

**Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu- construire locuinta unifamiliala**  
*Proiect nr. 12/2019*

**Beneficiari:** **SC DEZIMO CLU SRL**  
Cluj - Napoca  
**SC IMOINSTANT SRL**  
Cluj - Napoca

**Amplasament:** **CF 334393**  
Str. Cocorilor / str. Doinei Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Faza:** **P.U.D.**

**Proiectant general:** **S.C. ARCHITECTURE FOR HUMANS.R.L.**  
Cluj-Napoca

**Proiectant de specialitate:** **SC LINIE PUNCT SRL**  
**urbanism** Cluj - Napoca

**BORDEROU**  
*Proiect nr. 10/2018*

**A) Piese scrise:**

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase CF
- Documentatie cadastrala avizata OCPI pentru PUD
- Avize conform CU
- Studiu geotehnic
- Memoriu de arhitectura

**B) Piese desenate:**

- Plan de incadrare in PUG /zona 1:5000
- Plan de situatie existent 1:500
- Plan reglementari urbanistice 1:300
- Studiu parcele
- Plan obiective de utilitate publica 1:500
- Plan reglementari edilitare 1:500
- Fotomonataj

## MEMORIU TEHNIC

Proiect nr. 12/2019

### I. DATE GENERALE

**Denumirea obiectivului:** Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu - construire locuinta unifamiliala

**Amplasament:** Str. Cocorilor / str. Doinei Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Beneficiari:** SC DEZIMO CLU SRL  
Cluj - Napoca  
SC IMOINSTANT SRL  
Cluj - Napoca

**Faza:** P.U.D.

**Proiectant general:** S.C. ARCHITECTURE FOR HUMANS.R.L.  
Cluj-Napoca

**Proiectant de specialitate:** SC LINIE PUNCT SRL  
urbanism  
Cluj - Napoca

**Perioada de executie propusa:** 2019-2021

**Suprafata terenului studiat:**  $S_{\text{teren}} = 540.00 \text{ mp}$  (conform CF 334393)

## I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea proiectelor necesare în vederea aprobării **Planului Urbanistic de Detaliu – construire locuință unifamilială**, pe terenul proprietate privată situat pe Str. Cocorilor / str. Doinei, Cluj-Napoca, jud. Cluj

## II. INCADRAREA ÎN ZONA:

### II.1. Situația obiectivului în cadrul localității:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Terenul se află în proprietatea beneficiarilor.

Zona Dambul Rotund, Str Cocorilor / str. Doinei

### II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Conform planului de încadrare în zonă, terenul are ca limită nordică și sudică proprietăți private, care sunt în proprietatea beneficiarilor. Acestea fac obiectul de studiu cu aceeași temă.

Pe limita estică și limita vestică se învecinează cu un drum privat pe care s-au extins rețelele edilitare ( cota parte beneficiari ), care are acces din drumul principal str. Doinei ( SUD ), și str. Cocorilor ( Vest ).

Conform PUG, terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

**UTR=Lir-locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural**

**POT max / CUT mac = 35% / 0.9**

## III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### Accesibilitatea la căile de comunicații:

Accesul auto și cel pietonal se face din drumurile private ( nr. cad.334981, nr.cad. 336443, nr.cad.33676 ), iar aceste drumuri au deschidere la str. Doinei ( SUD, 9 m ), str. Cocorilor ( Vest 4m ).

Drumurile private pentru care există Proces Verbal de recepție extindere rețele, se propun spre acces public.

### Regimul juridic, Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafața terenului studiat este de **540.00 mp, conform CF:334393**

Dimensiunile maxime ale terenului sunt de **31.76 m, respectiv 18.00m,.**

Pe parcela există nu se află nici o construcție

POT existent = **0.00%**

CUT existent = **0.00**

### Caracterul zonei din punct arhitectural și urbanistic:

Caracterul actual al zonei este definit de spații cu caracter rezidențial de densitate mică de tip periferic, dezvoltate pe un parcelar cu specific rural.

