

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (cu 2 unitati locative)
IN REGIM CUPLAT si AMENAJARI EXTERIOARE**

Amplasament

municipiul CLUJ-NAPOCA, str. EDGAR QUINET nr. FN, judetul Cluj,
CF 291293

Beneficiar

S.C. KONZO INVEST S.R.L.

Proiectant

S.C. TEDAVIO S.R.L.

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (cu 2 unitati locative) IN REGIM CUPLAT si AMENAJARI EXTERIOARE
AMPLASAMENT	str. EDGAR QUINET nr. FN, CF 291293 municipiul CLUJ-NAPOCA, judetul Cluj
BENEFICIAR	S.C. KONZO INVEST S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. TEDAVIO S.R.L.
NUMAR PROIECT	P01 - 2017
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	martie 2018

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:	arh. Dan Stefan ADACE
COORDONATOR SPECIALITATE:	arh. Dan Stefan ADACE
DESENAT:	arh. Oana Andreea BOGATAN

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Fisa proiectului
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Extras Carte Funciara
5. Avize si acorduri
6. Studiu geotehnic
7. Memoriu

PIESE DESENATE:

- | | | |
|---|-------------|-----|
| 1. Plan de incadrare in zona | sc. 1/2.500 | U01 |
| 2. Plan topografic - situatia existenta | sc. 1/250 | U02 |
| 3. Plan de situatie - reglementari urbanistice | sc. 1/250 | U03 |
| 4. Sectiuni caracteristice | sc. 1/250 | U04 |
| 5. Plan de situatie – reglementari edilitare | sc. 1/250 | U05 |
| 6. Situatia juridica a terenurilor | sc. 1/250 | U06 |
| 7. Plan de situatie corelare CF 291291 si CF 291294 | sc. 1/250 | U07 |
| 8. Perspective imobil propus | | |

MEMORIU

A. Introducere

- Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: Construire locuinta semicolectiva (cu 2 unitati locative) in regim cuplat si amenajari exterioare.
- Amplasament: str. EDGAR QUINET nr. FN, CF 291293
municipiul CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ
- Beneficiar S.C. KONZO INVEST S.R.L.
- Proiectant general: S.C. TEDAVIO S.R.L.
- Data elaborarii: martie 2018

Obiectul lucrarii

Conform temei de proiectare, beneficiarul S.C. KONZO INVEST S.R.L. doreste construirea unei locuinte semicolective (cu 2 unitati locative) in regim cuplat pe parcela proprietate privata din municipiul CLUJ-NAPOC str. EDGAR QUINET nr. FN, judetul CLUJ. Parcela este identificata pe baza extrasului de carte funciara nr. 291293 avand nr. CAD 291293.

In conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 5892 din 11.12.2017 emis de Primaria Municipiului CLUJ-NAPOCA, pentru realizarea obiectivului propus este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie studiază si reglementează accesul pe parcela, modul de amplasare a constructiilor pe teren, sistematizarea verticala si amenajarea exterioara a parcelei, asigurarea echiparii edilitare necesare.

B. Incadrarea in zona

Parcela pe care se va amplasa obiectivul mentionat, se afla situate in intravilanul municipiului CLUJ-NAPOCA judetul CLUJ, pe str. EDGAR QUINET nr. FN. Amplasamentul este situat intr-o zona cu caracter eterogen, in vecinatatea lui regasindu-se atat locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4E, cat si locuinte

semicolective cu 2 unitati locative cu regim de inaltime de S+P+E si locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim S+P+E.

a. Concluzii din documentatii deja elaborate

Destinatia zonei conform Certificatului de Urbanism nr. 5892 din 11.12.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, din care fac parte parcelele este aceea de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

b. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism “Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22 decembrie 2014, terenul studiat se afla in UTR=Liu – locuinte cu regim de redus de inaltime, dispuse pe parcelar de tip urban. Conformului R.L.U. aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22 decembrie 2014 in aceasta zona este permisa construirea de **locuinte individuale** (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine si **locuinte semicolective** (familiale) cu maximum doua unitati locative. Procentul maxim de ocupare al terenului este de 35% iar coeficientul de utilizare al terenului este de maxim 0,9 pentru locuinte si alte utilizari admise. Regimul de inaltime maxim este trei niveluri supraterane ((S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M sau D+P+R) iar inaltimea maxima a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

Pentru realizarea obiectivului propus s-au intocmit studii de fundamentare dupa cum urmeaza:

- studiu geotehnic intocmit de catre S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. - ing. Lucian BARNA
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre ing. Bura Iacob, care este avizată de către A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj.

C. Situatia existenta

a) Accesibilitatea la caile de circulatie

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe directia strada Campului – strada Dimitrie Gusti – strada Edgar Quinet. Strada Edgar Quinet are in momentul de fata are un profil transversal compus din 2 benzi de circulatie (dublu sens). Acostamentul strazi Edgar Quinet nu este amenajat cu trotuare sau rigole. Circulatia auto in sensul de iesire din zona amplasamentului se realizeaza pe directia strada Edgar Quinet – aleea Negoiu – strada Mehedinti.

Parcela studiată are front la strada Edgar Quinet.

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate

Parcela studiata are o suprafata totala masurata de 689,00 mp conform documentatiei vizate de ANCPI si extrasului de Carte Funciara nr. 291293, nr. cadastral 291293. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Parcela a fost dobandita de catre beneficiarul S.C. KONZO INVEST S.R.L. prin cumparare (cota actuala 1/1).

Parcela se invecineaza la nord si sud cu cate o proprietate privata care apartine de asemenea beneficiarului. La est se invecineaza cu alte parcele proprietate privata. La vest se invecineaza cu strada Edgar Quinet care apartine domeniului public al municipiului Cluj-Napoca.

c) Suprafetele de teren libere si suprafetele de teren construite, indici de ocupare a terenului

Suprafata totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 689,00 mp (suprafata rezultata din masuratori).

In prezent pe teren nu exista nici o constructie. Destinatia terenului conform extrasului de carte funciara este de curti - constructii.

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

C.U.T.existent = 0,00

d) Caracterul zonei, aspectul architectural-urbanistic. Analiza fondului construit existent

Zona studiata este o zona cu specific rezidential. Este o zona constituita din punct de vedere urbanistic. Tipologia de locuire din zona strazii Edgar Quinet este reprezentata de locuinte colective cu regim de inaltime variabil de la P+4E la S+P+7E, locuinte semicolective cu 2 unitati locative cu regim de inaltime de S+P+E si locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim S+P+E.

