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

pr.nr.31/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

locuinta unifamiliala
S+P+E
Str.Maramuresului nr.57A
CLUJ-NAPOCA

FAZA
PROIECT URBANISM DE DETALIU

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

pr.nr.31/2021

FOAIA DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARIII :PUD construire locuinta unifamiliala
S+P+E

BENEFICIARUL LUCRARIII :Soporan Teofil si Susana
Cluj-Napoca str.Maramuresului nr.57

AMPLASAMENT : str.Maramuresului nr.57a
Cluj-Napoca

PROIECT NR. :31/2021

FAZA DE PROIECTARE :P.U.D.

PROIECTANT :STIL PROIECT S.R.L.
Arh.Ungur Cristina
Tel.0745/194297

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

pr.nr.31/2021

BORDEROU

A.PIESE SCRISE

- foaia de capat
- foaia de prezentare
- borderou
- tema proiectului
- certificat de urbanism
- extras de carte funciara
- avize amplasament
- memoriu general
- studiul geomorfologic
- documentatie fotografica cu amplasamentul studiat

B.PIESE DESENATE

- plan incadrare in zona
sc.1:5000
- Extras din PUG
sc.1:5000
- plan de situatie vizat de de OJCGC sc.1 :500
- Situatia existenta cu determinarea zonei studiate sc.1 :500
- reglementari sc.1:500
- echipare tehnico-edilitara sc.1:500
- proprietatea asupra terenurilor sc.1:500
- ilustrare urbanistica

Intocmit,
arh.Ungur Cristiana

TEMA DE PROIECTARE

Se cere intocmirea unui PUD pentru construire locuinta unifamiliala la regim de inaltime S+P+E,pe terenul proprietate din str.Maramuresului nr.57A Cluj-Napoca.

Acest studiu este necesar pentru a obtine AC.

Soporan Teofil si Susana

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, strada Maramuresului nr.57A

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- a. Denumire : PUD construire locuinta familiala S+P+E
 - b. Adresa obiectivului: strada Maramuresului nr.57A Cluj-Napoca
 - c. Beneficiar : Soporan Teofil si Susana
 - d. Data elaborarii :15.10.2021
-

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie stabilirea elementelor urbanistice si realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta unifamiliala la regim de inaltime S+P+E, pe terenul proprietate situat in Cluj-Napoca, strada Maramuresului nr.57A.

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

Beneficiarul detine in proprietate o parcela, dupa cum urmeaza:

-parcela : Terenul este inregistrat in C.F. nr.343987, cu nr. Topo -cadastral 343987. Terenul are suprafata de 431 mp .

Surse de documentare

- ridicare topografica realizata vizata de O.J.C.G.C.
- certificat de urbanism
- 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 edificarea unui imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala,regim de inaltime propus S+P+E.

Propunerea va realiza spatii moderne,spatioase,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 Maramuresului 57A.

-asigurarea stationarii auto in interiorul parcelei proprietate.

-asigurarea utilitatilor in solutii moderne,fiabile

-realizarea unei volumetrii moderne,integrate in ansamblul zonei.

Imobilul propus a se realiza va fi finantat exclusiv din sursele constituite de catre persoanele fizice initiatoare.

1.3 Amplasarea terenului si justificarea detalierei zonei

INDICI PE PARCELA

St=431mp

Sc parter propus =104,54mp

Sc subsol =104,54mp

Sc etaj =104,54mp

Sd =313,62mp

POT existent =0,00%

POT propus =24,25%<35% admisibil

CUT existent =0,00

CUT propus =0,72<0,9 admisibil

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 de teren a proprietarilor de teren ,teren aflat pe str.Maramuresului nr.57A.

Terenul apartine cartierului Dambul Rotund ,situat in extremitatea nord-vestica a municipiului.Parcela studiata se afla in partea de mijloc a strazii Maramuresului, si este situata pe partea dreapta a drumului,in spatele altei proprietati.

Imobilul propus a se amplasa se va relationa cu cladirile de companiere 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 .

-propunerile s-au facut in baza-

-Certificat de urbanism –

-regimul de inaltime propus de S+P+E

- POTpropus=24,25%<35% si CUTpropus=0,72<0,9.

Prezenta documentatie este corelata cu prevederile documentatiilor avizate.

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Subzona studiată și în alte studii de urbanism, reflectă o cerință a mobilității zonei cu un fond construit adecvat zonei noi rezidențiale, cu construcții fiabile, moderne, adaptate cerințelor noilor proprietari.

