
VIOMEX COM S.R.L.

Documentație Tehnică pentru elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu
pentru obiectivul

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU DESFIINTARE CORP C SI **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

amplasat în

Str. CCOPACILOR, nr. 5, Mun. CLUJ-NAPOCA, Jud. CLUJ

FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. P03 / 2019

- I.1. Denumirea obiectivului: **P.U.D. DESFIINTARE CORP C3 SI CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA**
- I.2. Amplasamentul obiectivului: **Str. COPACILOR, nr. 5, Mun. CLUJ-NAPOCA, Județul CLUJ**
- I.3. Proiectantul general: **VIOMEX COM S.R.L.**
Str. Brassai Sámuel nr.25/1, Cluj-Napoca
- I.4. Proiectant de specialitate: **VIOMEX COM S.R.L., Cluj-Napoca**
- I.5. Beneficiarul lucrarilor: **BOJAN MARIA**
- I.6. Faza de proiectare: **P.U.D.**

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

- 1.1. Foaie de capat
- 1.2. Fisa proiectului
- 1.3. Lista de semnaturi
- 1.4. Borderou
- 1.5. Certificat de urbanism
- 1.6. Extras C.F.
- 1.7. Avize
- 1.8. Memoriu prezentare

2. PIESE DESENATE

- | | |
|------------------------------------|-----|
| 2.1. Plan încadrare in zona | U01 |
| 2.2. Plan situația existentă | U02 |
| 2.3. Plan reglementari urbanistice | U03 |
| 2.4. Plan mobilare parcela | U04 |
| 2.5. Plan circulația terenurilor | U05 |
| 2.6. Plan rețele tehnico edilitare | U06 |

Întocmit,

Coord. Proiect urb. Arh. Dan Vanca

Arh. Melinda Székely

1 INTRODUCERE:

Date de recunoastere a obiectivului

- I.1. Denumirea obiectivului: **P.U.D. DESFIINTARE CORP C3 SI CONSTRUIRE
LOCUINTA FAMILIALA**
- I.2. Amplasamentul obiectivului: **Str. COPACILOR, nr. 5, municipiul CLUJ-NAPOCA,
Judetul CLUJ**
- I.3. Proiectantul general: **VIOMEX COM S.R.L. Str. Brassai Sámuel nr.25/1, Cluj-
Napoca**
- I.4. Proiectant de specialitate: **VIOMEX COM S.R.L., Cluj-Napoca**
- I.5. Beneficiarul lucrarilor: **BOJAN MARIA**

Obiectul lucrării:

Zona studiată este reprezentată de o parcelă cu suprafața măsurată de 1250 mp care se afla în proprietatea beneficiarei BOJAN MARIA.

- Suprafața parcelei studiate este de 1205.00mp din acte, măsurată 1250,00 mp, cu nr. CF/Topo/cad: 274246; accesul realizandu-se din strada COPACILOR.
- Parcela se afla în localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, iar destinația actuală este de curți construcții.

2. INCADRAREA IN ZONA:

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Amplasamentul studiat este privat și se afla conform PUG Cluj-Napoca aprobat 22.12.2014 în UTR Lip-locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost întocmit în scopul soluționării condițiilor urbanistice privind amplasarea construcției pe parcelă, configurarea clădirii, staționarea autovehiculelor, posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului. , în conformitate cu prevederile normelor de specialitate, prin reglementarea POT-ului și CUT-ului conform noilor cerințe.

- Amplasamentu studiat are o suprafață măsurată de 1250.00 mp
- Dotările edilitare există pe teren (există construcții bransate la utilități).
- Intervențiile propuse țin cont de noile reglementări ale PUG aprobat cu hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL nr.118/01.04.2015

Propunerea se face în conformitate cu prevederile regulamentului general de urbanism adaptându-se utilizărilor admise: se admite funcțiunea de locuire .

Propunerea de modificare a organizarii imobilului cu Nr. Cad 274246 nu contravine reglementarilor admise.

Pentru atingerea obiectivelor propuse se dorește următoarea utilizare funcțională:

- Utilizari admise:
Locuinte individuale si anexele acestora. Locuinte semicolective cu maxim doua unitati locative.

