

FISA PROIECTULUI

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU COSTRUIRE LOCUINTA FAMILIAA CU DOUA UNITATI LOCATIVE P+E,

1.1 DATE GENERALE:

- Denumirea proiectului:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU PENTRU COSTRUIRE LOCUINTA
FAMILIALA CU DOUA UNITATI LOCATIVE
P+E,**

- Beneficiar:

**MARC MIHAI-FLORIN si MARC LOREDANA-
MIHAIELA**

- Amplasament:

**Str. BLAJULUI, nr.20 Loc. CLUJ-APOCA, Jud.
CLUJ**

*- Suprafata teren
studiat:*

586 mp

- Regim economic:

**terenul cu o suprafata de 586 mp
este incadrat in intravilan conform CAD/CF 335369
categoria de folosinta: curti constructii**

*- Proiectantul
lucrarilor:*

**SC HELV CONSTRUCT SRL str. GHEORGHE DIMA,
nr. 4,
blc. 2C, ap. 18, Cluj-Napoca, Jud. Cluj**

- Data:

01/26/2020

- Nr. Proiect:

49/2019

MEMORIU - PUD

I Introducere:

1. Date de recunoastere a documentatiei:

- **Denumirea proiectului:** ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU COSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA CU DOUA UNITATI LOCATIVE
P+E,

- **Beneficiar:** MIHAI-FLORIN si MARC LOREDANA- MIHAIELA

- **Amplasament:** Str. BLAJULUI, nr.20 Loc. CLUJ-APOCA, Jud. CLUJ

- **Numar proiect:** 49/2019

- **Elaborator:** SC HELV CONSTRUCT SRL

- **Data elaborarii:** 01/26/2020

1.1 Obiectivul lucrarii:

Prin prezenta documentatie se doreste construirea unei locuinte semicolective cu doua unitati locative P+E. Aceasta va fi amplasata pe terenul identificat prin CAD/CF 335369 cu o suprafata de 586 mp, ce se afla in Str. Blajului nr.20, Mun. Cluj-Napoca, Jud. CLUJ. Constructia va fi retrasa fata de limita posterioara cu 4.24 m, fata de limita laterala N cu 4.00 m, fata de limita laterala S retragerea va fi de 5.62 m, iar fata de limita la strada de 32.55 m.

Prin prezenta documentatie se reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesul auto si pietonal, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare al terenului cu evidentierea modalitatii de conformare la prevederile regulamentului local de urbanism.

II Incadrare in zona:

Imobilul este situat in intravilanul Mun. Cluj-Napoca, judetul CLUJ, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Zona in care este inclus este caracterizata de locuinte cu regim redus de inaltime, ce sunt dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Constructiile invecinate sunt in mare masura locuinte individuale.

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

Prevederi conform P.U.G. al mun. Cluj:

Terenul se incadreaza in zona: **Zona rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale).**

UTILIZĂRI ADMISE

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700 mp, caz in care se va elabora P.U.D.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura, etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

- a). Sa 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 natura celor 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, conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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 prevederii 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 natura celor mai sus mentionate.

Funcțiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

- (a) Sa nu includa alimentatie publica;
- (b) Sa se obtina acordul vecinilor

Instituti de educatie / invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private, cu

urmatoarele conditii:

- (a) Sa se elaboreze P.U.D. pentru organizarea ocuparii parcelei;
- (b) Sa se 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 admise la punctul 1 si 2. 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.

Incadrat in zona de impozitare „C” conform H.C.L. 1064/2018.

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona in care se afla imobilul:

La emiterea autorizatiei de construire se vor respecta urmatoarele elemente referitoare la organizarea de santier: imprejmuirea corespunzatoare a organizarii de santier, amenajarea rampei de spalare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spalare la iesirea din santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curateniei in incinta si in apropierea acesteia, protejarea cu plasa de protectie a imobilelor la care se executa lucrari.

La receptia lucrarilor se va prezenta dovada efectuarii transporturilor de deseuri rezultate din demolare/construire.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI, CUT maxim = 0.9

ALINIERI :

Retragerile si distantele obligatorii la amplasarea constructiilor fata de proprietatile invecinate:

Distanta intre constructii si limita de proprietate va fi de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa a constructiei dar nu mai putin de 3m.

