

PUD

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE DOUA LCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM IZOLAT

jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca,
str. Hasdeu, nr. 99

DENUMIREA LUCRARII: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE DOUA LCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM IZOLAT**

AMPLASAMENT: **str. Hasdeu, nr.99, Cluj Napoca, jud. Cluj**

BENEFICIAR: **Mișca Mihai**
str. Ghindei , nr. 10, ap, 1, Cluj Napoca, jud. Cluj.

PROIECTANT GENERAL: **MLINE s. STUDIO S.R.L – D**
str. Eugen Ionesco, nr.67, ap.67, Cluj Napoca, jud. Cluj
C.U.I. 37190060
J12/886/10.03.2017
Tel: 0756 037 272

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. arhiDetailS S.R.L.**
str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj
Tel: 0745 662 775

FAZA: **PUD**

NR. PROIECT **17/2019**

DATA: **Septembrie 2020**

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARI: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE DOUA LCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM IZOLAT**

AMPLASAMENT: **str. Hasdeu, nr.99, Cluj Napoca, jud. Cluj**

BENEFICIAR: **Mișca Mihai**
str. Ghindei , nr. 10, ap, 1, Cluj Napoca, jud. Cluj.

PROIECTANT GENERAL: **MLINE s. STUDIO S.R.L – D**
str. Eugen Ionesco, nr.67, ap.67, Cluj Napoca, jud. Cluj
C.U.I. 37190060
J12/886/10.03.2017
Tel: 0756 037 272

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. arhiDetailS S.R.L.**
str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj
Tel: 0745 662 775

FAZA: **PUD**

NR. PROIECT **17/2019**

DATA: **Septembrie 2020**

LISTA CU SEMNATURI

SEF PROIECT: **arh. MADALINA GIURGIU**

PROIECTAT: **arh. RAZVAN STOIAN**

COORDONATOR SPECIALITATE: **arh. DAN STEFAN ADACE**

DESENAT: **arh. ARINA SUGAR**

BORDEROU

DENUMIREA LUCRĂRII: **EELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE DOUA LCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM IZOLAT**

AMPLASAMENT: **str. Hasdeu, nr.99, Cluj Napoca, jud. Cluj**

BENEFICIAR: **Mișca Mihai**
str. Ghindei , nr. 10, ap, 1, Cluj Napoca, jud. Cluj.

PROIECTANT GENERAL: **MLINE s. STUDIO S.R.L – D**
str. Eugen Ionesco, nr.67, ap.67, Cluj Napoca, jud. Cluj
C.U.I. 37190060
J12/886/10.03.2017
Tel: 0756 037 272

PROIECTANT DE SPECIALITATE: **S.C. arhiDetailS S.R.L.**
str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj
Tel: 0745 662 775

FAZA: **PUD**

NR. PROIECT **17/2019**

DATA: **Septembrie 2020**

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
7. CARTE DE IDENTITATE
8. DOCUMENTATIA CADASTRALA
9. STUDIU GEOTEHNIC
10. AVIZE: - Apa canal
 - Del Gaz
 - Electrica
 - Telekom
 - Mediu
 - Sanatatea Populatiei
 - Salubritate

B.PIESE DESENATE

V1

U.01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5000
U.02	PLAN DE INCADRARE IN PUG	SC. 1:5000
U.03	PLAN DE SITUATIE EXISTENT	SC. 1:500
U.04	PLAN DE SITUATIE PROPUS REGLEMENTARI	SC. 1:200
U.05	PLAN ECHIPARE EDILITAREA	SC. 1:200
U.06	PLAN CIRCULATIA TERENULUI	SC. 1:200
U.07	VOLUMETRIE	
U.08	POZE	

V2

U.01	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	SC. 1:5000
U.02	PLAN DE INCADRARE IN PUG	SC. 1:5000
U.03	PLAN DE SITUATIE EXISTENT	SC. 1:500
U.04	PLAN DE SITUATIE PROPUS REGLEMENTARI	SC. 1:200
U.05	PLAN ECHIPARE EDILITAREA	SC. 1:200
U.06	PLAN CIRCULATIA TERENULUI	SC. 1:200
U.07	VOLUMETRIE	
U.08	POZE	

