

# ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

obiectiv

MODERNIZARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, MODIFICARI PARTIALE,  
EXTINDERE, ETAJARE - LOCUINTA UNIFAMILIALA CORP C1, REFACERE IMPREJMUIRE,  
SISTEMATIZARE INCINTA

Str. Dragos Voda nr. 26  
Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: NOVACESCU ION si sotia  
NOVACESCU GABRIELA  
Str. Gheorghe Dima nr.20, sc.2, et.1, ap.14

Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

---

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCARII:	ELABORARE PLAN URBANISM DE DETALIU
OBIECTIV :	MODERNIZARE, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE, MODIFICARI PARTIALE, EXTINDERE, ETAJARE - LOCUINTA UNIFAMILIALA CORP C1, REFACERE IMPREJMUIRE, SISTEMATIZARE INCINTA
AMPLASAMENT:	Str. Dragos Voda nr.26, Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj Nr. CF: 322257 Nr. CF vechi: 16977 Nr. topografic: 7400 S. teren (din acte) = 917.00 mp
BENEFICIAR:	NOVACESCU ION si sotia NOVACESCU GABRIELA Str. Gheorghe Dima nr.20, sc.2, et.1, ap.14 Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
PROIECTANT:	ATELIER RVD SRL email: <a href="mailto:atelierrvd@icloud.com">atelierrvd@icloud.com</a> B-dul Eroilor, nr.16, loc. Cluj Napoca, jud. Cluj
PROIECT NR.:	113/2017
DATA:	2019

#### 1.2 Obiectul lucrarii

Parcela studiata cu suprafata de 917.00 mp se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Terenul inscris in C.F. nr. 322257; CAD. nr. 322257 se afla in proprietatea lui Ion si Gabriela Novacescu.

Lucrarea isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective:

- posibilitatile de amplasare a constructiei pe teren
- stabilirea relatiei cu vecinatatile

## 2. INCADRAREA IN LOCALITATE

### 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

Parcela studiată se situează în mun. Cluj-Napoca pe strada Dragos Voda, nr. 26, iar conform Planului Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca este încadrată în **UTR Lip - locuințe cu regim redus de înălțime și dispuse pe un parcelar de tip periferic**

Principalele caracteristici ale UTR Lip sunt :

- **Amplasarea clădirilor în aliniament:**
  - În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.
- **Amplasarea clădirilor lăta de limitele laterale:**
  - Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m: (a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).
  - Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.
- **Înălțimea maximă admisă a clădirilor:**
  - Regimul de înălțime maxim admis este de niveluri supraterane (P+E+M/R). Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- **Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.): 35 %**
- **Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.): 0.9**

### 2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

În vederea prezentei documentatii și concomitent cu aceasta au fost elaborate următoarele studii:

- **Studiu geotehnic**

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc *geotehnic moderat*. S-a executat un foraj geotehnic până la adâncimea de 6.0 m față de CTN. Litologia constă din următoarea succesiune: sol vegetal + umplutura, argila prăfoasă nisipoasă cafenie, vartoasă, nisip argilos cafeniu/galbui cu pietris, afanat, nisip argilos cafeniu/galbui cu pietris, indesat. Nivelul apei subterane nu a fost identificat. În conformitate cu STAS 6054-77 zona studiată are adâncimea de îngheț 0.80-0.90 m.

Terenul este plat și nu pune probleme de stabilitate.

- **Expertiza tehnică**



Transformarea propusa asupra imobilului C1 existent se poate face in urmatoarele conditii:

- fundatiile cladirii fiind din beton de slaba calitate si avand numai 60 cm adancime, nu pot fi utilizate in noua structura decat daca sunt consolidate.
- sapaturile de subsol de pe limitele de proprietate sau foarte aproape de limita de proprietate vor trebui sprijinite
- **Documentație suport cadastral și topografic** – ridicare topografică, plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate – vizate de către Oficiul Județean de Cadastru și Publicitate Imobiliară.
- **Certificat de performanta energetica** – inclusiv recomandari pentru reducerea costurilor prin imbunatatirea performantei energetice a cladirii

### 3. SITUATIA EXISTENTA

---

- **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Imobilul care face obiectul prezentului studiu este amplasat in cartierul Dambul Rotund, si accesul auto si pietonal pe parcela se realizeaza din str. Dragos Voda. Strada are un profil de 12 m latime, care contine doua benzi carosabile pentru dublu sens, o banda verde si zonele pietonale.

