

PLAN URBANISTIC DE DETALIU P.U.D.

SPĂLĂTORIE SELF SERVICE; DESFIINȚARE CORP C1

Adresa: Sat Mociu, Nr 42, CF 51205, Comuna Mociu, Jud Cluj

Beneficiari: HTM Diriginte de Șantier SRL-D
Str Maramuresului, Nr 151A, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj

FIȘA PROIECTULUI
PLAN URBANISTIC DE DETALIU - P.U.D.

Obiectiv: Elaborare documentație PUD pentru - Spălătorie self service;
desființare corp C1;
Sat Mociu, Nr 42, CF 51205, Comuna Mociu, Jud Cluj

Beneficiari: HTM DIRIGINTE DE ȘANTIER SRL-D
Str Maramuresului, Nr 151A, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj

Proiectant general: S.C. Eurolord S.R.L.
Calea Turzii, nr 24, Cluj-Napoca



Proiectant de specialitate -urbanism- S.C. Albonti Arhitecți S.R.L.
Str Tășnad, nr. 20, ap. 25, Cluj-Napoca

Proiectant de specialitate -arhitectură- S.C. Albonti Arhitecți S.R.L.
Str Tășnad, nr. 20, ap. 25, Cluj-Napoca



Nr proiect: 21A797.HTM

Data Octombrie 2022



PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD

Sat Mociu, Nr 42, CF 51205, Comuna Mociu, Jud Cluj

Elaborare documentație PUD pentru - SPĂLĂTORIE SELF SERVICE; DESFIINȚARE CORP C1;

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF DE PROIECT URBANISM:
ARH. ALIN MORAR



PROIECTAT:
ARH. ALIN MORAR



INSTALAȚII :
ING. BOGDAN PORUMBREANU



PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD

Sat Mociu, Nr 42, CF 51205, Comuna Mociu, Jud Cluj

Elaborare documentație PUD pentru - SPĂLĂTORIE SELF SERVICE; DESFIINȚARE CORP C1;

BORDEROU

A. Piese scrise

- Foaie de capăt
- Dovada plata tarif RUR
- Borderou
- Listă de semnături
- Certificat urbanism
- Copie act de identitate
- Extras CF
- Memoriu justificativ
- Fișe tehnice-avize, acorduri, documentații preliminare

B. Piese desenate

- | | |
|------------------------------------|------------|
| U00 Plan de încadrare în zonă | sc. 1:5000 |
| U01 Situația existentă | sc. 1:500 |
| U02 Reglementări urbanistice | sc. 1:500 |
| U03 Obiective de utilitate publică | sc. 1:500 |
| U04 Reglementări edilitare | sc. 1:500 |
| U05 Mobilare (ilustrare) urbană | sc. 1:500 |

Întocmit,
Arh Alin Morar



MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul 1. Introducere

Date de recunoaștere a documentației

- a. **Denumirea obiectivului :** Elaborare documentație PUD pentru - SPĂLĂTORIE SELF SERVICE; DESFIINȚARE CORP C1;
- b. **Amplasament:** Sat Mociu, Nr 42, CF 51205, Comuna Mociu, Jud Cluj
- c. **Beneficiari :** HTM DIRIGINTE DE ȘANTIER SRL-D
Str Maramuresului, Nr 151A, Mun Cluj-Napoca, Jud Cluj
- d. **Elaborator :** S.C. Eurolord S.R.L. Calea Turzii, nr 24, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
- e. **Data elaborării :** Octombrie 2022

1.1 Obiectivul Lucrării:

Această documentație este întocmită în vederea avizării amplasării unei spltorii auto self-service cu regimul de înălțime Parter, în Sat Mociu, Nr 42, CF 51205, Comuna Mociu, Jud Cluj

Indici și Funcțiuni ce au stat la baza întocmirii documentației:

-regimul economic: categoria de folosinta este curti constructii si arabil conf cf 51205 al localitatii Mociu.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Zona reglementată prin PUD este constituită dintr-o singură parcelă în suprafață de 1134 mp. Proprietatea e deținută de HORVATH MARTON si HORVATH LIVIA. Dreptul de folosinta apartine HTM DIRIGINTE DE ȘANTIER SRL-D care are cu proprietarii terenului incheiat un contract de superficie (nr3502//22.07.2021 incheiat prin notar Furdui Horia). În conformitate cu extrasul CF aflat în copie la dosar, terenul se identifică cu C.F. nr. 51205, Mociu, situat în intravilanul localității Mociu. Terenul este liber de construcții. Accesul pe parcelă se face de pe drumul national DN 16 asfaltat situat pe latura nordica a parcelei. Planul de situație s-a întocmit având la bază date rezultate din ridicarea topo efectuată, delimitarea proprietății fiind făcută conform actelor de proprietate aflate în posesia proprietarilor. Planul urbanistic de detaliu întocmit stabilește amplasarea obiectivelor pe proprietate, aliniamentele minime admise, restricții posibile, accesele pietonale și auto de pe drumurile existente sau constituite, modul de realizare a utilităților, indici de utilizare a terenului.



Capitolul 2. Încadrarea în zonă

Terenul în suprafață de 1134 mp se află în intravilanul localității Mociu, Nr 42, CF 51205,, Comuna Mociu, Jud Cluj. Accesul auto și pietonal se face de pe drumul public DN 16 asfaltat situat pe latura nordica a parcelei.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

Destinația stabilită prin documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului este de Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L), Subzona de locuire individuală permanentă de tip rural adunat în vatra localității (Lr).

POT maxim=30%, CUT maxim=0,6

Caracterul actual al zonei:

Funcțiunea dominantă este de zona ocupată în principal cu locuințe și/sau gospodării țărănești în funcție de caracteristicile funcționale și morfo-spatiale ale parcelelor; locuire.

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

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism faza PUG, aprobată cu HCL Mociu nr 24/2002 terenul se află în intravilanul localității Mociu.

În urma realizării documentațiilor și obținerea avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism rezulta faptul că pe parcelă nu există rețele care să fie afectate de lucrările propuse.



Capitolul 3. Situația existentă

3.1. Analiza fondului construit existent

Zona a fost destinată pentru locuințe și funcțiuni complementare cu maxim 3 nivele (P+2). Situația actuală arată în zona existența locuințelor, anexelor gospodărești.

3.2. Circulația auto și pietonală

Accesul pietonal și auto se realizează din drumul de acces (public) DN 16 asfaltat situat pe latura nord a parcelei.

3.3. Analiza geotehnică

Este atașată la prezenta documentație.

3.4. Date topografice

Au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:500. Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu. Au fost ridicate: ampriza drumului, limite carosabil, limite proprietăți, capace de canal, accese în curți, șanțuri și rigole.

Drumurile s-au executat în circuit închis, folosind punctele de sprijin din rețeaua geodezică existentă. Stațiile de drumuire s-au materializat prin buloane metalice. Măsurătorile topografice au respectat normele și toleranțele în vigoare.

3.5. Date climatice

Prin poziția sa, județul Cluj beneficiază de un climat continental moderat.

3.6. Regimul juridic, economic și tehnic al terenului, bilanț teritorial

3.6.1. Regimul juridic

În conformitate cu extrasul CF aflat în copie la dosar, terenul se identifică cu C.F. nr. 51205, Mociu proprietatea fiind deținută de HORVATH MARTON și HORVATH Livia care cedează dreptul de folosință: HTM DIRIGINTE DE ȘANTIER SRL-D care are cu proprietarii terenului încheiat un contract de superficie.

3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală a terenului este arabil și curți construcții.

3.6.3. Regimul tehnic

Terenul în suprafață de 1134 mp se află în intravilanul localității Mociu. Proprietatea este de formă trapezoidală cu unele neregularități. Terenul este construit cu o casă familială C1 care este propusă pentru demolare.

Accesul pietonal și auto se realizează din drumul public (DN 16) din zonă, asfaltat situat pe latura nord a parcelei.

Parcela este situată în *Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L), Subzona de locuire individuală permanentă de tip rural adunat în vatra localității (Lr)* și este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Vecinătăți:

- la Est - nr cad 51151 vecin Biserica Creștină Adventistă de Ziua a Șaptea Str Principală, nr 18B, Sat Mociu, Com Mociu - prin dl Csergezan Bernard

- la Vest - nr cad 51275 vecin JUCAN Ana-Aurelia, Sat Mociu, nr 15A, Com Mociu, tel 0751 610 331

- la Sud - nr cad 51275 vecin JUCAN Ana-Aurelia, Sat Mociu, nr 15A, Com Mociu, tel 0751 610 331

- la Nord-Vest - Drum național DN 16



INDICI TEHNICO-ECONOMICI



BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	1134	100	1134	100.00
CONSTRUIT	58	5.11	70	6.17
CIRCULAȚII AUTO SI PIETONALE	0	0	358	31.57
SPAȚII NEAMENAJATE	1076	94.89	0	0.00
SPAȚII PLANTATE AMENAJATE	0	0	706	62.26
TOTAL	1134	100	1134	100.00
POT (%)		5.11		6.17
CUT		0.05		0.06
Arie construita desfasurata	58		70	

3.7. Echipare edilitară

Zona studiată este echipată edilitar - rețea existentă de apă, canalizare și energie electrică.

Exista bransarea construcției la rețeaua existentă de apă, canal și electricitate.

Apele menajere se vor deversa în rețeaua de canalizare din zona după filtrarea apelor uzate printr-un separator de hidrocarburi ce va fi amplasat pe proprietate.

3.8. Disfuncționalități, priorități și servituți existente

Terenul nu prezintă disfuncționalități.

La conformarea propunerii s-a ținut cont de reglementările urbanistice din PUG, și de declivitatea pronunțată a terenului.

- construcția va fi de tip izolat, regim de înălțime maxim Parter (P).
- retragere construcției față de limita de proprietate:

Retragerile minime ale construcțiilor (zona construibilă) față de limitele de proprietate vor fi 5 metri de la limita proprietății de la stradă, 2 metri de la limitele laterale, 3 metri de la limita posterioară a parcelei. Nu sunt necesare dezmembrări de teren pentru regularizarea profilelor de drum. Construcțiile se vor retrage minim 16,4 metri de la axul drumului. Pe parcelele învecinate există construcții față de care noua construcție respecta normele de însoțire. Construcția se va amplasa pe o zonă de declivitate mică. Zona construibilă va respecta prevederile Codului Civil.

- POT maxim - 30%
- CUT maxim - 0,6

Parcela studiată are forma și dimensiuni ce permit execuția lucrărilor propuse.



Capitolul 4. Reglementări

4.1. Încadrarea în PUG Mociu

Conform PUG Mociu, parcela studiată se încadrează în *Zona de locuințe și funcțiuni complementare (L)*, *Subzona de locuire individuală permanentă de tip rural adunat în vatra localității (Lr)*.

4.2. Situația propusă

Se propune construirea Demolarea Locuinței C1 și construirea unei spalatorii self service având regimul de înălțime P, **Împrejmuirea terenului**. Aria construită a clădirii va fi de 70 mp (inclusiv terasele acoperite), restul terenului fiind ocupat de un automat de cafea „snack corner”, un aspirator imobil, zone auto, alei și terase pietonale, spații plantate amenajate.

Amenajarea spațiului exterior:

Accesul auto, aleile și terasele pietonale se vor realiza din dale de beton așezate pe pat de nisip. În incintă se vor realiza 2 locuri de parcare pe latura est a parcelei aproape de accesul la drum. Terenul rămas liber va fi transformat în spațiu plantat prin însămânțare cu

plante locale și exogene (arbori și arbuști ornamentali”). Spre colțul de nord-vest al proprietății, lângă acces se va amplasa punctul gospodăresc.

Împrejmuirea

Terenul este împrejmuit. Se propune refacerea împrejmuirii la strada. Împrejmuirile laterale se pastrează. Zona accesibilă clienților va fi împrejmuită cu un gard din panouri bordurate metalic cu înălțimea de 1m dublat cu gard viu. Se va prevedea un acces auto și o poartă pietonală pe aproximativ același amplasament al acceselor existente în prezent.

4.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese

Accesul auto și pietonal se realizează pe latura nord, de pe drumul public asfaltat existent (DN16). Se va asigura parcare a două autovehicule în interiorul proprietății existând posibilitatea întoarcerii autovehiculelor în interiorul parcelei.

4.4. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism precum și servituțile propuse

Terenul studiat își menține tipul actual de proprietate, fiind proprietate privată. Nu sunt necesare și nu se propun cedări de teren către domeniul public.

4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Retrageri și aliniamente propuse, conform Cap 3.8:

- retragerea minime ale construcției față de limitele de proprietate:

- 5 metri de la limita de proprietate spre nord (drum public asfaltat DN 16)
- 10,1 metri de la limita de proprietate spre est (cad 51151);
- 2 metri de la limita de proprietate spre vest (cad 51275);
- 39,4 metri de la limita de proprietate spre sud (cad 51275);

Regimul de înălțime maxim permis este de 3 niveluri - P+2E pentru UTR Lr, conform regulament PUG. Regimul de înălțime propus este Parter (P).

4.6. Indicatori de ocupare a terenului (POT, CUT)

BILANȚ TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFAȚĂ TEREN	1134	100	1134	100.00
CONSTRUIT	58	5.11	70	6.17
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE	0	0	358	31.57
SPAȚII NEAMENAJATE	1076	94.89	0	0.00
SPAȚII PLANTATE AMENAJATE	0	0	706	62.26
TOTAL	1134	100	1134	100.00
POT (%)		5.11		6.17
CUT		0.05		0.06
Arie construită desfășurată	58		70	



POT atins = 6,17% (arie construită parter + terase acoperite cu $h < 3.00\text{m}$, $AC = 70\text{ mp}$)

CUT atins = 0.06 ($AD = 70\text{ mp}$)

POT maxim admis prin PUG = 30,00 %

CUT maxim admis prin PUG = 0,60

4.7. Propuneri de echipare edilitară.

Din punct de vedere al utilităților, obiectivul e racordat la rețeaua de apă, canalizare și energie electrică existentă în zonă. Alimentarea cu apă se face din rețeaua stradală. Evacuarea apelor uzate rezultate se va face în rețeaua de canalizare din zona după filtrarea apelor uzate printr-un separator de hidrocarburi ce va fi amplasat pe proprietate.

Încălzirea spațiilor nu este necesară. Încălzirea apei tehnologice pentru spălare se va realiza se va realiza printr-o instalație proprie de încălzire pe gaz.

4.8. Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor

Măsuri de protecția mediului:

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală sau antropică.

Activitățile ce urmează a se desfășura în construcția propusă (spalatorie) nu constituie un potențial factor de poluare pentru mediul înconjurător.

Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor uzate în rețeaua de canalizare din zona după filtrarea apelor uzate printr-un separator de hidrocarburi ce va fi amplasat pe proprietate. Apele meteorice de suprafață se vor scurge în terenul natural, prin intermediul dalajelor permeabile propuse și a spațiului verde.

Construcția se încadrează în normele legale corespunzătoare din punct de vedere fonic, activitățile desfășurate în cadrul ei nu constituie risc de poluare fonică pentru vecinătăți. Nivelul de zgomot emis nu depășește limitele admise conform legislației și normativelor în vigoare.

Construcția propusă nu generează și nu evacuează în atmosferă gaze periculoase sau poluante, nu constituie risc de poluarea aerului.

Prin desfășurarea activității propuse (spalatorie auto/diverse) nu se generează și/sau depozitează în incintă deșeurile ce ar putea produce poluarea solului.

Colectarea deșeurilor se va face pe platforma gospodărească propusă. Preluarea deșeurilor se va face prin grija beneficiarului, de către o firmă atestată în baza unui contract de prestări servicii.

Măsuri de protecție sanitară:

La realizarea propunerii pentru obiectivul de investiții s-a ținut cont de normele sanitare în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Măsuri de prevenire și stingerea incendiilor:

La întocmirea proiectului pentru construcția propusă se va ține cont de legislația în vigoare referitoare la prevenirea și stingerea incendiilor, precum și a cerințelor emise de organele competente în acest domeniu.

În vederea eliminării unor riscuri de incendiere accidentală, se dispun următoarele:

- nu se vor utiliza instalații electrice improvizate sau defecte
- nu se vor utiliza sisteme de încălzire defecte, sau fără agremente tehnice, verificările tehnice ale acestora se vor face la timp
- obiectivul va fi protejat împotriva riscului de aprindere prin trăsnet, prin dotarea cu sistem de paratrăsnet (optional).

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

4.9. Concluzii



Obiectivul propus nu intra in conflic cu caracterul zonei studiate, in zona nu mai exista spalatorii self-service.

Construirea acestuia este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei studiate și nu generează efecte negative asupra mediului construit sau natural.



Întocmit,
Arh Alin Morar