Regimul de inaltime al constructiilor din imediata vecinatate a amplasamentului este relativ uniform fiind reprezentat de constructii cu regim de inaltime S+P+E. Starea cladirilor este foarte buna.

e) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apei subterane.

Parametrii seismici ai zonei

Conform Studiului geotehnic intocmit de SC GEOTEHNIC CONSULT SRL geolog Lucian BARNA, terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: 0,00m - -1,00 m -> umplutura eterogena; -1,00m - -3,70m/3,80 m -> praf nisipos cafeniu cu intercalatii subtiri de gresie consistent; -3,70m/-3,80m - -6,00m -> praf nisipos cenusiu deschis, consistent. Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de 2,00 m fata de nivelul terenului sistematizat si o latime a talpii B = 1,00 m, capacitatea portanta este $P_{conv} = 242 - 354 \text{ kPa}$. Adancimea zonei de inghet este de 80 – 90 cm.

Apa subterana nu a fost intalnita pana la adancimea de -6,00 m fata de cota terenului natural.

Terenul se situeaza in zona seismica de calcul F, caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7$ secunde potrivit normativului P100/1-2013. Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=100 ani este de $a_g = 0,10$ g potrivit normativului P100/1-2013.

f) **Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)**

Parcela are dimensiunile maxime de 45,54 x 33,73 m. Pe directia sud – nord exista o diferenta de nivel de aproximativ 6,0 m iar pe directia vest – est exista o diferenta de nivel de aproximativ 6,0 m. Parcela are o forma neregulata.

g) **Echipare edilitara existenta**

In zona exista retea aeriana de alimentare cu energie electrica (subteran si suprateran), retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare si retea de distributie gaze naturale.

D. Reglementari

h) **Date de tema**

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta semicolective (cu 2 unitati locative) in regim cuplat. Cladirea se va alipi pe latura sudica cu cladirea propusa pe parcela situata la sud de parcela studiata, care apartine de asemenea beneficiarului. Regimul de inaltime propus este de S+P+1E+Er. De asemenea se doreste delimitarea proprietatilor cu imprejmuire atat spre strada Edgar Quinet cat si spre vecini, amenajarea zonelor ramase neconstruite si realizarea bransamentelor la retelele edilitare existente.

i) **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Constructia propusa se incadreaza in functiunea admisa a zonei si anume locuinte semicolective cu maxim 2 unitati locative si unifamiliale individuale.

Terenul prezinta panta atat pe directia sud (+426,00) – nord (+420,00), cat si pe directia vest (+426,00) – est (+420,00). Cladirea propusa va fi astfel conformata incat sa aduca modificari minore cadrului natural existent. Constructia propusa se va incadra in cadrul arhitectural specific zonei.

Fata de limita nordica a parcelei constructia se va retrage cu minim 3,00 m. Retragerea fata de limita estica va fi minim jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6,00 m.

Alinierea fata de limita de proprietate de la vest se propune a fi facuta la 3,00 m fata de limita de proprietate. **Pe limita sudica de proprietate cladirea se va alipi de cladirea propusa pe parcela vecina.**

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

În momentul de față terenul are împrejmuire parțială pe limitele laterale și nu are împrejmuire spre strada Edgar Quinet. Pe limitele laterale, zonele neîmprejmuite vor prelua modelul de împrejmuire existent la proprietățile vecine. Acestea sunt preponderent realizate dintr-un soclu de beton în care sunt încastrați stalpi metalici și între acești stalpi sunt panouri de lemn sau plasa de sarma. Spre interiorul parcelei beneficiarului împrejmuirea va fi dublată cu bariere de vegetație de joasă înălțime.

Spre strada Edgar Quinet se propune realizarea unei împrejuriri realizată din stalpi de beton armat aparent cu secțiunea de 30x60cm și panouri metalice. Împrejmuirea va fi de asemenea dublată de bariere de vegetație.

Parcela este grevată de o servitute de utilitate publică. Se propune dezmembrarea unei suprafețe de 35 mp pentru obținerea amprizei străzii Edgar Quinet propusă prin Planul Urbanistic General.

Accesul pe parcelă se va realiza de pe latura vestică, de pe strada Edgar Quinet.

Portile de acces în incintă se vor realiza pe latura vestică și vor fi realizate din profile metalice. Împrejuririle vor avea înălțimea de 2,20m. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelelor.

j) Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă adaposteste 2 apartamente – locuință semicolectivă cu 2 unități locative. Construcția se dorește a fi realizată în regim cuplat cu construcția propusă pe parcelă situată la sud față de parcela studiată. Cele două clădiri se doresc a fi realizate în regim cuplat pentru a putea oferi locatarilor acces comun la facilitățile oferite. Se propune realizarea unui singur acces pietonal, un parcaj subteran comun și un parcaj la nivelul solului de asemenea comun pentru cele corpuri de clădire.

Fiecare locuință va avea la parter și etajul 1 câte un apartament, la nivelul subsolului se vor amenaja spațiile tehnice și un garaj comun iar la nivelul etajului retras vor fi amenajate spațiile de relaxare comune, câte o sală de fitness și terase perimetrice comune cu dimensiuni generoase. Suprafața construită pe parcelă studiată este de 177,00 mp iar suprafața desfășurată este de 525,00 mp.

k) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

În această zonă accesul din centrul orașului se realizează pe direcția strada Campului – strada Dimitrie Gusti – strada Edgar Quinet. Din această zonă ieșirea se face pe direcția strada Edgar Quinet – aleea Negoiu – strada Mehedinți. Parcelele studiate au front la strada Edgar Quinet.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, strada Edgar Quinet este prevăzută cu un profil transversal de tip III.H – 12 m. Aceasta presupune amenajarea a 2 benzi de circulație, fiecare cu lățimea de 2,75 m, 2 trotuare cu lățimea de 2,25 m și o bandă cu lățimea de 2,00 m destinată parcarilor în lungul circulației.

Accesul carosabil se va realiza prin intermediul unei porti metalice culisante cu latimea totala de 3,00 m. Acces pietonal se va realiza prin intermediul unei porti metalice cu latimea totala de 1,00 m. Ambele accese se vor realiza din strada Edgar Quinet.