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE DOUA LCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM IZOLAT
AMPLASAMENT:	str. Hasdeu, nr.99, Cluj Napoca, jud. Cluj.
BENEFICIAR:	Mișca Mihai str. Ghindei , nr. 10, ap, 1, Cluj Napoca, jud. Cluj.
PROIECTANT GENERAL:	MLINE s. STUDIO S.R.L – D str. Eugen Ionesco, nr.67, ap.67, Cluj Napoca, jud. Cluj C.U.I. 37190060 J12/886/10.03.2017 Tel: 0756 037 272
PROIECTANT DE SPECIALITATE:	S.C. arhiDetails S.R.L. str. Deva, nr.1-7, Cluj Napoca, jud. Cluj Tel: 0745 662 775
FAZA:	PUD
NR. PROIECT	17/2019
DATA:	Septembrie 2020

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede eladorarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) pentru construirea a doua lcuinte unifamiliale in regim izolat jud. Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Str. Hasdeu, nr.99, nr. CF. 261007, nr. topografic / nr. Cadastral 12574/1.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

PUG si RLU aferent
Baza topografică
Extras de plan cadastral

2. INCADRAREA IN ZONA

Imobilul este situat in municipiul Cluj-Napoca, strada Hasdeu, Nr.99. Terenul de amplasare a construcției 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. 92/07.01.2019). Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic
Indicii urbanistici specifici ai U.T.R. – Lip sunt: P.O.T. maxim = 35% , C.U.T. maxim = 0.9,
Hmax. =S+P+E+M/R sau D+P+M/R. (Hcornisa= max. 8m, Hcoama=max. 12m).

3. SITUATIA EXISTENTA

Parcela pe care se propune amplasarea a doua locuinte unifamiliale in regim izolat, se identifică prin nr. CF. 261007, nr. topografic / nr. Cadastral 12574/1 are o suprafață totală de 12,289mp (din acte) și se află în proprietatea beneficiarului, d-ul Mișca Mihai.

Terenul este construit (C1).

3.1. Circulații - Caile de comunicație

Accesul auto și pietonal pe proprietatea studiată este realizat din zona de circulație existentă, de pe strada Hasdeu.

3.2. Ocuparea terenului

P.O.T. existent. = $S_c / S_t \times 100 = 8,65\%$

C.U.T. existent = $S_d / S_t = 0,12$

Terenul este delimitat de împrejurimea vecină existentă. La strada terenul este împrejmuit.

Terenul studiat se învecinează cu parcele:

Vecinatati:

Nord: Strada B.P. Hasdeu

Sud: proprietate privată

Est: proprietate privată

Vest: proprietate privată

3.3. Suprafețele de teren liber și suprafețe de teren construite

Suprafața de teren reglementată prin PUD este de 12,289.

În prezent pe terenul studiat există o construcție S+P cu o suprafață construită de 111,51mp și o suprafață desfășurată de 150,00mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural – urbanistic. Analiza fondului construit existent

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială 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 de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Regimul de înălțime al construcțiilor vecine variază de la P la P+1E+M. Starea clădirilor nu este foarte bună, majoritatea fiind construite înainte de anul 2000.

3.5. Concluziile studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost elaborat de către S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. prin ing. Lucian Barna.

Concluziile investigațiilor și recomandările geologului sunt următoarele:

a. Generalități

Geomorfologic – zona cercetată este situată în nord-vestul Depresiunii Transilvaniei, în municipiul Cluj Napoca, pe strada Hasdeu, Nr. 99, într-o zonă cu înclinare generală 10% pe direcția Sud Est – Nord Vest.

