

Documentație pentru obținerea
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
pentru

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI
DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA
LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,
REFACERE IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Amplasament : str. Barc I, nr. 49A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **CIORTEA CRISTIAN-MARIUS**
si sotia CIORTEA ADRIANA-SORINA
str. Dr. Louis Pasteur, nr. 69, ap. 20, mun. Cluj-Napoca

Proiect nr: 13/2019

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

Proiectant general: **S.C. METRIC SPACE DESIGN S.R.L.**
Piata 1 Mai, nr. 4-5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
0757 048 727

Proiectant urbanism: **BIROU DE ARHITECTURA SIMON CIPRIAN**
Str. 13 Septembrie, nr. 5, mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj

sef proiect: arh. MATEI Mihai

Coordonator: arh. urb. SIMON Ciprian

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE:

- DOCUMENTATIE IN FORMAT DIGITAL – CD
- CERERE
- FISA PROIECTULUI
- BORDEROU
- ANUNT ZIAR
- ACTE DE IDENTITATE BENEFICIARI
- CERTIFICAT URBANISM
- EXTRAS C.F.
- ADRESA POSTALA
- DOVADA AUTORITATII COMPETENTE PENTRU PROTECTIA MEDIULUI
- AVIZ D.S.P.
- AVIZ APA-CANAL
- AVIZ ELECTRICA
- AVIZ DELGAZ
- AVIZ TELEFONIZARE
- CONTRACT DE SALUBRITATE
- AVIZ SIGURANTA CIRCULATIEI
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA CU PROCES VERBAL
- STUDIU GEOTEHNIC
- DOVADA ACHITARE TAXA R.U.R.
- MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV
-

PIESE DESENAȚE:

U.01	PLAN INCADRARE IN TERITORIU	1:5000
U.02	PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	1:10000
U.03	PLAN CU SITUAȚIE EXISTENTĂ	1:500
U.04	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
U.05	PLAN CU PROPRIETATEA ASUPRA TERENUIOR SI CU CIRCULATIA TERENURILOR	1:500
U.06	PLAN REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	1:500
U.07	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA 1	
U.08	PLAN ILUSTRARE URBANISTICA 2	
U.09	INFORMAREA POPULATIEI	1:500

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, REFACERE IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

1. Introducere

1.1. Elemente de temă

La comanda initiatorului, se întocmește P.U.D. pentru amplasamentul din județul CLUJ, municipiul CLUJ-NAPOCA, str. BARC I, nr. 49A, ce va servi ca bază pentru obținerea autorizației de construire și pentru reglementarea ocupării parcelei, rezolvarea acceselor pietonale și auto din zona aflată în studiu.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementată prin P.U.D. ocupă o suprafață de 237 mp și este formată dintr-o singură parcelă, proprietatea fiind deținută de **CIORTEA CRISTIAN-MARIUS și soția CIORTEA ADRIANA-SORINA**, conform **C.F. nr. 271689**.

Zona studiată prin P.U.D. are dimensiunile aproximative în plan de 11.05 x 23.50 m și este delimitată de străzi pe două laturi: *strada Barc I* la Nord, respectiv *strada Pinteazul* la Est.

Planul de situație s-a întocmit având la bază date rezultate din ridicarea topografică efectuată, delimitarea proprietății fiind făcută conform actelor de proprietate aflate în posesia beneficiarilor. Documentația topografică, împreună cu procesul verbal, sunt atasate la prezenta documentație.

Planul urbanistic stabilește amplasamentul obiectivului pe proprietate, alinieri, retrageri minime, restricții posibile, accese pietonale și auto de pe drumurile existente, modul de realizare a utilităților, utilizarea în indicii urbanistici definiți prin P.U.G. asupra terenului.

1.3. Încadrarea în localitate

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Conform **C.F. nr. 271689**, imobilul are destinația de arabil.

