

S.C. N E X T D E S I G N. S . R . L .

B i r o u d e p r o i e c t a r e

A r h i t e c t u r a , U r b a n i s m , D e s i g n d e I n t e r i o r

400107 Cluj-Napoca, Predeal Nr. 4, tel: 0400 726 196 128

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (CU DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. MATEIU CARAGIALE, NR. 4, JUD. CLUJ

Beneficiar: **DATIRO HOME S.R.L.**
BORA ANCHIDIM - TRAIAN

Proiectant: **S.C. NEXT DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca**

Simbol proiect: **136/2019**

Faza proiect: **P.U.D.**

S.C. N E X T D E S I G N. S . R . L .

B i r o u d e p r o i e c t a r e

A r h i t e c t u r a , U r b a n i s m , D e s i g n d e I n t e r i o r

400107 Cluj-Napoca, Predeal Nr. 4, tel: 0400 726 196 128

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI COMISIEI DE URBANISM

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE
LOCUINTA SEMICOLECTIVA (CU DOUA UNITATI
LOCATIVE), IMPREJMUIRE, AMENAJARI
EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. MATEIU CARAGIALE, NR. 4, JUD. CLUJ

Beneficiar: **DATIRO HOME S.R.L.**
BORA ANCHIDIM - TRAIAN

Proiectant: **S.C. NEXT DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca**

Simbol proiect: **136/2019**

Faza proiect: **P.U.D.**

Cluj-Napoca
MAI 2020

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Memoriu tehnic
4. Anexe

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--|------------|------------|
| 1. Plan incadrare in zona | fara scara | plansa A1 |
| 2. Plan incadrare in P.U.G. | fara scara | plansa A2 |
| 3. Plan de situatie existent | sc. 1:250 | plansa A3 |
| 4. Plan reglementari urbanistice | sc. 1:250 | plansa A4 |
| 5. Propunere de mobilare urbanistica | sc. 1:500 | plansa A5 |
| 6. Plan regim de proprietate | sc. 1:250 | plansa A6 |
| 7. Plan retele edilitare | sc. 1:250 | plansa A7 |
| 8. Ilustrare urbanistica situatie propus | fara scara | plansa A8 |
| 9. Ilustrare urbanistica situatie propus | fara scara | plansa A9 |
| 10. Studiu insorire | fara scara | plansa A10 |

MEMORIU TEHNIC

1. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (CU DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Amplasamentul obiectivului: LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. MATEIU CARAGIALE, NR. 4, JUD. CLUJ

Proiectantul lucrării: SC NEXT Design SRL, Cluj-Napoca
Tel: 0726 196 128

Beneficiarul lucrării: DATIRO HOME S.R.L.
BORA ANCHIDIM - TRAIAN

Simbol proiect: 136/1/2019

Faza de proiect: P.U.D.

2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie a fost întocmita la cererea beneficiarilor DATIRO HOME S.R.L., cu sediul social in loc. Bistrita, bd. Republicii, nr. 1, et. 1, jud. Bistrita – Nasaud, C.U.I. 36131406, si Bora Anchidim - Traian, cu domiciliu in loc. Bistrita, str. Spatarului, nr. 3, sc. 3, ap. 10A, identificat prin C.I. seria XB nr. 404734, in vederea obtinerii Avizului Comisiei de Urbanism, pentru lucrarea **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (CU DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**, care se situează in loc. Cluj-Napoca, str. Mateiu Caragiale, nr. 4, jud. Cluj, identificat prin nr. cadastral 288615, extras C.F. nr. 288615 Cluj-Napoca, nr. C.F. vechi 181518, nr. cadastral vechi 18899.

SURSE DOCUMENTARE

Baza topografică.

INCADRAREA IN ZONA

Zona studiată se situează în zona intravilana a loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Mateiu Caragiale, nr. 4 și este în proprietatea privată a beneficiarilor DATIRO HOME S.R.L. și Bora Anchidim - Traian.

