



ADACE DAN STEFAN
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
Turda, str. Avram Iancu, nr.37A, jud.Cluj
C.I.F. 29369406 Tel: 0745.662.775. email: dan.adace@yahoo.com

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA, MODIFICARI LA FATADE, REABILITARE CLADIRE, CONSTRUIRE GARAJ SUBTERAN, REFACERE IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE
AMPLASAMENT	str. EFTIMIE MURGU nr. 11, loc. CLUJ-NAPOCA, judetul CLUJ
BENEFICIAR	BUCUR DAN-ADRIAN
PROIECTANT GENERAL	ADACE DAN STEFAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NUMAR PROIECT	P07 - 2019
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	decembrie 2019



LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT: arh. Dan Stefan ADACE
COORDONATOR: arh. Dan Stefan ADACE

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Fisa proiectului
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Extras C.F.
5. Studiu geotehnic
6. Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism
7. Proces verbal OCPI
8. Memoriu

PIESE DESENATE:

1. Plan incadrare in zona si PUG	sc 1/1.000	U.01
2. Plan de situatie-situatia existenta	sc 1/200	U.02
3. Plan de situatie-situatie propusa	sc 1/200	U.03
4. Sectiuni caracteristice	sc 1/200	U.04
5. Plan de situatie-reglementari edilitare	sc 1/200	U.05
6. Situatie juridica -circulatia terenurilor	sc 1/200	U.06
7. Ilustrarea urbanistica a solutiei	sc 1/200	U.07

MEMORIU

- Introducere

1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: RECOMPARTIMENTARE INTERIOARA, MODIFICARI LA FATADE, REABILITARE CLADIRE, CONSTRUIRE GARAJ SUBTERAN, REFACERE IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE

- Amplasament: str. EFTIMIE MURGU nr.11, loc. CLUJ-NAPOCA, judetul CLUJ

- Beneficiar BUCUR DAN-ADRIAN

- Proiectant general: ADACE DAN STEFAN. BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

- Proiectant de specialitate: ADACE DAN STEFAN. BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

- Data elaborarii: decembrie 2019

2. Obiectul lucrarii

Conform temei de proiectare, beneficiarul BUCUR DAN-ADRIAN doreste construirea pe parcela a unui garaj auto subteran. Terenul studiat, este identificat pe baza extrasului de carte funciara nr. 330773 CAD 330773, are o suprafata de 410,00 mp si este situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Eftimie Murgu, nr.11, judetul Cluj. Pe teren exista edificat un corp de cladire cu destinația de locuinta.

In conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3791 din 02.09.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj- Napoca, pentru realizarea obiectivului propus este necesara intocmirea unui Plan urbanistic de Detaliu.



Prezenta documentatie studiaza si reglementeaza accesul pe parcela, modul de amplasare a constructiilor pe teren, indicii urbanistici aferenti parcelei, sistematizarea verticala si amenajarea exterioara a parcelei, asigurarea echiparii edilitare necesare.

- Incadrarea in zona

Terenul pe care se va amplasa obiectivul mentionat, este situat in partea sudica a municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Andrei Muresanu, pe strada Eftimie Murgu in intravilan la numarul 11. Amplasamentul este situat intr-o zona cu caracter eterogen, in vecinatatea lui regasindu-se atat locuinte unifamiliale cat si locuinte semicolective.

1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Destinatia zonei conform certificatului de urbanism nr. 3791 din 02.09.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, din care face parte terenul este aceea de locuinte cu regim de construire izolat si regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobata cu Hotararea Consiliului Local Cluj Napoca nr. 493 din 22.12.2014, terenul studiat este incadrat in UTR – Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Conform R.L.U. aferent P.U.G. in aceasta zona este permisa construirea locuintelor individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine si locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (unitati locative suprapuse sau alipite). Procentul maxim de ocupare al terenului este de 35% iar coeficientul de utilizare al terenului este de maxim 0,9 pentru functiuni de locuire. Regimul de inaltime maxim este de S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R iar inaltimea maxima a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8,00m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12,00 m.

Pentru realizarea obiectivului propus s-a intocmit studii de fundamentare dupa cum urmeaza:

- studiu geotehnic intocmit de catre **S.C. GEOGNOZIS S.R.L.** - ing. geolog Eugen-Sorin Dan
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre ing. Duna Amalia-Dana, care este avizata de catre A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj.

