



**ATELIER
ARCHIVOX**

architecture
urbanism
design

S.C. ATELIER ARCHIVOX S.R.L.

str. Alexandru Sahia, nr. 5, ap.6, oras Cugir, jud. Alba

telefon: +40 746 948 936

e-mail: p.09.ioan@gmail.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

pentru obiectivul

**„Elaborare plan urbanistic de detaliu si elaborare
proiect pentru autorizarea lucrarilor de mansardare,
reabilitare si consolidare corp C2”**

Beneficiar: – MOISA OLIMPIA MONICA

Proiectant: - S.C. ATELIER ARCHIVOX S.R.L.

Faza Proiect - P.U.D.

Cluj-Napoca – OCTOMBRIE 2020



**ATELIER
ARCHIVOX**

architecture
urbanism
design

S.C. ATELIER ARCHIVOX S.R.L.

str. Alexandru Sahia, nr. 5, ap.6, oras Cugir, jud. Alba

telefon: +40 746 948 936

e-mail: p.09.ioan@gmail.com

Fișa proiectului

Beneficiar : MOISA OLIMPIA MONICA

Obiectiv : Plan Urbanistic de Detaliu –

**„Elaborare plan urbanistic de detaliu si elaborare proiect pentru
autorizarea lucrarilor de mansardare, reabilitare si consolidare
corp C2,,**



Lista de semnături:

Șef proiect :

Arh. Ioan POPESCU

.....

Colaboratori:

Arh. Marius Barbieri

.....

BORDEROU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE:

FOAIA DE TITLU

FIȘA PROIECTULUI

BORDEROU

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

1.3. Surse documentare – Baza topografică

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Regimul juridic

3.2. Analiza geotehnică

3.3. Analiza fondului construit existent

3.4. Căi de comunicație

3.5. Echipare edilitară

4. PROPUNERI (REGLEMENTĂRI)



- 4.1. Elemente de temă
- 4.2. Descrierea soluției
- 4.3. Organizarea circulației
- 4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor
- 4.5. Regim de aliniere
- 4.6. Regim de înălțime
- 4.7. Modul de utilizare a terenului
- 4.8. Plantații
- 4.9. Echipare edilitară
- 4.10. Bilanț teritorial
5. CONCLUZII
6. ANEXE

B. PIESE DESENATE:

PLANSA 0 – Plan de încadrare in P.U.G.	SCARA 1: 10.000
PLANSA 1 – Schita de încadrare in zonă	SCARA 1: 2000
PLANSA 2 – Situație existentă	SCARA 1: 500
PLANSA 3 – Reglementări urbanistice	SCARA 1: 500
PLANSA 4 – Retele edilitare	SCARA 1: 500
PLANSA 5 – Plan obiective utilitate publică	SCARA 1: 500
PLANSA 6 – Mobilare urbana	SCARA 1: 500
PLANSA 7 – Perspective	
PLANSA – Plan informarea populației	SCARA 1: 500

Întocmit,
arh. Popescu Ioan

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentației

Denumirea lucrării :	Elaborare plan urbanistic de detaliu si elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de mansardare, reabilitare si consolidare corp C2.
Amplasament :	– mun. Cluj-Napoca, str. Anatole France , nr. 28 C.F. Nr. 328446 , jud. Cluj
Beneficiar :	Moisa Olimpia Monica Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, , str. Anatole France , nr. 28,
Proiectant specialitate:	S.C. ATELIER ARCHIVOX S.R.L., Oraș Cugir, Str. Al. Sahia, jud. Alba
Data elaborării:	OCTOMBRIE 2020



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentatie are ca obiect stabilirea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară pentru obiectivul „**Elaborare plan urbanistic de detaliu si elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de mansardare, reabilitare și consolidare corp C2,**” cu amplasamentul în, mun. Cluj-Napoca, str. Anatole France, C.F. Nr. 328446, Nr. 28 , jud. Cluj.

Solicitarea inițiatorului acestui studiu vizează investiții tipice pentru zonă dedicată programelor de locuințe.

În prezentul material ilustrativ, obiectul îl constituie determinarea condițiilor de amplasare a investiției în cadrul zonei, cuprinzând elementele urbanistice ce stau la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizațiilor de construire și anume :

- dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural al construcțiilor ;
- rezolvarea circulației carosabile și pietonale ;
- integrarea și armonizarea actualelor construcții și amenajări ;
- circulația juridică a terenurilor;
- echiparea cu utilități edilitare

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

Terenul luat în considerare pentru realizarea investiției prezentate anterior, este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca.

