

FIȘA PROIECTULUI

1.Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

FAZA DE PROIECTARE : PUD

LOCALIZAREA ZONEI : STR. CETINEI,NR 24, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

OBIECTIV : ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI
ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA
LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA
UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE
TEREN, OPERATIUNI NOTARIALE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI

INVESTITOR : RUS SEBASTIAN ION si sotia RUS ALINA-OLIVIA

PROIECTANT : S.C. SBA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 286/18

DATA : MAI, 2019

1.2 Obiectivul lucrării

Obiectivele lucrării

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea terenului identificat prin extrasul C.F. nr. 333249 in scopul elaborarii planului urbanistic de detaliu conform legii 350/2001 actualizata.

Lucrarea isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective: amplasarea pe parcela si definirea gabaritelor constructiei propuse, realizarea accesului auto si pietonal pe parcela, reglementarea relatiilor cu vecinatatile precum si ocuparea terenului cu stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate.

ȘEF PROIECT : arh. Sorin Scripcariu

.....

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE

1. FIȘA PROIECTULUI
2. LISTA DE SEMNATURI
3. BORDEROU GENERAL
4. CERERE TIP
5. ANUNT ZIAR
6. COPIE C.I.
7. CERTIFICAT DE URBANISM
8. EXTRAS CF
9. PROCES VERBAL DE RECEPCIE SI DOCUMENTATIE CADASTRALA
10. STUDIU GEOTEHNIC
11. EXPERTIZA GEOTEHNICA
12. MEMORIU TEHNIC

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--|---------|------|
| 1. PLAN DE INCADRARE IMAGINE SATELIT | 1 :5000 | A.01 |
| 2. PLAN INCADRARE IN PUG | 1:5000 | A.02 |
| 3. PLAN SITUATIA EXISTENTA | 1: 500 | A.03 |
| 4. PLAN REGLEMENTARI | 1: 500 | A.04 |
| 5. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | 1:500 | A.05 |
| 6. PLAN RETELE EDILITARE | 1:500 | A.06 |
| 7. PLAN MOBILARE | 1:200 | A.07 |
| 8. PROFIL TRANSVERSAL | 1.200 | A.08 |
| 9. PERSPECTIVE | | A.09 |

Memoriu tehnic justificativ

1. Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

FAZA DE PROIECTARE	: PUD
LOCALIZAREA ZONEI	: STR. CETINEI ,NR 24, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
OBIECTIV	: ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, OPERATIUNI NOTARIALE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
INVESTITOR	: RUS SEBASTIAN ION si sotia RUS ALINA-OLIVIA
PROIECTANT	: S.C. SBA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	: 286/18
DATA	: MAI, 2019

1.2 Obiectivul lucrării

Obiectivele lucrării

Prin prezenta documentatie se propune reglementarea terenului identificat prin extrasul C.F. nr. 333249 in scopul elaborarii planului urbanistic de detaliu conform legii 350/2001 actualizata.

Lucrarea isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective: amplasarea pe parcela si definirea gabaritelor constructiei propuse, realizarea accesului auto si pietonal pe parcela, reglementarea relatiilor cu vecinatatile precum si ocuparea terenului cu stabilirea retragerilor fata de limitele de proprietate.

2. Situatia Existenta

2.1. Accesibilitate la caile de comunicatie

Terenul are forma poligonala si este accesibil auto si pietonal pe latura nordica, de pe strada Cetinei, nr. 24. Fronul total la strada fiind de 23.72 m. Strada Cetinei este o strada de importanta locala din zona Fanat cu un profil variabil intre 6.5 si 7 m

2.2. Supfarata ocupata, limite si vecinatati

Parcela studiata se afla in proprietatea lui RUS SEBASTIAN-ION si a sotiei RUS ALINA-OLIVIA, are suprafata de 435 mp si este identificat prin C.F. nr. 333249, numar topografic/ numar cadastral 333249. Terenul are forma poligonala si se invacineaza :

- pe latura N - cu strada Cetinei
- pe latura E - cu proprietatea nr. Cad. 257362
- pe latura V - cu proprietatea nr. Cad. 251026
- pe latura S - cu proprietatea nr. Cad. 278673

2.3 Suprafata de teren construite si supfarata de teren libere

Intreaga suprafata a terenului este libera de constuire neexistand alte constructii pe teren.

2.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul zonei este unul specific zonelor de locuinte fiind ocupat in principal de locuinte unifamiliale cu un regim de inaltime variabil intre P si P+2 si un aliniament la strada variabil.

2.5 Destinatia cladirilor

Destianatia imobilului propus este cea de locuinta unifamiliala

2.6 Tipul de proprietate asupra terenului cu precizarea suprafetelor ocupare

Terenul este proprietatea privata a persoanelor fizice RUS SEBASTIAN ION si sotia RUS ALINA-OLIVIA. Terenul are o suprafata totala de 435 mp. Parcela dezmembata care urmeaza a fi cedata pentru servitute de utilitate publica conform PUG Cluj are suprafata de 648 mp.

