

DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA OBTINERII
AVIZULUI FAVORABIL

PROIECT URBANISTIC DE DETALIU
pentru

**ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI PROIECT PENRU
AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONȘTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Str. Piersicului nr. 8, Cluj-Napoca, județul Cluj

NUMĂR TOPOGRAFIC: 324708
NUMĂR CARTE FUNCİARĂ: 324708 Cluj-Napoca

BENEFICIAR: **KEREKES ATTILA;**
str. Piersicului, nr. 8, Cluj-Napoca,
jud. Cluj
tel. 0751037337

PROIECTANT: **S.C. Raum S.R.L.**
400295 str. Ștefan Mora nr. 7, Cluj-Napoca,
județul Cluj
tel. 0723624272
e-mail. raumoffice@gmail.com
arhitect **Horățiu Răcășan – T.N.A. 3279**
– R.U.R/D–E/0509



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Cerere pentru eliberarea avizului
- Borderou piese scrise și desenate
 - Titlu de proprietate (copie)-extras C.F.
 - Documentatie topografica
 - Certificat de urbanism nr. 3722 din data de 29.08.2019
 - Studiu geotehnic
 - Memoriu justificativ

A. PIESE DESENATE

U 00	Încadrare in zonă	sc. 1:2000/ 1:50000
U 01	Situația existentă	sc. 1:500/ 1:2000
U 02	Reglementări urbanistice	sc. 1:500/ 1:2000
U 03	Reglementări edilitare	sc. 1:500/ 1:2000
U 04	Obiective de utilitate publică	sc. 1:500/ 1:2000
U 05	Posibilități de mobilare urbanistică	sc. 1:500/ 1:2000
U 06	Posibilități de mobilare urbanistică- Ilustrare 3D	
U 07	Studiu de însorire	

întocmit:
arh. Teodora Pop
verificat:
arh. Urb. Horațiu Răcășan



Memoriu justificativ

I. Introducere

I.1. Date de introducere a documentației:

Denumirea lucrării:

**ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI
PROIECT PENRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII
LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI**

Amplasament:

**Strada Piersicului nr. 8,
Cluj-Napoca, județul Cluj**

Beneficiarul investiției :

**KEREKES ATTILA;
str. Piersicului, nr. 8, Cluj-Napoca, jud. Cluj
tel. 0751037337**

Proiectant:

**S.C. Raum S.R.L.
400295 str. Ștefan Mora nr. 7, Cluj-Napoca, județul Cluj
arhitect **Horațiu Răcășan – T.N.A. 3279**
– R.U.R / D – E /0509**

Data elaborării:

mai 2019

I.2. Obiectul lucrării:

Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează în vederea prezentării și rezolvării optime a problemelor functionale, tehnice și estetice din zona studiată, în vederea construirii unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, având regimul de înălțime P+M

I.3. Surse de documentare – baza topografică

- Ridicare topografică
- Certificat de urbanism nr. 3722 din data de 29.08.2019
- Analize la fata locului
- Studiu geotehnic , intocmit de personal specializat

II. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

II.1. Incadrare în localitate

Terenul în cauza este situat în partea de nord a municipiului Cluj-Napoca, cu acces direct din Strada Piersicului. Adresa poștală a terenului este Strada Piersicului, nr. 8. Terenul se afla în proprietatea lui KEREKES ATTILA și KEREKES ZOLTAN, conform extras C.F. Terenul se învecinează la est, vest și sud cu imobile de locuințe unifamiliale, iar la nord cu Strada Piersicului.

II.2. Analiza situatiei existente

II.2.1.Regim juridic

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca. Terenul este în proprietatea privată a lui KERÉKES ATTILA și KERÉKES ZOLTAN. Terenul are suprafața conform CF de 734 mp, suprafața măsurată de 723 mp și este înscris în **CF 324708 Cluj-Napoca** cu numărul topografic **324708**.

Pe terenul studiat există o construcție identificată în C.F. cu nr. Cadastral 324708- C1, cu o suprafață construită de 79 mp, aflată în proprietatea privată a lui KERÉKES ATTILA și KERÉKES ZOLTAN.

II.2.2. Regim economic:

Folosinta actuala: arabil

Destinatia zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

Caracterul zonei: Lip – Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat , rezultat al dezvoltării spontane(cu parcele având deschiderea la stradă de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și suprafață de 250-1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip urban tradițional(mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadei principale).

II.2.3.Regim tehnic:

Conform P.U.G. U.T.R. - Lip

$S_{\text{teren}} = 723 \text{ mp}$

P.O.T. max = 35 %

C.U.T. Max = 0,9

II.2.4. Analiza fondului construit existent

Limitele zonei:

- Sud - proprietate privată – locuință unifamilială
- Vest - proprietate privată - locuință unifamilială
- Nord - Strada Piersicului
- Est - proprietate privată - locuință unifamilială

Fond construit:

Fondul construit al zonei este destul de omogen. Zona este caracterizată de locuințe unifamiliale.

II.2.5.Căi de comunicatii:

Accesul pe parcelă este realizat direct din Strada Piersicului, atât cel auto cât și cel pietonal.