INCADRAREA IN PUG

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 311 din 22.01.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca parcela se încadrează conform P.U.G. în UTR-Liu: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE

Conform Certificatului de Urbanism imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Folosința actuală a imobilelor: conform extrasului CF: curți construcții.

Conform PUG imobilul este situat în UTR-Liu: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTILIZARI ADMISE:

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp, caz în care se va elabora P.U.D.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, de pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari, cu rumatoarele condiții:

a.) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b.) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;

c.) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

d.) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor/cladirilor existente ce adapostesc activitati de natira celor de mai sus mentionate.

Pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari/ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

a.) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;

b.) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c.) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventie asupra spatiilor/cladirilor existente ce adapostesc activitati de natira celor de mai sus mentionate.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

a.) sa nu includa alimentatii publice;

b.) sa se obtina acordul vecinilor.

Institutii de educatie/invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

a.) sa se elaboreze un P.U.D. Pentru organizarea ocuparii parcelei;

b.) sa nse asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip;

c.) pe parcela sa nu existe alte functiuni.

UTILIZARI INTERZISE:

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele mentionate la UTILIZARI ADMISE si UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin P.U.Z.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

POT maxim admis - 35 %,

CUT maxim admis - 0.9

Categoria de importanta: Potrivit dispozitiilor legii nr.10/1995, a H.G.R. nr.261/1994 , a H.G.R. nr. 766/1997 si in conformitate cu metodologia MLPAT, obiectivul se incadreaza in categoria de importanta "D" redusa - constructie de importanta redusa.

Zona de impozitare de incadrare conform H.C.L. 1064/19.12.2018 este «C».

3. SITUATIA EXISTENTA

REGIMUL JURIDIC

Proprietatea este situata in intravilanul loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, conform planului de incadrare in zona si este conform extrasului C.F. in proprietatea privata a beneficiarilor DATIRO HOME S.R.L. si Bora Anhidim - Traian. In extrasul CF nu sunt inscrieri privitoare la sarcini.

REGIMUL ECONOMIC

Proprietatea este compusa din: 488.00 mp teren in C.F. nr. 288615 Cluj-Napoca , nr. cadastral 288615, nr. C.F. vechi 181518, nr. cadastral vechi 18899.

REGIMUL TEHNIC

Bilant teritorial existent

	mp	%
Teren studiat in PUD	488.00	100.00
Constructie propusa	0.00	0.00
Terase	0.00	0.00
Alei pietonale	0.00	0.00
Alei auto si parcare	0.00	0.00
Spatii verzi	0.00	0.00

POT existent: 0.00%

CUT existent: 0.00

Descriere amplasament

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj pe strada Mateiu Caragiale, nr. 4. Terenul in suprafata de 488.00 mp, este de formă dreptunghiulara.

Terenul studiat nu are diferente de nivel semnificative.

Accesele auto si pietonal in incinta nu sunt amenajate.

Suprafata terenului:

S= 488.00 mp conform CF.

Proprietatea se află în intravilanul loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj pe strada Mateiu Caragiale, nr. 4.

Terenul se invecineaza pe latura vestica cu proprietate privata nr. cad. 250027, la sud cu proprietate privata nr. cad. 2728, la est cu proprietate privata nr. cad. 304464.

Căile de comunicatie- accese

In prezent pe parcela nu sunt amenajate acces auto si acces pietonal.

In prezent in incinta nu sunt amenajate spatii de parcare sau garare a autovehiculelor.

Vecinatati , fond construit existent

Nord: str. Mateiu Caragiale

Sud: proprietate privata nr. cad. 2728

Est: proprietate privata nr. cad. 304464

Vest: proprietate privata nr. cad. 250027

Terenul studiat este liber de constructii.

Echipare edilitara:

Echipamentele edilitare (electricitate, gaz, apa si canalizare) se afla in zona pe strada Mateiu Caragiale parcela studiata nu dispune in prezent de racorduri si bransamente la retelele existente.

