

**Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu -
Construire locuinta unifamiliala**

Proiect nr. 22/2019

Beneficiar: Sterescu Diana, Sterescu Mariana
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Amplasament: Str. Romul Ladea nr.15
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 22/2019

Beneficiar: Sterescu Diana, Sterescu Mariana
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca

Obiectul: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu -Construire
locuinta unifamiliala

Amplasament: Str. Romul Ladea nr.15
Cluj-Napoca, jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect:

Arh. Petrina Mirela

.....

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

Proiect nr. 22/2019

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: **Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu
-Construire locuinta unifamiliala**

Amplasamentul obiectivului si adresa:

Str. Romul Ladea nr.15
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Proiectantul lucrarilor: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca

Beneficiarul lucrarilor: **Sterescu Diana, Sterescu Mariana**
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Perioada de executie propusa: 2020-2022

Suprafata terenului studiat:

$S_{\text{teren}}=1506.00$ mp conf. extras CF anexat

I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea proiectelor necesare în vederea construirii unei locuințe unifamiliale (S)+P+E, și amenajări exterioare, pe terenul proprietate privată situat pe str. Romul Ladea nr.15, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

II. INCADRAREA ÎN ZONA:

II.1. Situația obiectivului în cadrul localității:

Terenul se află situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei centrale protejate, pe str. Romul Ladea nr.15, Cluj-Napoca, jud. Cluj. Imobilul se află în zona arheologică protejată. Terenul este în proprietatea beneficiarului.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Conform planului de încadrare în zona, terenul este amplasat la nord față de str. Romul Ladea, terenul fiind învecinat la est, vest și nord de proprietăți private.

Conform PUG, terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și este încadrat în **UTR=Liu** – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

UTR=Liu;

POT_{max}=35.00%;

CUT_{max}=0.9;

H_{max. atic}=8.00m

H_{max}=12.00m

III.1. Situația existentă:

Accesibilitatea la caile de comunicații:

Accesul auto și cel pietonal se face din strada Romul Ladea.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafața terenului studiat este de 1506.00mp, conform nr. CF:258671, cu dimensiunile maxime de 94.873m, respectiv 15.445m.

Suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere:

In momentul de fata pe terenul studiat se afla o constructie, cu $S_c=112.00\text{mp}$ si $S_d=224.00\text{mp}$, rezultand astfel:

POT existent=8.46%

CUT existent=0.17

Accesul auto si cel pietonal se face direct din str.Romul Ladea. Pe parcela sunt amenajate 2 locuri de parcare pe teren.

Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica(predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare (cu parcele generoase, avand deschiderea la strada de 12 – 20 m, adancimea de 30 – 55 m si suprafata de 450 – 1000 mp) si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii national romantice si a stilului international).

Destinatia zonei:

Locuinte cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

Regimul juridic al terenurilor:

Suprafata terenului studiat este de 1506.00mp, conform nr.CF:258671, cu dimensiunile maxime de 94.873m, respectiv 15.445m.

Analiza geotehnica:

Stratificatia terenului

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Forajul 1:

- 0.00 (**fata de cota terenului natural**) - -0.30 m – Sol Vegetal (1)
- -0.30 - -0.90 m – Argila nisipoasa, neagra (2)
- -0.90 - -4.00 m – Argila nicsipoasa, plastic vartoasa, bruna (3)

Apa subterana

Apa nu a fost interceptata in cadrul lucrarilor de foraj.

Incadrarea definitiva in categoria geotehnica

Conform punctajului calculat, lucrarea se incadreaza definitiv in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus. Incadrarea s-a facut conform *Normativului privind documentatiile geotehnice pentru constructii*, indicativ **NP 074-2014**.

Conditii de fundare

O adancime de fundare > de 1.10 m (fata de cota terenului natural).

Stratul bun de fundare este stratul de Argila nisipoasa, plastic vartoasa, bruna (3) interceptat pe adancimea forajului.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

- **La sud-est:** casa unifamiliala P+E+M
- **La nord-vest:** parcela fara constructii
- **La nord-est:** casa unifamiliala P+E
- **La sud-vest:** strada Romul Ladea

Echipare existenta:

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, telecomunicatii, apa si gaz.

Iç. REGLEMENTARI

Obiective noi solicitate prin tema program:

Se doreste construirea inca a unei locuinte unifamiliale (S)+P+E pe parcela detinuta de beneficiari, fara a aduce modificari la constructia deja existenta.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent – cladirea propusa este mult retrasa de la strada, nu se inscrie in fasia de 25 de m adiacent aliniamentului. Cladirile din zona sunt amplasate intr-un mod similar pe parcela, cladirea propusa respecta regula zonei.