In momentul de fata pe teren nu exista nici o constructie.

Accesul auto din imprejurimea de pe latura vestica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

l) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Constructia propusa se va realiza astfel incat sa se integreze in ansamblul arhitectural specific localitatii, cu particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatiile imediate.

m) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei. Lucrari de sistematizare verticala necesare.

Cladirea propusa va fi astfel conformata incat sa aduca modificari minore cadrului natural existent.

Constructia propusa are regimul de inaltime S+P+1E+Er si se incadreaza astfel in regimul maxim de inaltime prevazut de Planul Urbanistic General pentru aceasta zona.

Aleile destinate circulatiei auto si pietonale din interiorul parcelei, vor prelua inclinatia naturala a terenului si nu vor aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele de incinta vor fi astfel realizate incat sa nu depaseasca inclinatia de 2% in sectiune transversala si 5% in sectiune longitudinala.

Terasele aferente locuintei se vor realiza cat mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin si taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare constructiilor.

n) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

o) Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Soluții pentru reabilitatea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită scurgerea apelor pluviale de pe parcelă. Obiectivele propuse se vor racorda la rețelele de alimentare cu apa si canalizare din zona.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori. Pentru imbunatatirea

microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

p) Profiluri transversale caracteristice

Pentru stabilirea distantelor si retragerilor fata de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor sectiuni transversale si longitudinale. In partea desenata a documentatiei (plansa U 04) sunt prezentate profile transversale si longitudinale pentru parcela si vecinatatile studiate.

q) Regimul de constructie (aliniera si inaltimea constructiilor, P.O.T si C.U.T.)

Locuinta propusa are regimul de inaltime S+P+1E+Er si va fi realizata in regim de constructie cuplat.

Retragerile propuse vor fi de minim 3,0 m fata de limita de proprietate de la nord si de minim jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 6,0 m fata de limita de proprietate la est. **Pe limita sudica de proprietate cladirea se va alipi de cladirea propusa pe parcela vecina.**

Alinierea fata de strada Edgar Quinet va fi de 3,00 m fata de limita de proprietate rezultata dupa dezmembrarea terenului grevat de servitutea de utilitate publica.

Regimul de inaltime se incadreaza in limitele stabilite prin PUG iar retragerile si alinierea sunt in corelare cu caracterul construit al zonei.

Suprafata construita pe parcela este de 177,00 mp iar suprafata desfasurata este de 525,00 mp.

POT propus = 25,69% ($177,00 \times 100 / 689 = 25,69$)

CUT propus = 0,762 ($525,00 / 689 = 0,762$)

r) Asigurarea utilitatilor

In zona exista retea aeriana si subterana de alimentare cu energie electrica, retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare si retea de distributie gaze naturale.

Se vor realiza racorduri la retelele de utilitati prin bransamente realizate pe baza de proiecte specifice avizate de catre fiecare furnizor de utilitati in parte. Apele pluviale se vor colecta in rigole.

s) Dimensionarea numarului de parcaje

S-au propus un numar de 4 locuri de parcare pentru cele 2 unitati locative. S-a amenajat o zona de parcare pentru 2 autoturisme in imediata vecinatate a accesului comun a celor 2 imobile cuplate si o alta zona de parcare pentru 4 autoturisme la nivelul terenului in zona nordica a ansamblului. De asemenea se mai propune amenajarea unui garaj comun pentru 2 autoturisme in interiorul cladirii. Numarul de locuri de parcare propus asigura parcare personala si ocazional pentru persoanele venite in vizita. Circulatia din incinta nu este deschisa circulatiei publice.

t) **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).**

Nr. crt	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	CF 291293			
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	0,00	0,00	177,00	25,69
2.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	268,00	38,90
3.	Suprafețe dalate, platforme	0,00	0,00	244,00	35,41
4.	Teren viran cu destinația de curți - construcții	689,00	100,00	0,00	0,00
5.	Teren servitute de utilitate publica	0,00 mp		35,00 mp	
	TOTAL	689,00	100,00	689,00	100,00

u) **Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor**

Parcela este proprietatea persoanei juridice S.C. KONZO INVEST S.R.L. conform extrasului de carte funciara nr. 291293 CAD 291293. Suprafata totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 689,00 mp (suprafata rezultata din masuratori si din acte).

Parcela este grevata de o servitute de utilitate publica. Se propune dezmembrarea unei suprafete de 35 mp pentru obtinerea amprizei strazii Edgar Quinet propusa prin Planul Urbanistic General.

E. Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea acesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Intocmit,
arh. Oana Andreea BOGATAN

Verificat,
arh. urb. Dan Stefan ADACE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (cu 2 unitati locative)
IN REGIM CUPLAT si AMENAJARI EXTERIOARE**

Amplasament

municipiul CLUJ-NAPOCA, str. EDGAR QUINET nr. FN, judetul Cluj,
CF 291294

Beneficiar

S.C. KONZO INVEST S.R.L.

Proiectant

S.C. TEDAVIO S.R.L.

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (cu 2 unitati locative) IN REGIM CUPLAT si AMENAJARI EXTERIOARE
AMPLASAMENT	str. EDGAR QUINET nr. FN, CF 291294 municipiul CLUJ-NAPOCA, judetul Cluj
BENEFICIAR	S.C. KONZO INVEST S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. TEDAVIO S.R.L.
NUMAR PROIECT	P01 - 2017
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	martie 2018

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:	arh. Dan Stefan ADACE
COORDONATOR SPECIALITATE:	arh. Dan Stefan ADACE
DESENAT:	arh. Oana Andreea BOGATAN

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Fisa proiectului
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Extras Carte Funciara
5. Avize si acorduri
6. Studiu geotehnic
7. Memoriu

PIESE DESENATE:

- | | | |
|---|-------------|-----|
| 1. Plan de incadrare in zona | sc. 1/2.500 | U01 |
| 2. Plan topografic - situatia existenta | sc. 1/250 | U02 |
| 3. Plan de situatie - reglementari urbanistice | sc. 1/250 | U03 |
| 4. Sectiuni caracteristice | sc. 1/250 | U04 |
| 5. Plan de situatie – reglementari edilitare | sc. 1/250 | U05 |
| 6. Situatie juridica a terenurilor | sc. 1/250 | U06 |
| 7. Plan de situatie corelare CF 291291 si CF 291293 | sc. 1/250 | U07 |
| 8. Perspective imobil propus | | |

MEMORIU

A. Introducere

- Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: Construire locuinta semicolectiva (cu 2 unitati locative) in regim cuplat si amenajari exterioare.
- Amplasament: str. EDGAR QUINET nr. FN, CF 291294
municipiul CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ
- Beneficiar S.C. KONZO INVEST S.R.L.
- Proiectant general: S.C. TEDAVIO S.R.L.
- Data elaborarii: martie 2018

Obiectul lucrarii

Conform temei de proiectare, beneficiarul S.C. KONZO INVEST S.R.L. doreste construirea unei locuinte semicolective (cu 2 unitati locative) in regim cuplat pe parcela proprietate privata din municipiul CLUJ-NAPOC str. EDGAR QUINET nr. FN, judetul CLUJ. Parcela este identificata pe baza extrasului de carte funciara nr. 291294 avand nr. CAD 291294.

In conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 5892 din 11.12.2017 emis de Primaria Municipiului CLUJ-NAPOCA, pentru realizarea obiectivului propus este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie studiaza si reglementeaza accesul pe parcela, modul de amplasare a constructiilor pe teren, sistematizarea verticala si amenajarea exterioara a parcelei, asigurarea echiparii edilitare necesare.

B. Incadrarea in zona

Parcela pe care se va amplasa obiectivul mentionat, se afla situate in intravilanul municipiului CLUJ-NAPOCA judetul CLUJ, pe str. EDGAR QUINET nr. FN. Amplasamentul este situat intr-o zona cu caracter eterogen, in vecinatatea lui regasindu-se atat locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4E, cat si locuinte

semicolective cu 2 unitati locative cu regim de inaltime de S+P+E si locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim S+P+E.

a. Concluzii din documentatii deja elaborate

Destinatia zonei conform Certificatului de Urbanism nr. 5892 din 11.12.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, din care fac parte parcelele este aceea de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

b. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism “Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca” aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22 decembrie 2014, terenul studiat se afla in UTR=Liu – locuinte cu regim de redus de inaltime, dispuse pe parcelar de tip urban. Conformului R.L.U. aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22 decembrie 2014 in aceasta zona este permisa construirea de **locuinte individuale** (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine si **locuinte semicolective** (familiale) cu maximum doua unitati locative. Procentul maxim de ocupare al terenului este de 35% iar coeficientul de utilizare al terenului este de maxim 0,9 pentru locuinte si alte utilizari admise. Regimul de inaltime maxim este trei niveluri supraterane ((S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M sau D+P+R) iar inaltimea maxima a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

Pentru realizarea obiectivului propus s-au intocmit studii de fundamentare dupa cum urmeaza:

- studiu geotehnic intocmit de catre S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. - ing. Lucian BARNA
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre ing. Bura Iacob, care este avizată de către A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj.

C. Situatia existenta

a) Accesibilitatea la caile de circulatie

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe directia strada Campului – strada Dimitrie Gusti – strada Edgar Quinet. Strada Edgar Quinet are in momentul de fata are un profil transversal compus din 2 benzi de circulatie (dublu sens). Acostamentul strazi Edgar Quinet nu este amenajat cu trotuare sau rigole. Circulatia auto in sensul de iesire din zona amplasamentului se realizeaza pe directia strada Edgar Quinet – aleea Negoiu – strada Mehedinti.

Parcela studiată are front la strada Edgar Quinet.

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate

Parcela studiata are o suprafata totala masurata de 596,00 mp conform documentatiei vizate de ANCPI si extrasului de Carte Funciara nr. 291294, nr. cadastral 291294. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Parcela a fost dobandita de catre beneficiarul S.C. KONZO INVEST S.R.L. prin cumparare (cota actuala 1/1).

Parcela se invecineaza la nord cu o proprietate privata care apartine de asemenea beneficiarului. La est si sud se invecineaza cu alte parcele proprietate privata. La vest se invecineaza cu strada Edgar Quinet care apartine domeniului public al municipiului Cluj-Napoca.

c) Suprafetele de teren libere si suprafetele de teren construite, indici de ocupare a terenului

Suprafata totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 596,00 mp (suprafata rezultata din masuratori).

In prezent pe teren nu exista nici o constructie. Destinatia terenului conform extrasului de carte funciara este de curti - constructii.

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

C.U.T.existent = 0,00

d) Caracterul zonei, aspectul architectural-urbanistic. Analiza fondului construit existent

Zona studiata este o zona cu specific rezidential. Este o zona constituita din punct de vedere urbanistic. Tipologia de locuire din zona strazii Edgar Quinet este reprezentata de locuinte colective cu regim de inaltime variabil de la P+4E la S+P+7E, locuinte semicolective cu 2 unitati locative cu regim de inaltime de S+P+E si locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim S+P+E.

Regimul de inaltime al constructiilor din imediata vecinatate a amplasamentului este relativ uniform fiind reprezentat de constructii cu regim de inaltime S+P+E. Starea cladirilor este foarte buna.

e) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apei subterane.

Parametrii seismici ai zonei

Conform Studiului geotehnic intocmit de SC GEOTEHNIC CONSULT SRL geolog Lucian BARNA, terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: 0,00m - -1,00 m -> umplutura eterogena; -1,00m - -3,70m/3,80 m -> praf nisipos cafeniu cu intercalatii subtiri de gresie consistent; -3,70m/-3,80m - -6,00m -> praf nisipos cenusiu deschis, consistent. Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de 2,00 m fata de nivelul terenului sistematizat si o latime a talpii B = 1,00 m, capacitatea portanta este $P_{conv} = 242 - 354 \text{ kPa}$. Adancimea zonei de inghet este de 80 – 90 cm.

Apa subterana nu a fost intalnita pana la adancimea de -6,00 m fata de cota terenului natural.

Terenul se situeaza in zona seismica de calcul F, caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7$ secunde potrivit normativului P100/1-2013. Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=100 ani este de $a_g = 0,10$ g potrivit normativului P100/1-2013.

f) **Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)**

Parcela are dimensiunile maxime de 45,59 x 19,01 m. Pe directia sud – nord exista o diferenta de nivel de aproximativ 2,0 m iar pe directia vest – est exista o diferenta de nivel de aproximativ 7,0 m. Parcela are o forma regulata - trapezoidala.

g) **Echipare edilitara existenta**

In zona exista retea aeriana de alimentare cu energie electrica (subteran si suprateran), retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare si retea de distributie gaze naturale.

