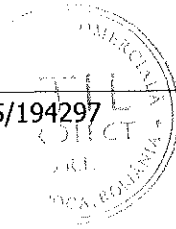


Stil Proiect S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.66 tel: 0745/194297



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

construire locuinta unifamiliala S+P+E
Cluj-Napoca, str.Pomet nr.14-16

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- a. Denumire : PUD construire locuinta unifamiliala S+P+E
 b. Adresa obiectivului: strada Pomet nr.14-16
 Cluj-Napoca
 c. Beneficiar : Vatca Cosmin-Romulus si sotia Bianca
 d. Data elaborarii :15.02.2021

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie stabilirea elementelor urbanistice pentru executarea unei constructii cu functiunea de locuinta unifamiliala , la regim de inaltime S+P+E,pe terenul proprietate situat in Cluj-Napoca, strada Pomet 14-16 .

Imobilul este proprietate privata si se afla in intravilanul municipiului, in zona Cartierului IRIS,in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Beneficiarul detine in proprietate o parcela,dupa cum urmeaza:

-parcela : Terenul este inscris in C.F. nr.339507,cu nr. cadastral 339507. Terenul are suprafata de 564mp.

Surse de documentare

- ridicare topografica realizata vizata de O.J.C.G.C.
- certificat de urbanism
- extrase de carte funciara
- P.U.G. –mun.Cluj-Napoca
- avize de amplasament

-studiul geomorfologic

-rețelele edilitare existente prin avizele ,acordurile de amplasament

Cerinte din tema elaborata de catre initiator:

-conform studiului,se propune PUD pentru construirea unui imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala,regim de inaltime propus S+P+E.

Volumul rezultat va avea o retragere fata de frontul dinspre str.Pomet de

3,00m.Constructia locuintei unifamiliale va propune realizarea de spatii

moderne,functionale,adaptate cerintelor si configuratiei terenului si a diverselor cerinte de locuire conform legislatiei in vigoare.

-mentinerea acceselor auto si pietonale facile existente dinspre strada Pometului nr.14-16.

-asigurarea stationarii auto in interiorul parcelei proprietate.

-asigurarea utilitatilor in solutii moderne,fiabile

-realizarea unei volumetrii moderne,integrate in ansamblul zonei.

Imobilul va fi finantat exclusiv din sursele constituite de catre persoanele fizice initiatore.

1.3 Amplasarea terenului si justificarea detalierii zonei

St=564mp.

Terenul se afla conform PUG in UTR-Lir partial si partial in UTR=Uliu.

Din totalul de teren in proprietate,aria aflata in UTR=Lir este de St=337,00mp,arie la care se vor raporta indicatorii spatiali de dezvoltare aferenti UTR=Lir,si anume POT=35%si CUT=0,9.

Restul terenului in proprietate,in suprafata de 227,00mp vor fi preservati ca si teren aferent UTR=Uliu.

INDICI PE PARCELA

St=564mp

din care teren aflat in UTR=Lir St=337,00mp

teren aflat in UTR=Uliu St=227,00mp

Sc rezultat =106,41mp

Sd =228,62mp

POT propus =18,86%<35% POT propus raportat la St=564mp<35%

CUT propus =0,63<0,9 CUT propus raportat la UTR=Lir=337mp

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate anterior

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat intr-o zona constituita,analizand parcela proprietarilor de teren ,teren aflat la str.Pomet nr.14-16.

Imobilul propus se va relationa cu cladirile de acompaniere ambientala existente.

-PUD-ul s-a intocmit luand in considerare:

-respectarea procentelor legale de ocupare a teritoriului

-crearea unui ambient zonal structurat,in buna relatie cu mediul

Subzona amplasamentului studiat cuprinde functiuni rezidentiale cuprinse in UTR=Lir si partial UTR=Uliu.

-propunerile s-au facut in baza-

-Certificat de urbanism –

-regimul maxim de inaltime propus va fi de S+P+E, iar POT maxim admisibil=35% si CUTmaxim admisibil=0,9 raportat la UTR-Lir.

Prezenta documentatie este corelata cu prevederile documentatiilor avizate.

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Subzona studiata si in alte studii de urbanism,reflecta o cerinta a mobilarii zonei cu un fond construit adecvat zonei noi rezidentiale, cu constructii fiabile,moderne,adaptate cerintelor noilor proprietari.

