



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: P.U.D. ETAJARE CONSTRUCȚIE PENTRU REALIZAREA UNEI LOCUINȚE CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE

Beneficiar : POP NICOLAE, Cluj-Napoca, str. Dragoș-Vodă, nr. 2

Amplasament : Cluj-Napoca, str. Vrancea, nr. 7

Proiect nr. : 26/2018

Faza de proiectare : Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Proiectant general : TOTAL PLAN S.R.L.
Cluj-Napoca, Str. Muscel nr. 10
J12/4028/2007

Șef proiect: arh. Sorin Coșoveanu

Urbanism: arh. Sorin Coșoveanu

Rețele edilitare: ing. Căprar Florin



B O R D E R O U

A. Piese scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de Urbanism
- Extras C.F.
- Avize, acorduri
- Memoriu General

B. Piese desenate:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| - Plan încadrare în zonă | sc. 1:5000 |
| - Plan de încadrare în P.U.G. | sc. 1:2000 |
| - Situația existentă | sc. 1:500 |
| - Reglementări urbanistice | sc. 1:500 |
| - Rețele edilitare | sc. 1:500 |
| - Circulația terenurilor | sc. 1:500 |

Întocmit,
Arh. Sorin Coșoveanu

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

1.1.1.Denumirea proiectului: P.U.D. Etajare construcție pentru realizarea unei locuințe cu 2 unități locative

1.1.2.Amplasamentul lucrării: Cluj-Napoca, str. Vrancea, nr. 7

1.1.3.Beneficiar: POP NICOLAE, Cluj-Napoca, str. Dragoș-Vodă, nr. 2

1.1.4.Proiectant: TOTAL PLAN SRL, str. Muscel nr. 10

1.2.Obiectul lucrării

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu pentru etejarea unei construcții în vederea realizării unei locuințe cu 2 apartamente se face ca urmare a prevederilor Regulamentului local de urbanism, art. 4, menționate în Certificatului de urbanism nr. 2477 din 18.06.2018 - întrucât parcela studiată nu respectă prevederile art. 4, lit. d) privind suprafața minimă – avînd 217 m² în loc de 300 m².

Zona studiată va cuprinde parcela cu nr. cadastral 329423 situată aproape de intersecția străzilor Vrancea și Dragoș-Vodă; aceasta a rezultat din împărțirea ei în timp, de către urmașii primilor proprietari.

2.ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate

Potrivit prevederilor **Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca**, aprobat cu HCL nr. 493 din 22.12.2014, parcela studiată se află în zona **Lip** – Locuințe individuale cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip periferic. Se admit locuințe unifamiliale sau familiale cu maximum 2 unități locative.

2.2.Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Ridicarea topografică a parcelei arată că terenul este relativ plan, fiind situat în lunca râului Nadăș. Această situație a terenului determină realizarea unei clădiri fără subsol.

Studiul geotehnic nr. 346/2018 elaborat pentru amplasament de ing. Eugen Dan Sorin

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.Prezentarea zonei studiate

Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela studiată se află în cartierul Dîmbu Rotund; este accesibil circulației auto și pietonale din str. Vrancea, care are legătură, directă sau prin intermediul str. Dragoș-Vodă, cu

str. Maramureşului, arteră majoră a reţelei stradale a municipiului, precum şi cu strada Fabricii de Chibrituri.

Suprafaţa ocupată, limite, vecinătăţi

Zona studiată – parcela iniţială – ocupă o suprafaţă de cca. 262 m². Este limitată la Sud de strada Vrancea şi pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăţi particulare.

Parcela studiată, situată pe str. Vrancea nr. 7 şi avînd nr. cad. 329423 UAT Cluj-Napoca are o suprafaţă de 217 m²; restul parcelei iniţiale (45 m²) este împărţită acum între imobilele aparţinînd proprietarilor de la nr. 3-5 şi 9, necadastrate (nr. topo. 7515/2 şi 7415/1, respectiv).

Suprafeţe de teren libere şi construite

Prima clădire construită pe parcela iniţială are dimensiunile de 16,10 m x 4,76 m; este compusă din 2 camere, bucătărie, dependinţe, avînd o suprafaţă construită de 75,80 m². P.O.T. existent este de 34.93 %, iar C.U.T. existent este de 0,34.

Clădirea existentă este realizată din zidărie de caramidă simplă pe fundaţii de piatră şi acoperiş tip şarpantă din lemn cu învelitoare din ţiglă ceramică.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural, urbanistic

Zona este caracterizată de funcţiunea rezidenţială de mică densitate – predominant locuinţe familiale, de parcelarul de tip periferic, rezultat al unor operaţiuni de urbanizare datînd din deceniile '20-'30 ale secolului trecut. În general, parcelele nu au fost generoase – 250-300 m², cu deschideri la stradă de 12-15 m şi adîncimi de 20-25 m.

Regimul de construire iniţial a fost de tip izolat sau cuplat, cu clădiri parter de tip urban, dispuse pe aliniament. După 1990, presiunea imobiliară a dus la apariţia unor intervenţii la fondul construit existent sau la înlocuirea acestuia cu clădiri cu regim de înălţime mai mare – P+1E sau P+1E+M.