D. Reglementari

h) **Date de tema**

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta semicolective (cu 2 unitati locative) in regim cuplat. Cladirea se va alipi pe latura nordica cu cladirea propusa pe parcela situata la nord de parcela studiata, care apartine de asemenea beneficiarului. Regimul de inaltime propus este de S+P+1E+Er. De asemenea se doreste delimitarea proprietatilor cu imprejmuire atat spre strada Edgar Quinet cat si spre vecini, amenajarea zonelor ramase neconstruite si realizarea bransamentelor la retelele edilitare existente.

i) **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Constructia propusa se incadreaza in functiunea admisa a zonei si anume locuinte semicolective cu maxim 2 unitati locative si unifamiliale individuale.

Terenul prezinta panta atat pe directia sud (+428,00) – nord (+426,00), cat si pe directia vest (+428,00) – est (+421,00). Cladirea propusa va fi astfel conformata incat sa aduca modificari minore cadrului natural existent. Constructia propusa se va incadra in cadrul arhitectural specific zonei.

Fata de limita sudica a parcelei constructia se va retrage cu minim 3,00 m. Retragerea fata de limita estica va fi minim jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6,00 m.

Alinierea fata de limita de proprietate de la vest se propune a fi facuta la 3,00 m fata de limita de proprietate. **Pe limita nordica de proprietate cladirea se va alipi de cladirea propusa pe parcela vecina.**

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

În momentul de față terenul are împrejmuire parțială pe limitele laterale și nu are împrejmuire spre strada Edgar Quinet. Pe limitele laterale, zonele neîmprejmuite vor prelua modelul de împrejmuire existent la proprietățile vecine. Acestea sunt preponderent realizate dintr-un soclu de beton în care sunt încastrați stalpi metalici și între acești stalpi sunt panouri de lemn sau plasa de sarma. Spre interiorul parcelei beneficiarului împrejmuirea va fi dublată cu bariere de vegetație de joasă înălțime.

Spre strada Edgar Quinet se propune realizarea unei împrejuriri realizată din stalpi de beton armat aparent cu secțiunea de 30x60cm și panouri metalice. Împrejmuirea va fi de asemenea dublată de bariere de vegetație.

Parcela este grevată de o servitute de utilitate publică. Se propune dezmembrarea unei suprafețe de 46 mp pentru obținerea amprizei străzii Edgar Quinet propusă prin Planul Urbanistic General.

Accesul pe parcelă se va realiza de pe latura vestică, de pe strada Edgar Quinet.

Portile de acces în incintă se vor realiza pe latura vestică și vor fi realizate din profile metalice. Împrejuririle vor avea înălțimea de 2,20m. Porțile de acces se vor deschide spre interiorul parcelelor.

j) Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă adaposteste 2 apartamente – locuință semicolectivă cu 2 unități locative. Construcția se dorește a fi realizată în regim cuplat cu construcția propusă pe parcelă situată la nord față de parcela studiată. Cele două clădiri se doresc a fi realizate în regim cuplat pentru a putea oferi locatarilor acces comun la facilitățile oferite. Se propune realizarea unui singur acces pietonal, un parcaj subteran comun și un parcaj la nivelul solului de asemenea comun pentru cele corpuri de clădire.

Fiecare locuință va avea la parter și etajul 1 câte un apartament, la nivelul subsolului se vor amenaja spațiile tehnice și un garaj comun iar la nivelul etajului retras vor fi amenajate spațiile de relaxare comune, câte o sală de fitness și terase perimetrice comune cu dimensiuni generoase. Suprafața construită pe parcelă studiată este de 180,00 mp iar suprafața desfășurată este de 465,00 mp.

k) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

În această zonă accesul din centrul orașului se realizează pe direcția strada Campului – strada Dimitrie Gusti – strada Edgar Quinet. Din această zonă ieșirea se face pe direcția strada Edgar Quinet – aleea Negoiu – strada Mehedinți. Parcelele studiate au front la strada Edgar Quinet.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, strada Edgar Quinet este prevăzută cu un profil transversal de tip III.H – 12 m. Aceasta presupune amenajarea a 2 benzi de circulație, fiecare cu lățimea de 2,75 m, 2 trotuare cu lățimea de 2,25 m și o bandă cu lățimea de 2,00 m destinată parcarilor în lungul circulației.

Accesul carosabil se va realiza prin intermediul unei porti metalice culisante cu latimea totala de 3,00 m. Acces pietonal se va realiza prin intermediul unei porti metalice cu latimea totala de 1,00 m. Ambele accese se vor realiza din strada Edgar Quinet.

In momentul de fata pe teren nu exista nici o constructie.

Accesul auto din imprejurimea de pe latura vestica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

l) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Constructia propusa se va realiza astfel incat sa se integreze in ansamblul arhitectural specific localitatii, cu particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatiile imediate.

m) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei. Lucrari de sistematizare verticala necesare.

Cladirea propusa va fi astfel conformata incat sa aduca modificari minore cadrului natural existent.

Constructia propusa are regimul de inaltime S+P+1E+Er si se incadreaza astfel in regimul maxim de inaltime prevazut de Planul Urbanistic General pentru aceasta zona.

Aleile destinate circulatiei auto si pietonale din interiorul parcelei, vor prelua inclinatia naturala a terenului si nu vor aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele de incinta vor fi astfel realizate incat sa nu depaseasca inclinatia de 2% in sectiune transversala si 5% in sectiune longitudinala.

Terasele aferente locuintei se vor realiza cat mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin si taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare constructiilor.

n) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

o) Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Soluții pentru reabilitatea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită scurgerea apelor pluviale de pe parcelă. Obiectivele propuse se vor racorda la rețelele de alimentare cu apa si canalizare din zona.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori. Pentru imbunatatirea

microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

p) Profiluri transversale caracteristice

Pentru stabilirea distantelor si retragerilor fata de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor sectiuni transversale si longitudinale. In partea desenata a documentatiei (plansa U 04) sunt prezentate profile transversale si longitudinale pentru parcela si vecinatatile studiate.

q) Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, P.O.T si C.U.T.)

Locuinta propusa are regimul de inaltime S+P+1E+Er si va fi realizata in regim de construire cuplat.

