

ELABORARE PUD ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

str. Mureșului, nr. 19, Cluj-Napoca , jud. Cluj

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PUD ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT:	str. Mureșului, nr. 19, Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Meseșan Călin Calea Mănăștur, nr. 101, ap. 41, Cluj-Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	sc PITAS INVESTMENTS srl 400489 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J12/751/15.02.2007, CUI: 21102097 Tel.: +40 264 222 222, E-mail: office@pitas.ro BT Bank: RO68 BTRL ROMC RT00 R494 4602
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	P.UD.
NR. PROIECT	106/2019
DATA:	Noi. 2019

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PUD ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT:	str. Mureșului, nr. 19, Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Meseșan Călin Calea Mănăștur, nr. 101, ap. 41, Cluj-Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	sc PITAS INVESTMENTS srl 400489 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J12/751/15.02.2007, CUI: 21102097 Tel.: +40 264 222 222, E-mail: office@pitas.ro BT Bank: RO68 BTRL ROMC RT00 R494 4602
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	P.UD.
NR. PROIECT	106/2019
DATA:	Noi. 2019

LISTĂ CU SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
PROIECTAT:	arh. GUTTMAN Szabolcs István
DESENAT:	arh. BOKOR Milán

BORDEROU

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PUD ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU 2 UNITĂȚI LO-CATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, AMENAJĂRI EX-TERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT:	str. Mureșului, nr. 19, Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Meseșan Călin Calea Mănăștur, nr. 101, ap. 41, Cluj-Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	sc PITAS INVESTMENTS srl 400489 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J12/751/15.02.2007, CUI: 21102097 Tel.: +40 264 222 222, E-mail: office@pitas.ro BT Bank: RO68 BTRL ROMC RT00 R494 4602
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	P.U.D.
NR. PROIECT	106/2019
DATA:	Noi. 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 DE ARHITECTURĂ
7. COPIE CARTE DE IDENTITATE BENEFICIAR
8. EXTRAS C.F. NR. 328638
9. COPIE CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1090 DIN 20.03.2019
10. AVIZE OBȚINUTE
11. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ + PROCES VERBAL
12. STUDIU GEOTEHNIC

B. PIESE DESENATE

A.01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000
A.02 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG	sc. 1:2000
A.03 PLAN DE SITUAȚIE – SITUAȚIE EXISTENTĂ	sc. 1:500
A.04 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500
A.05 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500
A.06 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	sc. 1:500
A.07 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	sc. 1:500
A.08 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – INFORMAREA POPULATIEI	sc. 1:500
A.09 FOTOMONTAJ	sc. 1:500
A.10 ILUSTRARE URBANISTICA	sc. 1:500
A.11 ILUSTRARE URBANISTICA	sc. 1:500

MEMORIU TEHNIC GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ

1. INTRODUCERE

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PUD ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C1, CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT:	str. Mureșului, nr. 19, Cluj-Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Meseșan Călin Calea Mănăștur, nr. 101, ap. 41, Cluj-Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	sc PITAS INVESTMENTS srl 400489 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J12/751/15.02.2007, CUI: 21102097 Tel.: +40 264 222 222, E-mail: office@pitas.ro BT Bank: RO68 BTRL ROMC RT00 R494 4602
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	P.UD.
NR. PROIECT	106/2019
DATA:	Noi. 2019

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) și elaborarea unui proiect pentru autorizarea lucrărilor de desființare corp C1, construire locuință semicolectivă cu două unități locative, împrejmuire teren proprietate, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități în municipiul Cluj-Napoca, pe str. Mureșului, nr. 19, județul Cluj. Demersul proiectului este structurat după cum urmează:

- Obiect 1: Desființarea construcției existente aflată într-o stare avansată de degradare
- Obiect 2: Construirea unei locuințe cu 2 unități locative
- Obiect 3: Racorduri și branșamente la utilități
- Obiect 4: Împrejmuire proprietate + Amenajări exterioare
- Obiect 5: Amenajări interioare

1.3. SURSE DOCUMENTARE

PUG și RLU aferent
Bază topografică
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Adresa administrativă este municipiul Cluj-Napoca, str Mureșului, nr. 19, cod poștal 400598, jud. Cluj. Terenul 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. 1090/20.03.2019). UTR Lip– zonă locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, zona este caracterizată de locuințe individuale și semicolective, care sunt construite în regim cuplat sau individual. Momentan pe sit se află o construcție de 20 mp aflată într-o stare avansată de degradare care se dorește a fi desființată.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela pe care se dorește construcția se identifică în C.F. nr. 328638 Cluj-Napoca, sub nr. topografic/cadastral 328638 și are o suprafață totală de 421mp. În C.F. 328638 este descris: teren împrejmuit; teren împrejmuit prin gard de sârmă pe latura de sud și est; gard de beton pe latura de vest, iar pe latura de nord este neîmprejmuit, iar corp C1: construcție cu regim de înălțime P, cu 1 cameră, având suprafața desfășurată de 20mp, construcție realizată în 1967, nu deține certificat de performanță energetică și nu este dotată cu lift.