REGIM DE INALTIME :

Inaltimea maxima admisa pentru constructiile noi (toatala, la cornisa, la coama, dupa caz) si caracteristice volumetrice ale acestora, exprimate atat in numar de niveluri, cat si in dimensiuni reale (metri):

-regim maxim de inaltime (S)+P+E+M, (S)+P+E+R, D+P+M, D+P+R;

-regim propus P+E.

2.2 Concluzii ale documentatiilor elaborate concomitent cu P.U.D. :

Conform studiului geotehnic, reies urmatoarele concluzii : din punct de vedere geomorfologic zona cercetata este situata in nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, in municipiul Cluj-Napoca, pe str. Blajului nr.20, pe un teren cu inclinare generala de aproximativ 0.2% pe directia V-E.

Apa subterana a fost interceptata in forajul executata la -5.20 m fata de CTA. Nivelul apei subterane poate varia si este legat de debitul raului Somesul Mic. Apele de suprafata vor fi preluate si conduse la debusee sigure. Terenul este incadrat in P.U.G Cluj Napoca in zona fara risc de alunecari de teren.

Din studiu rezulta ca apa subterana nu prezinta agresivitate chimica asupra betoanelor. La momentul executarii forajului, terenul nu prezenta semne de instabilitate.

Din punct de vedere seismic, zona este caracterizata de urmatoarii indici: valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $-a_g=0.10$ si valoarea perioadei de colt, $T_c=0.7$ sec.

Pentru fundarea constructiei se recomanda adoptarea unei adancimi de minim 1.00 m, presiunea de teren luata in calcul avand valoarea: $p_{conv}=400$ kPa-.

Luand in cosiderare conditiile de teren, apa subterana, categoria de importanta a constructiilor si vecinatatilor, amplasamentul investigat se incadreaza in categorie cu risc geotehnic redus. Lucrarile ce vor fi executate pe amplasamentul cercetat, se incadreaza in categoria geotehnica 1 (conform NP 074/2014).

III Situatia existenta

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie.

Accesul la teren se face de pe artera de circulatie Str.Blajului. Datorita tipologiei parcelarului din zona - fasii lungi si inguste, terenul studiat are o forma aparte.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati.

Suprafata terenului este de 586 mp.

Vecinatati:

Nord: terenul este limitat partial de parcela propr.privata Tudor Tuluc;

Vest: terenul este limitat de parcela propr.privata Gabor Constantin nr cad.: 335368;

Sud: terenul este limitat de propr. Privata Jilovan Ioan, respectiv de parcela identificata prin nr. cad. 278759;

Est : terenul este limitat de catre parcela propr.privata Kelemen Francisc.

3.2 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.

Pe terenul studiat, nu se afla momentan nicio constructie, reprezentand o suprafata verde de 586 mp.

3.3 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Caracterul zonei este unul specific dotarilor si activitatilor de natura rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale).

3.4 Destinatia cladirilor.

Nu exista cladiri construite pe parcela.

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Terenul cu o suprafata de 586 mp, se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice: Marc Mihai-Florin, Marc Loredana-Mihaela, conform CAD/CF 335369.

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

Pentru fundarea constructiei se recomanda adoptarea unei adancimi de minim 1.00 m, presiunea de teren luata in calcul avand valoarea: $p_{conv}=400$ kPa.

Luand in cosiderare conditiile de teren, apa subterana, categoria de importanta a constructiilor si vecinatatilor, amplasamentul investigat se incadreaza in categorie fara risc de alunecari de teren.

3.7 Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora.

Conform studiului geotehnic, zona cercetata prezinta o inclinare generala de aproximativ 0.2% pe directia V-E, iar la momentul executarii forajului, terenul nu prezenta semne de instabilitate.

3.8 Adancimea apei subterane.

Conform studiului geotehnic, la data efectuarii forajului s-a interceptat prezenta apei subterane la cota -5.20 m fata de CTA.