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Forajul 1 :

- 0,00 (față de cota terenului natural) – -1,20 m ☐ Umplutura (1)
- -1,20 – -6,00 m ☐ Praf negricios consistent (2)
- -0,60 – -6,00 m ☐ Praf nisipos (saSi) cafeniu galbui, consistent vartos (3)

Forajul 2 :

- 0,00 (față de cota terenului natural) – -0,20 m ☐ Sol vegetal (4)
- 1,20 – -6,00 m ☐ Praf nisipos (saclSi) cafeniu galbui, consistent vartos (5)

c. Apa subterană

Apa nu a fost interceptata în cadrul lucrarilor de foraj.

d. Adâncimea zonei de îngheț

Climatul de tip continental moderat specifica regiunilor de deal al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

e. Zona seismică

În conformitate cu reglementările tehnice „**Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri**” indicativ **P100-1/2013**, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 100 de ani - coeficientul a_g egal cu **0.10** g și valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7$ sec.;

3.6. Echiparea edilitara existenta

3.6.1. Alimentarea cu apa :

In zona exista racord la conducta de apa. Cladirile se vor racorda la reseaua de apa.

3.6.2. Alimentarea cu energie electrica

In zona exista racord la energie electrica. Cladirile se vor racorda la retea.

3.6.3. Alimentarea cu gaz:

In zona exista racord la reseaua de gaze naturale. Cladirile se vor racorda la retea.

3.6.4. Reteaua de canalizare

In zona exista racord la reseaua de canalizare. Cladirile se vor racorda la retea.

3.6.5. Reteaua de telefonie

In zona exista racord la racord la instalatii de telecomunicatii. Cladirile se vor racorda la retea.

3.7. Probleme de mediu

Nu sunt probleme speciale care sa necesite intocmirea unor studii de impact asupra mediului. Prin lucrarile propuse factorii de mediu nu vor fi afectati.

3.8. Optiuni ale populatiei

Propunerile nu contravin perceptiei populatiei din zona. Functiunea existenta si cea propusa, de locuinte unifamiliale în regim izolat, cu regim de inaltime corp C1= P+1E+1R și corp C2= S+P+1E+1R - nu modifica caracterul zonei.

4. REGLEMENTĂRI

Se doreste construirea a doua locuinte unifamiliale în regim izolat, cu regim de inaltime corp C1= P+1E+1R și corp C2= S+P+1E+1R situata in Cluj Napoca, str. Hasdeu, nr.99, nr. CF. 261007, nr. topografic / nr. Cadastral 12574/1. De asemenea se dorește, imprejmuirea terenului, propunerea accesului auto, pietonal, precum si amenajarea exterioara, racordul si bransamentele la utilitati.

Se propune alinierea la frontul stradal pentru corpul C1, ce se va alipi calcanelor existente pe parcela si respectarea distantelor de 3.00 m de la limitele laterale ale parcelei pentru corpul C2 . Imobilul se va retrage de la limita posteriora 6.00 m.

Proiectul este structurat pe urmatoarele etape:

- Etapa 1 – Pregatirea terenului si organizarea de santier.
- Etapa 2 – Desfiintare imobil existent C1
- Etapa 3 – Construire Corp 2
- Etapa 4 – Construire Corp 1
- Etapa 5 –Amenajarea exterioara si reconstruirea gardului la strada.

4.1. CAPACITATE, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafata terenului este de **12,289mp**. Corpurile propuse vor avea :

V1

-suprafata construita totala= Corp1=Sc **106.57**/ Corp2=Sc **191.62**

-suprafata desfasurata Corp1=Sd **275.04**/ Corp2=Sd **574.89**

-suprafata utila este de Corp1=Su **192.53**/ Corp2=Su **402.43**.

V2

-suprafata construita totala= Corp1=Sc **106.57**/ Corp2=Sc **195.13**

-suprafata desfasurata Corp1=Sd **275.04**/ Corp2=Sd **610.58**

-suprafata utila este de Corp1=Su **192.53**/ Corp2=Su **427.40**.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de amplasare sunt:

- să aibă front la stradă
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp
- să aibă formă regulată
- respectarea retragerilor de la limitele de proprietate precizate in PUG;
- integrarea constructiilor propuse în cadrul construit existent si la panta terenului;
- inscrierea in contextul urban;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numarului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare.

4.3. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Se va respecta caracterul zonei si materialele folosite in zona.

4.4. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Imobilul existent pe terenul studiat se propune spre desfiintare.

4.5. MODUL DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCARI

Parcarea automobilelor se va realiza pe terenul beneficiarului.

Accesul auto si pietonal pe proprietatea studiată este realizat din zona de circulatie existenta, de pe drumul public existent Strada Hasdeu.