Pe parcela a fost emisă și anulată autorizația de construire nr. 591 din 03.06.2014. prin care au fost autorizate următoarele lucrări: extindere și etajare construcție existența și transformare în casa familială cu 2 apartamente, amenajări exterioare. Prin sentința civilă nr. 4067 din 16.12.2015 la plangerile făcute de vecini judecătoria a anulat autorizația din cauza lipsei studiilor de insorire. Trebuie menționat faptul că construcția autorizată de AC nr. 591 din 03.06.2014 a avut gabarite mai mari decât clădirea propusă de prezentul proiect (atât în plan orizontal, cât și în plan vertical), respectiv a fost amplasată la o distanță mai mică de 60cm față de limita de proprietate estică. Aceste aspecte au fost luate în considerare la proiectul propus prin prezenta documentație: regim de înălțime P+E, cu înălțime maximă până la streșina de 4,50m pe latura estică, o retragere de 1,00m față de limita de proprietate estică și o retragere de 5m față de limita de proprietate de pe strada Mureșului, iar construcția este amplasată în fașia de 25m calculată de la limita de proprietate la strada (construcția propusă având o adâncime de 20m).

Parcela inițială a fost compusă din parcela cu nr. Cad. 328638 și parcela cu nr. Cad. 328639, cu suprafața totală de 544 mp. Deoarece clădirile vecine care adăpostesc locuințe colective nu au beneficiat de suprafețe verzi ample, parcela inițială a fost dezmembrată și o suprafață de 123mp cu nr. Cad. 328639 a fost vândută către vecini, astfel oferind o suprafață pe care s-a putut amenaja un loc de joacă pentru copii și spațiu verde. După această operațiune parcela rămasă cu nr. Cad. 328638 are o suprafață de 421 mp, și îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- are front la stradă
- lungimea frontului la stradă este egală sau mai mare de 10 m în cazul în care pe parcelele învecinate aceasta depășește 10 m – parcela cu nr. Cad. 328638 are front la stradă de 10.27 metri iar parcelele învecinate au fronturi de 17 respectiv 18.8 metri
- adâncimea este mai mare decât frontul la stradă, aceasta fiind de 40.89 metri
- suprafața parcelei este mai mare de 300mp, aceasta fiind 421 mp

3.1. Circulații – Căile de comunicație

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată se realizează de pe strada Mureșului, stradă publică existentă.

3.2. Ocuparea terenului

POT existent – 4.75%

CUT existent – 0.05

Terenul studiat se învecinează cu următoarele parcele:

Vecinătăți:

Nord:	proprietate privată neconstruită: nr. cad. 328639
Vest:	proprietate privată construită: nr. cad. 280111 proprietate privată drum: nr. Cad. 280113 proprietate privată construită: nr. Cad. 298612 proprietate privată neconstruită: nr. cad. 298613
Sud:	strada Mureșului
Est:	proprietate privată construită: nr. cad. 255241

3.3. Concluziile studiului geotehnic

Litologie: Succesiunea constă din 3 unități principale în ordinea următoare: sol vegetal, argilă nisipoasă și pietriș cu nisip.

Apa subterană: Nivelul apei subterane nu a fost interceptat.

Categoria geotehnică: Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 1.

Stabilitatea terenului: Terenul nu pune probleme de stabilitate.

Deformații probabile: Se recomandă aducerea gradului de compactare mai mare de 98%, sub talpa fundației pentru evitarea tasărilor ulterioare.

3.4. Echipare edilitară existentă

3.4.1 Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin bransament la rețeaua de apă existentă.

3.4.2 Alimentarea cu energie electrică

În zonă există racord la energie electrică. Clădirea va fi racordată la rețea.

3.4.3 Alimentarea cu gaz

În zonă există racord la rețeaua de gaze naturale, agentul termic va fi asigurat de centrala proprie pe gaz.

3.4.4 Rețeaua de canalizare

Evacuarea apelor uzate menajere se va realiza prin curgere gravitațională la rețeaua exterioră de canalizare existentă.