3.9 Parametrii seismici caracteristiti zonei .

Din punct de vedere seismic, zona este caracerizata de urinatorii indici: valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $-a_g=0.10$ si valoarea perioadei de colt, $T_c=0.7$ sec.

3.10 Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare).

Nu este fond construit pe parcela.

3.11 Echipare existenta.

In zona exista retelele de gaz si curent electric.

VI REGULAMENTARI

Propuneri de ocupare si utilizare a terenurilor. Conditii de realizare a constructiilor privind:

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program.

Obiective propuse: construirea unei locuinte semicolective cu doua unitati locative, realizare acces pietonal si auto, amenajari exterioare, imprejmuire, racorduri si bransamente.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor, capacitatea, suprafata desfasurata.

Constructia propusa va avea functiunea de locuinta semicolectiva cu doua unitati locative. Ea va fi amplasata in partea centrala a parcelei si se va retrage fata de aliniament cu 32.55 m, fata de limita posteriora a parcelei cu 3.00 m, iar fata de cele laterale cu 3.00, respectiv 6.00 m.

Aceasta va fi configurata pentru doua familii, si va fi compusa fiecare din:

parter: o camera de zi cu spatiu de luat masa, bucatarie , un hol, spatiu depozitare, o baie si trei dormitoare;

etaj: 3 dormitoare, doua bai si un hol.

Suprafata construita va fi de 168.85 mp, cu un regim de inaltime P+E, si suprafata construita desfasurata calculata pentru C.U.T., 342.00 mp.

4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto)

Locuintele vor fi realizate in partea centrala a parcelei, mai aproape de latura N, respectand tendinta de amplasare din zona (pe o latura a parcelei).

Pe parcelele direct invecinate exista amplasat constructii. Accesul auto se realizeaza din artera de circulatie de pe str. Blajului pe un drum de servitute cu latime de 4 m.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Nu este cazul.

4.6 Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

4.7 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul din str. Blajului se va realiza pe un drum de servitute cu o lungime de 54.00 m, , amplasata pe latura S a terenului, care va deservi atat circulatiei pietonale cat si celei auto.

4.8 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural: S-a urmarit limitarea suprafetelor amenajate : pitonale si auto, pentru a pastra cat mai mult din suprafata verde.

Terenul relativ plat, si caracteristicile geotehnice permit realizarea constructiei fara necesitatea adoptarii unor solutii speciale.

4.9 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta.

Nu este cazul.

4.10 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul.

