

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	EXTINDERE ȘI ETAJARE LOCUINȚĂ, AMENAJARE 2 UNITĂȚI LOCATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENT	municipiul CLUJ-NAPOCA, str. RĂȘĂRITULUI, nr.17, judetul CLUJ
BENEFICIAR	ASOLTANEI IONUȚ
PROIECTANT GENERAL	ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
NUMAR PROIECT	P08 - 2020
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	octombrie 2020

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 1/250 | U.02 |
| 3. Plan de situatie-reglementari urbanistice | sc 1/250 | U.03 |
| 4. Sectiuni caracteristice-parcela beneficiar studiată | sc 1/250 | U.04 |
| 5. Plan de situatie-reglementari edilitare | sc 1/250 | U.05 |
| 6. Plan de situatie juridica -circulatia terenurilor | sc 1/250 | U.06 |
| 7. Plan de situatie -informarea populatiei | sc 1/250 | U.07 |

MEMORIU

Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: EXTINDERE ȘI ETAJARE LOCUINȚĂ, AMENAJARE
2 UNITĂȚI LOCATIVE, ÎMPREJMUIRE TEREN,
RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
- Amplasament: mun. CLUJ-NAPOCA, str. RĂSĂRITULUI, nr.17, jud. CLUJ
- Beneficiar ASOLTANEI IONUȚ
- Proiectant general: ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
- Proiectant de specialitate: ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
- Data elaborării: octombrie 2020

b. Obiectul lucrării

Conform temei de proiectare, beneficiarul ASOLTANEI IONUȚ dorește extinderea și etajarea corpului de clădire existent și amenajarea a două unități locative. Terenul studiat, este identificat pe baza extrasului de carte funciara nr. 260305, nr.CAD 260305, are o suprafață de 396,00 mp și este situat în municipiul Cluj-Napoca pe strada Rasaritului, nr.17, județul Cluj. Pe teren există edificat în prezent un corp de clădire, corp C1 cu destinația de locuință.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2052 din 27.05.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj- Napoca, pentru realizarea obiectivului propus este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentație studiază și reglementează accesul pe parcelă, modul de amplasare a construcțiilor pe teren, indicii urbanistici aferenți parcelei, sistematizarea verticală și amenajarea exterioară a parcelei, asigurarea echipării edilitare necesare.

B. Incadrarea in zona

Terenul pe care se propun lucrarile mentionate, este situat in partea nord-est in intravilanul municipiului Cluj -Napoca, in cartierul Marasti, pe strada Rasaritului la numarul 17. Amplasamentul este situat intr-o zona cu caracter eterogen, unde functiunea predominanta este cea rezidentiala de densitate mica cu parcelar omogen, regulat sau variat, in vecinatatea lui regasindu-se in general locuinte unifamiliale, dar si locuinte colective.

a. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform certificatului de urbanism nr. 2052 din 27.05.2020 emis de Primaria Municipiului Cluj- Napoca, destinatia zonei- UTR= Lip, din care face parte terenul este aceea de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

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

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism PUG a Municipiul Cluj-Napoca, aprobata cu Hotararea Consiliului Local Cluj Napoca nr. 493 din 22.12.2014, terenul studiat este incadrat in UTR – Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Conform R.L.U. aferent P.U.G. in aceasta zona este permisa construirea de:

- locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

- locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700,00mp, caz in care se va elabora P.U.D. Utilizarile admise cu conditionari sunt: instalatii exterioare, servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, turism si institutii de educatie / invatamant, acestea pot fi realizate cu conditiile detaliate conform R.L.U. aferent P.U.G. Sunt interzise alte utilizari decat cele admise (si admise cu conditionari) precum si lucrarile de terasament / sistematizare vertical de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente. Procentul maxim de ocupare al terenului pentru utilizari admise (locuinte) este P.O.T.maxim=35%, iar pentru utilizari admise cu conditionari este P.O.T.maxim=25%. Coeficientul de utilizare al terenului pentru utilizarile admise (locuinte) este CUTmaxim=0,9 iar pentru cele admise cu conditionari este CUTmaxim=0,5. Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter+etaj+mansarda/ nivel retras) sau (demisol+parter+mansarda/ nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80m fata de planul fatadei spre strada / spatiu public. Prin urmare regimul de inaltime nu poate depasi una din configuratiile: S+P+1+M, S+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Inaltimea maxima

admisa 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. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.** - ing Lucian Barna.
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre **ing. Tiurbe Dan Gheorghe**, care este avizată de către **A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj**.