Amplasamentul studiat este relativ plat, diferentele de nivel maxime fiind de 70 de cm, conform ridicarii topografice. Parcela are aproximativ forma de dreptunghi, cu cateva tesituri in zona intersectiei celor doua strazi cu care se invecineaza, adica coltul nord-estic al parcelei.

Vecinătăți:

- **la Nord:** str. Barc I

- **la Est:** str. Pinteza Viteazul

- **la Sud:** proprietate privata: **C.F. nr. 313535:** FLORESCU TITUS ADRIAN, adresa: str. Pinteza Viteazul, nr. 7, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

- **la Vest:** proprietate privata: **C.F. nr. 268937:** GALANTON IOAN si sotia GALANTON IULIANA SUSANA, tel.:0740981790, adresa: str. Barc I, nr. 57, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Parcela studiată este amplasată într-o zonă având destinația stabilită prin P.U.G.: **UTR Liu**, Locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

2. Situația existentă

2.1. Analiza fondului construit existent

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

Terenurile adiacente, aflate la sudul și respectiv vestul parcelei studiate, sunt ocupate de locuințe unifamiliale. Cele două locuințe din imediată vecinătate a parcelei au regimul de înălțime D+P+M (la sud) și D+P+E+M (la vest). În perimetrul studiat găsim preponderent locuințe individuale sau semicolective, de dimensiuni mici și medii, cu regim maxim de înălțime D+P+E+M.

2.2. Circulația auto și pietonală

În prezent, accesul pe parcela se realizează doar pietonal, printr-o improvizație în împrejurimea existentă, pe latura nordică. Deși terenul este delimitat de două străzi publice, pe laturile nordică și estică, la care are acces direct, nu s-a amenajat până acum acces auto, datorită faptului că este liber de construcții.

Strada Barc I, ce delimitează terenul studiat pe latura nordică, este o stradă publică colectoră, cu dublu sens, cu profil de 10 m (două benzi de câte 3.10 m și trotuare de o parte și alta de 1.90 m). Datorită faptului că este o stradă mult mai circulată decât strada Pinteza Viteazul și datorită distanței

scurte pana la zona de intersectie si pana la statia de transport in comun, se propune realizarea accesului pietonal din str. Barc I (justificata si de apropierea statiilor de transport in comun) si a celui auto din strada Pinteza Viteazul.

Strada Pinteza Viteazul este o strada publica de folosinta locala. Chiar daca strada are dublu sens, profilul total maxim nu depaseste 5 m, cu partea carosabila avand o latime de aproximativ 3 m. Pentru a usura accesul auto pe parcela studiata, in dreptul accesului s-a propus o retragere a imprejmuirii si crearea in acest fel a unei alveole de largire a strazii, pentru a usura virajele de intrare si iesire de pe parcela.

2.3. Analiza geotehnica

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul cercetat se gaseste in bazinul hidrografic al râului Somes, afluent Somesul Mic, mal drept.

Regimul apelor subterane este permanent si cuprinde freatic. Apa subterana apare in sondajele efectuate si poate prezenta fluctuatii.

Din punct de vedere al formatiunilor de pe amplasament, roca de baza este de varsta miocen si cuprinde depozite de argile marnoase. Aceasta nu a fost interceptata in foraje.

Formatiunea acoperitoare cuprinde aluviuni de varsta cuaternara. Formatiunea acoperitoare este remaniata peste roca de baza.

Sucesiunea litologica pe amplasament cuprinde:

- 0,00-0,50: sol vegetal si umpluturi
- 0,50-1,00: nisip fin prafos
- 1,00-2,00: nisip cu pietris
- 2,00-5,00: pietris cu nisip

Apa apare la -3,50m, posibil ascendent.

Zona seismica :

Perimetrul nu a suferit influente tectonice de amploare, fiind incadrat la zona stabila tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent.

Sub aspect seismic, zona este pasiva. Intensitatea seismica ce caracterizeaza zona este cea de grad VI, scara MSK, in conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparinand zonei de intensitate 6, in baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică: Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g=0,10g$.

