

FIȘĂ PROIECT

DENUMIRE : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU DOUA UNITATI LOCATIVE , Cluj - Napoca, Jud. Cluj**

BENEFICIAR : **Bogdan Cristian- Cluj-Napoca , str. Mircea Eliade Nr 46F ap 6**

AMPLASAMENT: **Strada Ioan Buteanu FN**

PROIECTANT: **S.C. Qube Add Studio S.R.L. Cluj-Napoca**

PROIECTAT : **Arh. Ștefănuți Nicolaie**
PROIECTAT : **Arh. Horvath Odon**

DATA ELABORĂRII: **2019**

FAZA: **P.U.D.**

BORDEROUL GENERAL P.U.D.

A. PIESE SCRISE

- 1. FOAIE DE GARDĂ**
- 2. BORDEROUL GENERAL AL P.U.D.**
- 3. MEMORIU JUSTIFICATIV**

B. PIESE DESENATE

01	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1 : 2000
02	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG	1 : 5000
03	SITUAȚIA EXISTENTĂ	1 : 500
04	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1 : 500
05	REGLEMENTĂRI EDILITARE	1 : 500
06	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	1 : 500
07	MOBILARE URBANĂ	1 : 200

MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul 1- *Obiectul documentației:*

1.1 Date de recunoaștere

DENUMIRE : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU DOUA UNITATI LOCATIVE , Cluj - Napoca, Jud. Cluj**

BENEFICIAR : **Bogdan Cristian- Cluj-Napoca , str. Mircea Eliade Nr 46F ap 6**

AMPLASAMENT: **Strada Ioan Buteanu FN**

PROIECTANT: **S.C. Qube Add Studio S.R.L. Cluj-Napoca**

PROIECTAT : **Arh. Ștefănuți Nicolaie**

PROIECTAT : **Arh. Horvath Odon**

FAZA: **P.U.D.**

1.2 Delimitarea și suprafața zonei studiate în PUD, descrierea parcelei care a generat PUD (suprafața, dimensiuni și alte elemente caracteristice), precum și **elementele de tema solicitate** de către beneficiarul/inițiatorul PUD; cadrul legal respectat în elaborarea

Prezentul proiect **PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL CU DOUA UNITATI LOCATIVE**, Cluj - Napoca, Jud. Cluj, studiază modalitatea de amplasare a construcției pe terenul aparținând Bogdan Cristian, cu o suprafață de 350 mp – conform C.F. 331062 Cluj Napoca.

Obiectivul propus este un imobil cu doua unitati locative , având un regim de înălțime P+1E+R, cu suprafața totală construită de 109 mp. Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accese și amenajarea parcarilor aferente funcțiunii propuse.

Capitolul 2 *Încadrarea în localitate și în zona:*

1.1 Situarea obiectivului în cadrul localității. *Relația și modul de acces spre zonele centrale sau/și de interes ale localității și relațiile cu zonele imediat adiacente, căi de acces, denumirea străzilor limitrofe; situare în intravilan sau extravilan*

Terenul in discuție, cu o suprafață de 350 mp, este situat în partea sud-estică a orașului, în zona centrală a cartierului Borhanci, din cadrul municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, iar folosința actuala conform Carte Funciara nr. 331062 este de curți construcții.

Parcela este o parcelă paralelipipedica cu front la doua strazi paralele,

str Ioan Buteanu si str Smardan. Ambele strazi sunt drumuri de incinta private infundate partial regularizate la o latime de 7m .

1.2 *Încadrarea în **documentațiile de urbanism PUG/PUZ** aprobate, precizarea **UTR** aprobat*

Conform P.U.G., imobilul este situat într-o zona de Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban (**Liu**).

Capitolul 3 - Analiza situației existente:

1.1 Regimul juridic:

Conform **C.U.** nr. 1430 din 09.04.2019:

Imobilul este situat în intravilanul municipiului orașului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice (conform PUG Cluj-Napoca).

Imobilul este proprietatea privată a Bogdan Crisitan Mihai, conform C.F. 331062.

1.2 Regimul economic

Folosința actuală: - curți construcții

UTR existent – Liu : Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

Utilizarile admise sunt

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).

1.3 Regimul tehnic

- **accesibilitatea la căile de comunicație**

Situl studiat are acces direct spre Strada Ioan Buteanu pe o lățime a parcelei de 15.67 metri și din Strada Smardan pe o lățime de 15.65 metri.

- **suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului**

actual, parcela are o suprafață de 350 m. Nu are construcții existente.

Vecinătățile sunt :

- la Nord: domeniul Privat , Parcela cu autorizatie de construire
- la Est: domeniu privat , strada privata Str Smardan.
- la Sud: domeniu privat, parcelă cu o construcție imobil cu doua unitati locative.
- la Vest: domeniu privat, strada privata Str Ioan Buteanu.

- **suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere ;**

Întreaga suprafață a terenului, și anume 350 mp, este liberă de construcții.

- **caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic, regim de construire caracteristic ;**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate medie (predominant locuințe colective cu regim mic de înălțime și locuințe unifamiliale). Parcelarul este neomogen, cu deschideri și suprafețe variabile, caracteristice fie locuințelor individuale (deschideri 15- 40 metri și suprafețe de aproximativ 1000 mp) fie locuințelor colective (deschideri de 40-90 metri și suprafețe de 1700-3500 mp). Regimul de construire specific este izolat, cu un stil arhitectural modern.

- **funcțiunile clădirilor ;**

Clădirile din vecinătate au funcțiunea de locuințe unifamiliale sau funcțiuni mixte de locuire colectivă cu parter de interes public.

Cladirea propusa va avea functiune de locuire semicolectiva cu doua unitati locative .

- **regimul juridic al terenurilor ;**

Terenul este privat, aparținând Bogdan Cristian Mihai , conform Carte Funciară anexata.

- **concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare ;**

(...) stratul bun de fundare îl constituie praful nisipos la o adâncime de fundare mai mare de 1,5 metri față de cota terenului natural. Se recomandă adoptarea unui sistem de fundații continue sau radieri generale.

(...) Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează în Categoria geotehnica 1 (risc geotehnic redus)

Conform studiului Geotehnic, construcția propusă pe amplasamentul de pe Str. Ioan Buteanu nr. FN, poate fi realizată în deplină siguranță în condițiile de fundare menționate, ca urmare a calității terenului și a regimului hidrogeologic de pe amplasament.

- **accidente de teren ;**

Nu există accidente de teren pe suprafața parcelei.

- **adâncimea apei subterane ;**

Infiltrații de apă au fost interceptate în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 1,70 metri, conform Studiului Geotehnic realizat.

- **parametrii seismici ai zonei ;**

Potentialul seismic al regiunii corespunzătoare zonei seismice de calcul F, caracterizată printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g=0,10$ pentru intervalul mediu de recurență $IMR=100$ de ani și o perioadă de control a spectrului de răspuns $T_c= 0,7$ secunde potrivit normativului P100-1-2013.

- **analiza fondului construit existent ;**

În vecinătățile existente, clădirile de locuit sunt într-o stare bună, majoritatea fiind construite pe structură pe cadre de betonarmat sau în sistem de zidărie portantă. Tipurile de acoperire variază între acoperiș șarpantă și acoperiș terasă. Regimul de înălțime variază între clădiri parter și Parter + 3 Etaje. Pe parcela învecinată spre Sud-Vest există o construcție

parter semidurabilă din piatră. Construcțiile sunt construite în regim izolat, cu retrageri la 3 metri față de stradă.

- **echiparea existentă ;**

În imediata vecinătate a terenului există toate utilitățile :

- conductă de gaz
- linie de curent 0.4 KV
- rețea canalizare - care se va racorda în Strada Ioan Buteanu si str Smardan
- rețea de apă potabilă – care se va racorda în Strada Ioan Buteanu

Capitolul 4- Reglementările urbanistice

- **obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare ;**

Se dorește amplasarea pe sit a unei construcții cu funcțiuneade locuire semicolectivă cu doua unitati locative .

- **funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor ;**

Construcția va avea doua unitati locative (familiale).

Clădirea va fi amplasată conform regulamentului pentru parcele normale , și anume la o retragere de 3 metri față de cele două străzi delimitatoare, respectiv la o retragere de min H/2 dar nu mai puțin de 5 metri față de cele limita din sud iar pe limita din nord se va alipi in calcan la constructia autorizata.