- Situatia existenta

1. Accesibilitatea la caile de circulatie

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Etimie Murgu si Saturn care au un profil transversal compus din doua zone de circulatie auto cu latimea de aproximativ 6,00 m si 2 acostamente – trotuare amenajate cu latime variabila.

Parcela studiata are front de 26,75 m la strada Eftimie Murgu si 32,43m la strada Saturn.

2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate

Parcela are o suprafata totala masurata de 410,00 mp conform extrasului de Carte Funciara nr.330773 , nr. Cadastral 330773. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca.

Parcela se invecineaza la est cu cate o alta proprietate privata, la nord, nord-vest se invecineaza cu strada Saturn, la sud, sud-vest cu strada Eftimie Murgu care apartin domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca iar accesul pe parcela se realizeaza de pe strada Eftimie Murgu.

3. Suprafetele de teren libere si suprafetele de teren construite, indici de ocupare a terenului

Suprafata de teren reglementata prin prezentul PUD este de 410,00 mp. In prezent pe terenul studiat exista o constructie. Corpul C1 adaposteste functiunea de locuinta, are suprafata construita de 128,80 mp si regim de inaltime D+P+M.

P.O.T.existent = 31,41%

C.U.T.existent = 0,628

4. Caracterul zonei, aspectul architectural-urbanistic. Analiza fondului construit existent

Zona studiata este o zona cu specific urban. Tipologia de locuire din zona este reprezentata de locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine si locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative (unitati locative suprapuse sau alipite). Regimul de inaltime al constructiilor din jur variaza de la S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Starea cladirilor este buna.

5. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apei subterane.

Parametrii seismici ai zonei

Conform Studiului geotehnic intocmit de S.C. GEOGNOZIS S.R.L. - ing. Geolog Eugen-Sorin Dan, terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: $\pm 0,00\text{m} - 2,00\text{ m}$ -> umpluturi; $-2,00 - -2,60\text{ m}$ -> argila proasa, bruna, tare; $-2,60 - -3,00\text{ m}$ -> praf argilos, galbui, tare; $-3,00 - -6,00\text{ m}$

-> praf argilos, vargat-cenusiu-galbui, tare, eluviu. Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de -1,00 m fata de cota terenului natural capacitatea portanta este $P_{conv} = 280$ kPa. Adancimea zonei de inghet este de 80 cm.

Apa subterana nu a fost intalnita in forajele geotehnice executate pe amplasament.

Terenul se situeaza in zona seismica de calcul F, caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7$ secunde potrivit normativului P100/1-2013. Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=100 ani este de $a_g = 0,10$ g potrivit normativului P100/1-2013.

6. Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Terenul are dimensiunile maxime de 46,09 x 24,02 m si are panta atat pe directia est (limita estica - 410.67) – vest (intersectia strazilor Eftimie Murgu si Saturn – 408.93) cu o diferenta de nivel de aproximativ 1,74 m cat si pe directia sud (limita sudica – 410.67)- nord (limita nordica - 405.72) cu o diferenta de nivel de aproximativ 4,95m. Terenul are o forma neregulata.

7. Echipare edilitara existenta

In zona exista retea subterana de alimentare cu energie electrica, apa potabila gaze naturale si canalizare.

- Reglementari

8. Date de tema

Beneficiarul doreste construirea unui garaj auto subteran pe parcela. Regimul de inaltime al constructiei existente este de D+P+M iar regimul de inaltime al garajului propus este S.

9. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Constructia propusa se incadreaza in functiunea dominanta a zonei, predominant locuinte unifamiliale, se va incadra in cadrul arhitectural specific zonei si se va amplasa in zona nordica a parcelei.

Garajul propus se va amplasa pe limita de proprietate de la nord si est, la 5 cm fata de cladirea existenta.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

In momentul de fata terenul are imprejmuire pe toate laturile, realizata din soclu de beton cu inaltime variabila de la 70cm la 1.80m, stalpi metalici si panouri de sarma intre stalpi. Se va pastra accesul pietonal existent de pe strada Etimie Murgu, se va desfiinta accesul auto de pe strada Eftimie Murgu si se propune un nou acces auto pe strada Saturn.

10. Capacitatea, suprafata desfasurata

Garajul auto subteran propus va avea suprafata construita de 72,70 mp, regimul de inaltime S si suprafata desfasurata de 72,70 mp. La nivelul intregii parcele, suprafata construita este de 128,80 mp si suprafata desfasurata de 257,60 mp.

11. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Eftimie Murgu si strada Saturn care au un profil transversal compus din doua zone de circulatie auto cu latimea de aproximativ 6,00 m si 2 acostamente – trotuare amenajate cu latime variabila.

Parcela studiata are front de 26,75 m la strada Eftimie Murgu si 32,43m la strada Saturn.

Se propune desfiintarea accesului carosabil existent de pe strada Eftimie Murgu si realizarea unui nou acces carosabil de pe strada Saturn. Noul acces auto se va realiza prin intermediul usii metalice cu latimea de 5,00m a garajului auto propus si va avea deschidere glisanta in interiorul garajului. Se va pastra accesul pietonal existent de pe strada Eftimie Murgu si se va realiza prin intermediul unei porti metalice cu deschidere spre interiorul parcelei cu latime de 1,00m.

Pentru locuinta existenta se asigura minim 2 locuri de parcare (suprafata utila a locuintei fiind mai mare de 100, 00mp) la nivelul garajului auto subteran nou propus.

12. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

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

13. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei. Lucrari de sistematizare verticala necesare.

Constructia propusa va avea regimul de inaltime S si se incadreaza astfel in regimul maxim de inaltime prevazut de Planul Urbanistic General pentru aceasta zona.

Aleile destinate circulatiei auto si pietonale din interiorul parcelei, vor prelua inclinatia naturala a terenului si nu vor aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele din incinta vor fi astfel realizate incat sa nu depaseasca inclinatia de 2% in sectiune transversala si 5% in sectiune longitudinala.

Terasele aferente noii constructii se vor realiza cat mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin si taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare constructiilor.

14. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanisitice și arhitecturale.

15. Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Soluții pentru reabilitatea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită scurgerea apelor pluviale de pe parcelă. Obiectivul propus se va racorda la rețelele de alimentare cu apă din zona.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

16. Profiluri transversale caracteristice

Pentru stabilirea distantelor si retragerilor fata de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor sectiuni transversale si longitudinale. In partea desenata a documentatiei (plansa U .04) sunt prezentate profile transversale si longitudinale pentru parcela si vecinatatile studiate.

17. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, P.O.T si C.U.T.)

Garajul propus va avea regimul de inaltime S si va fi realizat in regim de construire izolat, se va amplasa pe limita de proprietate de la nord si est, la 5 cm fata de cladirea existenta.

Regimul de inaltime se incadreaza in limitele stabilite prin PUG iar retragerile si alinierea sunt in corelare cu caracterul construit al zonei si conditiile impuse de topografia terenului.

Inaltimea imprejmuirii existente este de 2,16m iar inaltimea aticului garajului subteran propus va fi aliniata la inaltimea garajului existent pe parcela invecinata care are o inaltime de aroximativ 3,25m.

Suprafata construita totala pe parcela va fi de 128,80 mp si suprafata desfasurata totala de 257,60 mp.

POT estimat = 31,41% ($128,80 \times 100 / 410,00 = 31,41$)

CUT estimat = 0,628. ($257,60 / 410,00 = 0,628$)

18. Asigurarea utilitatilor

Constructia propusa va fi racordata la toate retelele de utilitati existente in zona. In zona exista retea subterana de alimentare cu energie electrica, retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare stradala si retea de distributie gaze naturale. Incalzirea se va realiza prin intermediul unei retele de radiatoare, iar agentul termic va fi produs de o centrala termica pe gaz,

Apele pluviale se vor colecta in rigole.

19. Dimensionarea numarului de parcaje

Pentru locuinta existenta se asigura minim 2 locuri de parcare (suprafata utila a locuintei fiind mai mare de 100, 00mp) la nivelul garajului auto subteran nou propus. Circulatia din incinta nu este deschisa circulatiei publice.

20. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

Nr.crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		ESTIMAT	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	128,80	31,41	128,80	31,41
2.	Spații verzi amenajate	201,96	49,27	225,93	55,11
3.	Suprafețe dalate, platforme	79,24	19,32	55,27	13,48
	TOTAL	410,00	100,00	410,00	100,00

21. Proprietatea asupra terenurilor. Circulatia terenurilor

Parcela este proprietatea lui BUCUR DAN-ADRIAN, conform extrasului de carte funciara nr. 330773 Cad 330773. Suprafața totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 410,00 mp.

- Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Intocmit,
 arh. Dan Stefan ADACE

Verificat,
 arh. Dan Stefan ADACE