### Destinația zonei:

Parcelar de locuințe, dezvoltat în profunzime ( cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 -100 m și suprafața de 300-1500mp). Regimul de construire

izolat, bazat pe tipologiile traditional de ocupare a terenului ( case lungi, dezvoltate in adancime, dispuse in vecinatatea uneia din limitele laterale de proprietate ).

#### **Analiza geotehnica:**

S-a executat un studiu geotehnic (intocmit SC GEODESIGN SRL – ing. Paul Grovu), prin care terenul studiat este incadrat in categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat.

#### **Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)**

-nu este cazul

#### **Parametri seismici ai zonei:**

Valoarea de varf a acceleratiei terenului  $a_g=0.10$  pentru un interval mediu de recurenta  $IMR=225$  de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de  $T_c=0.70$  secunde potrivit normativului P100-1-2013.

#### **Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):**

- **La est:** drum privat, profil 9.00,, iar peste strada este dezvoltata o zona cu acelasi caracter UTR Lir, rezidential de densitate mica.
- **La vest:** drum privat, profil 9.00,, iar peste strada este dezvoltata o zona cu acelasi caracter UTR Lir, rezidential de densitate mica.
- **La nord:** proprietate privata, aflata in proprietatea beneficiarilor, care face obiectul unei teme de studiu cu acelasi caracter ca cea prezentata in aceasta documentatie
- **La sud:** proprietate privata, aflata in proprietatea beneficiarilor, care face obiectul unei teme de studiu cu acelasi caracter ca cea prezentata in aceasta documentatie

#### **Echipare existenta:**

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, telecomunicatii, apa si gaz.

Au fost extinse din strada Cocorilor (Vest ), si strada Doinei (Sud) ( Proces Verbal atasat la docuemntatie).

## **IV. REGLEMENTARI**

#### **Obiective noi solicitate prin tema program:**

Se propune construirea unui imobil de locuinta unifamiliala. Obiectivul este de a crea un spatiu urban accesibil, care prin caracterul permisiv, si accesibilitate, sa ofere oportunitate dezvoltarii unor imobile de locuinte.

#### **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Se propune construirea unui imobil de locuinta unifamiliala.

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Imobilele propuse tin cont de retragerea fata de aliniament a imobilelor construite la drumul privat de acces (prelungire strada Cocorilor si la sprelungire strada Doinei ), urmarindu-se intregirea zonei.

Avand in vedere specificitatea parcelei care are deschidere la doau strazi, imobilul propus se va dezvolta dupa o tipologie de tip compact, rezultand doua curti dispuse spre interiorul parcelei cu deschidere EST-SUD, si VEST – SUD.

Pe zona de Vest, vecinatatile aflate la drumul privat de acces cu CF 334981, au fost studiate si aprobate in HCL Cluj – Napoca, cu aceasi destinatie ( locuinte semicolective cu doua unitati locative de tip cuplat ). HCL 66/05.03.2019 Mihaiescu Andrei si HCL 119/24.05.2019 Bocos Paula-Sorina

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- parter: zona de bucatarie, living, casa scarii, baie, spatiu centrala termica
- etaje 1: zona de dormitoare
- terasa : dispunere SUD – Vest ; Sud-EST
- garaj pe limita de proprietate: 1 loc auto+biciclete
- 

**Capacitatea, suprafata desfasurata:**

Caracteristicile constructiilor propuse:

S teren = 540.00 mp

Sc parter = 127.00 mp

Sc etaj = 131.00 mp

Sc garaj = 27.00 mp

**Sc POT = 127+27 = 154 mp**

**Sc CUT = 127+27+131 = 285 mp**

**POT<sub>propus</sub> = 154 / 540 \* 100 = 28.51%**

**CUT<sub>propus</sub> = 285 / 540 = 0.53**

Regim de inaltime=(S)+P+1E

H cornisa fata de cota teren amenajat = 6.50m

Hmaxim = 10.50 m

Nr. locuri de parcare propuse: 2 locuri ( 1 loc in garaj si u loc amenajat la sol)

**Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):**

Cladirea se va amplasa in retragere fata de aliniament, in sistem deschis, datorita contextului generat de cadrul construit adiacent si urmarind specificitatea organizarii urbanistice a parcelelor din UTR Lir.

