

DOCUMENTATIE pentru PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ (CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE) ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

str. Odobești, nr. 53B, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



Beneficiar: **ȚIBRE IULIA**

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

Proiectant General: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Proiectant specialitatea
arhitectură: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Nr. proiect: META_011 / 2022

Data: mai 2023

MEMORIU TEHNIC

pentru

PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE LOCUIŢĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ACCES, RACORDURI ŞI BRANŞAMENTE LA UTILITĂŢI

str. Odobeşti, nr. 53B, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **ȚIBRE IULIA**

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

Proiectant General: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Proiectant specialitatea
arhitectură: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Nr. proiect: META_011 / 2022

Data: mai 2023

CONȚINUT

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora
- 3.9. Adâncimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent
- 3.12. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente/menținute
- 4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.11. Lucrări necesare de sistematizare
- 4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.13. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.14. Asigurarea utilităților
- 4.15. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

5. CONCLUZII

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ (CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE) ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament:	str. Odobești, nr. 53B, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	ȚIBRE IULIA
Proiectant general:	META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO
Faza de proiectare:	P.U.D.
Data elaborării:	Mai 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului ȚIBRE IULIA în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația "**PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ (CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE) ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER**" ce se dorește a se realiza pe str. Odobești, nr. 53B, în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj. Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G., condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al corpului de proprietate studiat.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., obiectivul este situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în zona de nord a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Prin P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca, zona studiată este încadrată în U.T.R. Liu și parțial în U.T.R. Em (suprafață neglijabilă), a fost reglementată ca fiind zona rezidențială cu locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar regulat de tip urban.

Funcțiunea dominantă: locuirea. Funcțiuni complementare: circulația, echiparea edilitară, spații verzi, activități economice cu caracter terțiar, instituții și servicii publice și de interes public.

Folosința actuală a terenului este arabil, conform extrasului de carte funciară nr. 324746.

Surse documentare:

- Documentația topo-cadastrală;
- Certificatul de Urbanism nr.682 /14.03.2022;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism – Mun.Cluj-Napoca

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICATIE

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații, identificat prin C.F. nr. 324746, este accesibil din Str. Odobești prin drumul de servitute din beton C.F. nr. 256517- situată pe latura sud-estică a amplasamentului.

Strada Odobești, în prezent este în proces de modernizare, fiind o zonă construită preponderent cu imobile rezidențiale unifamiliale și de tip duplex, în plin proces de dezvoltare. Accesul pe parcelă atât cel pietonal cât și cel auto se va face de pe drumul de servitute C.F. nr. 256517 cu acces din str. Odobești.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața studiată și reglementată prin P.U.D. este de 592 mp.

Vecinătățile sunt:

- Nord: proprietate privată, nr. cad. 345236
- Est: proprietate privată, drum de servitute din beton, nr. cad. 347096
- Sud: proprietate privată, nr. cad. 268839
- Vest: proprietate privată nr. cad. 256395

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona din care face parte prezentul amplasament are funcțiunea rezidențială de densitate mică
Funcțiunea dominantă: locuirea (locuințe unifamiliale). Funcțiuni complementare: circulația, echiparea edilitară, spații verzi, activități economice cu caracter terțiar, instituții și servicii publice și de interes public.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Parcela studiată în suprafață de 592 mp este proprietate privată a lui ȚIBRE IULIA, conform extrasului C.F. 324746 anexat.

Amplasamentul studiat este liber de construcții. Imobilul este împrejmuit parțial pe latura sudică, vestică și nordică.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează definitiv în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat. Încadrarea s-a făcut conform *Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții*, indicativ **NP 074 – 2014**.

În conformitate cu anexa nr. 4 a, zona se încadrează în zona cu potențial de producere a inundațiilor datorate unui curs de apă și scurgeri pe torenți.

