

filofi și trandafir

birou de arhitectu

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – **ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Artarului, FN, județul Cluj



filofi si trandafir arhitectură

SC FITRA ARHITECTURA SRL

Str. Vasile Alecsandri nr.4 Cluj-Napoca

Blvd. Revoluției nr.30 Alba-Iulia

T:+40 0258 833 333 F: +40 0258 833 339

M: +40749021099 M: +40756065849

CUI 40454340 J1/189/18.01.2019

office@filofisitrandafir.ro, www.filofisitrandafir.ro

Proiect nr. 5/2020

ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

municipiul Cluj-Napoca, strada Artarului, FN, județul Cluj

Beneficiari:

Sătmărel Adrian -Nicolaie și Sătmărel- Muresan Ancuța

Documentație FAZA:

PUD

filofi și trandafir

birou de arhitectură

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – **ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

Denumire Proiect:

ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

Beneficiar/ Titular autorizatie: Satmarel Adrian -Nicoalaie și Satmarel- Muresan Ancuța

Adresa Beneficiar: , județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca.

Proiectant general+arhitectură:

S.C .FITRA ARHITECTURA S.R.L., Cluj-Napoca, str. Vasile Alecsandri, nr. 4

Arhitectură: arh. IRINA FILOFI
arh. BIANCA FRIED

Proiectant specialitate urbanism:

S.C. ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L., Cluj-Napoca, str. Deva, nr. 1-7

Urbanism: arh. DAN ȘTEFAN ADACE
arh. Stag. NADEJDA GOLOGAN

filofi și trandafir

birou de arhitectu

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – **ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

■ BORDEROU

I. PIESE SCRISE:

CERERE

FIȘA PROIECTULUI

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

ACT IDENTITATE BENEFICIAR

STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

PROCES VERBAL O.C.P.I.

MEMORIU TEHNIC

II. PIESE DESENATE:

U.01 – PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI PUG	scara 1:1500
U.02 – PLAN DE SITUAȚIE- SITUAȚIE EXISTENTĂ	scara 1:500
U.03 – PLAN DE SITUAȚIE- REGLEMENTĂRI URBANISTICE	scara 1:500
U.04 – SECȚIUNI CARACTERISTICE-PARCELĂ STUDIATĂ	scara 1:500
U.05 – PLAN DE SITUAȚIE- REGLEMENTĂRI EDILITARE	scara 1:500
U.06 – PLAN DE SITUAȚIE JURIDICĂ- CIRCULAȚIA TERENURILOR	scara 1:500
U.07 – PLAN ANALIZĂ- FOND CONSTRUIT	scara 1:500

filofi și trandafir

birou de arhitectu

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – **ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

ÎNTOCMIT,

arh. Srag. NADEJDA GOLOGAN



5/2020 – **ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**
Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

MEMORIU

• Introducere

◦ **Date de recunoaștere a documentației**

- Denumirea proiectului: ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Amplasament: str. Arțarului, nr. FN, nr.CAD 316121, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar Sătmărel Adrian -Nicolai și Sătmărel - Muresan Ancuța

Proiectant general: S.C .FITRA ARHITECTURA S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.

Data elaborării: septembrie 2020

◦ **Obiectul lucrării**

Conform temei de proiectare, beneficiarul Sătmărel Adrian -Nicolai și Sătmărel- Muresan Ancuța dorește construirea pe parcelă a două locuințe individuale în regim izolat, împrejmuirea terenului, racorduri și branșamente la utilități și amenajări exterioare. Terenul studiat, este identificat pe baza extrasului de carte funciară nr. 316121 CAD 316121, are o suprafață de 2000,00 mp și este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Arțarului, nr.FN, județul Cluj. În prezent terenul este liber de construcții.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2348 din 22.06.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj- Napoca, pentru realizarea obiectivului propus este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

filofi și trandafir

birou de arhitectu

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

Prezenta documentație studiază și reglementează accesul pe parcelă, modul de amplasare a construcțiilor pe teren, indicii urbanistici aferenți parcelei, sistematizarea verticală, amenajarea exterioară a parcelei și asigurarea echipării edilitare necesare.

• Încadrarea în zonă

Terenul pe care se va amplasa obiectivul menționat, este situat în partea sudică a municipiului Cluj -Napoca, în cartierul Bună ziua, pe strada Arțarului în intravilan. Amplasamentul este situat într-o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) de un parcelar omogen și regulat rezultat al unor operațiuni de urbanizare, de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. Caracterul zonei este marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional.