- s-a elaborat ridicarea topo cu viza de cadastru
- s-a elaborat studiul geomorfologic
- s-au făcut corelări cadastrale cu proprietățile învecinate

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie

Strada Maramuresului cu o orientare geografică E_V este situată în partea nord-vest a cartierului Dambul Rotund. În cadrul acestei străzi, incinta de la nr.57A se află în spatele casei existente de la aceeași adresă, conform planului de încadrare în zonă sc. 1:5.000 (planșa nr. A1). Principala arteră de trafic și acces auto la parcelă este strada Maramuresului. Strada este o stradă publică, asfaltată, cu două fire de circulație, stradă de categoria IV conf. STAS 10144/3-91, care asigură accese și legături locale. În zona amplasamentului studiat, drumul este amenajat, având în prezent îmbrăcăminte definitivă din asfalt. Sunt necesare dezmembrări de terenuri pentru realizarea profilului străzii, de circa 4,20m x 3,00m = 12,60mp. Accesul auto la parcelă se realizează în prezent direct din stradă. Accesul pietonal la parcelă se poate face de pe stradă, lângă cel auto.

3.2.Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul proprietate este înscris în C.F. nr.343987, topo cadastral 343987, și are suprafața terenului de 431mp.

Terenul în suprafața de 431mp are o formă dreptunghiulară, cu dimensiuni în plan ale terenului de 16,20m latura de nord, 15,97m spre stradă, cu front la stradă de 3,00m și adâncime de (40,64m+18,96m) latura de vest și de 59,94m latura de est.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- la nord- limita cu proprietate privată.
- la est-proprietate privată
- la sud- proprietate privată și drum privat de acces
- la vest-proprietate privată
- Aspectul zonei este de zonă rezidențială, în curs de încheiere;
- de-a lungul străzii studiate sunt locuințe, unele în curs de execuție.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

-suprafața terenului proprietate studiat este de 431mp. Terenul este liber de construcții.

P.O.T. rezultat = 24,25% < 35% C.U.T. rezultat = 0,72 < 0,9

Dimensiunile terenului proprietate sunt:

- 16,20m latura de –nord
- 15,97m latura de – sud
- 18,96m latura de-vest

-59,94m latura est

3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic

Terenul studiat se afla in UTR=Lip

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

3.5.destinatia cladirilor

Cladirea care face obiectul studiului de urbanism va avea functiunea de locuinta unifamiliala ,caracterul dominant 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 431mp.Terenul este in proprietate privata.Terenurile aferente vecinatatilor sunt terenuri private.

INCADRAREA CONSTRUCTIEI IN GRUPE SI CATEGORII

Conform normativului P100,aprobrate 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 766/97Categorii de pericol de incendiu mic.

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 STAS6054-77,iar potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator macrozonei F caracterizata printr-un coeficient $a_g=0,08g$ si o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7s$ conform normativului P100-06.

Din punct de vedere geotehnic,amplasamentul studiat este situat in cartierul Dambul Rotund pe str.Maramuresului.

Geologic,zona este alcatuata in exclusivitate din formatiuni sedimentare de varsa miocena,reprzentate de argile si argile marnoase acoperite la suprafata cu depozite argiloase deluviale.

Terenul nu prezinta fenomene geodinamice care sa afecteze starea de echilibru fiind relativ plat ,fapt pentru care se considera corespunzator in ceea ce priveste portanta si stabilitatea.Aceste terenuri permit fundarea directa a constructiilor la adancimi mici, de la 1 la 3 m.

Sub aspect geologic, în vatra Clujului se întâlnesc formațiunile sedimentare ale Miocenului caracteristice întregii Depresiuni a Transilvaniei constând din argile, argile marnoase, marne cu intercalatii de gresie, specifice bazinelor de subsidență. Stratul de bază pe amplasamentul cercetat îl reprezintă argila prafoasa tare, care atinge o grosime medie de 2 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 de peste 6,00m care nu afectează fundațiile construcțiilor. Forajul a relevat următoarea stratificație:

0,00 – 0,30m sol vegetal

0,30 – 2,20m argila cafenie neagra, plastic vartoasa

2,20 -2,90m argila neagra cu pietris tufaceu, plastic vartoasa

2,90 – 6,00m argila nisipoasa cafenie galbena, tare

P conv=330 kPa

3.8. Apa subterana

Nivelul freaticului nu s-a interceptat până la adâncimea de -6,00 m.

.Apa freatica nu se afla pe amplasament, datorita structurii terenului, in schimb se pot ivi ape de infiltratie in perioadele cu ploi abundente; de aceea se recomanda executia unor izolatii verticale si orizontale la cladiri. In conformitate cu normele tehnice in vigoare, terenul se incadreaza in categoria "teren foarte tare", pentru sapatura manuala, respectiv clasa II in cazul excavatiei mecanizate. Se recomanda drenarea perimetrala a amplasamentului.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiata are adancimi maxime de inghet de 80-90cm, conform STAS 6054-77, iar potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator macrozonei F caracterizata printr-un coeficient $a_g=0,10$ si o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7s$ conform normativului P100-06.