Retragerile propuse vor fi de minim 3,0 m fata de limita de proprietate de la sud si de minim jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de 6,0 m fata de limita de proprietate la est. **Pe limita nordica de proprietate cladirea se va alipi de cladirea propusa pe parcela vecina.**

Aliniera fata de strada Edgar Quinet va fi de 3,00 m fata de limita de proprietate rezultata dupa dezmembrarea terenului grevat de servitutea de utilitate publica.

Regimul de inaltime se incadreaza in limitele stabilite prin PUG iar retragerile si alinierea sunt in corelare cu caracterul construit al zonei.

Suprafata construita pe parcela este de 180,00 mp iar suprafata desfasurata este de 465,00 mp.

$$\text{POT propus} = 30,20\% \quad (180,00 \times 100 / 596 = 30,30)$$

$$\text{CUT propus} = 0,780 \quad (465,00 / 596 = 0,780)$$

r) Asigurarea utilitatilor

In zona exista retea aeriana si subterana de alimentare cu energie electrica, retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare si retea de distributie gaze naturale.

Se vor realiza racorduri la retelele de utilitati prin bransamente realizate pe baza de proiecte specifice avizate de catre fiecare furnizor de utilitati in parte. Apele pluviale se vor colecta in rigole.

s) Dimensionarea numarului de parcaje

S-au propus un numar de 4 locuri de parcare pentru cele 2 unitati locative. S-a amenajat o zona de parcare pentru 2 autoturisme in imediata vecinatate a accesului comun a celor 2 imobile cuplate si o alta zona de parcare pentru 4 autoturisme la nivelul terenului in zona nordica a ansamblului. De asemenea se mai propune amenajarea unui garaj comun pentru 2 autoturisme in interiorul cladirii. Numarul de locuri de parcare propus asigura parcare personala si ocazional pentru persoanele venite in vizita. Circulatia din incinta nu este deschisa circulatiei publice.

t) **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).**

Nr. crt	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	CF 291294			
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	0,00	0,00	180,00	30,20
2.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	321,00	53,86
3.	Suprafețe dalate, platforme	0,00	0,00	95,00	15,94
4.	Teren viran cu destinația de curți - construcții	596,00	100,00	0,00	0,00
5.	Teren servitute de utilitate publica	0,00 mp		46,00 mp	
	TOTAL	596,00	100,00	596,00	100,00

u) **Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor**

Parcela este proprietatea persoanei juridice S.C. KONZO INVEST S.R.L. conform extrasului de carte funciara nr. 291294 CAD 291294. Suprafata totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 596,00 mp (suprafata rezultata din masuratori si din acte).

Parcela este grevata de o servitute de utilitate publica. Se propune dezmembrarea unei suprafete de 46 mp pentru obtinerea amprizei strazii Edgar Quinet propusa prin Planul Urbanistic General.

E. Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea acesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Intocmit,

arh. Oana Andreea BOGATAN

Verificat,

arh. urb. Dan Stefan ADACE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA si
AMENAJARI EXTERIOARE**

Amplasament

municipiul CLUJ-NAPOCA, str. EDGAR QUINET nr. FN, judetul Cluj,
CF 291291 si CF 291291

Beneficiar

S.C. KONZO INVEST S.R.L.

Proiectant

S.C. TEDAVIO S.R.L.

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA si AMENAJARI EXTERIOARE
AMPLASAMENT	str. EDGAR QUINET nr. FN, CF 291291 municipiul CLUJ-NAPOCA, judetul Cluj
BENEFICIAR	S.C. KONZO INVEST S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. TEDAVIO S.R.L.
NUMAR PROIECT	P02 - 2017
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	martie 2018

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:	arh. Dan Stefan ADACE
COORDONATOR SPECIALITATE:	arh. Dan Stefan ADACE
DESENAT:	arh. Oana Andreea BOGATAN

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Fisa proiectului
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Extras Carte Funciara
5. Avize si acorduri
6. Studiu geotehnic
7. Memoriu

PIESE DESENATE:

1. Plan de incadrare in zona `	sc. 1/2.500	U01
2. Plan topografic - situatia existenta	sc. 1/200	U02
3. Plan de situatie - reglementari urbanistice	sc. 1/200	U03
4. Sectiuni caracteristice	sc. 1/200	U04
5. Plan de situatie – reglementari edilitare	sc. 1/200	U05
6. Situatie juridica a terenurilor	sc. 1/200	U06

MEMORIU

A. Introducere

- Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: Construire locuinta semicolectiva si amenajari exterioare.

- Amplasament: str. EDGAR QUINET nr. FN, CF 291291
 municipiul CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

- Beneficiar S.C. KONZO INVEST S.R.L.

- Proiectant general: S.C. TEDAVIO S.R.L.

- Data elaborarii: martie 2018

Obiectul lucrarii

Conform temei de proiectare, beneficiarul S.C. KONZO INVEST S.R.L. doreste construirea unei locuinte semicolective pe terenul proprietate privata din municipiul CLUJ-NAPOC str. EDGAR QUINET nr. FN, judetul CLUJ. Terenul este identificat pe baza extrasului de carte funciara nr. 291291 nr. CAD 291291.

In conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 5355 din 10.11.2017 emis de Primaria Municipiului CLUJ-NAPOCA, pentru realizarea obiectivului propus este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie studiază si reglementează accesul pe parcela, modul de amplasare a constructiilor pe teren, sistematizarea verticala si amenajarea exterioara a parcelei, asigurarea echiparii edilitare necesare.

B. Incadrarea in zona

Terenul pe care se va amplasa obiectivul mentionat, se afla situat in intravilanul municipiului CLUJ-NAPOCA judetul CLUJ, pe str. EDGAR QUINET nr. FN. Amplasamentul este situat intr-o zona cu caracter eterogen, in vecinatatea lui regasindu-se atat locuinte colective cu regim de inaltime D+P+4E, cat si locuinte

semicolective cu 2 unitati locative cu regim de inaltime de S+P+E si locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim S+P+E.

a. Concluzii din documentatii deja elaborate

Destinatia zonei conform Certificatului de Urbanism nr. 5355 din 10.11.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, din care face parte terenul este aceea de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

b. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca" aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22 decembrie 2014, terenul studiat se afla in UTR=Liu – locuinte cu regim de redus de inaltime, dispuse pe parcelar de tip urban. Conformului R.L.U. aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22 decembrie 2014 in aceasta zona este permisa construirea de **locuinte individuale** (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine si **locuinte semicolective** (familiale) cu maximum doua unitati locative. Procentul maxim de ocupare al terenului este de 35% iar coeficientul de utilizare al terenului este de maxim 0,9 pentru locuinte si alte utilizari admise. Regimul de inaltime maxim este trei niveluri supraterane ((S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M sau D+P+R) iar inaltimea maxima a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

Pentru realizarea obiectivului propus s-a intocmit studii de fundamentare dupa cum urmeaza:

- studiu geotehnic intocmit de catre S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. - ing. Lucian BARNA
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre ing. Bura Iacob, care este avizată de către A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj.