- **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Parcela studiata cu suprafata de 917.00 mp se afla in intravilanul mun. Cluj-Napoca, conform Carte Funciara si ridicare topografica vizata ANCP.

Vecinatati:

- la est: proprietate privata, nr. cad: 270683
- la sud: proprietate privata, nr. topo: 7401
- la vest: str. Dragos Voda
- la nord: proprietate privata, nr. topo: 7399

- **Suprafete de teren construite si suprafete de teren liber**

Terenul in cauza este amplasat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrelor de protectie a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice si este reglementat din punct de vedere urbanistic ca *Lip - locuinte cu regim redus de inaltime si dispuse pe un parcelar de tip periferic.*

In prezent pe terenul studiat exista doua constructii: Corp C1 - locuinta unifamiliala si Corp C2 - garaj.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

*Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă,*

așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale) - conform RLU Cluj-Napoca.

Zona este caracterizată de construcții desfasurate pe un singur nivel, amplasate în retragere față de aliniament (4-5 m), amplasate de regulă pe limita de proprietate nordică și în retragere față de limita sudică.

Construcțiile sunt realizate pe fundații continue de beton armat, zidăria portantă, șarpanta din lemn și învelitoare din țiglă ceramică.

Materialele de finisaj specifice zonei sunt – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul. Culorile sunt pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

#### • Destinația clădirilor

Destinația clădirilor este preponderent Rezidențială.

- corp C1 - locuință unifamilială
- corp C2 - garaj

#### • Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Nu se recomandă fundarea directă în stratul de sol vegetală + umplutura

În zona construcției existente, care se va extinde pe verticală și orizontală, se recomandă realizarea de subzidiri, până la adâncimea de minim 1 m (depasirea adâncimii minime de îngheț)

Grosimea complexului superficial poate atinge adâncimi mai mari pe amplasamentul studiat.

Straturi de fundare:

- -1.10m - argilă prafoasă nisipoasă, cafenie, vartoasă
- -2.10m - stratul de nisip argilos / cafeniu / galbui cu pietris, afanat
- dacă cota de fundare a construcției ce se va extinde va fi pe stratul de nisip argilos / cafeniu / galbui cu pietris, afanat ( $I_d = 16\%$ ) se recomandă îmbunătățirea acestuia prin procedee mecanice. După realizarea îmbunătățirii, se poate miza pe o valoare a presiunii convenționale de 550 kPa.

#### • Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație nu prezintă accidente de teren. La data efectuării lucrărilor de prospectare geologică a amplasamentului nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active. Arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate.

Construcțiile C 1 și C2 sunt construcție cu regim de înălțime parter, fără subsoluri, beciuri, hrube.

#### • Adâncimea apei subterane

Nivelul apei subterane nu a fost interceptat pe adâncimea de investigație a forajului realizat și prezentat în Studiul Geotehnic.

#### • Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad $K_s$ , $T_c$ )

Conform reglementării tehnice P 100-1/2013 zona studiată are accelerația terenului  $a_g = 0.10$  g având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și perioada de colt  $T_c = 0.7$ .



- **Analiza fondului construit (inaltime, structura, stare)**

Cladirea aflata pe amplasamentul studiat este o locuinta cu regim parter veche de cca 70 ani si este dezafectata de mai multi ani. Forma in plan a cladirii se compune din doua dreptunghiuri : unul cu dimensiunile de 6.58 m x 8.38 m si al doilea cu dimensiunile 6.01 x 7.53. Cele doua partii de cladire au fost executate in perioade diferite de timp. Parterul are patru camere, camera, doua grupuri sanitare si doua holuri. Suprafata construita a parterului este de 102 mp. Cladirea nu este alipita de cladiri vecine. Fata de limita de proprietate din stanga cladirea este la cca 50 cm, iar fata de limita de proprietate din dreapta este la cca 2 m.

Structura de rezistenta a cladirii este alcatuita din pereti structurali perimetrali din zidarie de caramida de 30 cm grosime, planseu de lemn peste parter si acoperis sarpanta de lemn cu tigle in doua ape. Acoperisurile celor doua parti au inaltime si inclinari diferite. In pereti nu sunt samburi de beton armat iar pe pereti nu este centura de beton armat. Peretii de compartimentare sunt din zidarie de caramida de 15 cm grosime. Fundatia locuintei este din beton de tip continua rigida. Conform studiului geotehnic, adancimea de fundare este de 0.6 m de la nivelul terenului. Latimea fundatiei este de 35 cm.

Starea tehnica a constructiei este mediocra. In pereti sunt fisuri usoare, grinzile de planseu deformatate, in sarpanta sunt elemente putrede iar tigla este degradata. Peretii sunt afectati de igrasie. Finisajele sunt compromise. Betonul din fundatii este de calitate slaba.

- **Echipare existenta**

Avand in vedere pozitia pe care o ocupa in cadrul localitatii, zona din care face parte amplasamentul studiat este complet echipata din punct de vedere edilitar. Propunerile de extindere ale imobilului existent in cadrul parcelei tin cont de avizele de amplasament ale detinatorilor de utilitati obtinute in vederea realizarii obiectivului.

Constructia este bransata la urmatoarele:

- alimentare cu apa
- alimentare cu gaze naturale
- alimentare cu energie electrica

Constructia nu este bransata la urmatoarele:

- instalatia de canalizare

## 4. REGLEMENTARI

---

- **Date de tema**

Proprietarii imobilului, Novacescu Ion si sotia Novacescu Gabriela doresc *Modernizare, Re compartimentari interioare, modificari partiale, extindere, etajare - locuinta unifamiliala Corp C1, refacere imprejmuire, sistematizare incinta.*

- **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Din punct de vedere functional, propunerea se integreaza in zona: Acest areal este caracterizat de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale).





care se realizeaza printr-o zona mediana de veranda ducand spre un hol de distributie; zona de zi cu acces spre etaj, bucatarie cu loc de luat masa, camera si baie. Zona de zi si bucataria au acces pe terase exterioare. Corpul de la strada beneficiaza un acces separat. Acesta include un spatiu multifunctional cu zona de zi si chicineta, baie si acces la etaj printr-un hol separat.

Etajul peste corpul de la strada adaposteste doua dormitoare cu dressing si o baie comuna. Pasarela de lagatura dintre cele doua corpuri contureaza un spatiu multifunctional care deserveste ca zona de studiu, lounge si depozitare. La nivelul etajului peste corpul din partea posterioara se gaseste un hol de distributie, dormitorul matrimonial cu baie proprie si acces pe balcoan si logie, un birou (in supanta) si o debara.

Accesul pietonal si auto se realizeaza din strada Dragos Voda. Pentru parcare masinilor a fost prevazuta o platforma pavata, iar pentru accesul pietonal in locuinta se propune pastrarea accesului in vechea cladire, de unde se distribuie principalele functiuni de zi ale locuintei.

Utilajele de stingere a incendiilor au accs din strada la fatada principala a locuintei propuse.

- **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Prin modernizarea, etajarea si extinderea corpului de cladire C1 existent, cladirea veche va fi defapt integrata in noua volumetrie a cladirii propuse. Corpul de cladire C2 isi pastreaza parametrii si devine o anexa agricola.

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

- **Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Principalele interventii asupra imobilului C1 sunt :

- desfacere tamplarii ferestre si usi
- desfacere acoperis si planseu de lemn
- desfaceri parțiale ale zidariilor
- consolidarea fundatiilor
- integrarea structurii existente si pastrate in noua configurarea a cladirii

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei pietonale si carasabile**

Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Dragos Voda, si se pastreaza cele existente. Strada are un profil de 12 m latime, care contine doua benzi carosabile pentru dublu sens, o banda verde si zonele pietonale.