-s-a elaborat ridicarea topo cu viza de cadastru

-s-a elaborat studiul geomorfologic

-s-au facut corelari cadastrale cu proprietatile invecinate

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie

Strada Pomet nr.14-16 cu o orientare geografică SE-NV este situată în partea de nord-est a municipiului. În cadrul acestei străzi, incinta de la nr. 14-16 se află aproape de strada Oasului, conform planului de încadrare în zonă sc. 1:5.000 (planșa nr. A1).Principala artera de trafic si acces auto la parcela este strada Pomet. Strada Pomet este o strada publica,pietruita,cu doua fire de circulatie, strada de categoria IV conf.STAS 10144/3-91,care asigura accese si legaturi locale. In zona amplasamentului studiat,drumul este amenajat,avand in prezent imbracaminte definitiva din piatra cilindrata.Este necesara dezmembrarea de teren pentru realizarea profilului strazii Pometului, cu cca S=4,41mp,cu o adancime de 1,29m(1,17m) pe latimea de 3,58m.Accesul auto la parcela se realizeaza in prezent direct din strada Pometului,pe o alee de acces existenta,in latime de 3,58m si lungime de 24,25m. Accesul pietonal la parcela se poate face de pe strada,langa cel auto.

3.2.Suprafata ocupata,limite si vecinatati

Terenul proprietate este inscris in C.F. nr.339507, topo cadastral nr.339507,si are suprafata terenului de 564mp.

Terenul in suprafata de 564mp are o forma dreptunghiulara,cu dimensiuni in plan ale terenului de 57,21m latura de vest si adancime de 20,32m (cu acces de 3,58m din str.Pomet).

Vecinatatile terenului sunt urmatoarele:

-la nord- limita cu proprietate privata .

-la vest-proprietate privata

-la est- proprietate privata si str.Pomet

-la sud-proprietate privata

-Aspectul zonei este de zona rezidentiala, inchegata;

-de-a lungul strazii studiate sunt locuinte rezidentiale.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

-suprafata terenului proprietate studiat este de 564mp.Terenul este liber de constructii.Exista acces auto si pietonal dinspre strada Pomet,pe o aleea de acces cu latimea de 3,58m pe o lungime de 24,25m (se mentine).

P.O.T. rezultat=21,66% C.U.T.rezultat=0,67

Dimensiunile terenului proprietate sunt:

-60,07m latura de –nord

-57,21m latura de – sud

-20,32m latura de-vest

-19,08m latura de est

3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic

Terenul studiat se afla in UTR=Lir partial si partial in UTR=Uliu.

Conform P.U.G.,subzona UTR =Lir are POT=35% si CUT=0,9.

Din total teren studiat,cu St=564mp,in UTR=Lir se afla St=337mp si in UTR=Uliu se afla St=227mp.

Zona studiata are un caracter rezidential,representat de constructiile tip vila aflate in proximitate.

3.5.destinatia cladirilor

Cladirea care face obiectul studiului de urbanism va avea functiunea de locuinta unifamiliala,caracterul c.ominant al zonei studiata in PUD fiind cel rezidential.

3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor,cu precizarea suprafetelor

Terenul care face obiectul prezentului PUD este proprietate privata a initiatorilor studiului,in suprafata de 564mp.Terenul este in proprietate privata.Terenurile aferente vecinatatilor sunt terenuri private.

INCADRAREA CONSTRUCTIEI IN GRUPE SI CATEGORII

Conform normativului P100,aprobate de MLPAT ,investitia analizata este amplasata in zona seismica F ($T_c=0,7s, a_g=0,12$),are clasa de importanta IV(cladire de mica importanta pentru siguranta publica,cu grad redus de ocupare si /sau de mica importanta economica,pentru locuinte)si face parte din categoria A (constructie cu pereti structurali din zidarie).Conform STAS 10100/0-75 – referitoare la principiile generale de verificare a sigurantei constructiilor,investitia analizata se incadreaza in categoria IV-constructie de importanta redusa D.- conform HG 766/97Categoria de pericol de incendiu -mica

Gradul de rezistenta la foc II.

Cerinta de verificare –A1,2.

3.7.concluziile studiului geotehnic

Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiata are adancimi maxime de inghet de 80-90cm,conform STAS 6054-85, iar potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator macrozonei F caracterizata printr-un coeficient $a_g=0,10g$ si o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7s$ conform normativului P100-06.

Amplasamentul studiat este situat in cartierul Iris,in zona N_E , pe str.Pomet,la nr.14-16.

Din punct de vedere geomorfologic,amplasamentul apartine depresiunii Transilvaniei,avand in fundament sisturi cristaline metamorfice si depozite

sedimentare până în cretacicul superior care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru.

