

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării : P.U.D. ETAJARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ PARTER

Denumirea lucrării: Extindere pe verticală – Ap. 3 si realizare scara exterioara pentru acces la mansarda propusă

Beneficiar : Mera Liviu Eugen si Mera Angela
Str. Parcul Feroviarilor, nr. 19, ap. 3
Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Amplasament : Str. Parcul Feroviarilor, nr. 19, ap. 3
Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Proiect nr. : 24/ 2018

Faza de proiectare : Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

Proiectant : TOTAL PLAN S.R.L.
Cluj - Napoca, J12/4028/2007
Tel: 0740-811 286

Șef proiect: arh. Sorin M. Coșoveanu

Urbanism: arh. Sorin M. Coșoveanu

Rețele edilitare: ing. Maftai Bogdan

Septembrie 2019

B O R D E R O U

A. Piese scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de Urbanism
- Extrase C.F.
- Acord vecini
- Anunt la ziar
- Avize
- Memoriu justificativ

B. Piese desenate:

- | | |
|----------------------------------|------------|
| - Plan de încadrare în P.U.G. | sc. 1:5000 |
| - Situația existentă | sc. 1:500 |
| - Reglementări urbanistice | sc. 1:500 |
| - Rețele edilitare | sc. 1:500 |
| - Obiective de utilitate publică | sc. 1:500 |

MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

**1.1.1. Denumirea proiectului: P.U.D. ETAJARE CONSTRUCȚIE
EXISTENTĂ PARTER**

1.1.2. Amplasament: Cluj-Naloca, str. Parcul Feroviarilor, nr. 19

**1.1.3. Beneficiari: Mera Liviu Eugen, Mera Angela,
Cluj-Napoca, str. Parcul Feroviarilor, nr. 19, apt. 3**

1.1.4. Proiectant: TOTAL PLAN SRL, Cluj-Napoca, J12/4028/2007

1.2.Obiectul lucrării

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu pentru etajarea unei locuințe parter se face ca urmare a prevederilor Regulamentului local de urbanism pentru UTR RrM2, menționate în Certificatului de urbanism nr. 3945 din 17.09.2018, pct. 4.

Zona studiată va cuprinde întreaga parcelă inițială situată pe strada Parcul Feroviarilor, nr. 19, (nr. topo inițial 5501 - Cluj-Napoca).

2.ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate

Potrivit **Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca**, aprobat cu HCL nr. 493 din 22.12.2014, cu modificările ulterioare, parcela studiată se află în **UTR RrM2 – Parcelar riveran arterelor de importanță locala destinat restructurării.**

2.2.Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Din ridicarea topografică a parcelei rezultă că terenul este plan, cu o altitudine medie de 332,300 NMN.

Studiul geotehnic elaborat pe amplasament evidențiază un argila prafoasa tare, brună, care nu impune condiții speciale de fundare.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1.Prezentarea zonei studiate

Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona studiată se află în cartierul Mărăști, în apropierea râului Someș, pe str. Parcul Feroviarilor; prin intermediul străzilor Anton Pann, Mărășești și București se face legătura cu centrul și cu gara. Parcela studiată are front la strada Parcul

Feroviarilor cu lungimea de cca. 22 m. Parcarea autoturismelor proprietarilor se face în curtea închiriată.

Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Zona studiată – parcela inițială - ocupă o suprafață de cca. 1.044 m². Este limitată la Vest de strada Parcul Feroviarilor, iar pe celelalte laturi se învecinează cu proprietăți private.

Suprafețe de teren libere și construite

Ca urmare a schimbărilor succesive de proprietate, terenul aferent parcelei studiate este compus acum din 3 parcele cadastrale:

- nr. cad. 328805, cu suprafața de 748 m², reprezentând curtea imobilului, aflată în proprietatea Statului Român, în administrarea operativă a Sfatului popular al orașului Cluj;

- nr. cad. 252412, cu suprafața de 228 m², ocupată de corpul de clădire C1, format din apartamentele nr. 1, 2 și 3, aflate în proprietate privată; apartamentul nr. 3 aparține beneficiarilor și este propus pentru etajare;

- nr. cad. 328804, cu suprafața de 66 m², ocupată de corpul de clădire C2.

Procentul de ocupare a terenului (POT) este de 28,35% iar coeficientul de utilizare a terenului (CUT) este de 0,38, sub maximumul admis prin RLU pentru zonă: POT_{max locuire} = 40%, CUT_{max} = 1,8.

Curtea este închiriată, fiind utilizată ca spațiu verde și parcare pentru mașinile locuitorilor incintei.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural, urbanistic

Zona a fost caracterizată inițial de funcțiunea rezidențială de mică densitate – predominant locuințe familiale de tip periferic, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datînd din deceniile '20-'30 ale secolului trecut. În general, parcelele sunt generoase – cca 1000 m², cu deschideri la stradă de 15-25 m și adîncimi de 30-55 m.

Regimul de construire este de tip închis sau semi-închis, cu clădiri dispuse pe aliniament. Din punct de vedere arhitectural, zona se caracterizează prin prezența unor clădiri de stil compozit, fără valoare deosebită.

După 1990 zona devine atractivă pentru funcțiuni terțiare – comerț, servicii – astfel încît prin PUG zona este destinată reconversiei/restructurării funcționale.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Toate terenurile din zona studiată (parcela inițială) în sunt proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice. Zona fiind structurată de multă vreme, aliniamentele și alinierea sunt stabilite, astfel că nu se pune problema unor cedări de teren către domeniul public.