C. Situatia existenta

a) Accesibilitatea la caile de circulatie

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe directia strada Campului – strada Dimitrie Gusti – strada Edgar Quinet. Strada Edgar Quinet are in momentul de fata are un profil transversal compus din 2 benzi de circulatie (dublu sens). Acostamentul strazi Edgar Quinet nu este amenajat cu trotuare sau rigole. Circulatia auto in sensul de iesire din zona amplasamentului se realizeaza pe directia strada Edgar Quinet – aleea Negoiu – strada Mehedinti.

Terenul studiat au front la strada Edgar Quinet.

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate

Parcela studiata are o suprafata totala masurata de 593,00 mp conform documentatiei vizate de ANCPI si extrasului de Carte Funciara nr. 291291, nr. cadastral 291291. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Terenul a fost dobandit de catre beneficiarul S.C. KONZO INVEST S.R.L. prin cumparare (cota actuala 1/1).

Parcela se invecineaza la sud-est cu o proprietate privata care apartine de asemenea beneficiarului. La nord-est si nord-vest se invecineaza cu alte parcele proprietate privata. La sud-vest se invecineaza cu strada Edgar Quinet care apartine domeniului public al municipiului Cluj-Napoca.

c) Suprafetele de teren libere si suprafetele de teren construite, indici de ocupare a terenului

Suprafata de teren reglementata prin prezentul PUD este de 593,00 mp (suprafata rezultata din masuratori). Aceasta suprafata este compusa din parcela identificata pe baza extrasului de CF nr. 29129q CAD 291291.

In prezent pe teren nu exista nici o constructie. Destinatia terenului conform extrasului de carte funciara este de curti - constructii.

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

C.U.T.existent = 0,00

d) Caracterul zonei, aspectul architectural-urbanistic. Analiza fondului construit existent

Zona studiata este o zona cu specific rezidential. Este o zona constituita din punct de vedere urbanistic. Tipologia de locuire din zona strazii Edgar Quinet este de reprezentata de locuinte colective cu regim de inaltime variabil de la P+4E la S+P+7E, locuinte semicolective cu 2 unitati locative cu regim de inaltime de S+P+E si locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim S+P+E.

Regimul de inaltime al constructiilor din imediata vecinatate a amplasamentului este relativ uniform fiind reprezentat de constructii cu regim de inaltime S+P+E. Starea cladirilor este foarte buna.

e) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apei subterane. Parametrii seismici ai zonei

Conform Studiului geotehnic intocmit de SC GEOTEHNIC CONSULT SRL geolog Lucian BARNA, terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: 0,00m - -1,00 m -> umplutura eterogena; -1,00m/-1,60m - -3,30m/3,50 m -> praf nisipos cafeniu cu intercalatii subtiri de gresie vartos;

-3,30m/-350m - -6,00m -> praf nisipos cenusiu galbui cu frecvente depuneri carbonatice vartos. Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de 2,00 m fata de nivelul terenului sistematizat si o latime a talpii B = 1,00 m, capacitatea portanta este $P_{conv} = 268 - 372\text{kPa}$. Adancimea zonei de inghet este de 80 – 90 cm.

Apa subterana nu a fost intalnita pana la adancimea de -6,00 m fata de cota terenului natural.

Terenul se situeaza in zona seismica de calcul F, caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7$ secunde potrivit normativului P100/1-2013. Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=100 ani este de $a_g = 0,10$ g potrivit normativului P100/1-2013.

f) **Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)**

Suprafata de teren are dimensiunile maxime de 23,99 x 41,74 m. Pe directia sud – nord exista o diferenta de nivel de aproximativ 7,0 m. Parcela are o forma neregulata.

g) **Echipare edilitara existenta**

In zona exista retea aeriana de alimentare cu energie electrica (subteran si suprateran), retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare si retea de distributie gaze naturale.

D. Reglementari

h) **Date de tema**

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta semicolectiva. Regimul de inaltime propus este de S+P+1E+Er. De asemenea se doreste delimitarea terenului cu imprejmuire atat spre strada Edgar Quinet cat si spre vecini, amenajarea zonelor ramase neconstruite si realizarea bransamentelor la retelele edilitare existente.

i) **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Constructia propusa se incadreaza in functiunea admisa a zonei si anume locuinte semicolective cu maxim 2 unitati locative unifamiliale individuale.

Terenul prezinta o diferenta de nivel de aproximativ 7 m pe directia sud – nord (422,11 – 415,38). Constructia propusa se va incadra in cadrul arhitectural specific zonei.

Fata de limita nord-vestica de proprietate constructia se va retrage cu minim 3,00 m. Retragerea fata de limita nord-estica va fi minim jumătate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 6,00 m.

Alinierea fata de limita de proprietate sud-vestica se propune a fi facuta la 3,00 m fata de limita de proprietate. Retragerea fata de limita de proprietate sud-estica, se propune a fi de minim jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3,00 m.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

In momentul de fata terenul are imprejmuire partiala pe limitele laterale si nu are imprejmuire spre strada Edgar Quinet. Pe limitele laterale, zonele neimprejmuite vor prelua modelul de imprejmuire existent la proprietatile vecine. Acestea sunt preponderent realizate dintr-un soclu de beton in care sunt incastrati stalpi metalici si intre acesti stalpi sunt panouri de lemn sau plasa de sarma. Spre interiorul parcelei beneficiarului imprejmuirea va fi dublata cu bariere de vegetatie de joasa inaltime.

Spre strada Edgar Quinet se propune realizarea unei imprejmuiiri realizata din stalpi de beton armat aparent cu sectiunea de 30x60cm si panouri metalice. Imprejmuirea va fi de asemenea dublata de bariere de vegetatie.