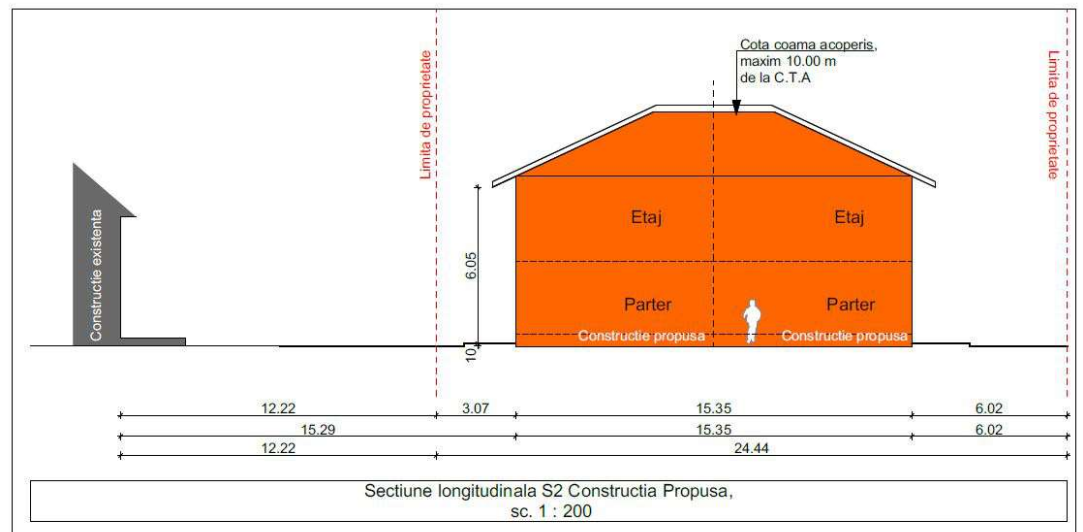
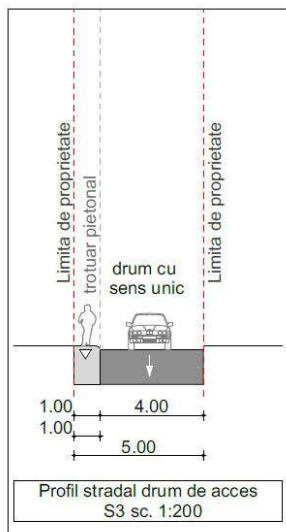
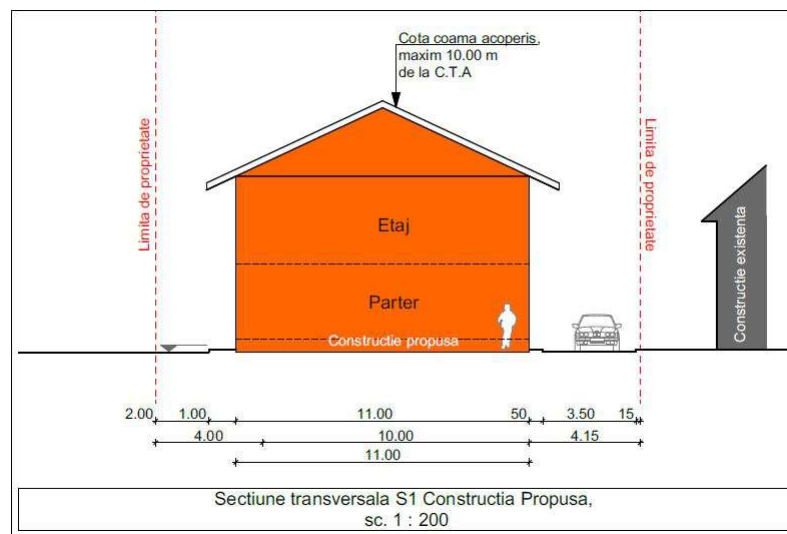
4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Nu este cazul.

4.13 Profiluri transversale caracteristice



4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala.

Nu este cazul.

4.15 Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor).

Regimul de inaltimea constructiei propuse este de P+E, cu o inaltime maxima la cornisa de 6.00 m.

Procentul de ocupare a terenurilor este de 28.81% corespunzand unei suprafete construite de 168.85 mp.

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor.

Coeficientul de utilizare a terenurilor este de 0.58, cu o suprafata totala pentru calcul C.U.T. de 342.00 mp.

4.17 Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

Asigurarea utilitatilor se va face prin racordarea si bransarea la retelele edilitare existente in zona, si anume apa, electricitate, si gaz.

4.18 Bilant teritorial.

<i>Suprafete:</i>	<i>EXISTENT</i>		<i>PROPUS</i>	
		<i>(%)</i>		<i>(%)</i>
<i>S_{TEREN}</i>	586 mp	100.00	586 mp	100.00
<i>S_{CONSTRUITA}</i>	0	0	168.85 mp	28.81
<i>S_{CIRCULATII AUTO}</i>	0	0	203.42	34.71
<i>S_{Alei pietonale, Terase}</i>	0	0	61.76	10.53
<i>S_{SPATII VERZI}</i>	586 mp	100.00	172.27	29.39
<i>TOTAL</i>	586 mp	100.00	586 mp	100.00

V Concluzii

Acest P.U.D. a fost intocmit in conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al planului urbanistic de detaliu- (indicativ G.M. 009-2000)

Lucrarile se vor executa cu o firma de specialitate, respectandu-se intocmai proiectul de executie ce se va supune autorizarii.

Proiectantul considera oportuna investitia.

Cluj Napoca -Ianuarie 2020-

Intocmit,
arh.stag. Marius Marcu

Sef proiect, coordonator,
arh. Marina Stefan Zoltan