Adâncimea apei de îngheț :

Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este: $H_i= 80$ cm.

Condiții de fundare :

Terenul de fundare este nisip cu pietriș. Apare ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat) de regulă la $- 1,00$ m.

Parametrii geotehnici de calcul pentru terenul de fundare recomandat sunt prezentați mai jos :

Argilă	0,0%
Praf	1,2%
Nisip	64,9%
Pietriș	33,9%
Bolovăniș	0,0%
W	4,8%
γ	16,3 kN/mc
Porozitate n	40,8%
Indicele porilor e	0,69
Grad de umiditate S_r	18,64%
φ	31 grade
Coeziune c	0 kPa

Recomandări și concluzii :

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

-fundarea se va face cu încastrarea în nisip cu pietriș, pentru care presiunea convențională de bază este $p_{convb} = 350$ kPa.

-adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f=-1,20$ m. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.

-se recomandă ridicarea cotei CTA, pentru ca apele să nu stagneze în vecinătatea imobilului.

-se recomandă centură de tasare.

-nu s-a menționat în temă posibilitatea unui subsol/demisol, astfel că nu sunt prezentate măsuri specifice acestui tip de nivel.

-săpăturile vor fi executate cu sprijiniri sau evazat. Risc crescut de surpare a tranșeelor.

-apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.

-lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate. Este recomandată cuprinderea în proiect a Secțiunii: Sistemalizare verticală!

-planul de fundații se va prezenta geotehnicianului înainte de autorizare, pentru corelarea cu condițiile morfo-litologice. Aceasta este o recomandare, pentru eficientizarea soluției, controlul implementării recomandărilor geotehnice și reducerea pe cât posibil a adaptărilor la execuția fundației.

-pe planșa fundațiilor se va menționa:

- numărul studiului geotehnic și întocmitorul,

- obligativitatea anunțării geologului cu 48 ore înainte prin SMS sau email, a săpării fundațiilor pentru programare fază determinantă,

- numărul de telefon al firmei geotehnice și adresa de email,

- cotele teren CTN/CTA la colțurile imobilului.

-situația de pe amplasament impune asistență tehnică (monitorizare geotehnică) pe toată durata execuției lucrărilor de terasamente și fundații. Necesitatea extinderii programului de monitorizare (conform NP 074) se va dispune de proiectant la finalizarea lucrării.

2.4. Regimul juridic și economic al terenului, bilanț teritorial

Terenul studiat este constituit dintr-o singură parcelă, care conform **C.F. nr. 271689**, are suprafață de **237 mp**. Terenul se afla în posesia: CIORTEA CRISTIAN-MARIUS și soția CIORTEA ADRIANA-SORINA și este amplasat conform planului de situație.

Destinația actuală a terenului: arabil.

Conform datelor din extrasul C.F., terenul este împrejmuit cu gard de plasa pe laturile nordica și estica, cu gard de lemn pe latura sudica și cu gard de beton pe latura vestica. Se propune refacerea parțială a acestor împrejurări.

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

C.U.T.EXISTENT = 0,00

2.5. Echipare edilitară

Zona dispune în prezent, în imediată apropiere, de rețele de utilități (apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonizare).

2.6. Disfuncționalități, priorități și servituți existente

Parcela studiată nu are prevăzut în prezent acces auto, deși ea este delimitată pe două laturi de străzi publice. Se propune prin proiect realizarea și amenajarea unui acces auto, cu lățime de 3 m.

De asemenea, datorită faptului că este o parcelă liberă de construcții, nu dispune de un acces pietonal adecvat, ci doar de unul improvizat pe latura nordică. Se propune prin proiect realizarea unui acces pietonal corespunzător, cu lățimea de 1 m, pe latura nordică a parcelei.