Documentare:

PUG primaria municipiului CLUJ-NAPOCA.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent PUD

Odata cu P.U.D. au fost întocmite studiul topografic și studiul geotehnic. Parcările auto vor fi la suprafata solului.

DOMENII	DISFUNȚIONALITĂȚI/ AVANTAJE	PRIORITĂȚI
Cadrul natural	Amplasament favorabil din punct de vedere al structurii functionale propuse.	Amenajarea unitara a spatiului
Circulație și accese	Accesul pe teren se realizează direct din strada Copacilor	Organizarea circulației carosabilă și pietonală sub forma de trasee coerent marcate .
Fond construit și utilizarea terenurilor	Se dorește , conform Utilizari Admise in Lip – desfiintarea unui corp de cladire de tip anexa (C3) si reconstruirea unei case unifamiliala parter cu subsol.	Stabilirea fasiei construibile cu o adancime mai mica de 25 m în concordanță cu normele in vigoare si tema stabilită de beneficiar
	Teren proprietatea privata pe care se dorește construirea unui imobil de locuinta unifamiliala.	Asigurarea intimitatii parcelei
Economic	Justificarea investițiilor în infrastructură și rețele edilitare	Refuncionalizarea anexei in casa de locuit.
Rețele edilitare	exista	Racordare la rețelele edilitare de apă, canal, alimentare cu energie electrică și alimentare cu gaz.

3. SITUATIA EXISTENTA

Evoluția zonei:

Municipiul **Cluj-Napoca** este situat în zona centrală a Transilvaniei, având o suprafață de 179,5 km². Situat în zona de legătură dintre Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei, orașul este plasat

la intersecția paralelei 46° 46' N cu meridianul 23° 36' E. Zona studiată se află în partea de NORD a municipiului Cluj-Napoca, la numărul 2 al străzii Ceferistilor, la intersecția cu str. Oasului propusă spre restructurare..

Cu un caracter funcțional de tip rezidențial, de densitate mică, (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și regimul de construire izolat.

Încadrarea în localitate:

- La Nord – proprietate privată,
- La Vest – proprietate privată
- la Sud – proprietate privată
- la Est – str. Copacilor cu un profil stradal de 5 m, este o stradă ce se oprește în dreptul nr. 7.

Elemente ale cadrului natural:

Zona studiată se află în partea centrală a Transilvaniei, la 330-340 m altitudine. Trei unități fizico-geografice distincte au aici o zonă de contact: Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei. Orașul este străbătut de râul Someșul Mic, unul dintre râurile importante ale României. Dealurile care îl străjuiesc sunt în mare parte împădurite sau plantate cu pomi fructiferi și sunt cuprinse între 500 m și 832 m: Dealul Feleacului - 739m, Peana 832 m, Săvădisla - 759 m, Dealul Hoia - 507 m.

Cluj-Napoca face parte din Zona Metropolitană Cluj-Napoca. Zona metropolitană urbană Cluj are o suprafață de 217.661 kmp și o populație de 416.366 locuitori, având 5 poli de creștere: Cluj-Napoca, Florești, Gilău, Apahida și Baci. Printre structurile internaționale din care face parte se numără: regiunea de dezvoltare nord-vest.

Clima este una de deal și podiș, cu o temperatură anuală medie de 11 °C. Precipitațiile ating o medie anuală de 750 mm/mp.

Circulația:

Accesul pe parcelă se face din strada Copacilor, strada cu profil de 5 m lățime, strada ce deserveste 10 case, strada terminându-se în dreptul numărului 7.

Ocuparea terenurilor:

Pe teren, sunt amplasate 3 construcții,

- casa de locuit C1 cu regim de înălțime P+M;
- o anexă C3 (bucătărie de vară) cu regim de înălțime P – pe latura Nordică, pe limita de proprietate,
- iar spre limita sudică este amplasat corpul C2 grajd și sură.

Se dorește desființarea corpului C3, acesta fiind pe limita de proprietate și reconstruirea acestui corp la 1,00 m de limita de proprietate, în fașia de 25 m de la aliniament.

