

BIROU DE PROIECTARE
S.C. AUTO GAV 2006 S.R.L. SINGEORZ BAI
Str. Republicii, nr. 62, Singeorz-Bai
Tel: 0749208837

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru obiectivul

**ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
LOCUINTA SEMICOLECTIVA(cu doua unitati locative),ORGANANIZARE DE
SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI.**

Beneficiar: – MOLDOVAN IOSIF

Proiectant: - S.C. AUTO GAV 2006 S.R.L.

Faza Proiect - P.U.D.

Cluj- Napoca –MARTIE 2020

BIROU DE PROIECTARE
S.C. AUTO GAV 2006 S.R.L. SINGEORZ BAI
Str. Republicii, nr. 62, Singeorz-Bai
Tel: 0749208837

Fișa proiectului

Beneficiar : MOLDOVAN IOSIF

Obiectiv : Plan Urbanistic de Detaliu –

**ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
LOCUINTA SEMICOLECTIVA(cu doua unitati locative),ORGANANIZARE DE
SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI**

BIROU DE PROIECTARE
S.C. AUTO GAV 2006 S.R.L. SINGEORZ BAI
Str. Republicii, nr. 62, Singeorz-Bai
Tel: 0749208837

Lista de semnături:

Şef proiect :
Arh. George GAVENIUC

Colaboratori:
Arh. Cosmin CHISU

Arh. Ioan POPESCU

BIROU DE PROIECTARE
S.C. AUTO GAV 2006 S.R.L. SINGEORZ BAI
Str. Republicii, nr. 62, Singeorz-Bai
Tel: 0749208837

BORDEROU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU

FIŞA PROIECTULUI

BORDEROU

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentaţiei
- 1.2. Obiectul lucrării
- 1.3. Surse documentare – Baza topografică

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentaţii elaborate anterior
- 2.2. Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

- 3.1. Regimul juridic
- 3.2. Analiza geotehnică
- 3.3. Analiza fondului construit existent

- 3.4. Căi de comunicație
- 3.5. Echipare edilitară
- 4. PROPUNERI (REGLEMENTĂRI)
 - 4.1. Elemente de temă
 - 4.2. Descrierea soluției
 - 4.3. Organizarea circulației
 - 4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor
 - 4.5. Regim de aliniere
 - 4.6. Regim de înălțime
 - 4.7. Modul de utilizare a terenului
 - 4.8. Plantații
 - 4.9. Echipare edilitară
 - 4.10. Bilanț teritorial
- 5. CONCLUZII
- 6. ANEXE

B. PIESE DESENATE:

PLANSA 0 – Plan de încadrare în P.U.G.	SCARA 1: 5000
PLANSA 1 – Schita de încadrare în zonă	SCARA 1: 2000
PLANSA 2 – Situație existentă	SCARA 1: 200
PLANSA 3 – Reglementări urbanistice	SCARA 1: 200
PLANSA 4 – Rețele edilitare	SCARA 1: 200
PLANSA 5 – Circulația terenurilor	SCARA 1: 200
PLANSA 6 – Mobilare urbană	SCARA 1: 200
PLANSA 7 – Perspective	
PLANSA IF – Informarea populației	SCARA 1: 200

Întocmit,
arh. George Gaveniuc

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea lucrării	P.U.D. - ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA(cu doua unitati locative),ORGANANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI. – mun. Cluj-Napoca, str. Siretului , nr. 17 C.F. Nr. 327820 , jud. Cluj
Beneficiar	Moldovan Iosif Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, , str. Siretului , nr. 17,
Proiectant specialitate:	S.C. AUTO GAV 2006 S.R.L., SINGEORZ-BAI, REPUBLICII NR. 62, SINGEORZ-BAI;
Data elaborării:	FEBRUARIE 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară pentru obiectivul ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA(cu doua unitati locative),ORGANANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI, mun. Cluj-Napoca, str. C.F. Nr. 327820, Nr. 17 , jud. Cluj.

Solicitarea inițiatorului acestui studiu vizează investiții de acest fel într-o zonă dedicată programelor de locuințe.

În prezentul material ilustrativ, obiectul îl constituie determinarea condițiilor de amplasare a investiției în cadrul zonei, cuprinzând elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire și anume :

- dimensionarea, functionalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale ;
- integrarea și armonizarea actualelor construcții și amenajări ;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

Terenul luat în considerare pentru realizarea investiției prezentate anterior, este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca.