Configurația terenului este cea de platformă pe care cota absolută medie este de +384,92m. Terenul nu prezintă fenomene geodinamice care să afecteze starea de echilibru, fapt pentru care se consideră corespunzător în ceea ce privește portanța și stabilitatea. Aceste terenuri permit fundarea directă a construcțiilor la adâncimi mici, de la 1 la 3 m.

Întreaga suprafață din jur este acoperită cu o mare densitate de construcții foarte diferite sub aspectul dimensiunilor, destinației și tipului constructiv, însă toate au o comportare în exploatare bună ca urmare a caracteristicilor terenului de fundare rezistent și stabil. La aceasta contribuie și regimul hidrogeologic favorabil caracterizat printr-un freatic cu adâncimea mai mare de -6,00 m care nu afectează fundațiile construcțiilor.

0,00 -0,20m sol vegetal

0,20 – 0,50 m argila nisipoasă brună

0,50 – 6,00 m argila nisipoasă brun-gălbui, cu irizații roșiatice, plastic vartoasă

În conformitate cu normele tehnice în vigoare, terenul se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, "teren tare" pentru săpătură manuală, respectiv clasa II în cazul excavatiei mecanizate

3.8. Apa subterană

Nivelul freaticului nu s-a interceptat la adâncimea de -6.00m. Din acest motiv se pot ivi ape de infiltrație; de aceea se recomandă executia unor izolații verticale și orizontale la clădiri. Referitor la freatic, se atrage atenția că deși în prezent apa subterană se găsește în jurul adâncimii mai mari de -6,00m, în perioadele de precipitații abundente nivelul freaticului poate urca. Se recomandă drenarea perimetrală a amplasamentului și realizarea unei foarte bune hidroizolații a substructurii imobilului atât pe orizontală cât și pe verticală, în scopul prevenirii umezirii peretilor prin efectul de capilaritate determinat de umiditatea naturală a terenului.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiată are adâncimi maxime de îngheț de 80-90cm, conform STAS 6054-77, iar potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător macrozonei F caracterizată printr-un coeficient $a_g=0,10$ și o valoare a perioadei de colț $T_c=0,7s$ conform normativului P100-1-2013.

3.10 Analiza fondului construit existent

Zona studiată, adiacentă străzii Pomet, este o zonă cu caracter preponderent rezidențial, cu construcții existente de locuit familiale, edificate ca urmare a

parcelarii terenurilor din zona. Întreaga suprafață din jur este acoperită cu o mare densitate de construcții foarte diferite sub aspectul dimensiunilor, destinației și tipului constructiv, însă toate au o comportare în exploatare bună.

3.11. Echipare edilitara existenta

In zona exista retele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivului propus, respectiv: retea publica de alimentare cu apa, canalizare, retea de energie electrica, de gaze naturale, retea de telefonie fixa si televiziune prin cablu. Incalzirea se va face de la o centrala proprie. Evacuarea deseurilor menajere se va face de catre o firma specializata.

4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema

Prin tema de proiectare, initiatorii doresc realizarea reglementarii urbanistice a terenului proprietate in vederea construirii unui imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala, la regim de inaltime propus S+P+E.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Descrierea solutiilor

Functiunea de locuire propusa pe parcela proprietate, respecta caracterul rezidential predominant al zonei.

4.3. Capacitatea, suprafete

PARCELA Vatca

NR. TOPO = 339507

Nr. casuta postala -14-16 St=564,00mp.

St=564,00mp

din care teren aflat in UTR=Lir St=337,00mp

teren aflat in UTR=Uliu St=227,00mp

Sc propus

=106,41mp

Sd

=212,82mp

POT propus =18,86% < 35%

POT propus raportat la St=564mp < 35%

CUT propus =0,63 < 0,9

CUT propus raportat la UTR=Lir=337mp

4.4. Concordanta dintre functiunile propuse in P.U.D. si prevederile P.U.G. sau alte documentatii de urbanism

Datorita faptului ca zona studiata este o zona inchegata urban, cu putine terenuri disponibile pentru noi constructii, exercita un oarecare interes pentru investitii noi, zona fiind studiata prin diferite PUD-uri invecinate.

Conform C.U., subzona Lir-este o subzona de locuinte rezidentiale, cu regim redus de inaltime, cu caracter rural, situata in interiorul perimetrului constructibil al localitatii. Se propune construirea unei locuinte unifamiliale.

Se mentine accesul auto existent din drumul public si stationarea in afara circulatiei publice.