Regimul de inaltime va fi de P+1E+R, în conformitate cu P.U.G actual.

- **capacitatea, suprafața desfășurată ;**

Construcția dispune de o suprafață construită de 109 mp, o suprafață construită desfășurată de 292 mp, un procent de ocupare de 31%, și un coeficient de utilizare a terenului de 0.8..

Este compusă dintr-un singur corp, cu înălțime maximă la coama de 10 m.

- **principii de compoziție ;**

Volumetria este una echilibrata, specifică locuirii colective de regim mic de înălțime, cu o amprentă de formă regulată. Acoperișul este tip sarpana.

- **integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute ;**

Nu este cazul, datorită faptului că nu există construcții existente pe parcelă.

- **principii de intervenție asupra construcțiilor existente ;**

Nu este cazul, datorită faptului că nu există construcții existente pe parcelă.

- **modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor pietonale și carosabile ;**

Accesul pietonal spre locuințe și accesul carosabil s-a realizat din str Ioan Buteanu si str Smardan..

- **principii și modalități de integrare și valorizare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei ;**

Nu este cazul, deoarece pe parcelă sau în imediata vecinătate nu există elemente de cadru natural semnificative, nici denivelări considerabile ale terenului.

- **condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta ;**

Nu este cazul.

- **soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării ;**

Nu este cazul.

- **prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului ;**

Nu este cazul.

- **soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi ;**

La nivelul parcelei se va amenaja o suprafață de min 85 mp reprezentand un procent de 24% din suprafața parcelei, spații plantate cu vegetație în special joasă și câteva exemplare de arbori din categoria foioase. Nu exista la nivelul parcelei spații verzi care să intre în circuitul public de spații verzi.

- **profiluri transversale caracteristice ;**

Parcela are deschidere la două străzi, și anume strada Ioan Buteanu și Str Sardan. Amndoua strazi sunt propuse spre lărgire la o latime de 7m .

- **lucrări de sistematizare verticală a terenului ;**

Nu este cazul.

- **regimul de construire ;**

Regimul de inaltime va fi de P+1E+R, în conformitate cu reglementările din P.U.G. în vigoare.

S-au propus pe parcel un procent de ocupare de 31%, și un coeficient de utilizare a terenului de 0.83%..

- **asigurarea utilităților ;**

Racordarea la utilități se va realiza din punctele cele mai apropiate. Racordarea se va face la toate utilitățile existente și cerute.

- **bilanțul teritorial al zonei studiate.**

BILANT TERITORIAL PARCELA STUDIATA:			
		EXISTENT	PROPOS
S teren	=	350.00 mp 100.00 %	350.00 mp 100.00 %
S construita	=	0 mp 0.0%	109.00 mp 31.14 %
S desfasurata	=	0.0 mp -	292 mp
S utila	=	0.0 mp -	~240 mp
S verzi la sol	=	0.0 mp	85.90 mp 24.54 %
S platforme auto/pietonale	=		90.43 mp 25.83 %
S spatii neamenajate	=	350 mp	350 mp 100 %
Regim de Inaltime	-		P+1E+R
Inaltime maxima	-		9 m
Nr. locuinte individuale	-		2
Parcaje	-		4
P.O.T.	=	0.0 %	31.14 %
C.U.T.	=	0.0	0.83
P.O.T. max	=	35%	C.U.T. max = 0.9

Capitolul 5 – Concluzii

5.1 consecințele realizării obiectivelor propuse.

Se va utiliza și amenaja un teren cu destinația de curți construcții care la momentul actual este neutilizat, iar viitoarea imagine obținută prin intervenția

propusă se va încadra în mod adecvat în zonă.

5.2 ***Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.***

După elaborarea și avizarea P.U.D. și emiterea H.C.L. de către Consiliul Local, se va depune documentația necesară autorizării construcției. Se va urmări respectarea reglementărilor stabilite prin P.U.D.

5.3 ***punctul de vedere al proiectantului asupra soluției***

Soluția arhitecturală a construcției este una de factură modernă, în concordanță cu funcțiunea pe care aceasta o găzduiește și cu imaginea în dezvoltare a Coloniei Borhanci.

Întocmit,

Arh. Horvath Odon Emeric