Deoarece str. Barc I este o stradă publică colectoare, cu trafic mai intens, accesul auto se propune de pe strada Pinteș Viteazul. Pentru a facilita și a ușura virajele de acces și ieșire de pe proprietate, în dreptul accesului auto se propune realizarea unei alveole de largire a străzii, prin retragerea împrejuririi terenului. Această alveolă de lungime 5.50 m va ajuta și ceilalți locuitori de pe strada Pinteș Viteazul, oferind un refugiu în cazul întâlnirii a două autoturisme din sensuri opuse.

De asemenea, trotuarul pe această stradă este subdimensionat, având o lățime de 55-70 cm în dreptul parcelei studiate. Pentru largirea trotuarului până la 90 de cm, se propune retragerea împrejuririi pe această latură.

Parcela nu prezintă servituți.

3. Reglementări

3.1. Încadrarea în PUG Cluj-Napoca

Conform Certificatului de Urbanism nr. 4669/14.11.2019, terenul studiat se încadrează în P.U.G. Cluj-Napoca în **UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

PROPUNERI:

Proiectul propus cuprinde: construirea unui corp de clădire cu regimul de înălțime P+E (locuința unifamilială), amenajare accese, alei pietonale și auto, spații verzi, refacere parțială împrejuririi teren, racorduri și bransamente la utilități.

Retragerea fata de strada Barc I va fi de 6,00 m, pentru alinierea cu cladirea de la vest si pentru a elibera vizual intersectia strazilor Barc I cu Puntea Viteazul.

Retragerea fata de str. Puntea Viteazul, ce delimiteaza terenul pe latura estica, va fi de minim 3,00 m.

Cladirea propusa se va retrage fata de limita sudica cu minim 6,00 m.

Luand in considerare specificul local de asezare a cladirilor pe parcela din zona studiata, care presupune o apropiere mai mare fata de una din limitele laterale, cladirea propusa se va retrage 90 de cm fata de limita de proprietate vestica, imitand astfel retragerea de 90 de cm a cladirii vecine. Pe aceasta latura, cladirea propusa nu va avea ferestre.

Clădirea propusa se va brânşa la utilitățile existente in zonă.

Se propune realizarea a 2 locuri de parcare, pe platforme auto amenajate in incinta.

3.2. Propuneri de organizare a zonei studiate

Propunerile de organizare a zonei studiate vizează realizarea unui acces pietonal adecvat, pe latura nordica a terenului, realizarea unui acces auto pe latura estica si facilitarea acestui acces printr-o alveola de largire a strazii Puntea Viteazul.

De asemenea, modul de dispunere a constructiei pe parcela respecta regula locala, printr-o apropiere mai mare de una din limitele de proprietate laterale. Prin gabarit, functiune, aspect si dispunere pe parcela, cladirea propusa se integreaza armonios in fondul construit existent si valorifica un teren care in prezent nu este utilizat sau ingrijit.

3.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese

Terenul studiat este delimitat de strazi publice pe doua laturi: strada Barc I pe latura nordica, respectiv strada Puntea Viteazul pe latura estica.

Strada Barc I, ce delimiteaza terenul studiat pe latura nordica, este o strada publica colectoare, cu dublu sens, cu profil de 10 m (doua benzi de cate 3.10 m si trotuare de o parte si alta de 1.90 m).

Strada Puntea Viteazul este o strada publica de folosinta locala. Chiar daca strada are dublu sens, profilul total maxim nu depaseste 5 m, cu partea carosabila avand o latime de aproximativ 3 m.

Accesul pietonal se va realiza din strada Barc I, datorita proximitatii statiilor de transport in comun si datorita profilului strazii, care asigura o circulatie pietonala dimensionata corespunzator. Accesul pietonal propus va avea o latime de 1 m.

Dimensiunea redusa a frontului parcelei la strada Barc I, apropierea de zona intersectiei si de statia de transport in comun si caracterul mai circulat al

strazii Barc I, au determinat realizarea accesului auto de pe strada Pinteza Viteazul. Pentru a usura accesul auto pe parcela studiata, in dreptul acestuia s-a propus o retragere a imprejmuirii si crearea in acest fel a unei alveole de largire a strazii, pentru a usura virajele de intrare si iesire de pe parcela. Accesul auto propus va avea o latime de 3 m.