În conformitate cu anexa nr. 6, zona se încadrează în zona cu potențial de producere a alunecărilor – mediu – ridicat și probabilitate de alunecare medie.

Adâncimea de fundare va fi mai mare de 1,50 m (față de cota terenului actual), stratul bun de fundare este stratul de argilă gălbui-cenușie, plastic vârtoasă, interceptat pe adâncimea forajului.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Amplasamentul studiat este situat în nordul municipiului, în treimea mijlocie a versantului și prezintă o pantă lină ce înclină pe direcția nord-vest și sud-est.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 1,00, iar în penetrarea dinamică PDG la adâncimea de 1,20 m.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

În conformitate cu reglementările tehnice „**Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri**” indicativ **P100-1/2013**, zona accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are: - coeficientul **ag** egal cu **0.10** g;

Perioada de control (colț) **Tc** a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde. Pentru zona studiată este: - **Tc** (perioada de colț) este egală cu **0.7** sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent este în stare bună, iar zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (locuințe unifamiliale și semicolective) pe un parcellar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12-20 m, adâncimea de 30-55 m și suprafața de 450-1000 mp).

Regimul de construire al zonei rezidențiale în dezvoltare este S+P+M, S+P+1E, cu șarpantă; clădirile sunt de tip urban modern, retrase de la aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

- Parcela C.F. nr. 256993

Pe parcelă se află o construcție cu funcțiunea de casă unifamilială S+P+E compusă din: o pivniță și un spațiu de depozitare (la subsol); un birou, o bucatarie, o camera de zi cu sufragerie, un hol ce conține scările interioare, o baie, un garaj, un spațiu tehnic, două sas-uri și o terasă (la parter); patru dormitoare, două bai și un hol cu scările interioare (la etaj).

- Parcela C.F. nr. 268839
Pe parcelă se află o construcție cu funcțiunea de casă familială S+P+M. Aceasta este realizată pe fundații de beton, pereți din cărămidă, zidărie portantă rigidizată cu sâmburi și centuri din beton armat peste demisol și parter iar mansarda și șarpanta sunt realizate din lemn. Acest imobil este compus din: garaj, hol, pivniță și camera tehnică (la demisol); bucatarie, birou, baie, hol, living și sufragerie (la parter); trei dormitoare, două băi, dressing, hol și o logie (la mansardă).
- Parcela C.F. nr. 256395
Pe parcelă se află o construcție cu funcțiunea de locuință semicolectivă S+P+E compusă din 5 apartamente.
- Parcela C.F. nr. 345236
Parcela este liberă de construcții și este împrejmuită parțial la Vest și Nord de un gard plasă cu stâlpi de beton și la Sud de un gard plasă cu fundație din beton (parțial).
- Drum de servitute C.F. nr. 256517
Acesta are acces de pe str. Odobești și are funcțiunea de drum de servitute pentru cele patru parcele conexe.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Zona studiată deține toate rețelele edilitare: apă, canalizare, electricitate, gaz, internet/TV, urmand ca terenul să se racordeze la ele.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA

Tema de proiectare stabilită cu clientul prevede construirea unei locuințe semicolective (cu două unitați locative) cu regim de înălțime S+P+1E+ER, care să adăpostească două familii cu 2 copii.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Construcția propusă va adăposti două familii cu 2 copii, având funcțiunea de locuință semicolectivă (cu două unitați locative), dispusă pe 4 niveluri: subsol, parter, etaj și etaj retras.

Imobilul este dispus pe o parcelă cu o pantă lină ce înclină pe direcția nord-vest și sud-est. Astfel dormitoarele și spațiile ce necesită lumină naturală directă sunt orientate spre Est respectiv Vest. Dispunerea încăperilor în imobil se desfășoară astfel:

- La demisol vor fi dispuse locurile de parcare și funcțiunii tehnice și de depozitare: garaje, camera centralei termice, depozitari și casa scării. Acest nivel va avea acces direct pe teren în curte în partea vestică.