Echiparea edilitară existentă:

Pe parcela studiată sunt dotări edilitare (datorită faptului că există deja o unitate de locuit funcțională). Deci racordul la rețelele edilitare este ușor de făcut.

Probleme de mediu:

În prezent zona nu este afectată de probleme de mediu care pot fi corectate prin proiectul propus. Prin construirea obiectivului propus nu se prevăd modificări majore din punctul de vedere al protecției mediului.

Opțiuni ale populației:

Prin tema de proiectare întocmită, beneficiarii au avut în vedere odată cu desființarea corpului C3 și reconstruirea lui cu destinația de locuință unifamilială, respectarea intimității vecinilor.

Punctul de vedere al elaboratorului P.U.D.:

Din punct de vedere funcțional, elaboratorul P.U.D. consideră că intenția beneficiarilor de a amenaja parcela cu Nr. Cad 274246, vine în conformitate cu spiritul locului.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

Din punct de vedere funcțional se propune desființarea corpului C3 (anexa) și reconstruirea acestuia. Destinația corpului de clădire va fi de locuire.

Prevederi ale P.U.G.:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe familiale). Parcelar omogen și regulat.

Valorificarea cadrului natural:

Valorificarea cadrului natural se face mai ales prin funcțiunile prevăzute de prezenta documentație.

Modernizarea circulației:

Accesul pe parcela se face din strada Copacilor, strada cu profil de 5 m lățime, strada ce deserveste 10 case, strada terminându-se în dreptul numărului 7.

Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici:

BILANȚ TERITORIAL ȘI INDICATORI TEHNICI

SUPRAFAȚĂ TEREN 1.250,00 mp
NUMĂR TOPOGRAFIC 0

NUMĂR CADASTRAL 274246
 NR. CARTE FUNCİARĂ 274246
 INTRA / EXTRAVILAN intravilan

DENUMIRE	SUPRAFETE EXISTENTE		SUPRAFETE PROPUSE		
CONSTRUITĂ TOTAL	235,00	mp	251,45	mp	
CONSTRUITĂ OBIECTIV	40,00	mp	56,45	mp	
DESFĂȘURATĂ TOTAL	340,07	mp	356,52	mp	
DESFĂȘURATĂ OBIECTIV	40,00	mp	56,45	mp	
UTILĂ OBIECTIV	35,00	mp	48,25	mp	
P.O.T.	18,80%		20,12%		
C.U.T.	0,27		0,29		
SUPRAFAȚĂ TEREN	1.250,00	mp	1.250,00	mp	
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P; P+M		P; P+M		
NR. LOCUINȚE INDIVIDUALE / COLECTIVE					
NUMĂR DE APARTAMENTE					
NR. LOCURI DE PARCARE ÎN INCINTĂ	1		2		
NUMĂR DE GARAJE AUTO	1		1		
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ CORNIȘĂ*	7,5	m	4	m	
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ COAMĂ	9	m	7	m	
CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ	-		D		
CLASA DE IMPORTANȚĂ	-		III		
GRAD DE REZISTENȚĂ LA FOC	-		III		
ZONA SEISMICĂ	-		-		
TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII	0,00	mp	0,00	mp	
CIRCULAȚII AUTO	48,00	mp	48,00	mp	3,84%
CIRCULAȚII PIETONALE	100,00	mp	100,00	mp	8,00%
ALTE SUPRAFETE		mp		mp	
SPAȚII VERZI AMENAJATE	867,00	mp	850,55	mp	68,04%
CONSTRUCȚII	235,00	mp	251,45	mp	20,12%
TOTAL	1.250,00	mp	1.250,00	mp	100,00%

* ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNIȘĂ FAȚĂ DE COTA TERENULUI AMENAJAT (TROTUARUL DE PROTECȚIE AL CLĂDIRII)

Bilanțul teritorial este întocmit conform ORDONANȚEI 27/2008 cu privire la modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

Dezvoltarea echipării edilitare:

Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă a imobilelor propuse se va realiza folosind bransamentul existent.