II.2.6. Echipare edilitara

- Alimentarea cu energie electrica – Strada Piersicului este echipată cu rețele de energie electrică;
- Alimentarea cu apa – Strada Piersicului este echipată cu rețea de apă-canal.
- Alimentarea cu gaze – Strada Piersicului este echipată cu rețea de alimentare cu gaz.

- **Rețele de telecomunicații / radio–T.V.** Strada Piersicului este echipată cu rețea de telecomunicații/ radio TV.

Construcția existentă este bransată la toate rețelele enumerate mai sus.

Conform avizelor de amplasament cerute prin C.U., intervenția propusă nu afectează funcționarea normală a rețelelor edilitare.

II.2.7. Disfuncționalități

Din analiza situației existente reies următoarele disfuncționalități:

- Deși caracterul funcțional al zonei este unul omogen, d.p.d.v. arhitectural și estetic zona este defavorizată de caracterul eclectic al construcțiilor.

II.2.8. Necesități și opțiuni

Beneficiarul dorește să exploateze, în condițiile reglementate de către PUG, terenul aflat în proprietatea lui.

Noua construcție va trebui să răspundă cerințelor unei locuințe unifamiliale, să ofere necesarul de însoțire, de parcare și de spații verzi.

Regimul de înălțime va fi corelat cu indicii urbanistici pentru a evita o supraconstruire a lotului.

În consecință, prin această propunere se reglementează modul de implantare al imobilului pe o parcelă pe care există la momentul actual o construcție, fără ca acest lucru să afecteze în mod negativ atât construcția existentă, cât și cele învecinate.

III. Propuneri

III.1. Elemente de temă:

Se intenționează demararea construirii unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamilială, care să respecte retragerile minime față de limitele de proprietate și față de clădirea existentă, pentru a dispune de un grad de însoțire optim.

Accesul auto se va realiza de pe Strada Piersicului, și se va asigura un număr de două parcări la sol pe parcelă.

De asemenea, se va amenaja spațiul verde dintre cele două construcții și cel de pe latura sudică astfel încât acesta să răspundă cerințelor și să fie un plus din punct de vedere estetic.

III.2. Descrierea soluției

Lucrările de construcție se încadrează în clasa III de importanță redusă conform P100-P1992; categoria „C”, clădire de importanță normală, conform H.G. 766/12.1997 ANEXA Nr.2.a.

Lotul are o formă relativ regulată, cu dimensiunile de aprox. 14.0m latura sudică, aprox 52.34m latura vestică, 14,77m latura nordică(front) și 47,55 m latura estică. Suprafața măsurată a terenului este de 723 mp. Diferența de nivel între latura nordică și cea sudică este de 8 m.

Clădirea propusă se va dezvolta la o distanță minimă de 3.00 m (min.) față de clădirea existentă, situată în nord; minim 3.00m față de latura estică, minim 3.00 față de latura vestică și 21,25 m față de latura sudică.

Regimul de înălțime propus este de P+M.

Se propune o volumetrie simplă cu acoperiș în două ape, cu înălțimea la nivelul coamei de 9,0m.

Accesul auto și pietonal se va face direct din Strada Piersicului. Cele două locuri de parcare vor fi amenajate astfel încât să existe loc de întoarcere pentru ambele autovehicule în incinta parcelei.

Toate spațiile destinate locuirii vor avea lumină naturală și vor fi ventilate natural. Înspre clădirea existentă nu au fost orientate încăperi de locuit(dormitor, sufragerii etc.)

Lucrările propuse se vor realiza din lemn, folosind structuri prefabricate din lemn.

Structura de rezistență este alcătuită din pereți portanți realizați în sistem « sandwich » din panouri din lemn. Panourile din lemn sunt alcătuite din elemente orizontale (tălpi) și elemente verticale (montanți) realizate din dulapi de lemn cu secțiunea de 45 mm x 14 mm. Panourile de pereți interiori și exteriori sunt contravântuite prin rigle dispuse orizontal și între montanți.

Panourile pereților sunt placate pe o singură față cu plăci de OSB 3 de 15 mm asigurându-se astfel o mai bună rigidizare și conlucrare a elementelor panourilor. Se realizează astfel o comportare de șaibă rigidă a peretelui în planul său.

Între montanții structurii de rezistență se dispun saltele de termoizolație de 140 mm grosime. Pereții de la nivelul mansardei au aceeași alcătuire ca și cei de la parter.

Toate aceste materiale vor fi puse în opera într-o manieră contemporană care să respecte legislația în vigoare și să ofere savoare unei locuiri normale.

Amplasarea lucrărilor propuse nu pune probleme deosebite de organizare de șantier, impactul lor asupra vecinătăților fiind nesemnificativ datorită faptului că proprietatea permite întreaga desfășurare de lucrări și depozitari de materiale de construcție în interiorul său.

III.3.Cai de circulație

Accesul auto și pietonal pe lot se va realiza direct din Strada Piersicului. Lotul dispune de două locuri de parcare organizate la sol.

III.4.Regimul juridic – Circulația terenurilor

Terenul se menține în proprietate privată.