În cadrul P.U.G., lucrare întocmită anterior acestei faze, se stabilesc direcțiile de dezvoltare ale acestei zone în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Amintim faptul că P.U.G. localitatea Cluj-Napoca rezervă un loc important zonelor rezidențiale. Amplasamentul în discuție se încadrează în UTR=Lip.

Din concluziile studiilor cu privire la organizarea zonei menționăm următoarele :

- dezvoltarea imobilelor care să răspundă la cerințele actuale de locuire;
- integrarea și armonizarea noilor construcții și amenajări
- valorificarea cadrului natural, a reliefului și armonizarea acestuia cu amplasamentul propus;
- completarea sau refacerea infrastructurilor edilitare în cazul construcțiilor vechi ;
- preluarea elementelor de regulament rezultate din acestea și care



trebuie respectate: P.O.T, C.U.T., aliniamente, regim de inaltime.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Ridicarile topografice efectuate au relevat geografia terenului in discutie precum si relatiile cu vecinatatile. Pe teren exista doua constructii existente cu regimul de înălțime parter.

Concomitent cu P.U.D. a fost elaborat și studiul geotehnic. Acesta prezintă câteva considerente geotehnice generale referitoare la terenul studiat și pune in evidență faptul că stabilitatea generală a amplasamentului este asigurată.

Pentru cunoașterea exactă a traseelor si dimensiunilor rețelelor edilitare din zonă s-au efectuat relevee ale acestora acestea pot fi consultate in avizele primite de la agentiile de a caror proprietate sunt.

Situarea amplasamentului in cadrul localității este prezentată în Planșa U01, iar încadrarea în PUG este prezentată în planșa U00.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul in discutie are o suprafata de 554.00 mp si nu este grevat de sarcini conform extrasului de carte funciara atasat prezentei documentatii. Forma terenului este trapezoidala neregulata, având un front la drumu de 11.62m pe latura nord-estica, 52.168m pe latura nord -vestica, 21.76m pe latura sud-vestica, si 38.635m pe latura sud-estica a parcelei. Amplasamentul se invecinează cu drum de acces situat pe latura de nord est iar pe celelalte laturi cu parcele proprietate privată. Accesul pe parcelă atât cel pietonal cât si cel auto, se face direct de pe strada Anatole France.

Din punct de vedere topografic, terenul are o inclinatie de la nord-est la sud-vest.

Parcela este limitată la NE de str. Anatole France, iar pe celelalte trei limite se invecineaza cu terenuri și construcții care sunt proprietate privată a unor persoane fizice și juridice.

Accesul in interiorul incintei se face direct din drumul public, cu legatură directă la rețeaua de circulație majoră a orașului din partea nord a parcelei.

- Pe parcelă sunt existente două construcții, ambele având funcțiunea de casă unifamilială, regimul existent de înălțime a acestora este parter.

3.1. Regimul juridic

Construcția la care se va realiza intervenția de mansardare se află in proprietatea beneficiarului cu o cotă de 1/1 conform cu extrasul de carte funciara. Amplasamentul, parcela pe care se află constructiile este detinuta in cota parte de beneficiar conform cu extrasul de carte funciara.



Amplasamentul in discutie se afla in proprietatea lui **Moisa Olimpia Monica** cu o cotă actuală de 30% din suprafața acesteia, iar restul de 70% din parcelă este proprietatea lui Berci Ioan Marin și soția Berci Adriana Daniela, si are o suprafata totală de **554,00 m.p.**

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor de construire s-a întocmit un studiu geotehnic. Pozitia forajelor si stratificatiile respective sunt prezentate in documentația de specialitate anexată.

Stabilitatea generală a amplasamentului este asigurată, în zonă nefiind evidențiate alunecări de teren sau prăbușiri.

3.3. Analiza fondului construit existent

Construcțiile existente in zonă sunt :

- Teren proprietate privată cu un imboil P+4E pe latura de S,SV a parcelei studiate.
- Teren proprietate privată cu un imboil P pe latura de SE, a parcelei studiate.
- Teren proprietate privată cu un imobil P pe latura de NV a parcelei studiate.
- Drum de utilitate publică – Str. Anatole France, pe latura de NE a parcelei.