Se propune S construita locuinta propusa =131.00mp,

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- subsol: spatii tehnice, depozitare
- parter: camera de zi, bucatarie, birou, baie, casa scarii,dressing
- etaje:dormitoare, bai, dressing, hol

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiilor propuse:

S total teren =1 506.00mp

S teren grevat de servitute de utilitate publica =182.82mp

S teren calcul indici urbanistici =1 323.18mp

S construita existenta-C1 =112.00mp

S construita locuinta propusa =131.00mp

S construita totala propusa =243.00mp

S desfasurata-C1 =224.00mp

S desfasurata-C2 =300.00mp

S desfasurata totala propusa =524.00mp

Regim de inaltime propus=(S)+P+E

Hatic fata de cota teren amenajat=8.00m

Nr. locuri de parcare: 2 locuri parcare existente pe teren

2 locuri parcare propuse pe teren

Total: 4 locuri de parcare pe teren

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Cladirea se va amplasa in retragere fata de aliniament, in sistem deschis. Regimul de inaltime va fi de (S)+P+E. Inaltimea aticului nu va depasi 8m de la cota terenului amenajat.

Se vor asigura urmatoarele distante fata de vecinatati si anume:

- fata de limita de proprietate din nord-vestica - 3.00m
- fata de limita de proprietate din sud-estica – 3.00m
- fata de limita de proprietate din nord-estica – 22.26m
- fata de constructia deja existenta pe parcela- 32.00m

Accesul existent pe parcela se pastreaza si se propune realizarea inca a unui acces, pe latura nord-vestica a parcelei. Se propune realizarea a inca 2 locuri de parcare pe teren, pentru locuinta nou propusa.

De asemenea se va amenaja spatiul verde din incinta, aleile pietonale si cele auto si se vor planta arbori si arbusti.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Imobilul existent pe parcela se pastreaza.

Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:

Parcela este grevata de servitute de utilitate publica. Str. Romul Ladea are un profil de 8.22m, din care 6.12m carosabil. Prin PUG pentru strada Romul Ladea se prevede un profil tip III.B-de 18m pentru zona mixta/rezidentiala, trotuare de 1.5m, pista de biciclisti de 1.5m, locuri de parcare si vegetatie in aliniament de 2.5, carosabil de 7m cu cate o banda de circulatie pe sens.

Accesul auto/pietonal propus se realizeaza din str. Romul Ladea, pe o latime de 3m.

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

-nu este cazul

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-zona arheologica protejata-

-pentru descarcarea sarcinii arheologice beneficiarul va prezenta contractul cu o institutie specializata privind cercetarea arheologica preventiva care va elabora raportul de evaluare arheologica si diagnosticul arheologic in urma realizarii cercetarii arheologice pe teren.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, amenajarea de alei pietonale pavate . Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc cu spatii specifice de colectare selectiva.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

- teren grevat de servitute publica in partea sudica a parcelei $S_{\text{teren}}=182.82$ mp.

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-nu este cazul

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea se va amplasa in retragere fata de aliniament, in sistem deschis. Regimul de inaltime va fi de (S)+P+E. Inaltimea aticului nu va depasi 8m de la cota terenului amenajat.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG.

UTR=Liu-Locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban

POT max=35%

CUTmax=0.9

POT propus= $A_c \times 100 / A_{\text{teren}} = 243.00 \times 100 / 1323.18 = 18.37\%$

CUT propus= $A_d / A_{\text{teren}} = 524.00 / 1323.18 = 0.39$

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta.
- Canalizarea. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.
- Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie.
- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

Existent: **1323.18mp** teren

POT=8.46%

CUT=0.17

Propus:

$S_{\text{total teren}} = 1\ 506.00\text{mp}$

$S_{\text{teren grevat de servitute de utilitate publica}} = 182.82\text{mp}$

$S_{\text{teren calcul indici urbanistici}} = 1\ 323.18\ \text{mp}$

$S_{\text{construita existenta-C1}} = 112.00\text{mp}$

$S_{\text{construita locuinta propusa}} = 131.00\text{mp}$

$S_{\text{construita totala propusa}} = 243.00\text{mp}$

$S_{\text{desfasurata-C1}} = 224.00\text{mp}$

$S_{\text{desfasurata-C2}} = 300.00\text{mp}$

$S_{\text{desfasurata totala propusa}} = 524.00\text{mp}$

Din care:

Circulatii auto/platforme :	256mp (19.34%)
Circulatii pietonale :	88.27mp (6.67%)
Spatii verzi	735.91mp (55.62%)

POT propus= $A_c \times 100 / A_{\text{teren}} = 227.00 \times 100 / 1323.18 = 17.15\%$

CUT propus= $A_d / A_{\text{teren}} = 524.00 / 1323.18 = 0.39$

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie si restructurare a zonei.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina