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

INTOCMIRE P.U.D., D.T.A.C. SI D.T.O.E. pentru EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA (C3) - LOCUINTE COLECTIVE; CORP MIXT P+2E+Er- SPATIU COMERCIAL, BIROURI SI APARTAMENTE

Str. Crângului Nr. 25 , Municipiul Dej , Jud. Cluj, Nr. CAD 63935

Beneficiar: – **S.C. FARCAS M&R CONSTRUCT S.R.L.**

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

Faza Proiect - **P.U.D.**

Cluj- Napoca - Februarie 2021

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

Fişa proiectului

Beneficiar : **S.C. FARCAS M&R CONSTRUCT S.R.L.**

Obiectiv : Plan Urbanistic de Detaliu – EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA (C3) - LOCUINTE COLECTIVE; CORP MIXT P+2E+Er- SPATIU COMERCIAL, BIROURI SI APARTAMENTE

Lista de semnături:

Şef proiect :
Arh. Cosmin CHIŞU ……

Colaboratori:
Arh. George GAVENIUC ……

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. <u>PIESE SCRISE:</u>

FOAIA DE TITLU

FIŞA PROIECTULUI

BORDEROU

MEMORIU GENERAL

1. lNTRODUCERE
    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 EXlSTENTĂ
    3.1. Regimul juridic
    3.2. Analiza geotehnică
    3.3. Analiza fondului construit existent
    3.4. Căi de comunicaţie
    3.5. Echipare edilitară
4. PROPUNERI (REGLEMENTĂRI)
    4.1. Elemente de temă
    4.2. Descrierea soluţiei
    4.3. Organizarea circulaţiei
    4.4. Regimul juridic, circulaţia terenurilor
    4.5. Regim de aliniere
    4.6. Regim de înălţime
    4.7. Modul de utilizare a terenului
    4.8. Plantaţii
    4.9. Echipare edilitară
    4.10. Bilanţ teritorial
5. CONCLUZII
6. ANEXE

B. PIESE DESENATE:

PLANSA 1 – Plan încadrare in zonă	SCARA 1:3000
PLANSA 2 – Plan Situatia existentă	SCARA 1: 300
PLANSA 3 – Reglementări urbanistice	SCARA 1: 300
PLANSA 4 – Plan retele edilitare	SCARA 1: 300
PLANSA 5 – Circulatia terenurilor	SCARA 1: 300
PLANSA 6 – Ilustrare urbanistica 1	
PLANSA 6 – Ilustrare urbanistica 2	

intocmit,
arh. Gaveniuc George

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentaţiei

Denumirea lucrarii	**P.U.D.** – EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA (C3) - LOCUINTE COLECTIVE; CORP MIXT D+P+2E+Er- SPATIU COMERCIAL, BIROURI SI APARTAMENTE Str. Crângului Nr. 25 , Municipiul Dej , Jud. Cluj, Nr. CAD 63935
Beneficiar	**S.C. FARCAS M&R CONSTRUCT S.R.L.**Loc. Mun. Dej, Str. Avram Iancu nr 15,
Proiectant specialitate:	S.C. AUTO GAV 2006 S.R.L., SINGEORZ-BAI, REPUBLICII NR. 62, SINGEORZ-BAI;
Data elaborării:	Septembrie 2021

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentatie are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara pentru obiectivul **EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA (C3) - LOCUINTE COLECTIVE; CORP MIXT D+P+2E+Er- SPATIU COMERCIAL, BIROURI SI APARTAMENTE Str. Crângului Nr. 25 , Municipiul Dej , Jud. Cluj**

Solicitarea initiatorului acestui studiu vizeaza investitii de acest fel într-o zonă dedicata programelor mixte, de institutii, servicii si echipamente, locuinte colective.

În prezentul material ilustrativ, obiectul il constitiue determinarea conditiilor de amplasare a investitiei in cadrul zonei, cuprinzand elementele urbanistice ce stau la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiilor de construire si anume :

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiilor ;
- rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale ;
- integrarea si armonizarea actualelor constructii si amenajari ;
- circulatia juridica a terenurilor;
- echiparea cu utilitati edilitare.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1.Concluzii din documentaţii elaborate anterior

Terenul luat in considerare pentru realizarea investitiei prezentate anterior, este situat in intravilanul localitatii Dej.

In cadrul P.U.G. zona, lucrare intocmita anterior acestei faze, se stabilesc directiile de dezvoltare ale acestei zone in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Amintim faptul ca P.U.G. localitatea Dej rezerva un loc important zonelor rezidentiale. Amplasamentul in discutie se incadreaza in UTR=11, subzona M.2.a. – subzona mixta construita, tesut urban difuz, pozitionare in teritoriul de infuenta a zonei centrale si partial in L.1.a.1.– Zona locuinte individuale mici P+2.

Din concluziile studiilor cu privire la organizarea zonei mentionam urmatoarele:

- necesitatea completarii cu noi immobile de locuinte, asigurarea amplasamentelor si amenajarilor necesare ;
- integrarea si armonizarea noilor constructii si amenajari
- valorificarea cadrului natural, a reliefului si armonizarea acestuia cu amplasamentele propuse;
- completarea sau refacerea infrastructurilor edilitare ;
- 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 documentaţii elaborate concomitent cu P.U.D.

Ridicarile topografice efectuate au relevat geografia terenului in discutie precum si relatiile cu vecinatatile. Pe teren exista un imobil D+P+E+M cu functiunea de imobil de locuit.

Concomitent cu P.U.D. a fost elaborat si studiul geotehnic. Acesta prezinta cateva considerente geotehnice generale referitoare la terenul studiat si pune in evidenta faptul ca stabilitatea generala a amplasamentului este asigurata pe zona fara declivitati. In zona cu teren in panta exista riscul unor alunecari de teren. De aceea nu se va intervenii pe zona respectiva.

Pentru cunoasterea exacta a traseelor si dimensiunilor retelelor edilitare din zona s-au efectuat relevee ale acestora.

Situarea amlasamentului in cadrul localitatii este prezentata in Planşa 1.

3. SITUAŢIA EXISTENTĂ

Terenul considerat se află în partea sudica a localitatii Dej.

Suprafata parcelai studiate este de **3191 m.p.** având dimensiunile 108.95(S) X 26.50(E) X 30.75(V) X 116.50(N)

Aceasta este limitat la Vest de strada Crangului, pe un front de lungime 30.75 m, pe latura estica de un drum nemodernizat, iar in rest de terenuri proprietate privata

Accesul in interiorul incintei se face direct din drumul public aflat pe latura vestica a parcelei.

3.1. Regimul juridic

Terenul destinat amenajarii este teren privat aflat in proprietatea investitorului. Amplasamentul in discutie se afla in proprietatea **S.C. FARCAS M&R CONSTRUCT S.R.L.,** si are o suprafata totala de **3191 m.p**.

3.2. Analiza geotehnica

Pentru determinarea conditiilor de construire s-a intocmit un studiu geotehnic. Pozitia forajelor si stratificatiile respective sunt prezentate in documentatia de specialitate anexata.

Stabilitatea partiala a amplasamentului este asigurată, pe zona in care nu avem diferente de nivel. în zona cu declivitate mare nu se va intervenii, si nu vom realiza constructii, pentru a nu afecta taluzul natural existent.

3.3. Analiza fondului construit existent

Constructiile existente in zona sunt :

- Drum judetean(spre vest)
- Drum (spre Est)
- Teren si constructie privata (spre Sud) (casa de locuit)
- Teren si constructie publica privata (spre Nord) (Lidl- Piata)

3.3. Căi de comunicaţie

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Crangului. Reteaua secundara e formata din strazi si alei carosabile de acces categoria IV cu imbracaminti provizorii.

3.4. Echipare edilitară

Conform PUG zona dispune de dotari edilitare :
- retele de energie electrica
- retele de gaz
- retele de alimentare cu apa
- retele de canalizare

- **Alimentarea cu apă**

  Zona beneficiaza de alimentare cu apa de la reteaua localitatii , urmand a se redimenisona bransamentul existent. Pe reteaua de apa propusa , se vor montata hidranti de incendiu exteriori. Acestia se vor monta si in interiorul parcelei, daca vor fi necesari conform legislatiei aflata in vigoare.

- **Canalizarea**

Canalizarea localitatii este executata. Apele menajere fiind preluate prin retele de canale in colectorul principal si apoi conduse spre statia de epurare a localitatii. Se va realiza de asemenea o retea de canalizare a apelor pluviale care va prelua apele pluviale si le descarca intr-un colector principal al orasului.

- **Alimentarea cu caldură**

In prezent alimentarea cu caldura a localitatii se face in sistem individual. Combustibilul folosit il constituie gazul. Majoritatea cladirilor dispun de centrale proprii pe gaz. Parcela studiata este racordata la reteaua de gaz. Cladirile propuse vor dispune de centrale termice pe gaz.

- **Alimentarea cu energie electrica**

Pentru alimentarea cu energie electrica a constructiei se va face un bransament la reteaua existenta, iar daca va fi necesar se va monta unu post de transformare in cadrul terenului. Reteaua electrica de electroalimentare a cladirii va fi in asa fel conceputa incat sa se poata rezolva si iluminatul zonei.

4. PROPUNERI (REGLEMENTARI)

4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare care sta la baza acestui studiu a fost stabilita de comun acord cu autoritatile locale si principalul investitor. Ele se inscriu in functiunea de locuinte prevazuta prin zonificarea functionala din P.U.G.. Astfel, alaturi de locuintele si ansamblurile existente, obiectivele propuse vor contribuii la dezvoltarea zonei. Amplasarea unor servicii de comert, LIDL, piete agroalimentare, in imediata vecinatate nu poate decat sa sutina acest proiect.

Descrierea functiunilor:

EXTINDERE LOCUINTA EXISTENTA (C3) - LOCUINTE COLECTIVE; CORP MIXT D+P+2E+Er- SPATIU COMERCIAL, BIROURI SI APARTAMENTE

CORP C4 – D+P+2E+ER
DEMISOL - Parcaje, spatii de depozitare
PARTER - Functiune comerciala, sau servicii de utilitate publica
ETAJ 1 - Locuinte
ETAJ 2 - Locuinte
ETAJ R. - Locuinte

CORP C3 – D+P+2E+ER
DEMISOL - Locuinte partial
PARTER - Locuinte
ETAJ 1 - Locuinte
ETAJ 2 - Locuinte
ETAJ R. - Locuinte

b) Dotari şi amenajări exterioare

- aleei auto
- terase exterioare
- aleei pietonale
- spatii verzi amenajate, plantatii, arbori, etc.
- imprejmuire
- iluminat exterior
- spatiu de joaca pentru copii

4.2. Descrierea soluţiei

Amplasarea noilor obiective este determinată in mare masura de morfologia terenului si relatiile cu spatiul existent, cat si de profilul topografic al parcelei.
Se propune pentru lotul in discutie realizarea unui Imobil D+P+2E+Er. , considerandu-se solutia ideala, in ideea expoatarii in limitele legale a terenului si asigurarea rentabilitatii investitiei, si se va extinde imobilul existent D+P+E+M cu un etaj devenind D+P+2E+Er. Pe lotul cu accesul direct din circulatia principala se vor amplasa un imobil de locuit , si unul cu functiuni mixte. Suprafata construita a imobilelor va fi de aprox. 745.00 m.p.

Solutia volumetrica a compozitiei propune prin forme simple sugerate de specificul programului si nevoile functionale aferente, imaginea unui volum compact.

Traseele pietonale propuse vor fi ambientate de spatii verzi de spatii plantate, precum si diverse structuri de amenajari peisagere.

4.3. Organizarea circulaţiei

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

Au fost facute propuneri de rezolvare a accesului carosabil si in interiorul incintei pentru accesul la parcaj aflat pe parcela.

Pentru circulatia pietonala propunem amenajarea unor aleei pietonale de incinta realizate din dale prefabricare. Accesele pietonale directe se vor face din strada Crangului, direct la intrarile principale.

4.4. Regimul juridic, circulaţia terenurilor

Terenul aferent amplasamentului prezentat anterior insumand 3191 m.p. face parte din domeniul privat .

4.5. Regimul de aliniere

Aliniamentul propus reprezinta limita maxima admisibila de construire a cladirilor.

Pentru amplasamentele aflate la limita strazii de acces propunem un aliniament de **5,00 m** fata de limita de proprietate la strada, preluat din regulamentul local de urbanism.

Amplasarea fata de proprietatile vecine vor respecta prevederile din P.U.G. insemnand retrageri fata de limita laterala cu min. **3 m** pe latura nordica**, 5,85** respectiv H/2 pe latura sudica si fata de limita posterioara cu min **5 m**.

4.6. Regim de înălţime

Regimul de inaltime inaltime propus a fost stabilit in functie de necesitatile functionale ale imobilului, rezultate din capacitatile funcionale solicitate, avand ca baza un studiu atent al posibilitatilor de exploatare considerate de investitor precum si criterii de natura compozitionala si de asemenea prevederile legale din P.U.G.. In cazul de fata propunem un regim de inaltime de **D+P+2E+Er**

4.7. Modul de utilizare a terenului

Indicii recomandati prin regulament local de urbanism aferent P.U.G. sunt :
- P.O.T. max. 40%
- C.U.T. max. 2,5

Indicii propusi pentru amplasamentul studiat sunt:
- P.O.T. 23,40%
- C.U.T. 1,10

4.8. Plantaţii şi împrejmuiri

Realizarea obiectivului propus pe amplasamentul studiat va cuprinde si amenajarea incintelor cea ce include spatii verzi, plantatii, etc. luandu-se masuri de consolidare a solului. Suprafata amenajata astfel va fi aprox. 1117.00 m.p. reprezentand 36,90 % din suprafata terenului. Imprejmuirile spre strada se vor elimina, din dorinta de a avea un spatiu deschis adiacent spatiilor comerciale, si a celor de servicii de utilitate publica, iar cele spre limitele laterale fiind opace si cu inaltimea de max 2,20 m.

4.9. Echipare edilitară

Zona nu are dotare edilitare completa, existand doar anumite utilitati. Cladirea va fi racordata la retelele tehnico-edilitare existente.

4.9.1.Alimentarea cu apă

Zona beneficiaza de alimentare cu apa de la reteaua localitatii.

Se vor prevedea de asemenea hidranti interiori daca este necesar pt. stingerea incendiilor. Pentru inregistrarea consumului de apa al cladirii se vor prevedea pe bransament un apometru montat intr-un camin de vane si apometru pentru interventie si masurarea consumului.

4.9.2.Canalizare

Apele menajere uzate provenite de la obiectivul studiat sunt preluate in exterior de racorduri de canalizare menajere subterane, si vor fi date in reteaua de canalizare a localitatii.

Racordurile pluviale preiau apele de ploaie de pe invelitori si le descarca in reteaua de ape pluviale prevazuta in jurul cladirii propuse de unde sunt conduse in reteaua pluviala existenta.

4.9.3. Asigurarea energiei termice şi alimentarea cu combustibil

Asigurarea energiei termice se va realiza prin centrale termice proprii amplasate in unitatile de locuit, sau de servicii.