Caracteristici geotehnice de fundare a constructiilor

Din punct de vedere geomorfologic zona cercetata este situata in nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, in zona de terasa a raului Somesul Mic. Zona este dominanta de depozite sarmatiene, constituite din nisipuri, gresii si concretiuni grezoase, in alternanta cu argile marnoase cenusii si cafenii. Stratul de baza este acoperit de pietrisuri si nisipuri si depozite organice (maluri) specifice zonei de terasa a Somesului Mic. Terenul cercetat este unul orizontal si nu prezinta semne de instabilitate. Conditiiile de amplasament nu conduc la concluzia existentei unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active.

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

-F2:

- 0.00 m - -2.00 m – umplutura
- -2.00 – -4.00m – praf nisipos cenusiu, consistent, contactil, activ.
- -4.00 – -6.00m – pietris cu nisip cafeniu/cenusiu afanat

Apa subterana a fost interceptata, la data executarii forajului F2, la -6.00 m fata de CTN. In perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii sa se ia masuri pentru hidroizolarea ei, precum si la prevenirea infiltratiilor apei de suprafata in teren.

Clima este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal.

Amplasamentul se incadreaza din punct de vedere seismic in zona seismica cu grad 6 (scara MSK) conform SR 11100/1-93, aceasta fiind zona cu evenimente seismice avind interval mediu de recurenta IMR=100 ani si 20% probabilitatea de depasire in 50 de ani, caracterizata de un coeficient $ag=0.10$ g si perioada de colt $T_c=0.7$ sec in conformitate cu P100-1/ 2013.

Adancimea de inghet conform STAS 6054-77 este de -0.80 - -0.90 m fata de cota terenului natural neacoperit.

Adancimea de fundare > de 1.10 m fata de cota terenului natural.

4. PROPUNERI- REGLEMENTARI

Se propune **CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (CU DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Amplasarea constructie propuse fata de limitele laterale:

- cladirea se va retrage fata de limita nordica cu 3.00 m;
- cladirea se va retrage fata de limita sudica cu minim 4.31 m, preluind retragerea fata de limita posterioara a caldirilor invecinate existente (regula locala);
- cladirea se va retrage fata de limita vestica cu minim 5.45 m;
- cladirea se va retrage fata de limita estica cu minim 5.35 m.

Regimul de inaltime al cladirii propuse va fi de P+1, inaltimea la cornisa a cladirii propuse va fi de maxim 7.20 m

ELEMENTE DE TEMA

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarii lucrarii prevede construirea unei Locuinte semicolective (cu doua unitati locative alipite) avind regim de inaltime de P+1 .

Se doreste amenajarea incintei cu trotuare pietonale si platforme de parcare, iar in spatiile ramase libere se vor amenaja spatii verzi plantate cu arbori si arbusti decorativi.

DETERMINAREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICE.

Criteriile principale de amplasare:

- integrarea constructiei propusa in cadrul construit existent, respectarea unei retrageri adecvate pentru a nu periclita insorirea locuintelor aflate in apropierea parcelei.
- realizarea legaturilor auto si pietonale cu strada Mateiu Caragiale, pentru fiecare unitate locativa in parte.
- satisfacera numarului de parcare prin asigurarea a doua locuri de parcare in incinta (cate un

loc de parcare pentru fiecare unitate locativa), in partea de nord a parcelei.

–asigurarea suprafatelor minime de spatii verzi.

ORGANIZAREA CIRCULATIEI, PARCAJE, ACCESE AUTO

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va realiza pe latura nordica a parcelei, de pe strada Mateiu Caragiale, pentru fiecare unitate locativa in parte.

Parcarile se vor asigura in incinta pe platforme special amenajate.

REGIMUL DE ALINIERE

Cladirea propusa va fi situata astfel fata de limitele de proprietate :

–cladirea se va retrage fata de limita nordica – aliniament cu 3.00 m;

–cladirea se va retrage fata de limita sudica – limita posterioara cu minim 4.31 m, preluind retragerea fata de limita posterioara a caldirilor invecinate existente (regula locala);

–cladirea se va retrage fata de limita vestica – limita laterala cu minim 5.45 m;

–cladirea se va retrage fata de limita estica – limita laterala cu minim 5.35 m.

