117 mp. Suprafața desfășurată conform carte funciară este de 266 mp. Locuința cu regimul de înălțime de $S_{parțial}+P+E$ pe fundații continue de beton armat, pereți din beton la subsol, structură portantă din zidărie de cărămidă la parter și etaj, planșee din beton armat peste subsol și parter, acoperiș șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă, cu extindere și supraetajare edificată între anii 1999-2005.

Casa se prezintă într-o stare relativă bună, dar prezintă unele probleme:

- configurație planimetrică nefuncțională care este rezultatul unor extinderi succesive a casei existente
- fațade și volumetrie lipsite de proporții și finisaje de calitate
- tâmplării de lemn care nu au calitate de izolare
- igrasia generală în toată casa, pardoseli și pereți datorată lipsei a oricărei izolații termice și hidroizolații
- finisaje uzate în general
- supraetajare terminată parțial și o structură a acoperișului mai mult improvizată

3.12. Echiparea existentă

Alimentarea cu apă și canalizare

Clădirea este racordată la rețeaua publică de apă și canalizare.

Alimentare cu gaze naturale

Clădirea este racordată la rețeaua existentă de gaze naturale.

Alimentare cu energie electrică

Clădirea este racordată la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

Rețeaua de telecomunicații

În zonă există rețea publică de telecomunicații.

Evacuarea deșeurilor

În zonă există servicii de colectare și transportarea deșeurilor.

4. Reglementări

4.1. Obiective noi solicitate prin temă-program

S-a solicitat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea următoarelor situații:

- Front la stradă mai mică de 10 m a terenului studiat
- După dezmembrarea terenului pentru reglementarea profilului străzii Câmpului retragerea față de aliniament va fi mai mică de 3,00 m, aceasta va fi de 45 cm.

Prin prezentul proiect se propune:

- Dezmembrarea terenului cu destinație drum pentru reglementarea profilului străzii Câmpului
- Extinderea locuinței unifamiliale existente, cât și modificări exterioare și interioare a construcției existente, amenajări exterioare

4.2. Funcționalitatea amplasarea și conformarea construcțiilor

Nivelul subsolului nu va suferi modificări funcționale.

Se propune reconfigurarea spațială a parterului, astfel încât se desființează la o cameră fără aerisire din mijlocul construcției. Dormitorul din partea de față va fi urmată de o zonă de funcțiuni de deservire. Aici se va amenaja baie, dressing și cămară. În partea din spate se va amenaja o zonă de zi spațioasă cu living și bucatărie și loc de luat masa și o terasă exterioară acoperită.

Nivelul etajului se vor recompartimenta pentru a avea patru dormitoare, băi și dressinguri, terasă exterioară.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

SITUAȚIA EXISTENTĂ

folosință existentă	locuință individuală curți construcții
Ac existentă	117 mp
Ad subsol	32 mp
Ad existentă	266 mp
P.O.T. existent	11,29 %
C.U.T. existent	0.22
nr. parcuri existente exterioare	1
H cornișă maximă	5,90 (6,73) m
H maxim	9,70 m
SITUAȚIA PROPUȘĂ	
folosință propusă	locuință individuală, curți construcții - nu se schimbă
AC propusă	156 mp
AD subsol propusă	32 mp - nu se schimbă
AD propusă	312 mp
P.O.T. propus	15 %
C.U.T. propus	0.30
nr. parcuri exterioare propuse	2
H cornișă maximă	8,00 m
H clădiră maximă	10,00 m

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Accesul pietonal și auto se va face în continuare direct din strada Câmpului.