- La parter vor fi dispuse funcțiuni caracteristice locuirii: hol de acces, grup sanitar, bucatarie cu loc de luat masa si living. Accesul principal în casă se va realiza de la acest nivel, iar la celelalte niveluri prin scările prevăzute pe peretii comuni al celor două unitați locative situate central.
- La etajul 1 se vor regăsi dormitoarele copiilor (2/unitate locativă) fiecare avand acces la câte o terasă acoperită (2/unitate locativa), o baie comuna si un dressing(1/unitate locativă).
- La etajul retras se regăsesc dormitoarele matrimoniale (1/unitate locativă), fiecare dintre acestea avand acces la câte un dressing, o baie si câte o terasă neacoperită.

Imobilul este dispusă perpendicular pe direcția drumului de servtute C.F. nr. 256517 , cu o retragere față de acesta de 6,5 m. Retragerile laterale față de limitele de proprietate sunt de 4 m, iar retragerea posterioară este de 6 m.

Prin aspectul ei cât și prin materialele folosite, construcția propusă se încadrează în specificul arhitectural al zonei, în stil modern, internațional și cu materiale contemporane.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFĂȘURATĂ

Suprafața desfășurată a construcției propuse este de 409.97 mp.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Obiectivul se încadreaza atât volumetric cât și arhitectural în contextul și prevederile volumetrice ale clădirilor existente de pe amplasament respectiv din imediata vecinătate. Prin aspectul ei cât și prin materialele folosite, construcția propusă se încadrează în specificul arhitectural al zonei, în stil modern, internațional și cu materiale contemporane.

4.5. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și accesul auto pe teren se vor realiza din strada Odobești prin drumul de servitute din beton C.F. nr. 256517, zonele de circulație urmând a fi pavate cu pavele din granit sau alt material natural.

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu este cazul.

4.7. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.

4.8. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Nu este cazul.

4.9. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Construcția propusă nu va contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent, noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil. Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele aflate în interiorul parcelei în zona prevăzută pentru Punctul Gospodăresc și vor fi preluate de către firmele de salubritate, conform unui orar prestabilit printr-un contract.

4.11. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE

Data fiind declivitatea parcelei, pe latura vestică se vor prevedea soluții de sprijinire și de sistematizare a parcelei astfel încât să nu fie perturbate vecinătățile.

4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Regimul de înălțime pentru clădirea propusă va fi S+P+1E+ER, cu acoperire în sistem șarpantă în două ape, cu înălțimea maximă a construcției măsurată în punctul cel mai înalt al acoperișului de maxim 12 m.

P.O.T. propus = 25%

4.13. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. propus = 0,69

4.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Zona studiată deține toate rețelele edilitare: apă, canalizare, electricitate, gaz, internet/TV, urmand ca terenul să se racordeze la ele.

4.15. BILANT TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

	Suprafața [mp]	Suprafața [%]
Suprafața terenului	592 mp	100%
Suprafața construită existentă	0 mp	0,00%
Suprafața construită propusă (nu se amplifică)	152,40 mp	25,74%
Suprafața desfășurată existentă	0 mp	-
Suprafața desfășurată propusă	409.97 mp	-
Suprafața sp. verzi	206.65	38.82%
Suprafața platforme auto/pietonale	127,03	28.30%
Nr. locuri de parcare	4 locuri la demisol (2/unitate locativa) 1 pe parcela	
P.O.T.	25%	

	Suprafața [mp]	Suprafața [%]
C.U.T.	0,69	

5. CONCLUZII

Prin prezenta documentație PUD, se propun reglementari urbanistice pentru obținerea autorizației de construire pentru o locuință semicolectivă cu două unități locative.

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare, construcția propusă se încadrează în regulamentul local de urbanism, în specificul arhitectural al zonei.

Cluj-Napoca
mai 2023

Întocmit,
stud.arh. Dragoș Bodean
Coordonator,
arh. urb. Ferencz Bakos