Regimul de inaltime al cladirii propuse va fi de P+1, inaltimea la cornisa a cladirii propuse va fi de maxim 7.20 m

REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este de : P+1

STRUCTURA

Cladirea proiectata va avea regim de înălțime P+1, având structura de rezistență alcătuită din fundații continue din beton, zidarie portanta cu samburi de beton, planșee si scari din beton armat monolit, acoperis tip sarpanta de lemn cu invelitoare din tabla.

UTILITATI EDILITARE

Cladirea propusa va fi racordata la utilitatile existente in zona.

DEPOZITAREA SI EVACUAREA DESEURILOR

Cladirea propusa va asigura colectarea in conditii igienice a deseurilor menajere in pubele amplasate pe platforma gospodareasca amenajata in incinta, de unde vor fi colectate si transportate la rampa de depozitare a municipiului unde cele recuperabile se vor valorifica.

CIRCULATII SI SPATII VERZI

Accesul auto si pietonal se va realiza de pe strada Mateiu Caragiale, aflata in partea de nord a parcelei. Parcarea autoturismelor se va realiza in incinta parcelei pe platforme special amenajate, pe 2 locuri de parcare, cate un loc pentru fiecare unitate locativa.

Spatiul verde se va planta cu arbori si arbusti decorativi.

Bilant teritorial propus

	mp	%
<u>Teren studiat in PUD</u>	<u>488.00</u>	<u>100.00</u>
Constructie propusa	164.61	33.74
Terase	14.76	3.03
Alei pietonale	27.58	5.65
Alei auto si parcare	73.70	15.10
Spatii verzi	207.35	42.48

POT propus: 33.74 %

CUT propus 0.68

POT max UTR-Liu= **35%**

CUT max UTR-Liu= **0.9**

Imobilul propus va fi compus din:

PARTER / UNITATE LOCATIVA :

- hol;
- living;
- bucatarie;
- baie;
- debara.

ETAJ / UNITATE LOCATIVA:

- baie;
- baie;
- dormitor;
- dormitor;
- dormitor;
- hol si casa scarii;
- depozitare.

Cladirea propusa se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

Plastica arhitecturala si detaliile de executie se vor detalia intr-o faza ulterioara de proiectare.

5. CONCLUZII

Avind in vedere amplasarea fata de limitele de proprietate a celorlalte cladiri invecintate cu strada Mateiu Caragiale, s-a constatat existenta unei reguli locale in ceea ce priveste retragerea fata de limita posterioara a parcelei, aceasta fiind cuprinsa intre minim 4.00m si maxim 4.70m. In consecinta cladirea propusa s-a amplasat cu respectarea acestei reguli locale la minim 4.31m, asigurandu-se astfel amenajarea unor spatii verzi mai generoase catre limitele laterale ale parcelei.

De asemenea s-a respectat retragerea fata de aliniament a cladirilor invecinate cu strada Mateiu Caragiale , care corespunde cu retragerea minima recomandata prin regulamentul local de urbanism si anume 3 m.

In urma analizei efectuate s-a constatat faptul ca Strada Mateiu Caragiale care are in prezent o latime de maxim 6.09m nu poate fi largita din cauza modului in care sunt amplasate fata de aliniament cladirile deja construite in zona (retragere de 3m). Avind in vedere cele de mai sus s-a luat in considerare o posibila amenajarea a strazii existente cu un trotuar de 1 m latime si o alee auto de 5.09m cu circulatie in ambele sensuri.

Cladirea propusa va avea regimul de inaltime P+1 respectind atat caracterul general al imobilelor invecinate cit si regulamentul local de urbanism.

Propunerea respecta indicii urbanistici prevazuti prin PUG si se integreaza in aspectul arhitectural al cladirilor invecinate, respectind recomandarile regulamentului local de urbanism cu privire la acesta, armonizindu-se astfel cu caracterul zonei.

Mai 2020

Intocmit

Arh. MIHAELA CĂȚINAȘ

Arh. CRISTIAN BĂNUȚ