Pe parcela sunt asigurate un numar de 4 locuri de parcare auto, conform PUG Cluj-Napoca.

4.6. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL EXISTENT

Pe terenul studiat se afla o construcție care are functiunea locuinta unifamiliala alipita la calcan. In zona adiacenta amplasamentului, în prezent, există spatii verzi ample. Se propune amenajarea spatiilor verzi (min 40% din suprafața terenului), plantarea unor arbori ornamentali. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor. .

4.7. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII.

Centralele termice vor fi omologate conform legislatie in vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale usor lavabile sunt usor curatabile. Gunoiul

menajer va fi indepartat de catre firme specializate si se va transporta la depozitul de gunoi la orasului. Colectarea se va face dupa cum urmeaza: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Acolo unde este posibil se vor realiza garduri vii, si se vor amenaja sptii verzi ce vor cuprinde exclusiv vegetatie (Joasa, medie si inalta) (min 40% din suprafata terenului pe solul natural).

4.8. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA APLASAMENTULUI

Nu s-au prevazut functiuni publice.

4.9. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Vezi punct 4.6.

4.10. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu este cazul.

4.11. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Diferenta de nivel pe lungimea parcelei este de aproximativ 8.00m. Sistemizarea verticala se realizează cu taluzuri, ziduri de sprijin si trepte, iar cladirea se va integra in panta terenului.

Pentru evacuarea apelor pluviale in PROIECTUL DE EXECUTIE INSTALATII vor fi prevazute solutii de canalizare a apelor pluviale si menajere.

4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI.

Regimul de inaltime propus: Parter + 1Etaj + 1Etaj Retras(C1) /Subsol + Parter + 1Etaj + 1Etaj Retras(C)

Regimul de construire: alipit la calcan, front continu (C1) și izolat (C2)

V1

POT propus = 23.12%

CUT propus = 0.58

V2

POT propus = 23.40%

CUT propus = 0.60

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 contract cu firma de salubritate.

4.14. INSTALAȚII

Cladirile propuse se vor racorda la rețeaua edilitară existentă în zonă. Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza prin centrală termică proprie. In zona exista toate retelele edilitare.

4.15. DIMENSIONAREA NUMARULUI DE PARCARE

S-au propus un numar de 4 locuri de parcare, toate la nivelul curtii. Numarul de locuri de parcare propus asigura necesarul de locuri de parcare pentru realizarea functiunii de locuinte unifamiliale cu doua corpuri în regim izolat. Circulatia din incinta nu este deschisa circulatiei publice.

4.16. BILANTUL TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Bilant teritorial:

V1

Zona studiata	Situatia existenta		Situatie propusa	
	mp	%	mp	%
Constructii	111,51	8,65	298.09	23.12
Circulatii pietonale	34,05	2,65	177.44	13.76
Circulatii auto	0.00	0	189.13	14.67
Zone verzi	1143,44	88,70	556.99	43.21

Total parcela	12,289	100	12,289	100
---------------	--------	-----	--------	-----

V2

Zona studiata	Situatia existenta		Situatie propusa	
	mp	%	mp	%
Constructii	111,51	8,65	301.70	23.12
Circulatii pietonale	34,05	2,65	104.37	13.76
Circulatii auto	0.00	0	231.49	14.67
Zone verzi	1143,44	88,70	582.59	43.21
Total parcela	12,289	100	12,289	100

4.17. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR. CIRCULATIA TERENURILOR

Parcela este proprietatea lui Mișca Mihai, nr. CF. 261007, nr. topografic / nr. Cadastral 1257. Suprafata totala de teren reglementata prin PUD este de 12,289mp. Parcela nu este grevata de nici o servitute de utilitate publica.

5. CONCLUZII

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile fata de limitele de proprietate, regimul de inaltime, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilitatilor.

Obiectivul propus respecta indicii urbanistici impusi prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

DATA:
Septembrie 2020

PROIECTANT GENERAL:
MLINE s. STUDIO SRL-D
arh. GIURGIU Madalina

PROIECTANT DE SPECIALITATE:
arhiDetails S.R.L.
arh. ADACE Dan Stefan