In interiorul parcelei se va amenaja o platforma pentru parcare a doua autoturisme

Accesul pietonal in partea posterioara a parcelei se va realiza printr-un gang de trecere pietonal care va constitui si zona de garare. Accesul in locuinta existenta se va pastra aproximativ in aceeasi zona. Extinderea dinspre strada va include un acces separat, atat din curtea de la strada cat si din curtea interioara.

- **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.**



Construcția propusă va avea regimul de înălțime S+P+1E și se încadrează astfel în regimul admis de înălțime prevăzut de Planul Urbanistic General pentru această zonă.

Aleile destinate circulației auto și pietonale din interiorul parcelei, vor prelua înclinarea cât mai naturală a terenului și nu vor aduce modificări semnificative cadrului natural existent. Trotuarele de incintă vor fi astfel realizate încât să nu depășească înclinarea de 2%, iar unde se impune se vor realiza trepte.

Terasele aferente locuinței se vor realiza cât mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin și taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajări pe parcelă.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrice construcțiilor.

- **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.

- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcție vor fi duse la depozite special amenajate, conform contractului și avizului cu compania de Salubritate.

- **Regimul de construire**

- Aliniere și retrageri**

Clădirea se va amplasa în aliniamentul specific străzii, la o retragere de 4.80 m față de aliniament

Retragerea față de limitele laterale sunt:

- 0.05 m față de latura din SUD
- 0.05 m față de latura din NORD

Retragerea față de limita posterioară este de 71 m

**Regim de înălțime** propus este de S+P+E, cu înălțimea la cornișă de +8.50 și înălțimea maximă de +10.40 m.

- Procentul de ocupare a terenului**

POT existent = 13.90 %

POT propus 26.4 %

- **Coeficientul de utilizare a terenului**

CUT existent = 0.14

CUT propus = 0.52

- **Asigurarea utilitatilor**

Locuința existentă este racordată la rețeaua locală de apă, electricitate și gaz.

- **Incalzire:** Imobilul va avea incalzire cu centrală termică proprie pe gaz dimensionată și echipată cu goluri și guri de ventilație conform normativelor în vigoare, amplasată la subsolul construcției
- **Electricitate:** construcția va fi alimentată cu energie electrică prin racordul existent la rețeaua strădală locală.
- **Apă / canal:** construcția este bransată la rețeaua publică de alimentare cu apă și se va bransa și la rețeaua de canalizare.

## • Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL			EXISTENT	PROBUS	U.M.
1	Suprafata teren	CF: 322257	917.00	917.00	mp
2	Constructii				
2.1	<b>Corp C1 - cladire care se extinde si se etajeaza</b>				
	Suprafata construita		102.00	216.00	mp
	Suprafata desfasurata		102.00	446.5	mp
	Regim de inaltime		P	S+P+E	
2.2	<b>Corp C2</b>				
	Suprafata construita / desfasurata		26.00	26.00	mp
	Regim de inaltime		P	P	
3	Suprafata construita totala		128.00	242	mp
4	Suprafata construita desfasurata totala		128.00	472.5	mp
5	P.O.T.		13.96	26.4	%
6	C.U.T.		0.14	0.52	

#### 4. CONCLUZII

Parcela studiata se situeaza in mun. Cluj-Napoca pe strada Dragos Voda, nr. 26, iar conform Planului Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca este incadrata in **UTR Lip - locuinte cu regim redus de inaltime si dispuse pe un parcelar de tip periferic.**

Constructia propusa respecta:

- indicii urbanistici impusi prin prezentul regulament de urbanism;
- aliniamentul specific strazii Dragos Voda,
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale in baza conventiilor de construire pe limitele de proprietate incheiate cu vecinii
- regimul de inaltime maxim al zonei
- indicatorii urbanistici de POT si CUT

**Prin prezenta documentatie se doreste modificarea adancimii maxime de construire pe parcela de la 25 m la 35 m - pentru integrarea in tipologia existenta de ocupare si conformare a constructiilor.**



intocmit  
arh. Valentin Badarinza