3.4.5 Rețeaua de telefonie

În zonă există racord la rețeaua de instalații de telecomunicații.

3.5. Probleme de mediu

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului. Amplasamentul nu se află sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context de transfrontieră. Situl se află la o distanță relativ mare față de prima zonă protejată, și nu ne aflăm în aria naturală protejată de interes comunitar.

3.6. Opțiuni ale populației

Propunerile nu contravin percepției populației din zonă. Funcțiunea propusă - cea de locuință - nu va modifica caracterul zonei.

4. REGLEMENTĂRI

Tema de proiectare prevede elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) și elaborarea unui proiect pentru autorizarea lucrărilor de desființare corp C1, construire locuință semicolectivă cu două unități locative, împrejmuire teren proprietate, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități în municipiul Cluj-Napoca, pe str. Mureșului, nr. 19, județul Cluj. Demersul proiectului este structurat după cum urmează:

Obiect 1: Desființarea construcției existente aflată într-o stare avansată de degradare

Obiect 2: Construirea unei locuințe cu 2 unități locative

Obiect 3: Racorduri și branșamente la utilități

Obiect 4: Împrejmuire proprietate + Amenajări exterioare

Obiect 5: Amenajări interioare

Construcția propusă va respecta toate condițiile menționate în PUG-Cluj-Napoca, respectiv:

- se va retrage de la limita dinspre stradă cu 5m;
- se va retrage de la limita din est (nr. 21) cu 60cm;
- se va retrage de la limita din vest cu 3m.

Înălțimea maximă la cornișă:

- + 4.50m – fațada estică
- + 6.00m – fațada vestică

Înălțimea maximă la coamă:

- +8.00m

Regimul de înălțime: P+1E

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată se realizează de pe strada Mureșului, stradă publică existentă. Accesele în clădire se realizează de pe latura vestică a construcției.

Pe latura estică nu se vor amplasa ferestre.

4.1. CAPACITATE, SUPRAFATĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafața terenului este de **421mp.**

Locuința colectivă va avea o suprafață construită totală de **126mp** și o suprafață desfășurată de **252mp**. Ansamblul va mai cuprinde și două locuri de parcare exterioare în fața casei și diverse amenajări exterioare.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de amplasare sunt:

- respectarea retragerilor de la limitele de proprietate precizate în PUG, respectiv în Codul Civil;
- integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent și la panta terenului;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind numărul de locuri de parcare.

4.3. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Se va respecta caracterul zonei și materialele folosite în zonă.

4.4. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe teren se află o construcție cu regim de înălțime P și suprafața construită de 20mp. Se dorește desființarea construcției deoarece se află într-o stare avansată de degradare, o parte dintre pereți, respectiv șarpanta s-a prăbușit.

4.5. MODUL DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI

Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului, într-o parcare special amenajată. Accesul auto și pietonal pe teren se realizează de pe strada Mureșului.

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL EXISTENT

Terenul studiat are funcțiunea de curți construcții în prezent.

În zona adiacentă amplasamentului există spații verzi.

Se va propune amenajarea unor spații verzi în jurul construcțiilor prin plantarea unor arbori ornamentali de mici dimensiuni și realizarea unor suprafețe înierbate.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Centrala termică se va omologa conform legislației 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 și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile, conform contract cu firma de salubritate.

Unde este posibil se vor realiza garduri vii, și se vor amenaja suprafețe înierbate (min 30% din suprafața terenului).

4.8. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA APLASAMENTULUI

Nu s-au prevazut funcțiuni publice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Vezi punct 4.6.

4.10. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu este cazul.

4.11. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Pentru evacuarea apelor pluviale în PROIECTUL DE EXECUȚIE INSTALAȚII vor fi prevazute soluții de canalizare a apelor pluviale și menajere.

4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Regimul de înălțime propus: parter + 1 etaj (P+1E)

Regimul de construire propus: izolat

POT propus = $S_c / S_t \times 100 = 126\text{mp} / 421\text{mp} \times 100 = 29.92\%$

CUT propus = $S_d / S_t = 252\text{mp} / 421\text{mp} = 0.59$

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 contractului cu firma de salubritate.

4.14. INSTALAȚII

Apa, energia electrică, gazul și telefonizarea se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.

Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza prin centrala termică proprie

Canalizarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

DATA:
Noi. 2019

PROIECTANT GENERAL:
SC PITAS INVESTMENTS SRL
arh. BOKOR Milán

arh. GUTTMAN Szabolcs István