4.9.4. Asigurarea energiei electrice

Pentru alimentarea cu energie electrica a constructiei se va face un bransament la reteaua existenta, iar daca va fi necesar se va monta unu post de transformare in cadrul terenului. Reteaua electrica de electroalimentare a cladirii va fi in asa fel conceputa incat sa se poata rezolva si iluminatul zonei.

4.10. Bilanţ teritorial

a. Zonificarea functională:

	PROPUS		EXISTENT	
TEREN	3191,00	100 %	3191,00	100
DOMENIU PUBLIC	00,00	0,00	0.00	0
DOMENIU PRIVAT	3191,00	100,00	0.00	100
CONSTR. EXISTENTE	140,00	4,40	292.00	0
CONSTR. PROIECTATE	605,00	19,00	0.00	0
TERASEEXTERIOARE	0,00	0,00	0.00	0
TROTUAR	182,00	5,70	0.00	0
CIRCULATIE AUTO	726,00	22,70	0.00	0
PARCAJ	361,00	11,30	0.00	0
SPATIU VERDE	1117,00	36,90	3191,00	100

5. CONCLUZIl:

Din analiza conditiilor de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului cuprinse in aceasta documentatie reiese ca acestea se inscriu corect in prevederiie P.U.G. zona.

Reglementarile cuprinse in documentatie – referitoare la regimul juridic, economic si tehnic al terenului, conformarea constructiior, relatiile functionale si estetice cu vecinatatea, asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare, modul de ocupare si utilizare a terenului – toate acestea au scopul de a materializa elementele functionale ale unei noi unitati de locuit.

Realizarea obiectivului :

Valorificarea optima a unui amplasament nou intrat exploatare si implicit crearea unei noi componente socio-economice pentru localitate.

Dezvoltarea zonei rezidentiale se bazeaza pe o relatia de complementaritate cu localilatea: expansiunea populatiei, sustinuta de localitate.

intocmit,
arh. Gaveniuc George

BREVIAR DE CALCUL PARCARI

1 CORP DE CLADIRE NOU PROPUS C4
DEMISOL – APROXIMATIV 280 MP UTIL
12 LOCURI DE PARCARE. – 150 MP PENTRU PARCAJ, 130 PENTRU CIRCULATII.

-SUPRAFATA CONSTRUITA SPATIU COMERCIAL – 355 MP
- 2 LOCURI DE PARCARE.
(PENTRU SUPRAFETELE COMERCIALE MAI MICI DE 400 MP – 2 LOCURI DE PARCARE)
- ETAJ 1+ETAJ2+ETAJ R= 5+5+3 APARTAMENTE = 13 APARTAMENTE
- 13x1.2 = 15,6 LOCURI DE PARCARE- 16 LOCURI DE PARCARE.
TOTAL 18 LOCURI DIN CARE 50% LA DEMISOL ADICA 9 LA DEMISOL, 9 IN EXTERIOR.

2 CORP DE CLADIRE CARE SE EXTINDE SI ISI SCHIMBA DESTINATIA
- **EXTINDEREA ESTE DE 250 DE MP.**
  - **REZULTA UN DEMISOL PARTIAL IN CARE NE INCAP 7-8 LOCURI DE PARCARE**
- **DEMISOL- 3 APARTAMENTE +7 LOCURI DE PARCARE**
- **DEMISOL PARTIAL+PARTER+ETAJ 1+ETAJ2+ETAJ RETRAS = 3+5+5+5+3 = 21 APARTAMENTE**
- **21x1.2 = 25,2 LOCURI DE PARCARE- 26 LOCURI DE PARCARE.**

NECESAR TOTAL 18+26 LOCURI DE PARCARE = 44 LOCURI DE PARCARE
C4- 12 LOCURI DEMISOL
C3- 7 LOCURI DEMISOL
CURTEA INTRIOARA 31 LOCURI DE PARCARE

TOTALUL PROPUS DE LOCURI DE PARCARE 50 DINTR-UN NECESAR DE 44.

ARH. Gaveniuc George