Constructia se va dezvolta dupa o tipologia de tip casa izolata, conturandu-se pentru fiecare unitate locativa o curte cu un caracter semiprivat spre interiorul parcelei.

Regimul de inaltime va fi de S+P+1E pentru partea de volum dezvoltata intre cele doau profile de drum privat. Inaltimea cornisei de la nivelul trotuarului va fi de 6.50 m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 10.50 m.

Accesele pietonale de pe toate strazile ce delimiteaza parcela studiata, dar si din interiorul curtii interioare conturate, asigura o accesibilitate crescuta a spatiilor propuse, si incurajeaza propunerea a unui acces auto si pietonal de pe latura Vestica.

Configuratia planimetrica si volumetrica propusa deriva din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de inaltime si cu functiunile adapostite. S-a urmarit conturarea volumului cu o dispunere a principalelor zone spre Vest – Sud – Est, a unor terase cu doau deschideri.

### **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:**

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

### **Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:**

Tinand cont de organizarea circulatiei din zona si de elementele necesare de accesibilitate a unei parcele cu deschidere la doua strazi se propun urmatoarele modificari:

-realizarea unui accesa auto si pietonal, de pe Latura Vestica cu acces din drumul(CF 334981) profil 9.00 m proprietate privata ( beneficiari au cota parte ).

-pentru a facilita accesul utilitatilor, se propune ca drumurile private sa aibe acces public.

Se doreste amenajarea a 2 locuri de parcare dispuse unul in garaj si al doilea amenajat pe teren.

### **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

-nu este cazul

### **Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

-nu este cazul

### **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, amenajarea de alei pietonale pavate. Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc in interiorul parcelei, cu spatii si instalatii specifice de colectare selectiva.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-nu este cazul

### **Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT si CUT)**

Cladirea se va amplasa in retragere de la aliniament, in front discontinuu, urmarind o tipologie de tip casa izolata, urmarind specificitatea organizarii urbanistice a parcelei cu deschidere la doua strazi.

**LIMITA VEST** : Fata de drum privat profil 9.00m, cladirea se va se va retrage de la aliniament cu o distanta de min. de 5.00m. La nivelurile superioare, balcoane se pot amplasa la o regratere minima de 3.00m fata de aliniament.

**LIMITA EST** : Fata de drum privat profil 9.00m, cladirea se va se va retrage de la aliniament cu o distanta de min. de 8.48. La nivelurile superioare, balcoane se pot amplasa la o regratere minima de 3.00m fata de aliniament.

**LIMITA NORD** : cladirea se va retrage de la limita laterala cu o distanta minima de 3.00 m, si garaj amplasat pe limita de proprietate cu h.max-2.8 m pe o adnacime de 9.00m

**LIMITA SUD** : cladirea se va retrage de la limita laterala cu o distanta minima de 3.00 m.

Regimul de inaltime va fi de (S)+P+1E

Inaltimea cornisei va fi de 6.50, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 10.50m.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG.

**UTR=Lir-locuinte cu regim redus de inaltime cu caracter rural**

**POTmax=35.00%;**

**CUTmax=0.9**

### **Asigurarea utilitatilor**

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta.
- Canalizarea. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.
- Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie
- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

### **Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)**

**Existent:** 540.00mp teren

POT=0.00%

CUT=0.00

#### **Propus:**

<u>S teren</u>	<u>540.00 mp</u>	<u>100.00%</u>
<u>S construit</u>	<u>154.00 mp</u>	<u>28.51 %</u>
<u>S verde/neconstruit</u>	<u>272.00 mp</u>	<u>50.37 %</u>
<u>S pietonal/auto/terasa</u>	<u>114.00 mp</u>	<u>21.12 %</u>

**Sc POT = 127+27 = 154 mp**

**Sc CUT = 127+27+131 = 285 mp**

**POT<sub>propus</sub> = 154 / 540 \* 100 = 28.51%**

**CUT<sub>propus</sub> = 285 / 540 = 0.53**

### **V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie si restructurare a zonei.

Intocmit:  
Arh. Urb. Moldovan Corina