Deoarece dimensiunile parcelei nu permit executarea manevrelor de intoarcere pentru doua autoturisme, se propune ca accesul auto pe parcela sa se realizeze cu spatele, iar iesirea de pe parcela cu fata.

Punctul gospodaresc se va poziționa in incinta, pe coltul sud-estic al parcelei, in imediata apropiere a accesului auto.

3.4. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism precum și servituțile propuse

Terenurile isi mențin tipul actual de proprietate, fiind in proprietate privată. Nu există alte servituți de trecere pe proprietate.

C.F. nr. 271689: teren proprietate privata

3.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Constructia propusa se va poziționa fata de limitele parcelei la următoarele distanțe:

- minim 6,00 m față de str. Barc I (nord)
- minim 3,00 m fata de str. Pinteza Viteazul (est)
- minim 6,00 m față de limita sudica
- minim 0,90 m fata de limita laterala vestica (regula locala)

Pe laturile delimitate de strazi (nordic si estica) imprejmuirea se va reface, pentru a permite amenajarea corespunzatoare a acceselor auto si pietonal. Imprejmuirea va fi realizata din soclu opac si elemente metalice.

Pe latura estica a parcelei se propune retragerea imprejmuirii, pentru largirea trotuarului de pe str. Pinteza Viteazul pana la o latime de 90 cm.

Pe laturile sudica si vestica, imprejmuirea se va reface partial, in zonele degradate, pentru a asigura continuitatea acesteia.

Pentru parcela în studiu se propune regimul de inaltime **P+E** (regimul de înălțime nu va depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

3.6. Indicatori de ocupare a terenurilor P.O.T. si C.U.T.

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

P.O.T.PROPUS = 29.87%

P.O.T.MAXIM ADMIS = 35,00%

C.U.T.EXISTENT = 0,00

C.U.T.PROPUS = 0,61

C.U.T.MAXIM ADMIS = 0,90

3.7. Propuneri de echipare edilitară

Clădirea propusa se va branșa la utilitățile existente în zonă, prin prelungirea rețelelor (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaz metan).

Încălzirea spațiilor se va asigura prin intermediul unei centrale termice pe gaz, amplasată la parterul clădirii.

Apele uzate vor fi preluate de rețeaua de canalizare stradală.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

Disponerea cablurilor de orice fel va fi realizată subteran.

Gunoii menajeri se vor acumula în pubele închise, amplasate în spațiul special amenajat (punct gospodăresc) situat în colțul sud-estic al parcelei, în imediată apropiere a accesului auto. Gunoii vor fi colectați de către firme de specialitate, prin contract.

3.8. Măsurile de protecție a mediului, de protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor

Proprietarul va răspunde de modul în care zona este protejată de depozitarea deșeurilor de orice natură, de întreținerea spațiilor verzi, de evacuarea la timp a tuturor deșeurilor.

Deșeurile menajere se vor depozita controlat în zone special amenajate (platforme gospodărești). Platformele gospodărești vor avea la partea inferioară un strat de beton cu sciviseală de ciment și sifon de pardoseală pentru igienizare.

Nu se vor amenaja vetre de foc deschise, iar mijloacele de transport auto nu vor părăsi aleile și rampele special amenajate pentru circulație.

Nu se vor executa în incinta proprietății sau în vecinătate, lucrări de întreținere auto sau de spălare a acestora.

Se va evita orice degajare de gaze poluante de la construcții și anexe.

Concluzii

Prin realizarea prezentului proiect se va respecta caracterul zonei, fără efecte negative asupra cadrului natural și biodiversității.

Sef proiect: arh. MATEI Mihai

Coordonator: arh. urb. SIMON Ciprian