3.10 Analiza fondului construit existent

Zona studiata, adiacenta strazii Maramuresului, este o zona cu caracter preponderent rezidential, cu constructii existente de locuit familiale, edificate ca urmare a parcelarii terenurilor din zona.

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. Noul obiectiv va fi racordat la utilitatile existente.

4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema

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

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Descrierea solutiilor

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

Se propune mobilarea parcelei cu o casa unifamiliala.

4.3.Capacitatea,suprafete

PARCELA

NR.TOPO =343987

Nr.casuta postala -57A

St=431mp

POT=24,25%<35% CUT=0,72<0,9

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 in curs de inchegare urbana, cu putine terenuri disponibile pentru noi constructii, ce exercita un oarecare interes pentru investitii noi,ea a mai fost studiata prin diferite PUD-uri invecinate.

Conform C.U.,subzona Lip-este o subzona de locuinte periferice,rezidentiala, situata in interiorul perimetrului construibil al localitatii, zona a carei valoare este rezultatul calitatii arhitectural-urbanistic al fondului construit.Se propune mobilarea lotului proprietate cu un imobil cu functiune locuinta unifamiliala.

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 unifamiliale).

BILANT TERITORIAL AL SITUATIEI EXISTENTE

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	0,00	-
2	cai de comunicatie drum privat		
3	Zona verde	431,00	100
4	Pct.gosp.	-	-
5	Total teren studiat	431,00	100

BILANT TERITORIAL

EXISTENT

PROPUS-REZULTAT

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	-	-	104,54	24,25<35,00

2	cai de comunicatie -Aleii acces			153,06	35,65
3	Zona verde rezultata	431,00	100	172,40	40,00
4	pct.gosp.com.	-	-	1,00	0,1
5					
6	Total teren studiat	431,00	100	431,00	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.)=24,25%<35%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,72<0,9

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

Circulatia auto va fi asigurata lesnicios la parcela dinspre str.Maramuresului-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.

-strada Maramuresului este o strada de cat.III –conf.STAS 10144/3-91,care asigura accesele si legaturile locale.Profilul transversal este redat pe plansa Reglementari.Realizarea investitiei nu presupune lucrari speciale de sistematizare verticala.Pe aceasta strada exista pozate toate retelele publice de utilitati-energie electrica,apa,canalizare,telefonie.

-parcaje

acestea vor fi asigurate in interiorul parcelei proprietate

-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.Se propune o servitute de utilitate publica pentru formarea profilului de drum spre str.Maramuresului,de cca 12,60mp,de 4,20mx3,00m.

4.8 Regim de aliniere, regim de inaltime

Imobilul studiat se va amplasa la 3,00m limita V, la 6,00m limita nord, la 3,00m de la limita de proprietate de pe latura de S si la 3,00m fata de limita est. Regimul de inaltime propus va fi de S+P+E.

REGIMUL JURIDIC

Imobil proprietate privata, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca in afara zonelor de protectie, str. Maramuresului nr.57A inscris in cf nr.343987 teren cu S=431mp . Imobil in proprietate privata.

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: teren curti constructii .

Destinatia conform PUG- UTR=Lip locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Zona destinata functiunii rezidentiale de densitate mica, situata in afara perimetrului zonei protejate.

REGIMUL TEHNIC

UTR=Lip 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

St=431mp

nr.casuta postala =57a

Sc propus =104,54mp

Sd locuinta =313,62mp

POT existent =0,00%

POT propus =24,25%<35% admisibil

CUT existent=0,00

CUT propus =0,72<0,9 admisibil

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)maxim=35%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)maxim=0,9

4.10. Propuneri de echipare edilitara

Constructia 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 va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice la sistemul de canalizare divizor existent. Nu se vor amplasa pe constructii antene T.V. satelit.

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. Pentru imbunatatirea microclimatului se vor face plantatii de arbusti decorativi .

-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-existent

-racordarea la sistemul de canalizare al apelor meteorice (rigola inchisa)existent

-este racord la reseaua 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,imprejmuirile

-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

-imprejmuirile vor avea inaltimea de 1,80-2,20m iar spre strada 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 a fost restructurata - prin amplasarea unor imobile de locuit noi,in sistem independent.Calitatea volumetriilor,detailiilor,compozitia arhitecturala,se completeaza cu rezolvarile urbane(spatii verzi).Propunerea volumetriei va avea in vedere si reglementarile stradale existente, reguli stradale instituite prin PUG.

Prin edificarea constructiei consideram ca se va imbogati fondul construit existent , inchegandu-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 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 obiectivelor 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.31/2021

FILA FINALA

PUD

Str.Maramuresului nr.57A

Nr.pr. : 31/2021

Data :15.10.2021

Faza :P.U.D.

Beneficiar:Soporan Teofil

Prezentul proiect contine un numar depagini,.....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