Parcela este grevata de o servitute de utilitate publica. Se propune dezmembrarea unei suprafete de 12 mp.

Accesul pe parcela se va realiza de pe latura sud-vestica, de pe strada Edgar Quinet.

Portile de acces in incinta se vor realiza pe latura sud-vestica si vor fi realizate din profile metalice. Imprejmuirile vor avea inaltimea de 2,20m. Portiile de acces se vor deschide spre interiorul parcelei.

j) Capacitatea, suprafata desfasurata

Constructia propusa adaposteste 2 apartamente – locuinta semicolectiva cu 2 unitati locative. Constructia va fi realizata in regim izolat.

Imobilul va avea la parter si etajul 1 cate un apartament, la nivelul subsolului se vor amenaja spatiile tehnice iar la nivelul etajului retras vor fi amenajate spatiile de relaxare comune, cate o sala de fitness si terase perimetrare comune cu dimensiuni generoase. Suprafata construita propusa este de 124,00 mp iar suprafata desfasurata este de 390,00 mp.

k) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In aceasta zona accesul din centrul orasului se realizeaza pe directia strada Campului – strada Dimitrie Gusti – strada Edgar Quinet. Din aceasta zona iesirea se face pe directia strada Edgar Quinet – aleea Negoiu – strada Mehedinti. Parcela studiata are front la strada Edgar Quinet.

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, strada Edgar Quinet este prevautata cu un profil transversal de tip III.H – 12 m. Aceasta presupune amenajarea a 2 benzi de circulatie, fiecare cu latimea de 2,75 m, 2 trotuare cu latimea de 2,25 m si o banda cu latimea de 2,00 m destinata parcarei in lungul circulatiei.

Accesul carosabil se vor realiza prin intermediul unei porti metalice culisante cu latimea totala de 3,00 m. Acces pietonal se va realiza prin intermediul unei porti metalice cu latimea totala de 1,00 m. Toate accesese se vor realiza din strada Edgar Quinet.

In momentul de fata pe teren nu exista nici o constructie.

Accesul auto din imprejmuirea de pe latura sud-vestica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

l) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Constructia propusa se va realiza astfel incat sa se integreze in ansamblul arhitectural specific localitatii, cu particularitatiile zonei si se va armoniza cu vecinatatiile imediate.

m) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei. Lucrari de sistematizare verticala necesare.

Pentru a altera cat mai putin conformatia naturala a terenului s-a optat pentru realizarea constructiei cu latura lunga paralela cu curbele de nivel.

Constructia propusa are regimul de inaltime S+P+1E+Er si se incadreaza astfel in regimul maxim de inaltime prevazut de Planul Urbanistic General pentru aceasta zona.

Aleile destinate circulatiei auto si pietonale din interiorul parcelei, vor prelua inclinatia naturala a terenului si nu vor aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele de incinta vor fi astfel realizate incat sa nu depaseasca inclinatia de 2% in sectiune transversala si 5% in sectiune longitudinala.

Terasele aferente locuintei se vor realiza cat mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin si taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare constructiilor.

n) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanisitice și arhitecturale.

o) Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Soluții pentru reabilitatea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită scurgerea a apelor pluviale de pe parcelă. Obiectivele propuse se vor racorda la rețelele de alimentare cu apă și canalizare din zonă.

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

p) Profiluri transversale caracteristice

Pentru stabilirea distanțelor și retragerilor față de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor secțiuni transversale și longitudinale. În partea desenată a documentației (plansa U 04) sunt prezentate profile transversale și longitudinale pentru parcelă și vecinătățile studiate.

q) Regimul de construcție (alinieră și înălțimea construcțiilor, P.O.T și C.U.T.)

Construcția propusă are regimul de înălțime S+P+1E+Er și va fi realizată în regim de construcție izolat.

Retragerile propuse vor fi de minim 3,0 m față de limita de proprietate de la nord-vestică, de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 m față de limita de proprietate la nord-est și de minim jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 6,0 m față de limita de proprietate la sud-estică.

Alinierea față de strada Edgar Quinet va fi de 3,00 m față de limita de proprietate rezultată după dezmembrarea terenului grevat de servitutea de utilitate publică.

Regimul de înălțime se încadrează în limitele stabilite prin PUG iar retragerile și alinierea sunt în corelare cu caracterul construit al zonei.

Suprafața construită totală este de 124,00 mp iar suprafața desfasurată este de 390,00 mp.

POT propus = 20,91% ($124,00 \times 100 / 593 = 20,91$)

CUT propus = 0,657 ($390,00 / 593 = 0,657$)

r) Asigurarea utilitatilor

În zonă există rețea aeriană și subterană de alimentare cu energie electrică, rețea subterană de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare și rețea de distribuție gaze naturale.

Se vor realiza racorduri la rețelele de utilități prin bransamente realizate pe baza de proiecte specifice avizate de către fiecare furnizor de utilități în parte. Apele pluviale se vor colecta în rigole.

s) **Dimensionarea numarului de parcaje**

In zona sud-estica a parcelei s-a propus amenajarea unei parcarii exterioare pentru un numar de 4 autoturisme. Numarul de locuri de parcare propus asigura parcare autoturismului personal si ocazional pentru persoanele venite in vizita. Circulatia din incinta nu este deschisa circulatiei publice.

t) **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).**

Nr. crt	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	CF 291291			
		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	0,00	0,00	124,00	20,91
2.	Spații verzi amenajate	0,00	0,00	276,00	46,55
3.	Suprafețe dalate, platforme	0,00	0,00	193,00	32,54
4.	Teren viran cu destinația de curți - construcții	593,00	100,00	0,00	0,00
5.	Teren servitute de utilitate publica	0,00 mp		12,00 mp	
	TOTAL	593,00	100,00	593,00	100,00

u) **Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor**

Terenul este proprietatea persoanei juridice S.C. KONZO INVEST S.R.L. Suprafata totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 593,00 mp (suprafata rezultata din masuratori si din acte). Aceasta suprafata identificate pe baza extrasului de CF nr. 291291 CAD 291291.

Parcela este grevata de o servitute de utilitate publica. Din parcela studiata se propune dezmembrarea unei suprafete de 12 mp.

E. Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea acesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Intocmit,

arh. Oana Andreea BOGATAN

Verificat,

arh. urb. Dan Stefan ADACE