Aspectul constructiei va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor cu care se afla in relatie de covizibilitate

4.5 Propuneri de organizare a zonei studiate si bilant teritorial comparativ

Constructia propusa va avea functiunea de locuinta unifamiliala. Regimul de inaltime va fi de S+P+E.

Regimul de construire va fi izolat. Ca aspect exterior constructia se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tot locuinte familiale).

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS-REZULTAT
PE PARCELA PROPRIETATE

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte			122,19	21,66
2	cai de comunicatie -Alei acces			97,98	17,38
3	Zona verde rezultata	564,00	100	343,83	60,95
4	pct.gosp.com.			1,00	0,01
7	Total teren studiat	564,00	100	564,00	100

Situatia existenta

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=0,00%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,00

Situatia propusa

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=18,86% <35% raportat la
St=564mp

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,63<0,9 raportat la
UTR=Lir (ST=337mp)

BILANT TERITORIAL

PE PARCELA IN INTELES URBAN (LOT 1-la strada si Lot 2 proprietate studiată) EXISTENT PROPUS-REZULTAT

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	35,39	4,31	141,80	17,29
2	cai de comunicatie -Alei acces			97,98	11,94
3	Zona verde rezultata	784,65	95,69	579,26	70.76

4	pct.gosp.com.			1,00	0,01
7	Total teren studiat	820,04	100	820,04	100

4.6 Propuneri de rezolvare a circulatiei auto, pietonale, accese, parcaje

Circulatia auto va fi asigurata lesnicios la parcela dinspre str.Pomet-se mentine accesul existent.Accesele pietonale se vor realiza dinspre strada-se mentine accesul existent.Circulatia pietonala in interiorul parcelei se va face pe un trotuar amenajat cu dale decorative.Stationarea auto se va face pe platforma auto propusa.Suprafetele destinate circulatiei auto si pietonale vor fi dalate cu pavele adecvate ca si forme,culori,strat de uzura,in armonie cu spatiile verzi pastrate.Imprejmuirea va fi opaca ,cu inaltimea de 1,8m.dublata de gard viu.

Principala artera de trafic si acces auto la parcela este strada Pomet nr.14-16. Strada Pomet este o strada publica,pietruita,cu doua fire de circulatie, strada de categoria IV conf.STAS 10144/3-91,care asigura accese si legaturi locale. In zona amplasamentului studiat,drumul este amenajat,avand in prezent imbracaminte din pietris stabilizat.NU sunt necesare dezmembrari de terenuri pentru realizarea profilului strazii.Accesul auto la parcela se realizeaza in prezent direct din strada,pe o alee de acces existenta,in latime de 3,58m si lungime de 24,25m. Accesul pietonal la parcela se poate face de pe strada,langa cel auto. Profilul transversal este redat pe plansa Reglementari.Realizarea investitiei nu presupune lucrari speciale de sistematizare verticala.

-parcaje

acestea vor fi asigurate in interiorul parcelei proprietate- platforma propusa pentru 1 auto

-circulatia pietonala

circulatia pietonala se va face pe trotuarele adiacente strazii ,in zona neexistand fluxuri importante de circulatie.

4.7 Circulatia terenurilor impusa de solutia de urbanism

Parcela pe care o analizam in prezenta documentatie este situata in intravilanul municipiului, este proprietate privata inregistrata in C.F.Ca folosinta este teren pentru constructii.Sunt necesare lucrari de dezmembrare pentru formarea profilului de drum,pe o adancime de 1,17m(1,29m) cu S=4,41mp.

4.8 Regim de aliniere, regim de inaltime

Regimul de inaltime propus va fi de S+P+E.

REGIMUL JURIDIC

Imobil este in proprietate privata,in suprafata de 564mp, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca in afara zonelor de protectie, pe str.Pomet nr.14-16, inregistrat in cf nr.339507. Imobil in proprietate privata.

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: teren curti constructii.

Terenul studiat se afla in UTR=Lir partial si partial in UTR=Uliu.

Conform P.U.G., subzona UTR = Lir are POT=35% si CUT=0,9.

Din total teren studiat, cu $St=564,00\text{mp}$, in UTR=Lir se afla o suprafata de teren de $St=367,00\text{mp}$ si in UTR=Uliu se afla $St=227,00\text{mp}$ masurati.

Zona studiata are un caracter rezidential, reprezentat de constructiile unifamiliale rezidentiale aflate in proximitate.

Destinatia conform PUG- UTR=Lir locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural, dispuse pe un parcelar de tip periferic. Zona destinata functiunii rezidentiale de densitate mica, situate in afara perimetrului zonei protejate.