Analiza fondului construit existent

Pe parcela inițială există 4 locuințe, în 2 corpuri cadastrale:

- Corpul C1, cu regim de înălțime Sp+P, cu 3 apartamente; cele cu nr. 1 și 2 sunt parte a clădirii inițiale, avînd Sp+P. Apartamentul 3 este situat într-o clădire parter, separată structural de restul corpului C1.

Structura de rezistență a corpului C1 este următoarea: fundațiile sunt din piatră și beton, pereții din zidărie de cărămidă simplă, planșeu din lemn, cu șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică. Starea de conservare este bună.

- Corpul C2, cu regim de înălțime D+P+E, ocupă o suprafață de 66 m², teren concesionat pe 49 de ani; este edificat în anul 2007, din materiale durabile și este utilizat ca locuință familială.

Echiparea edilitară existentă

Strada Parcul Feroviarilor are o lățime de cca. 14 m, din care 10 m carosabil și trotuare de cca. 2 m lățime; este asfaltată, în stare bună de conservare.

Pe stradă există rețele publice de: apă-canal, energie electrică, gaz, telefonie și cablu TV, dimensionate corespunzător, la care sunt branșate și locuințele de la numărul 19.

4.REGLEMENTĂRI

4.1.Propuneri de ocupare și utilizare a terenurilor

Obiective solicitate prin tema-program

Se intenționează sporirea gradului de confort al unei locuințe familiale (*apartament 3*), prin etajarea unui corp de clădire existent, parter. Etajarea se va face ținînd seama de încadrarea apart. 3 între 2 clădiri și de necesitatea prevederii scării de acces la etaj în interiorul apartamentului nr. 3 existent.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Locuința va avea următoarea dispunere funcțională: la parter – funcțiunile de zi; la etaj – dormitoare, cu baie. Etajarea se va face pe conturul clădirii existente, cu prevederea unui balcon spre curte, în consolă, pe întreaga lungime a fațadei; datorită înălțimii clădirii existente, balconul se va găsi la peste 3,00 m de la nivelul terenului.

Suprafețe, indici urbanistici

Suprafața construită propusă va rămîne de 296 m², din care apartamentul nr. 3 ocupă 68 m², iar suprafața desfășurată va fi de 496,75 m², față de 401,75 m² existenți.

Rezultă din acestea un Procent de ocupare a terenului (POT) de 22,60 % și un Coeficient de utilizare a terenului (CUT) de 0,47, ambele sub cele maxim admise în zonă, respectiv: POT_{max} = 40% pentru locuire și CUT_{max} = 1,8.

Accese pietonale și auto

Accesul auto și pietonal se face din strada Parcul Feroviarilor. Parcarea autovehiculelor se face în curtea existentă, închiriată de la CL Cluj. Suprafața ocupată de alei și trotuare va fi de 512,00 m², reprezentând cca. 49% din total.

Integrarea noii construcții, armonizarea cu cele existente

Se va respecta panta acoperișului corpului de clădire învecinat C1, iar legătura cu corpul C2 se va face astfel încât să nu prejudicieze buna funcționare a acestuia.

Se va propune o soluție arhitecturală simplă, în armonie cu majoritatea clădirilor de pe stradă; acoperișul va fi cu șarpantă, urmînd aspectul totalității clădirilor de pe stradă.

Înălțimea construcției propuse se va limita la 2 nivele supraterane – parter și etaj; distanța de la nivelul terenului sistematizat la streșină nu va depăși 6 m.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și dezvoltarea spațiilor verzi

Prezența rețelei publice de canalizare pe stradă facilitează protecția mediului, prin colectarea și transportul apelor uzate menajere.

Deșeurile menajere se vor colecta în cadrul sistemului urban de colectare și tratare a deșeurilor, de către o firmă specializată.

În cursul execuției lucrărilor de construcție deșeurile se vor colecta și transporta de către o firmă specializată.

Prin realizarea obiectivului suprafața actuală de spații verzi va fi menținută; spațiile verzi, în suprafață de 261,00 m², vor constitui 25% din total.

Asigurarea utilităților

Utilitățile se asigură prin racordurile existente la rețelele publice aflate pe str. Parcul Feroviarilor, în condițiile stipulate de către administratorul/proprietarul acestora.

Bilanț teritorial, în limita parcelei urbane studiate:

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafața totală teren, din care:	1044	100	1044	100
Construcții	296	28,35	296	28,35
Drumuri/alei carosabile și pietonale	487	46,65	487	46,65
Spații verzi	261	25,00	261	25,00

5.CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivului propus

Realizarea locuinței unifamiliale propuse va duce la sporirea suprafeței locative a municipiului, cu implicații în cuantumul impozitelor; precum și la creșterea gradului de confort a locuinței existente.

Măsurile ce decurg în continuarea întocmirii PUD sunt: avizarea lui, inclusiv cu informarea și discutarea publică, și aprobarea, conform prevederilor legale, prin HCL. După aprobarea de către Consiliul Local, se va putea solicita eliberarea Autorizației de construire, în baza Proiectului tehnic, care va prelua reglementările din PUD.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției este că aceasta constituie varianta optimă, ținând seama de numeroasele condiționări determinate de forma, suprafața și vecinătățile parcelei studiate.

Întocmit,
arh. Sorin M. Coșoveanu

ing. Maftei Bogdan