Retragerile propuse vor fi:

- retragere de 45 cm din aliniamentul reglementat al străzii Câmpului, rezultat după dezmembrarea terenului de 18 mp
- așezare cu calcan pe limita de proprietate către nord
- retragere de minim 3,00 m față de limita de proprietate către sud
- retragerea față de limita posterioară nu este relevantă, este mai mare de 6,00 m.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menționate

Se propune extinderea clădirii existente și modificarea acoperișului și fațadei clădirii existente astfel încât întreaga structură nouă să aibă o fațadă unitară. Se renunță la acoperișul existent în două ape. Acesta nu este o soluție potrivită în cazul așezării unei construcții cu calcan pe limita de proprietate.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se va desface structura șarpantei existente împorvzate care se află oricum într-o stare generală degradată. Nu se propun alte modificări majore la structura clădirii existente. Suprafața extinsă va mări spațiul interior al zonei de zi și va oferi un spațiu exterior acoperit, o terasă.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal se va realiza tot din strada Câmpului. În incinta studiată vor fi amenajate suprafețe pietonale și carosabile cât și două locuri de parcare.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei

Terenul are o declivitate de aprox. 11,00 m. Pe lungimea construcției propuse de 25 de m declivitatea este de aprox. 1,70 m, care se va fi preluată în exterior de suprafața pietonală. Nu se propun intervenții în spațiul verde înspre fundul parcelei. Dar conform studiu geotehnic se vor evita păstrarea sau plantarea altor arbori la o distanță mai mică de 3-5 m.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul studiat se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuare poluării

Terenul studiat nu prezintă probleme ecologice sau poluare. La construcția propusă de vor folosi materiale care nu vor polua mediul înconjurător. În timpul execuției lucrărilor se vor respecta toate reglementările în vigoare pentru protecția mediului.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Terenul cu o suprafață de 18 m dezmembrat va avea funcțiunea de drum pentru reglementarea profilului străzii Câmpului.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața zonei verzi propuse nu se va modifica semnificativ, acesta va fi 753 mp, respectiv 74 %.

4.13. Profile transversale caracteristice

Nu există profile transversale caracteristice. Vezi desfășuratele stradale propuse.

4.14. Lucări necesare de sistematizare verticală

Diferența de înălțime existentă a terenului amenajat va fi preluată prin amenajările exterioare propuse.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Clădirea va fi retrasă de la aliniament cu 45 cm.

Regimul de înălțime existent nu se va modifica: $S_{\text{parțial}} + P + E$

P.O.T. existent = 11,29 %

P.O.T. maxim = 35 %

P.O.T. propus = 15 %

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,22

C.U.T. maxim = 0,9

C.U.T. propus = 0,30

4.17. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă și canalizare

Clădirea se va racorda la rețeaua publică de apă și canalizare.

Alimentare cu gaze naturale

Clădirea se va racorda la rețeaua existentă de gaze naturale.

Alimentare cu energie electrică

Clădirea se va racorda la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

Rețeaua de telecomunicații

Clădirea se va racorda la rețeaua publică de telecomunicații.

Evacuarea deșeurilor

Se va încheia contract de colectare și transportarea deșeurilor.

4.18. Bilanțul teritorial, în limita amplasamentului studiat(existent și propus)

	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
	MP	PROCENT
S. TEREN	1036	100 %
S. CONSTRUITĂ	117	11 %
S. PIETONALĂ	52	5 %
S. CAROSABILĂ	55	5 %
S. SPAȚIU VERDE	794	79 %

	SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	MP	PROCENT
S. TEREN CU DEST. DRUM		18 -
S. TEREN	1018	100 %
S. CONSTRUITĂ	163	16 %
S. PIETONALĂ	36	4 %
S. CAROSABILĂ	66	6 %
S. SPAȚIU VERDE	753	74 %

5. Concluzii

5.1. Consecințe realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției va conduce la ameliorarea calității locuirii de tip unifamilial.

5.2. Măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

După obținerea tuturor avizelor pentru faza P.U.D. se va obține HCL pentru obiectivul solicitat, respectiv autorizația de construire.

5.3. Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției

Proiectantul consideră că soluția propusă respectă prevederile planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

Septembrie 2019
Cluj-Napoca

Șef proiect/Întocmit: arh. PÉTER Eszter
NORMA Arhitectură și Urbanism SRL

Șef proiect urbanism: arh. BOIERU Radu