REGIMUL TEHNIC

UTR=Lir conf.PUG cu POTmax=35%, CUTmax=0,9 .

Zona dispune de echipare edilitara completa de tip urban

4.9 Indici de utilizare a terenului

PARCELA Vatca

$St=564\text{mp}$

nr.casuta postala =14-16

Sc propus =106,41mp

Sd locuinta =212,82mp

POT existent =0,00%

POT propus =18,86<35% admisibil

CUT existent =0,00

CUT propus =0,63<0,9 admisibil

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=18,86% raportat la S teren

(p.o.t.) =31,57% raportat la UTR=Lir

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,63<0,9 admisibil UTR=Lir

(C.U.T.)=0,37 raportat la S total teren

4.10. Propuneri de echipare edilitara

Pe aceasta strada exista pozate toate retelele publice de utilitati-energie electrica, apa, canalizare, gaz, telefonie. Constructia propusa va fi racordata la toate retelele edilitare publice existente in zona: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, telefon si televiziune prin cablu, gaz. Se asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice la sistemul de canalizare divizor existent.

4.11 Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara si prevenire a incendiilor

Functiunea propusa corespunde cu destinatia terenului. In consecinta nu sunt necesare masuri speciale de protectie a mediului, de protectie sanitara sau de prevenire a incendiilor .

-protectia solului si subsolului

-colectarea stratului fertil de pe suprafetele ocupate de constructii si circulatii si redistribuirea lui in zonele de gradini si spatii verzi.

-transportul si depozitarea pamantului rezultat din sapatura in zone ce necesita umpluturi

-prevederea de rigole pentru canalizarea apelor meteorice

-protectia apelor

- racordarea la retelele de alimentare cu apa existente in zona-existente
- racordarea la sistemul de canalizare al apelor meteorice (rigola inchisa)existenta
- este racord la retea de canalizare.

-protectia aerului

- prevederea de spatii plantate si perdele de arbusti pentru filtrarea si purificarea aerului
- utilizarea de combustibili standardizati pentru incalzirea locuintelor si a spatiilor anexe

-plantatiile,spatiile libere,imprejmirile

- plantatiile si spatiile verzi se vor asigura in general pe terenul ramas neocupat de constructii
- spatiile libere situate intre aliniament si constructie se vor trata ca gradini de fatada
- imprejmirile vor avea inaltimea de 1,80-2,20m vor fi transparente,cu un soclu de 30cm,eventual dublate de gard viu

5.CONCLUZIILE STUDIULUI DE URBANISM

Zona in care se propune edificarea locuintei unifamiliale propuse, a fost restructurata - prin amplasarea unor imobile de locuit noi,in sistem independent.Calitatea volumetriilor,detaliilor,compozitia arhitecturala,se completeaza cu rezolvarile urbane(spatii verzi).Propunerea volumetriei va avea in vedere reglementarile PUG .

Prin extinderea ,edificarea constructiei propuse, consideram ca se va imbogati fondul construit existent, incheindu-se astfel un ansamblu urban ce nu va stanjeni dezvoltarea viitoare a zonei respective.

Distantele fata de cladirile existente,insorirea si umbrirea se incadreaza in normele sanitare,accesele pentru utilizatorii auto cat si cele pietonale ,completate de calitatile arhitecturale vor face posibila mobilarea spatiului propus cu volumul imobilului studiat.

Prin realizarea obiectivului propus se va accentua caracterul urban al zonei studiate.

In vederea indeplinirii obiectivului de investitie,vor trebui luate urmatoarele masuri-

- preluarea prevederilor prezentului PUD de catre serviciul de Urbanism al Primariei municipiului si utilizarea acestuia in eliberarea de A.C.pentru obiectivul din zona studiata.

Intocmit.
Arh.Ungur Cristiana



STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
CUI/16567363/2004

pr.nr.5/2021
Beneficiar:Vatca Cosmin si Bianca

FILA FINALA

PUD
Str.Pomet nr.14-16

Nr.pr. : 5/2021
Data :10.02.2021
Faza :P.U.D.
Beneficiar: Vatca Bianca si Vatca Cosmin

Prezentul proiect contine un numar de ¹⁴.....pagini,⁹.....planse
si a fost intocmit in 2 exemplare din care:
-exemplarele 1 la beneficiar
-exemplarul 2 la Stil Proiect S.R.L. Cluj-Napoca

Intocmit,
arh.Ungur Cristiana