Imobilele vor fi alimentate cu apă prin intermediul bransamentului propriu și a căminului de apometru amplasat la limita de proprietate.

Conform STAS 1343/2006, necesarul specific de apa potabila q_{sp} pentru locuinte având instalații interioare de apă rece, caldă și canalizare, cu preparare individuală a apei calde este de 120 l/om, zi. Coeficientul de variație zilnică a debitului, K_{zi} , are o valoare cuprinsă între 1,30 și 1,40 iar coeficientul de variație orară K_o , are valoare 2,5-3,00.

Calculul pentru determinarea necesarului de apa potabila se efectueaza pentru un numar de 4 persoane/apartament la imobilele de locuit si un numar de 300 persoane in zonele anexe.

Rețea de canalizare

Apele uzate menajere vor fi deversate la rețeaua existentă.

Reteaua de canalizare propusa cu diametrul de 150 mm din PVC va intersecta traseul din axul drumului. Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteza minima de autocuratare de 0,7 m/s, pentru un grad de umplere de maxim 0,95%. Pentru situatiile in care traseul conductelor rețelei de canalizare strabate proprietati private se va solicita acordul proprietarilor.

Retelele interioare de canalizare menajera se vor cupla la rețeaua exterioara prin intermediul caminului de racord amplasat la limita de proprietate si la minim 2 m fata de cladire conform Normativ I9/1994 pct. 5.5 si HGR 1591/2002.

Debitul preluat prin canalizare conform STAS 1846/90 este de 80% din debitul de consum. Debitul maxim care se va evacua in rețea este debitul vasului de WC cu o valoare de 2,00 l/s caruia se adauga debitul maxim orar de 6,93 l/s (cf. SR1846/1-2006), astfel debitul de dimensionare a rețelei de canalizare menajera este de **8,93 l/s**.

Rețea de canalizare pluvială

Apele uzate pluviale vor fi deversate in rețeaua de preluare deja existentă.

Reteaua de canalizare propusa va avea diametrul minim de 150 mm . Panta de montare a conductelor de canalizare va asigura curgerea apei uzate la o viteza de maxim 4 m/s. Apa meteorica va fi colectata cu ajutorul gurilor de scurgere amplasate cf. STAS 3051-91.

Rețea de alimentare cu gaze naturale

Alimentare cu gaze naturale se va realiza prin racord la rețeaua deja existentă de medie presiune din zonă si prevederea unei statii de reglare masurare in incinta zonei studiate.

Conductele de gaze naturale se vor realiza din polietilena cu montaj ingropat.

Debitul de gaze naturale preconizat va avea valoarea de 1300 mc/h.

La limita de proprietate a imobilului se vor amplasa posturi de reglare-masurare.

Rețea de alimentare cu energie electrica

Alimentare cu energie electrica se va realiza de la linia de medie tensiune din zona, prin prevederea a doua posturi de transformare si rețea de distributie in bucla.

Retelele se vor executa cu montaj ingropat. In incinta zonei studiate se vor prevedea firdes de distributie. Imobilele vor fi alimentate prin blocuri de masura si protectie amplasate la limita proprietatii.

Protecția mediului:

Măsurile pentru protecția mediului vor fi următoarele:

- Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare (emisii, deversări, etc.):

Momentan nu există surse de poluare în zona existentă, exceptand poluarea produsa de traficul rutier.

Prin funcțiunile propuse nu există un impact semnificativ asupra mediului. Clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare, deversările necontrolate fiind astfel minimizate.