◦ **Concluzii din documentații deja elaborate**

Destinația zonei conform certificatului de urbanism nr. 2348 din 22.06.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj- Napoca, din care face parte terenul este: UTR-Liu – Zonă cu locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip urban.

◦ **Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Cluj Napoca nr. 493 din 22.12.2014, terenul studiat este încadrat în UTR-Liu – zonă cu locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip urban. Conform R.L.U. aferent P.U.G. utilizările admise în această zonă sunt:

- *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 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

Utilizările admise cu condiționări sunt:

-*Instalații exetrioare* (de climatizare, de încălzire, pompe de caldură, 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), conform Anexei 1 a regulamentului, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va pbține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

filofi și trandafir

birou de arhitectu

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

- *Servicii profesionale sau manufacturiere*, conform Anexei 1 a regulamentului, prestate de proprietari/ ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va pbiține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

-*Funcțiuni de turism* cu condițiile:

- a) să nu includă alimentație publică

- b) să se obțină acordul vecinilor.

-*Instituții de educație / învățământ* – creșe, grădinițe, școli publice și private cu condițiile:

- a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

Pentru realizarea obiectivului propus s-au întocmit studii de fundamentare după cum urmează:

- documentație topografică cadastrală întocmită de către ing. Tiurbe Dan Gheorghe, care este avizată de către A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj.
- studiu geotehnic întocmit de către S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L. - ing. Marius Pîrlea

• Situația existentă

• Accesibilitatea la căile de circulație

În această zonă legătura cu orașul se realizează pe strada Arțarului care are un profil transversal compus din două zone de circulație auto cu lățimea de aproximativ 5,00 m și 2 acostamente – trotuare neamenajate cu lățime variabilă.

Parcela studiată are front de 12,63 m la strada Arțarului.

• Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, tipul de proprietate

Parcela are o suprafață totală măsurată de 2000,00 mp conform extrasului de Carte Funciara nr.316121, nr. Cadastral 316121. Această suprafață este cuprinsă în totalitate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca.

Parcela se învecinează la vest, sud și la est (până la jumătatea laturei est) cu câte o altă parcelă proprietate privată, la est (a doua jumătate a laturei est) se învecinează cu un drum de pietriș proprietate privată (conform CF nr. 308434), iar la nord se cu strada Arțarului care aparține domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca de pe care se realizează accesul pe parcela studiată.

• Suprafețele de teren libere și suprafețele de teren construite, indici de ocupare a terenului

filofi și trandafir

birou de arhitectu

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

Suprafața de teren reglementată prin prezentul PUD este de 2000,00 mp. În prezent terenul studiat este liber de construcții. Destinația terenului conform extrasului de carte funciară este – curți construcții.

P.O.T.existent = 0,00%

C.U.T.existent = 0,000

- **Caracterul zonei, aspectul architectural-urbanistic. Analiza fondului construit existent**

Zona studiată este o zonă cu specific periurban. Tipologia de locuire din zonă este reprezentată de locuințe individuale în regim izolat de construire, cu regim de înaltime ce nu depășește trei nivele supraterane și anexe gospodărești. Starea clădirilor este bună. Regimul de înaltime al construcțiilor din jur variază S+P+1E+M / S+P+E+R/ D+P+M / D+P+R.

- **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Adâncimea apei subterane. Parametrii seismici ai zonei**

Conform Studiului geotehnic întocmit de S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L. -Marius Pîrlea, terenul de fundare este alcătuit din următoarele categorii granulometrice în forajele F1 și F2:

1. sol vegetal cu grosime de 0,60-0,80m;
2. argilă neagră consistentă, interceptată pe intervalul:0,80m-2,70m în F1 și 0,60m-1,50m în F2;
3. argilă cafenie, cafenie -cenușie sau galbenă-cenușie vârtoasă, interceptată pe intervalul:2,70m-6,00m în 1 și 1,50m-6,00m în F2;

în forajele F3 și F4:

1. sol vegetal cu grosime de 0,60-0,80m;
2. argilă cafenie, cafenie -cenușie sau galbenă-cenușie vârtoasă, interceptată pe intervalul:0,60m-2,00m și 2,60m-6,00m în F3;
3. nisip argilos cenușiu-cafeniu vârtoș, interceptat pe intervalul:2,00m-2,60m în F3;
4. nisip cafeniu îndesat cu rare fragmente de gresie și cuiburi de argilă vârtoasă;
5. gresie interceptată în F4 la adâncimea 4,80m.