A. Situatia existenta

- Accesibilitatea la caile de circulatie

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Rasaritului care are un profil transversal de tip II.J compus din doua zone de circulatie auto cu latimea de aproximativ 7,00m, un acostament cu spatiu verde- trotuar amenajat cu latime variabila pe o latura a strazii, iar pe cealalta latura parcare amenajate invecinate de calea ferata in partea de nord a strazii.

Parcela studiata are front de 9,66m la strada Rasaritului.

a) Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate

Suprafata totala masurata a parcelei este de 396,00mp conform extrasului de Carte Funciara nr. 260305, nr. CAD 260305. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca.

Parcela se invecineaza la est, vest si sud cu cate o alta proprietate privata iar la nord se invecineaza cu strada Rasaritului care apartine domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca si de pe care se realizeaza accesul pe parcela studiata.

b) Suprafetele de teren libere si suprafetele de teren construite, indici de ocupare a terenului

Suprafata de teren reglementata prin prezentul PUD este de 396,00mp. In prezent pe terenul studiat exista edificat un corp de cladire - Corpul C1 care adaposteste functiunea de locuinta, are suprafata construita de 79,10mp, cea desfasurata de 158,00mp si regimul de inaltime D+P(+Pod).

P.O.T.existent = 19,097%

C.U.T.existent = 0,399

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

Zona studiata este una cu specific urban, caracterizata de: -functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), -de parcelarul omogen si regulat, rezultat al

unor operatiuni de urbanizare / sau parcelar variat, rezultat al dezvoltarii spontane (cu parcele avand deschidere la strada de 8-18m, adancime de 30-75m si suprafata de 250-1200mp), - de regimul de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional (case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament si anexele acestora.

Regimul de inaltime al constructiilor din jur variaza de la D+P+M la D+P+1+R. Caracterul zonei este marcat de prezenta decoratiei de tip eclectic a fatadelor principale iar starea cladirilor este buna.

d) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apei subterane.

Parametrii seismici ai zonei

Conform Studiului geotehnic intocmit de S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. geolog Lucian Barna, in urma forajului realizat pe aprcela s-a depistat ca terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: $\pm 0,00\text{m}$ - $-1,40\text{m}$ -> umplutura eterogena; $-1,40\text{m}$ - $-4,60\text{m}$ -> pietris cu nisip [saGr] cafeniu, cu indesare medie: $-4,60\text{m}$ -> refuz foraj (pietris indesat). **Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de $-1,60\text{ m}$ fata de cota terenului natural si o latime a talpii $B = 1,00\text{ m}$, capacitatea portanta este $P_{\text{conv}} = 375\text{ kPa}$.** Adancimea zonei de inghet este de 80 – 90 cm.

Apa subterana nu a fost intalnita in forajul geotehnic executat pe amplasament, insa in perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel.

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

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

Terenul are dimensiunile maxime de $39,47\text{m} \times 10,14\text{m}$ si o forma dreptunghiulara regulate si nu prezinta pante majore a reliefului.

f) Echipare edilitara existenta

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

A. Reglementari

a) Date de tema

Beneficiarul doreste extinderea si etajarea corpului de cladire existent si amenajarea a doua unitati locative cu regimul de inaltime D+P+E.

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

Constructia propusa se incadreaza in functiunea dominanta a zonei, predominant locuinte unifamiliale si se va realiza astfel incat sa se incadreze in cadrul arhitectural specific zonei.

Fata de limita de proprietate de la sud se propune o retragere minima de 19,92m.

La vest se propune o retragere minima de 1,21m fata de limita de proprietate.

Fata de limita de proprietate de la est se propune o retragere minima de 0,00m -calcan.

Fata de aliniament cladirea nou propusa se va retrage cu o distanta minima de 4,79 m.

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

In prezent terenul are imprejmuire pe toate laturile, realizata din panouri metalice pe soclu de beton pe latura Nordica la strada si din placi de beton pe celelalte laturi, delimitate de cladiri. Se va pastra accesul existent de pe strada Rasaritului.

c) Capacitatea, suprafata desfasurata

Suprafata construita a locuintei rezultata in urma extinderii si etajarii va fi de 120,47mp, regimul de inaltime va fi D+P+E, iar suprafata desfasurata de 289,62mp.