- Prevenirea producerii riscurilor naturale

Conform măsurilor și recomandărilor studiului geotehnic, vor fi avut în vedere la eliberarea autorizației de construire următoarele:

- Având în vedere că grosimea straturilor este destul de variabilă se vor executa studii geotehnice pentru construcție
- Nu se permite folosirea la nivelări sau umpluturi a molozului, nisipului sau a altor materiale drenante.
- Spațiile din jurul fundațiilor se vor umple cu argilă compactată în straturi în straturi de 20 de cm sau se vor prevedea cu alte materiale hidroizolante
- Săpăturile se vor executa pe tronsoane scurte din aval în amonte
- Ultimii 20 de cm de săpătură se vor executa imediat înainte de turnarea betoanelor
- În cazul taluzurilor ce depășesc 1m se vor prevedea ziduri de sprijin
- Amplasamentul va fi proiectat împotriva apelor din precipitații atât în timpul execuției lucrării cât și în timpul exploatarei construcției
- Apele rezultate din precipitații vor fi colectate și evacuate în emisar
- Conductele de apă și canalizare vor fi astfel proiectate încât să evite la minim pierderile
- În jurul clădirilor se vor prevedea trotuare etanșe cu înclinare de la construcție spre exterior
- Nu se permite plantarea de vegetație arboricolă mare la mai puțin de 4m. de construcție.

Epurarea și preepurarea apelor uzate va fi asigurată de către echipamentele municipale. Apele uzate vor ajunge la aceste echipamente prin sistemul de canalizare proiectat.

Depozitarea controlată a deșeurilor:

Prin funcțiunile propuse nu vor rezulta deșeuri care necesită regim special de depozitare.

A fost prevăzut punct gospodăresc și de colectare selectivă a deșeurilor (ambalaje, sticlă, hârtie, PET etc.) în vederea reciclării acestora potrivit legislației de profil.

În ceea ce privește depozitarea deșeurilor aceasta se va produce în mod controlat prin colectarea regulată de către o firmă specializată.

Primăria are sarcina de a introduce colectarea selectivă a deșeurilor (Art. 49 din O.U.G. 78/2000 aprobată cu modificări prin Legea 426/2001). Se vor amplasa recipiente de colectare în număr suficiente, în special pentru deșeurile de ambalaje, în punctele gospodărești prevăzute în cadrul P.UD.

Toate deșeurile nereciclabile se vor transporta la o stație de transfer și apoi la depozitul zonal de deșeuri al județului Cluj.

Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi, etc.

În cazul parcelelor vor fi întocmite studii geotehnice și vor fi adoptate măsuri care să asigure consolidările de maluri și stabilizarea terenului acolo unde este cazul.

Organizarea sistemelor de spații verzi

Spațiile verzi sunt de două categorii: spații verzi de protecție și spații verzi de incintă (gradina). Spațiile verzi de protecție au rolul de protecție împotriva surselor de poluare generate de autovehicule și rol estetic.

Obiective de utilitate publică:

Parcela aparține proprietarei Bojan Maria.

Prin PUD se dorește adaptarea zonei studiate la noile reglementări prevăzute prin P.U.G. Cluj-Napoca – construcția naexa C3 se dorește a fi desființată, aceasta aflându-se pe limita de proprietate cu vecinul din

nord, si reconstruirea la 1,00 m de limita de proprietate, ca si locuinta unifamiliala , in fasia de 25 m fata de aliniament.

5 CONCLUZII, MĂSURI:

Înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile P.U.G.

Amenajarea propusă este făcută la inițiativa beneficiarului .

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aprobat, categoria de folosință a terenului actuala este cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factare modesta, situate in lungul unor strazi, in acest caz studiat, strada deservește 10 case, ea , strada, existand pana la numarul 7, unde se opreste.

Incadrarea UTR-lui este Lip

Planul Urbanistic de Detaliu a fost întocmit în scopul reglementarii zonei studiate - intr-o zona caracterizata de functiunea de locuire se propune realizarea unei case unifamiliale cu regim de inaltime S+P.

Funcțiunile proiectului sunt :

Parter –

- corp C3 - 1 living+1 bucatarie, 1 baie, 1 dormitor,

Subsol

- corp C3– Pivnita.

Considerăm că prevederile prezentului plan sunt în concordanță cu această intenție.

Aprecieri ale elaboratorului P.U.D. asupra propunerilor avansate

Prin PUD s-a stabilit regimul de inaltime, situatia fata de vecinatati, precum si posibilitate introducerii structurilor propuse in functiunea de locuire .

Întocmit,

Coord. Proiect Arh. Dan Vanca

Arh. Melinda Székely