3.3. Căi de comunicație

Circulația principală in zonă se desfasoară pe mai multe străzi, str. Anatole France este o strada cu sens unic, de pe aceasta se face accesul pe strada Zrinny Miklos, iar din aceasta se face accesul direct pe o stradă principală colectoare a municipiului, str. Constantin Brancuși. Rețeaua secundară e formată din străzi și alei carosabile de acces și de servitute. Accesul pe parcelă se realizeaza direct din str. Anatole France.

3.4. Echipare edilitară

Conform PUG zona dispune de dotare edilitară completă, astfel:

Construcția studiat este branșată la :

- rețele de energie electrica,
- alimentare cu apa curenta potabilă
- retea de canalizare
- enegie termică – se realizeaza cu ajutorul unei centrale temice murale
- telefonie – telefonie mobila
- rețele de gaz



4. PROPUNERI (REGLEMENTARI)

4.1. Elemente de temă

Tema de proiectare care stă la baza acestui studiu a fost stabilită de comun acord cu autoritățile locale și investitor/beneficiar. Ele se înscriu în funcțiunea de locuințe prevăzută prin zonificarea funcțională din P.U.G.. Astfel, alături de locuințele și ansamblurile existente, obiectivele propuse vor constitui tema unei viitoare imagini a cartierului, însă cu un efect redus asupra imaginii percepute, având în vedere amplasarea acestora în interiorul parcelei.

Descrierea funcțiilor:

„Elaborare proiect pentru autorizarea lucrărilor de mansardare, reabilitare și consolidare corp C2,,

Imobilul propus spre mansardare are funcțiunea actuală de locuință unifamilială, cu un regim existent de Sp+P(subsol parțial plus parter). Propunerea de mansardare dorește extinderea zonei locuibile. Spațiile rezultate în urma mansardării vor avea aceași funcțiune de locuire ca și spațiile de la parter.

a. Dotări și amenajări exterioare

- aleei auto
- aleei pietonale
- spații verzi amenajate, plantații, arbori, etc.
- iluminat exterior

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă pentru **„Elaborare proiect pentru autorizarea lucrărilor de mansardare, reabilitare și consolidare corp C2”**, nu aduce modificări a amprentei la sol a construcției, mansardarea propusă aduce modificări în ceea ce reprezintă coeficientul de utilizare a terenului, încadrându-se în limitele prevăzute de regulamentul local. Soluția prevede modificarea volumului existent al podului pentru obținerea unor spații de locuit, orientarea acestora fiind astfel încât camerele să beneficieze de o însorire optimă. Spațiul de staționare al autovehiculelor este amplasat în interiorul parcelei.

Aspectul propunerii este calm și elegant, construcția integrându-se în zonă prin formă cât și prin materialitate, arhitectura propusă este modernă fără a se încerca imitarea unor stiluri istorice sau pastişe.

4.3. Organizarea circulației

Obiectivul propus are accesul carosabil asigurat, direct din drumul



existent in partea de nord est a parcelei.

Pentru circulația pietonală din interiorul parcelei amenajarea va fi aceeași cu cea auto, se va folosi același material de finisaj.

Se vor organiza locuri de parcare in interiorul parcelei. Conform regelementarilor prevazute in P.U.G.

4.4. Regimul juridic, circulația terenurilor

Terenul aferent amplasamentului prezentat anterior însumand 554,00 m.p. face parte din domeniul privat. Nu este nevoie de cedarea unei suprafete din terenul în cauză pentru realizarea profilului stradal.

4.5. Regimul de aliniere

Clădirea este amplasată izolat in interiorul parcelei conform cu planurile anexate, conformarea arhitecturala este prevazuta sa respecte prevederile PUG si retragerile prevazute in lege.

Constructia studiata este amplasata pe limita de NE a parcelei. Cele doua constructii existente pe parcela au o distanta intre ele de 6.75m.

4.6. Regim de înălțime

Regimul de înălțime propus a fost stabilit in funcție de necesitățile funcționale ale imobilului, rezultate din capacitățile funcționale solicitate, avand ca baza un studiu atent al posibilitatilor de exploatare considerate de investitor precum și criteriile de natură compozitională și de asemenea prevederile legate din P.U.G.. Constructia existentă are un regim de inaltime Sp+P, propunerea adusă prin prezentul proiect este de Sp+P+M, acesta integrandu-se in limitele prevazute de catre P.U.G.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Indicii recomandati prin regulamentul local de urbanism aferent P.U.G. sunt :

- P.O.T. max. 35%
- C.U.T. max. 0.9

Având în veder ca este discutia unui amplasament cu constructii existente vom prezenta indicii urbanistic atât cei existenți cât si propusi.