La nivelul demisolului se propun spatii de depozitare, spalatorie, spatiu tehnic si baie.

La nivelul parterului constructia va cuprinde un hol de acces, o camera de zi, o bucatarie cu camera, o debara, un dormitory si o baie.

La nivelul etajului se va amenaja un hol de acces, o camera de zi, un dormitory, o bucatarie, o debara si o baie.

d) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Rasaritului care are un profil transversal de tip II.J compus din doua zone de circulatie auto cu latimea de aproximativ 7,00m, un acostament cu spatiu verde- trotuar amenajat cu latime variabila pe o latura a strazii, iar pe cealalta latura parcuri amenajate invecinate de calea ferata in partea de nord a strazii.

Parcela studiata are front de 9,66m la strada Rasaritului.

Accesul carosabil se va realiza prin intermediul portii metalice existente cu deschidere in interiorul parcelei si latimea totala de 3,00 m. Acces pietonal se va realiza prin intermediul portii metalice existente cu deschidere spre interiorul parcelei si latimea totala de 1,00 m. Ambele accese existente se pastreaza si se vor realiza din strada Rasaritului.

Conform anexei nr.5 la HG 525/1996, obiectivul propus- Locuinta cu doua unitati locative se incadreaza in categoria - Locuinte, care necesita 1 loc de parcare/ apartament/ unitate locativa(cu

Autila mai mica decat 100mp). Deoarece suprafata utila a fiecarei unitati locative propuse din cadrul locuintei nu depaseste 100mp, se propun 2 locuri de parcare in incinta proprietatii, cate 1loc pentru fiecare unitate locativa.

Accesul auto din imprejmuirea de pe latura estica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

e) 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 particularitatiile zonei si se va armoniza cu vecinatatiile imediate.

f) 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 D+P+E 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.

g) Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

h) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Solutiile 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 apa 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.

i) 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.

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

Constructia propusa va avea regimul de inaltime D+P+E si va fi realizata in regim de construire izolat.

Retragerile propuse vor fi de minim 4,79 m fata de limita de proprietate la nord-la strada Rasaritului, de minim 0,00m (calcan) fata de limita de proprietate de la est, de minim 19,92m fata de limita de proprietate de la sud si de minim 1,21m fata de limita de proprietate de la vest.

Regimul de inaltime propus D+P+E 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 cladirii la cornisa va fi de +5,55m iar inaltimea maxima va fi de +7,35m.

Suprafata construita totala propusa va fi de 120,47mp si suprafata desfasurata totala de 289,62mp.

$$\text{POT estimat} = 30,42\% \quad (120,47 \times 100 / 396,00 = 30,42)$$

$$\text{CUT estimat} = 0,731. \quad (289,62 / 396,00 = 0,731)$$

k) Asigurarea utilitatilor

Constructia existenta este racordata la toate retelele de utilitati existente in zona. In zona exista retea 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 si in reseaua de canalizare stradala.

l) Dimensionarea numarului de parcaje

Conform anexei nr.5 la HG 525/1996, obiectivul propus- Locuinta cu doua unitati locative se incadreaza in categoria - Locuinte, care necesita 1 loc de parcare/ apartament/ unitate locativa(cu Autila mai mica decat 100mp). Deoarece suprafata utila a fiecarei unitati locative propuse din cadrul locuintei nu depaseste 100mp, se propun 2 locuri de parcare in incinta proprietatii, cate 1loc pentru fiecare unitate locativa.

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

Nr.crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		ESTIMAT	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	79,10	19,97	120,47	30,42
2.	Spații verzi amenajate	245,00	61,88	206,24	52,09
3.	Suprafețe dalate, platforme	71,90	18,15	69,29	17,49
	TOTAL	396,00	100,00	396,00	100,00

n) Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor

Parcela este proprietatea lui ASOLTANEI IONUT, conform extrasului de carte funciara nr. 260305, nr. CAD 260305. Suprafața totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 396,00 mp.

A. Concluzii

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

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

Intocmit,
arh. stag. Nadejda GOLOGAN

Verificat,
arh. Dan Stefan ADACE