Din punct de vedere arhitectural, zona se caracterizează prin prezenţa clădirilor de tip urban periferic; intervenţiile recente sunt tributare unui modernism comun.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Toate terenurile din zona studiată (parcela iniţială) sunt în proprietate privată a persoane-lor fizice. Zona fiind structurată de multă vreme, aliniamentele şi aliniierile sunt stabilite, astfel că nu se pune problema unor cedări de teren către domeniul public.

Analiza fondului construit existent

Clădirea existentă este realizată din zidărie de caramidă simplă pe fundaţii de piatră şi acoperiş tip şarpantă din lemn cu învelitoare din ţiglă ceramică.

Echiparea edilitară existentă

Strada Vrancea este modernizată; carosabilul asfaltat are cca. 6,60 m lăţime, cu un trotuar de 1,20 m pe latura construită; cealaltă latură o constituie malul râului Nadăş, înierbat şi cu vegetaţie forestieră.

Pe stradă există reţele publice de: apă-canal, energie electrică, gaz, telefonie şi cablu TV, dimensionate corespunzător.

Indici urbanistici reglementaţi

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT_{max}) este de 35 % pentru locuinţe.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT_{max}) este de 0,9.

Regimul maxim de înălţime este de 3 nivele supraterane: S+P+1E+M/R sau D+P+M/R.

Înălțimea maximă la cornișă este relementată la 8 m, iar cea la coamă, la 12 m de la nivelul terenului sistematizat.

4.REGLEMENTĂRI

4.1.Propuneri de ocupare și utilizare a terenurilor

Obiective solicitate prin tema-program

Se intenționează realizarea unei locuințe familiale cu parter, un etaj și mansardă parțială, prin etajarea clădirii existente; locuința va avea 2 apartamente, fiecare cu parter, etaj și mansardă.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Apartamentele vor avea următoarea dispunere funcțională: la parter – funcțiunile de zi; la etaj și mansardă – dormitoare. Clădirea existentă se va etaja/mansarda, cu o surplombă de 1 m la etaj și mansardă, cu asigurarea încadrării în indicii urbanistici reglementați.

Suprafețe, indici urbanistici

Suprafața construită propusă va fi de 75,80 m², iar suprafața desfășurată va fi de 195,30 m². Rezultă din acestea un procent de ocupare a terenului (POT) de 34,93 % și un coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 0,9 față de 0,34.

Distanțe față de construcții existente, accese pietonale și auto

Clădirea nouă se va cupla cu clădirea din stînga parcelei (nr. 3-5). Față de clădirea de la nr. 2 se va păstra o distanță de cca 11 m (6,87 m de la noua clădire la limita proprietății și 4,81 m pînă la clădirea vecină).

Accesul auto și pietonal se face din str. Vrancea; se vor crea 2 locuri de parcare pe parcelă. Suprafața ocupată de alei și trotuare va fi de 63 m² (29 %).

Integrarea noii construcții, armonizarea cu cele existente

Se va propune o soluție arhitecturală simplă, în armonie cu majoritatea clădirilor de pe strada; acoperișul va fi cu șarpantă, urmînd aspectul totalității clădirilor de pe stradă. Se prevăd frontoane spre curte, pentru iluminarea încăperilor de la mansardă.

Înălțimea construcției propuse se va limita la 3 nivele supraterane – parter, etaj și mansardă; distanța de la nivelul terenului sistematizat la streășină nu va depăși 7,70 m, iar înălțimea la coama acoperișului va fi de max. 12 m.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și dezvoltarea spațiilor verzi

Prezența rețelei publice de canalizare pe stradă facilitează protecția mediului, prin colectarea și transportul apelor uzate menajere.

Deșeurile menajere se vor colecta în cadrul sistemului urban de colectare și tratare a deșeurilor, de către o firmă specializată. În cursul execuției lucrărilor de construcție pămîntul din excavări și celelalte deșeuri se vor colecta și transporta de către o firmă specializată.

Prin realizarea obiectivului suprafața actuală de spații verzi va fi păstrată, în suprafață de 78,20 m² (36 %).

Asigurarea utilităților

Utilitățile se asigură prin racord la rețelele publice aflate pe str. Vrancea, în condițiile stipulate de către administratorul/proprietarul acestora.

Bilanț teritorial, în limita parcelei studiate:

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	mp ²	%	mp ²	%
Suprafața totală teren, din care:	217	100	217	100
Construcții	75,80	34,93	75,80	34,93
Drumuri/alei carosabile și pietonale	63,00	29,03	63,00	29,03
Spații verzi	78,20	36,04	78,20	36,04

5.CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivului propus

Realizarea locuinței familiale cu 2 apartamente propuse va duce la sporirea suprafeței locative a municipiului, cu implicații în bunăstarea proprietarilor și cuantumul impozitelor.

Măsurile ce decurg în continuarea întocmirii PUD sunt: avizarea lui, inclusiv cu informarea și discutarea publică, și aprobarea, conform prevederilor legale, prin HCL. După aprobarea de către Consiliul local, se va putea solicita eliberarea Autorizației de construire, în baza Proiectului tehnic, care va prelua reglementările din PUD.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției este că aceasta constituie singura variantă acceptabilă, ținând seama de numeroasele condiționări determinate de forma, suprafața și vecinătățile parcelei studiate.

Întocmit,

arh. Sorin M. Coșoveanu