Indicii existenți pe amplasamentul studiat sunt:

- **P.O.T. 42,32%**
- **C.U.T. 0.42**

Indicii propusi pentru amplasamentul studiat sunt:

- **P.O.T. 42,32%**
- **C.U.T. 0.57**



4.8. Plantații și împrejuriri

Realizarea obiectivului propus pe amplasamentul studiat va cuprinde și amenajarea incintelor cea ce include spații verzi, plantații, etc.. Suprafața amenajată astfel va fi conform PUG de min. 40% din totalul suprafeței 554.00 m.p. reprezentând 222.00m din totalul parcelei însemnând un procentaj de 40% din suprafața verde. Împrejuririle față de parcelele vecine sunt existente nu se prevăd intervenții asupra acestora.

4.9. Echipare edilitară

Zona are dotare edilitare completă, existând toate utilități necesare desfășurării activităților prevăzute prin PUG. Ambele clădiri existente pe parcelă sunt racordate la rețelele tehnico-edilitare existente în zonă.

4.9.1. Alimentarea cu apă

Zona beneficiază de alimentare cu apă de la rețeaua localității. Clădirea studiată este bransată la alimentarea localității.

Pentru înregistrarea consumului de apă al clădirii au fost prevăzute pe bransament apometre montate la nivelul locuinței.

4.9.2. Canalizare

Apele menajere uzate provenite de la obiectivul studiat sunt preluate în exterior de racorduri de canalizare menajere subterane ale rețelei orașului.

Racordurile pluviale preiau apele de ploaie de pe învelitori și le descarcă în rețeaua de ape pluviale prevăzute în jurul clădirii propuse de unde sunt conduse în rețeaua pluvială existentă.

4.9.3. Asigurarea energiei termice și alimentarea cu combustibil

Asigurarea energiei termice se va realiza prin centrale termice proprii amplasate în spațiile tehnice sau spații agreate. Alimentarea cu combustibili a centralei se face prin racordarea la rețeaua de gaz.

4.9.4. Asigurarea energiei electrice

Alimentarea cu energie electrică este realizată de la furnizorul local. Construcțiile sunt bransate la rețeaua de energie electrică.



4.10. Bilanț teritorial

a. Zonificarea funcțională:

Nr. Crt.	ZONIFICARE FUNCTIONALA	Existent		Propus	
		(m.p.)	(%)	(m.p.)	(%)
1.	Construcții propuse	234.00	42.23	234.00	42.23
2.	Circulații carosabile	59.00	10.65	47.00	8,49
3.	Circulații pietonale	74.80	13.50	51.00	9.20
4.	Domeniu public	0.00	0.00	0.00	0.00
5.	Terase exterioare	0.00	0.00	0.00	0.00
6.	Teren viran	-	-	-	-
7.	Spatii verzi amenajate	186.20	33.62	222.00	40.08
TOTAL		554.00	100.00	554.00	100.00

b. Calculul necesar parcaje:

Conform cu reglementările prevăzute prin RLU – Lip art. 9 și prin HGR 525/96 anexa 5 art. 5.11. Pentru locuințele unifamiliale vor fi prevăzute un loc de parcare sau un număr de 1-5 locuințe cu lot propriu. Astfel necesarul de locuri de parcare este de 1 loc de parcare.

Pentru parcela studiată au fost realizate două parcuri în interiorul parcelei astfel rezultând un loc de parcare pentru fiecare construcție unifamilială.

5. CONCLUZII:

Din analiza condițiilor de amplasare, dimensionare și conformare a obiectivului cuprinse în această documentație reiese că acestea se înscriu corect în prevederile P.U.G., având în vedere amplasamentul și construcțiile existente .

Reglementările cuprinse în documentație – referitoare la regimul juridic, economic și tehnic al terenului, conformarea construcțiilor, relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, asigurarea accesibilității și racordarea la rețelele edilitare, modul de ocupare și utilizare a terenului – toate acestea au scopul de a materializa elementele funcționale ale unui imobil de locuit.

Realizarea obiectivului :

Valorificarea optimă a unui amplasament intrat în exploatare și implicit crearea unei noi componente socio-economice pentru localitate.

Dezvoltarea zonei rezidențiale se bazează pe relația de complementaritate cu localitatea: expansiunea populației, susținută de localitate.

Întocmit,
arh. Popescu Ioan