2.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Prin studiul geotehnic se recomanda fundarea directa la o adancime de minim 1.10 m fata de cota terenului natural, stratul bun de fundare fiind stratul de argila nisipoasa, cenusiu-galbuie, plastic consistenta, interceptat pe adancimea forajului.

2.8 Adancimea apei subterane

In cadrul forajului nu a fost interceptata apa subterana

2.9 Parametri seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c)

Din punct de vedere seismic intraga zona a municipiului Cluj-Napoca, din care face parte si perimetrul cercetat de pe strada Cetinei, se incadreaza in zona 6 de macrozonare a teritoriului Romaniei, zone definite confortm STAS 11100/1-93. Conform reglementarii tehnice P100/1-2013, zona studiata are acceleratia terenului $a_g=0.10g$, avand intervalul mediu de recurenta $IMR=225$ ani si perioada de colt $T_c=0.7$.

2.10 Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

Fondul construit existent in vecinatatea parcelei studiate este omogen ocupat doar de locuinte unifamililale avand un regim de inaltime variabil intre P si P+2.

2.11 Echipare existenta edilitara

In zona, in dreptul strazii Cetinei exista retele de alimentare cu apa, de canalizare, de gaz si linie electrica supratereana. Traseul si pozitionarea retelelor este reprezentata in plansa de retele edilitare anexata, conform avizelor emise de institutiile abilitate.

3. Reglementari

- **Obiectiul nou solicitat prin tema-program**

Pentru amplasamentul studiat se propune realizarea unei locuinte unifamiliale. Cladirea propusa va avea un regim de inaltime parter cu acoperis sarpanta in 2 ape.

- **Functionalitate, amplasarea si conformarea constructiei**

Parcela studiată este propusa spre a primi o functiune compatibila cu PUG-ul municipiului Cluj-Napoca.

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Sc = 116,00 mp

Sd calculabila CUT = 116,00

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanța fata de limitele de proprietate)**

Distanțele fata de limitele de proprietate sunt:

-pe latura N – cu strada Cetinei - 3.0 m

-pe latura E - cu proprietatea nr. Cad. 257362 - 7.1 m

-pe latura V - cu proprietatea nr. Cad. 251026 - 3.0 m

-pe latura S - cu proprietatea nr. Cad. 278673 - între 2.35 și 12.0 m

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiilor carosabile si pietonale**

Accesul auto și pietonal se vor asigura direct din strada Cetinei. Strada Cetinei are un profil variabil între 6.5 și 7 m carosabil. Locul de parcare necesare se va asigura pe proprietate la sol printr-un acces auto cu latimea de 3 m din strada Cetinei. Se vor prevedea borduri tesite in dreptul accesului carosabil și accesului pietonal pe parcela.

- **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

In prezent terenul este liber de construire iar întreaga suprafata este neamenajata. Odata cu constructia propusa prin prezenta documentatie, se va realiza și amenajarea terenului. Suprafata propusa a spatiului verde pe sol natural este de 177,21 mp.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Profilurile transversale caracteristice prezentei documentatii detaliaza relatia între imobilul propus și strada Cetinei respectiv centura de ocolire a municipiului Cluj-Napoca specificata in PUG. Profilurile transversale sunt prezentate in partea desenata anexata memoriului.

- **Regimul de construire (alinierea și inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului)**

Regimul de inaltime propus este parter cu acoperis sarpanta

POT propus = 26,66%

- **Coeficientul de utilizare a terenului**

CUT propus = 0,3

- **Inaltimea maxima a cladirii**

H propus = 7.6

- **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

Echiparea edilitara a cladiri noi propuse se va racorda la retelele edilitare existente in zona. Retelele edilitare existente satisfac necesarul estimat prin P.U.D

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

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
S TEREN UTR Liu	435	40,16	435	40,16
S TEREN UTR TR S teren grevat de servitute de utilitate publica pentru centura de ocolire a municipiului Cluj-Napoca	648	59.84	648	59.84
TOTAL	1083	100	435	40,16
UTILIZAREA TERENULUI Liu	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
CONSTRUCTIE PROPUSA	0	0	116	26,66
SUPRAFATA PIETONALA, PLATFORMA PARCARE SI PUNCT GOSPODARESC	0	0	141,79	32,41
TEREN NEAMENAJAT/ SPATII VERZI AMENAJATE PE SOL NATURAL	435	100	177,21	40,93
TOTAL	435	100	435	100
NR. PARCARI PROPUSE PE PARCELA	1 LOC DE PARCARE		(ARIA < 100 UTILIA MP)	
P.O.T.		PROPUS	26,66%	
		MAX ADMIS	35,00%	
C.U.T.		PROPUS	0,3	
		MAX ADMIS	0,9	

Verificat :**Arh. Sorin Scripcariu**

Intocmit :**Arh. Nicolae Cosoreci**