În cadrul P.U.G. zona, lucrare întocmită anterior acestei faze, se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale acestei zone în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Amintim faptul că P.U.G. localitatea Cluj-Napoca rezervă un loc important zonelor rezidențiale. Amplasamentul în discuție se încadrează în UTR=Lip.

Din concluziile studiilor cu privire la organizarea zonei menționăm următoarele :

- dezvoltarea imobilelor care să răspundă la cerințele actuale de locuire;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări
- valorificarea cadrului natural, a reliefului și armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse;
- completarea sau refacerea infrastructurilor edilitare în cazul construcțiilor vechi ;

- preluarea elementelor de regulament rezultate din acestea si care trebuie respectate: P.O.T, C.U.T., aliniamente, regim de inaltime.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Ridicarile topografice efectuate au relevat geografia terenului in discutie precum si relatiile cu vecinatatile. Pe teren exista constructii.

Concomitent cu P.U.D. a fost elaborat si studiul geotehnic. Acesta prezintă câteva considerente geotehnice generale referitoare la terenul studiat și pune in evidență faptul că stabilitatea generală a amplasamentului este asigurată.

Pentru cunoașterea exactă a traseelor si dimensiunilor rețelelor edilitare din zonă s-au efectuat relevee ale acestora acestea pot fi consultate in avizele primite.

Situarea amplasamentului in cadrul localitatii este prezentata in Planșa U01.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul considerat se află în partea central-vestică a localității Cluj Napoca, in cartiul Intre Lacuri, str. Siretului nr.17.

Suprafata parcelei studiate este de **631,00m.p.** având dimensiunile 32,01(S) X 19,53(E) X 33,67(N) X 19,66(V).

Parcela este limitată la Nord de str. Nirajului, iar pe celelalte trei limite se invecineaza cu terenuri și construcții care sunt proprietate privată a unor persoane fizice și juridice.

Accesul in interiorul incintei se face direct din drumul public, cu legatură directă la rețeaua de circulație majoră a orașului din partea nord a parcelei.

Pe parcelă există mai multe construcții cu caracter provizoriu, solarul este alcătuit dintr-un schelet metalic demontabil din bare de aluminiu și fier, este acoperit cu folie din PVC, nu este amplasat pe fundații din beton, anexa, cotețul pentru gaini este din elemente realizat din de lemn, garajul este realizat din din bare metalice acoperite cu tablă cutată . Aceaste se desființează in vederea realizarii noii constructii.

3.1. Regimul juridic

Terenul destinat amenajarii este teren privat aflat in proprietatea investitorului. Amplasamentul in discutie se afla in proprietatea lui **Moldovan Iosif**, si are o suprafata totală de **631,00 m.p.** Acestea este și proprietarul parcelei de pe latura de vest a parcelei studiate.

3.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a intocmit un studiu geotehnic. Pozitia forajelor si stratificatiile respective sunt prezentate in documentația de specialitate anexată.

Stabilitatea generala a amplasamentului este asigurată, în zonă nefiind

evidențiate alunecări de teren sau prăbușiri.

3.3. Analiza fondului construit existent

Construcțiile existente în zonă sunt :

- Teren proprietate private cu un imobil P+E (S)
- Teren proprietate private cu un imobil P+E (V)
- Teren proprietate private (E) cu un imobil P+E
- Drum de utilitate publică – Str. Târnavelor (N)

3.3. Căi de comunicație

Circulația principală în zonă se desfășoară pe mai multe străzi, str. Siretului este o stradă cu două sensuri, de pe aceasta se face accesul pe strada Târnavelor, iar din aceasta se face accesul direct pe parcela studiată. Rețeaua secundară e formată din străzi și alei carosabile de acces și de servitute.

3.4. Echipare edilitară

Conform PUG zona dispune de dotări edilitare :

- rețele de energie electrică
- alimentare cu apă curentă potabilă
- rețea de canalizare
- energie termică
- telefonie
- rețele de gaz

4. PROPUNERI (REGLEMENTARI)

4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare care stă la baza acestui studiu a fost stabilită de comun acord cu autoritățile locale și principalul investitor. Ele se înscriu în funcțiunea de locuințe prevăzută prin zonificarea funcțională din P.U.G.. Astfel, alături de locuințele și ansamblurile existente, obiectivele propuse vor constitui tema unei viitoare imagini a cartierului.