Astfel, pentru o adâncime a tălpii fundației de 1,50m față de cota terenului natural, se va lua în calcul capacitatea portantă de $P_{conv} = 230kPa$ pentru amplasarea construcțiilor în zona forajelor F1 și F2 și $P_{conv} = 265kPa$ pentru amplasarea construcțiilor în zona forajelor F3 și F4. Adâncimea zonei de îngheț este de 80cm. Apa subterană a fost interceptată doar în forajul F1 la cota -2,30m și în forajul F2 la cota -2,30m.

Terenul se situează în zona seismică de calcul F, caracterizată printr-o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7$ secunde potrivit normativului P100/1-2013. Valoarea de varf a accelerației terenului pentru cutremure este $a_g = 0,10$ g potrivit normativului P100/1-2013.

- **Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)**

filofi și trandafir

birou de arhitectu

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – **ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

Terenul are dimensiunile maxime de 19,67x115,09m și are panta pe direcția nord-sud cu o diferență de nivel de aproximativ 1,00m. Terenul are o formă dreptunghiulară neregulată.

- **Echipare edilitară existentă**

În zona studiată există rețea subterană și aeriană de alimentare cu energie electrică, rețea aeriană de telecomunicații, rețea de alimentare cu apă potabilă, gaze naturale și canalizare.

- **Reglementari**

- **Date de temă**

Beneficiarul dorește construirea pe parcelă a două locuințe individuale în regim izolat, împrejmuirea terenului, racordarea, bransarea la utilități și amenajarea exterioară a terenului. Regimul de înălțime propus este P+Ep și Sp+p+Ep.

- **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Construcțiile propuse se încadrează în categoria utilizărilor admise principale – locuințe individuale, încadrându-se astfel funcțiunea predominantă a zonei, cea de locuire. Acestea se vor încadra în cadrul arhitectural specific zonei și se vor amplasa pe parcelă conform planului de situație propusă.

Față de limita de proprietate de la nord (strada Arțarului) se propune o retragere minimă de 13,72 cm.

La vest se propune o retragere minimă de 3,07 m față de limita de proprietate.

Față de limita de proprietate de la sud se propune o retragere minimă de 12,16m.

Față de limita de proprietate la est, se propune o retragere minimă de 3,00m.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

În momentul de față terenul nu este împrejmuit.

- **Capacitatea, suprafața desfasurată**

Pentru locuința amplasată în partea de nord a parcelei se propune regimul de înălțime P+Ep, o suprafață construită de 409,80mp și desfășurată de 579,05mp. La nivelul parterului locuința va cuprinde o cameră de zi cu loc de luat masa, o bucătărie cu spații de depozitare, o baie, un dormitor oaspeți cu baie, o cameră tehnică, o cămară, un garaj, holuri de acces și circulație cu scara, iar la nivelul etajului două dormitoare cu băi și dressing.

Locuinței amplasate în partea de sud a parcelei se propune un regim de înălțime Sp+P+Ep, suprafața construită de 241,00mp și desfășurată de 359,20mp. La nivelul parterului locuința va cuprinde o piscină, cu jacuzi, baie, saună și cameră depozitare, un hol de acces cu scară. La nivelul etajului locuința va cuprinde un hol cu scara, un dormitor cu dressing, o baie, o bucătărie și o cameră de zi.

Suprafața construită totală pe parcelă va fi de 650,80mp și suprafața desfășurată totală de 938,25mp.

filofi și trandafir

birou de arhitectură

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – **ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

- **Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

În această zonă legătura cu orașul se realizează pe strada Arțarului care are un profil transversal compus din două zone de circulație auto cu lățimea de aproximativ 5,00 m și 2 acostamente – trotuare neamenajate cu lățime variabilă.

Parcela studiată are front de 12,63 m la strada Arțarului.

Accesul carosabil pe parcelă se va realiza din strada Arțarului și aleea auto din incintă prin intermediul unei porți metalice cu deschidere culisantă în interiorul parcelei, cu lățimea totală de 3,50 m. Accesul pietonal se va realiza prin intermediul unei porți metalice cu deschidere spre interiorul parcelei și lățimea totală de 1,00 m direct din strada Arțarului.

Suprafața utilă propusă este de 593,25mp, conform certificatului de urbanism nr. 2348 din 22.06.2020 și a regulamentului PUG Cluj-Napoca UTR-Uliu pentru locuințele individuale este necesară asigurarea unui loc de parcare pentru clădiri cu Autilă mai mică de 100,00mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu Autilă mai mare de 100,00mp, (593,25/100=5,9). Numărul de 4 locuri de parcare exterioare în incintă și 2 locuri în garaj propuse asigură minimul de parcări necesare.