III.5.Regimul de aliniere

Clădirea este situată conform condițiilor de amplasare specificate în Certificatul de Urbanism. Distanța minimă față de clădirea existentă, precum și față de limitele laterale este de 3m, iar noua construcție se înscrie în zona construibilă cu o adâncime de maxim 25m de la frontul parcelei.

III.6.Regim de înălțime

Propus : P+M

III.7.Mod de utilizare a terenului

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism având funcțiunea de Locuință cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic U.T.R. - Lip

III.8.Plantatii

Pentru realizarea unui confort sporit al locuitorilor imobilului se propune crearea unui spațiu verde în interiorul curții. Acest spațiu va fi un taluz plantat cu gazon și arbori de dimensiuni medii-mari pe latura sudică și gazon cu arbuști de înălțime mică în partea centrală și nordică a parcelei.

III.9.Mobilier urban

Nu e cazul – în incinta.

III.10. Alimentarea cu apa

Strada Piersicului este echipată cu rețea de apă-canal. Construcția existentă este branșată la rețeaua de apă.

Conform avizelor favorabile cerute prin C.U., intervenția propusă nu afectează funcționarea normală a rețelelor edilitare. Lucrările necesare de racordare la rețeaua existentă a spațiilor nou construite/amenajate se vor face de către personal calificat după un proiect executat și avizat cf. legilor în vigoare.

III.11. Canalizarea

Construcția existentă este deja branșată la rețeaua municipală, lucrările necesare de racordare la rețeaua existentă a spațiilor nou construite/ amenajate se vor face de către personal calificat după un proiect executat și avizat cf. legilor în vigoare.

III.12. Alimentarea cu căldură

Încălzirea se va realiza prin intermediul unei centrale cu gaz, fără a fi nevoie de conectarea la un sistem centralizat public.

Construcția existentă este deja branșată la rețeaua de distribuție a gazului. Lucrările necesare de racordare la rețeaua existentă a spațiilor nou construite/ amenajate se vor face de către personal calificat după un proiect executat și avizat cf. legilor în vigoare.

III.13. Bilant Teritorial

NOTĂ:

Suprafata totala teren conform CF nr. 324708 = 734 mp

Suprafata totala teren masurata = 723 mp

Regim: intravilan

BILANȚ TERITORIAL- Situația existentă

	mp	%
Suprafață măsurată parcelă	723	100
Suprafață construită existentă C1	79	10,92
Suprafață alei carosabile și pietonale	31	4,29
Suprafață spații verzi organizate în sol natural	613	84,79
TOTAL	723	100

NOTĂ:

Suprafata totala teren conform CF nr. 324708 = 734 mp

Suprafata totala teren masurata = 723 mp

Regim: intravilan

BILANȚ TERITORIAL- Situația propusă

	mp	%
Suprafață parcelă	723	100
Suprafață ocupată de construcția existentă C1	79	10,92
Suprafață ocupată de construcția propusă C2	61,15	8,45
Suprafață totală ocupată de construcții C1+C2	140,15	19,38
Suprafață alei carosabile și pietonale	125	17,28
Suprafață spații verzi organizate în sol natural	457,85	63,35
TOTAL	723	100

NOTĂ:

Suprafata totala teren conform CF nr. 324708 = 734 mp

Suprafata totala teren masurata = 723 mp

Regim: intravilan

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

	Reglementări maxime P.U.G. - UTR Lip	Situația existentă Corp existent C1	Situația propusă	
			Corp propus C2	Corp C1 + C2
REGIM TEHNIC				
Suprafață construită	-	79	61.15	140.15
Suprafață desfășurată construită	-	79	122.30	210.30
POT	35%	10,92%	8.45%	19,38%
CUT	0.9	0.11	0.17	0.28
REGIM DE ÎNĂLȚIME				
Regim de înălțime- niveluri subterane și supraterane	S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R	P	P+M	P/ P+M
Înălțime cornișă	8,00 m	max 5.62 m	5.00 m	5.62 / 5.00 m
Înălțime coamă	12,00 m	max 8.93 m	9.00 m	8.93 / 9.00 m
REGIM JURIDIC				
Tip proprietate	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată	Proprietate privată
REGIM ECONOMIC				
Descrierea zonei	Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime	Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime	Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime	Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime
Utilizări admise fără condiționări	Locuințe individuale/ semicolective	Locuință individuală	Locuință individuală	Locuințe individuale

IV. Concluzii

Solutia propusa respecta utilizarile admise prin certificatul de urbanism. Astfel funcțiunea propusă va fi de cea de locuire.

De asemenea se are in vedere conformarea noului imobil pentru a realiza o locuire contemporana civilizata. S-a avut in vedere rezolvarea minusurilor urbanistice existente (diferente de regim de inaltime, aliniament, cornise, etc.) printr-un demers urbanistic care își propune sa amelioreze situatia de fapt, tinând cont de ritmul de dezvoltare actual precum si de caracterul și potențialul de dezvoltare al zonei.

intocmit : arh. Teodora Pop
verificat : arh. Horațiu Răcășan