Descrierea funcțiilor:

CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE

Imobilul propus spre construire va avea funcțiunea de imobil de locuire dispus pe 2 niveluri supraterane ,etaj și etaj retras, subsolul este dedicat exclusiv spațiilor tehnice, iar parterul are destinația de spațiu comun pentru cele două apartamente, cu titlu de

utilizare pentru acestea.

Astfel se propune :

Subsol va fi dedicat exclusiv spatilor tehnice.

La parterul construcției se propune amplasarea unui spațiu comun pentru activități în folosul celor două apartamente.

Etajul 1 este destinat unei unități locative, aceasta va fi compartimentată să respecte prevederile normativului pentru clădiri civile de locuit.

Etajul retras este destinat celei de a doua unități locative.

Accesul la spațiile tehnice de la subsol cât și la cele două unități locative va fi realizată printr-o casă de scară comună.

a. Dotări și amenajări exterioare

- aleei auto
- aleei pietonale
- spații verzi amenajate, plantații, arbori, etc.
- iluminat exterior

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă pentru CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, exploatează terenul, orientarea acesteia fiind astfel încât camerele să beneficieze de o insorire optimă. Spațiul de staționare al autovehiculelor este amplasat în interiorul parcelei.

Aspectul propunerii este calm și elegant, construcția integrându-se în zonă prin formă cât și prin materialitate, arhitectura propusă este modernă fără a se încerca imitarea unor stiluri istorice sau pastise.

4.3. Organizarea circulației

Obiectivul propus are accesul carosabil asigurat, direct din drumul existent în partea de nord a parcelei.

Pentru circulația pietonală amenajarea va fi aceeași cu cea auto, suprafața fiind diferentiată prin materialul folosit.

Se vor organiza locuri de parcare în interiorul parcelei. Conform reglementărilor prevăzute în P.U.G.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Terenul aferent amplasamentului prezentat anterior însumând 631,00 m.p. face parte din domeniul privat. Nu este nevoie de cedarea unei suprafețe din terenul în cauză pentru realizarea profilului stradal.

4.5. Regimul de aliniere

Clădirea se va amplasa izolat în interiorul parcelei conform cu retragerile

prevazute in PUG si retragerile prevazute in lege.

Amplasarea față de proprietățile vecine vor respecta prevederile din P.U.G. .

4.6. Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus a fost stabilit in funcție de necesitățile funcționale ale imobilului, rezultate din capacitățile funcționale solicitate, avand ca baza un studiu atent al posibilitatilor de exploatare considerate de investitor precum și criteriile de natură compozitională și de asemenea prevederile legate din P.U.G.. In cazul de față propunem un regim de înălțime de **S+P+E+Er** .

4.7. Modul de utilizare a terenului

Indicii recomandati prin regulament local de urbanism aferent P.U.G. sunt :

- P.O.T. max. 35%
- C.U.T. max. 0.9

Indicii propusi pentru amplasamentul studiat sunt:

- **P.O.T. 31,69%**
- **C.U.T. 0.84**

4.8. Plantații și împrejmuiri

Realizarea obiectivului propus pe amplasamentul studiat va cuprinde si amenajarea incintelor cea ce include spații verzi, plantații, etc.. Suprafața amenajată astfel va fi conform PUG de min. 40% din totalul suprafeței 631.00 m.p. reprezentand 275.31mp din totalul parcelei insemnand un procentaj de 43.63% din suprafata verde. Împrejmuirile față de parcelele vecine vor avea inalțimea de max 2,20 m iar acestea pot fi opace sau transparente si cu inaltimea de max 2,20 m. Acestea se vor putea dubla de garduri vii.

4.9. Echipare edilitară

Zona are dotare edilitare completă, existand toate utilități necesare desfășurării activităților prevazute prin PUG. Clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare existente in zonă.

4.9.1. Alimentarea cu apă

Zona beneficiază de alimentare cu apă de la rețeaua localității. Cladirea propusă se va bransa la alimentarea localității.

Pentru inregistrarea consumului de apă al clădirii se vor prevedea pe branșament apometre montate la nivelul locuintei.

4.9.2. Canalizare

Apele menajere uzate provenite de la obiectivul studiat sunt preluate in exterior de racorduri de canalizare menajere subterane ale rețele orasului.

Racordurile pluviale preiau apele de ploaie de pe invelitori si le descarcă in

rețeaua de ape pluviale prevazute în jurul clădirii propuse de unde sunt conduse în rețeaua pluvială existentă.

4.9.3. Asigurarea energiei termice și alimentarea cu combustibil

Asigurarea energiei termice se va realiza prin centrale termice proprii amplasate în spațiile tehnice. Alimentarea cu combustibili a centralei se va face prin racordarea la rețeaua de gaz.

4.9.4. Asigurarea energiei electrice

Alimentarea cu energie electrică este realizată de la furnizorul local.

4.10. Bilanț teritorial

a. Zonificarea funcțională:

Nr. Crt.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	Existent		Propus	
		(m.p.)	(%)	(m.p.)	(%)
1.	Construcții propuse	-	-	200,00	31,69
2.	Circulații carosabile	-	-	25,00	3.96
3.	Circulații pietonale	-	-	130.70	20.72
4.	Domeniu public	-	-	0.00	0.00
5.	Terase exterioare	-	-	0.00	0.00
6.	Teren viran	631,00	100,00	-	-
7.	Spatii verzi amenajate	-	-	275.31	43.63
TOTAL		631,00	100,00	631,00	100,00

b. Calcul necesar parcaje:

Conform cu reglementările prevăzute prin RLU – Lip art. 9 și prin HGR 525/96 anexa 5 art. 5.11- 1 și 2. Pentru locuințele semicolective vor fi prevăzute un loc de parcare sau un număr de 2 locuri de parcare pentru 10 apartamente (unități locative) cu acces și lot în comun. Astfel necesarul de locuri de parcare este de 1 loc de parcare.

Pentru parcela studiată au fost realizate două parcuri în interiorul parcelei astfel rezultând un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă.

5. CONCLUZII:

Din analiza condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a obiectivului cuprinse în această documentație reiese că acestea se înscriu corect în prevederile P.U.G..

Reglementările cuprinse în documentație – referitoare la regimul juridic,

economic și tehnic al terenului, conformarea construcțiilor, relațiile funcționale și estetice cu vecinatatea, asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, modul de ocupare și utilizare a terenului – toate acestea au scopul de a materializa elementele funcționale ale unui noi imobil de locuit.

Realizarea obiectivului :

Valorificarea optimă a unui amplasament intrat în exploatare și implicit crearea unei noi componente socio-economice pentru localitate.

Dezvoltarea zonei rezidențiale se bazează pe relația de complementaritate cu localitatea: expansiunea populației, susținută de localitate.

Întocmit,
arh. George Gaveniuc

STUDIU DE INSORIRE

PLAN URBANISTIC DETALIU

„ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA
SEMICOLECTIVA(cu două unități locative),ORGANANIZARE DE ȘANTIER,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI.

Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, , str. Siretului , nr. 17

MEMORIU – STUDIU DE INSORIRE

DATE GENERALE:

1.1 DENUMIREA OBIECTIVULUI:

ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA(cu două unități locative),ORGANANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITĂȚI

1.2 PROIECTANT:

S.C. AUTO GAV 2006 S.R.L.

1.3 BENEFICIAR:

MOLDOVAN IOSIF

1.4 AMPLASAMENT:

Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, , str. Siretului , nr. 17

1.5 NUMAR PROIECT:

440/2020

1.6 FAZA DE PROIECTARE:

P.U.D.

OBIECTIVUL LUCRARI

Prezenta documentație este întocmită în vederea determinării condițiilor de iluminare naturală și a influențelor asupra vecinătăților imediate, determinate de amplasarea si construirea unui imobil cu regimul de înălțime S+P+E+Er

Terenul studiat are o suprafata de 631.00 mp, conform extrasului de carte funciară.

Obiectivul propus pe terenul de amplasament, se invecineaza:

- la **NORD**: drum de acces public ,str. Târnavelor
- la **SUD**: proprietate privată, parcele construita cu locuinta unifamilială P+E
- la **VEST**: proprietate privată, constructie cu regimul de înălțime P
- la **EST** : proprietate privată, constructie cu regimul de înălțime P+E

SITUATIA EXISTENTA

La data vizitei pe amplasament s-au constatat urmatoarele:

- Amplamentul se află în cartierul „Între lacuri,, pe strada Târnavelor. Pe parcelă există o construcție cu caracter provizoriu (solar legume), acesta este alcătuit dintr-un schelet metalic demontabil din bare de aluminiu și fier, este acoperit cu folie din PVC, nu este amplasat pe fundații din beton. Scopul acesteia este strict pentru utilizarea agricola proprie și este utilizată sezonier. Aceasta constructie se va desfinta în vederea realizarii noii construcții.
- Vecinătățile parcelei sunt formate din parcela proprietatea privată a unor personane fizice sau juridice. Pe latura de nord a parcelei este accesul pe parcelă,

direct din str. Târnavelor.

DETALIEREA STUDIULUI DE ÎNSORIRE

Principalele direcții de abordare a Studiului de Însorire au fost următoarele:

- Alegerea programului informatic care poate facilita realizarea precisă a studiului. În acest sens a fost ales programul de proiectare volumetrică ArchiCAD care permite atât introducerea datelor de amplasament (curbe de nivel, repere nivelmetrice, limite de amplasament), a volumelor construite ale clădirilor cât și a condițiilor specifice de însorire pentru România
- Introducerea datelor specifice ale amplasamentului : longitudine, latitudine, configurația terenului, limitele amplasamentului, poziția construcțiilor pe amplasamentele studiate, volumul exterior al construcțiilor;

Alegerea momentelor de timp la care se vor face observațiile. A fost ales astfel drept moment de timp definitiv asupra influenței clădirilor între ele pe amplasamentul propus și pe amplasamentele din vecinătate, astfel data solstițiului de iarnă (21 decembrie – ziua cea mai scurtă a anului), studiul realizându-se pe un interval de 8 ore de la răsăritul și până apusul soarelui.

La solstițiu de iarnă ziua este mai scurtă decât noaptea, soarele este mai departe de Pământ, radiația luminoasă este mai slabă, umbrele purtate de obiecte sunt mai puțin definite și mai lungi, spectrul radiației solare este mai redus fiind filtrat de umezeala din aer și de plafonul de nori.

Pentru al doilea punct de studiu a fost ales solstițiul de vară , ziua de 21 Iunie – cea mai lungă zi din an. Soarele este la la unghiul maxim în raport cu axa orizontului.

- Trebuie menționat că pentru toate imaginile de mai jos s-au folosit aceeași parametri, condițiile atmosferice și de vizibilitate ideale , diferențele care au apărut datorându-se azimutului solar specific celor două anotimpuri.

CONCLUZII ALE STUDIULUI DE ÎNSORIRE

Având în vedere documentația desenată anexată prezentului memoriu putem să concluzionăm următoarele:

Începând cu ora 16:45 soarele începe să apună , influențele dintre clădiri nefiind relevante

La solstițiu de iarnă , când lumina este mai difuză și azimutul soarelui mai coborât determinând umbre purtate mai lungi , construcția amplasată pe latura de NE fiind este umbrita pentru o perioadă relativ scurtă, într-o proporție de sub 20% din perioada de lumină a zilei. **Deci încăperea atît existente cât și propuse sunt luminate de razele soarelui, asigurând însorirea camerelor de locuit timp de cel puțin 1,5 ore pe zi în intervalul orar 8.00 – 16.00 , după acest interval nemaifiind afectate de umbre purtate de construcțiile propuse.**

Astfel putem concluziona ca imobilele existente si ce cel propus sunt intr-o relatie buna de vecinatate, niciuna dintre acestea suferind de lipsă de lumina datorate celei din apropiere. Având în vedere cele deja menționate putem concluziona că imobilul propus se încadrează în prevederile **ord. 119/2014 art. 3, aliniat 1:**

[(1) Amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 :1/2 ore la solstitiul de iarna, a încăperilor de locuit din clădire si din locuintele învecinate.]

Intocmit :

arh. George Gaveniuc

S.C. AUTOGAV 2006 S.R.L.

S.C. AUTOGAV 2006 S.R.L.
LOC. SINGEORZ BAI, JUD. BISTRITA-NASAUD
*STR. REPUBLICII, NR.62, *