Accesul auto din împrejmuirea de pe latura nordică poate fi utilizat și pentru intervenția autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

- **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Construcțiile propuse se vor realiza astfel încât să se integreze în particularitățile ansamblului arhitectural specific zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei. Lucrări de sistematizare verticală necesare.**

Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime P+Ep, Sp+P+Ep și se încadrează în regimul maxim de înălțime prevăzut de Planul Urbanistic General pentru această zonă.

Aleile destinate circulației auto și pietonale din interiorul parcelei, vor prelua înclinația naturală a terenului și nu vor aduce modificări semnificative cadrului natural existent. Trotuarele din incintă vor fi astfel realizate încât să nu depășească înclinația de 2% în secțiune transversală și 5% în secțiune longitudinală.

Terasele aferente noilor construcții se vor realiza cât mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin și taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajări pe parcelă.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrale construcțiilor.

- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

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

- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării. Soluții pentru reabilitatea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.



5/2020 – ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită scurgerea apelor pluviale de pe parcelă. Obiectivul propus se va racorda la rețelele de alimentare cu apă și canalizare din zonă.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Pentru stabilirea distanțelor și retragerilor față de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor secțiuni transversale și longitudinale. În partea desenată a documentației (plansa U.04) sunt prezentate profile transversale și longitudinale pentru parcela și vecinătățile studiate.

- **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T și C.U.T.)**

Construcțiile propuse vor avea un regim de construire izolat și regim de înălțime P+Ep, Sp+P+Ep.

Retragerile propuse vor fi față de limita de proprietate de la nord (strada Arțarului) de 13,72 cm, la vest de minim 3,07m, la sud se propune o retragere minimă de 12,16m iar la est de minim 3,00m.

Regimul de înălțime se încadrează în limitele stabilite prin PUG iar retragerile și alinierea sunt în corelare cu caracterul construit al zonei și condițiile impuse de topografia terenului. Înălțimea maximă a locuințelor la aticul etajului va fi de +7,50m și respectiv +8,35m. Suprafața construită totală pe parcelă va fi de 650,80mp și suprafața desfășurată totală de 938,25mp.

POT propus = 32,54% $(650,80 \times 100 / 2000,00 = 32,54)$

CUT propus = 0,469. $(938,25 / 2000,00 = 0,469)$

- **Asigurarea utilităților**

Construcțiile propuse vor fi racordate la toate rețelele de utilități existente în zonă. În zona există rețea subterană și aeriană de alimentare cu energie electrică, rețea aeriană de telecomunicații, rețea subterană de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare stradală și rețea de distribuție gaze naturale. Încălzirea se va realiza prin intermediul unei rețele de radiatoare, iar agentul termic va fi produs de o centrală termică pe gaz,

Apele pluviale se vor colecta în rigole.

- **Dimensionarea numărului de parcaje**

Suprafața utilă propusă este de 593,25mp, conform certificatului de urbanism nr. 2348 din 22.06.2020 și a regulamentului PUG Cluj-Napoca UTR-Uliu pentru locuințele individuale este necesară asigurarea unui loc de parcare pentru clădiri cu Autilă mai mică de 100,00mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu Autilă mai mare de 100,00mp, $(593,25/100=5,9)$. Numărul de 4 locuri de parcare exterioare în incintă și 2 locuri în garaj propuse asigură minimul de parcare necesare. Circulația din incintă nu este deschisă circulației publice.

- **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).**

Nr.crt. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

EXISTENT

PROPOS

filofi și trandafir

birou de arhitectu

ăVasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia

T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849

E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



5/2020 – ELABORARE P.U.D., ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE INDIVIDUALE ÎN REGIM IZOLAT, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Adresa: municipiul Cluj-Napoca, strada Arțarului, FN, județul Cluj

		mp	%	mp	%
1.	Construcții	0,00	0,00	650,80	32,54
2.	Spații verzi amenajate/neamenajate	2000,00	100,00	822,80	41,14
3.	Suprafețe dalate, platforme	0,00	0,00	526,40	26,32
	TOTAL	2000,00	100,00	2000,00	100,00

• Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor

Parcela este proprietatea lui Sătmărel Adrian -Nicolai și Sătmărel- Muresan Ancuța, conform extrasului de carte funciară nr. 316121 Cad 316121. Suprafața totală de teren reglementată prin prezentul PUD este de 2000,00 mp.

• Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Întocmit,
arh. Stag. Nadejda GOLOGAN

Verificat,
arh. Dan Stefan ADACE