

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII
LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIARĂ,
BRANȘAMENTE, ORGANIZARE ȘANTIER, AMENAJĂRI EXTERIOARE
ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE**

str. Amos Frâncu, nr. 6, Cluj-N., jud. Cluj

FIȘA PROIECTULUI CU LISTA SEMNĂTURILOR

Denumirea lucrării:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIARĂ, BRANȘAMENTE, ORGANIZARE
ȘANTIER, AMENAJĂRI EXTERIOARE
ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE**

Adresa: str. Amos Frâncu, nr. 6, Cluj-N., jud. Cluj

Beneficiar: **WÉBER Tibor-Rudolf**
și soția
WÉBER-CSÍKY Borka-Boglárka

Proiectant: **PÁSZTOR C. István Csaba BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**
C.U.I. 41636871
+40 740 163613 paszti.bia@gmail.com
str. Ilie Măcelaru nr. 31, 400380 Cluj-N.

Proiectat: arh. PÁSZTOR István

Coord. urbanism: arh. BOZAC Voicu

Desenat: arh. PÁSZTOR István

Cuprins: **Plan Urbanistic de Detaliu**

Data: mai 2021

BORDEROU

Piese scrise:

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului cu lista semnăturilor
3. Borderou
4. Memoriu
5. Piese desenate cf. listei de mai jos
6. Certificat de Urbanism nr. 3244 din 24 08 2020
7. Copie extras Carte Funciară nr. 300931
8. Note (opinii) juridice Av. BUCERZAN Călin
9. Avize, acorduri cerute cf. C.U. pentru P.U.D.
D.J.C. - C.Z.M.I. 3,
Serviciul siguranța circulației,
S.D.E.E. Electrică
Compania de apă Someș s.a.
Delgaz Grid s.a.
10. Documentație topo-cadastrală
11. Studiu geotehnic

Piese desenate:

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – PLAN CADASTRU		planșa U01a
PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ – IMAGINE SATELIT		planșa U01b
PLAN ÎNCADRARE ÎN P.U.G. ȘI ÎN INSULA STRADALĂ		planșa U01c
PLAN PARCELAR ISTORIC ÎN ZONA str. Amos FRÂNCU		planșa U02
PLAN OCUPARE PARCELE CONSTRUIT / NECONSTRUIT		planșa U03
PLAN EVOLUȚIE DEZMEMBRĂRI ALE TERENULUI STUDIAT		planșa U04
PLAN REGIM JURIDIC	sc: 1:200	planșa U05
PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	sc: 1:200	planșa U06
PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE	sc: 1:200	planșa U07
PLAN DESFĂȘURATE, SECȚIUNE PRIN TERENUL STUDIAT	sc: 1:250	planșa U08
PLAN REȚELE EDILITARE SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc: 1:200	planșa U09a
PLAN REȚELE EDILITARE SITUAȚIA PROPUȘĂ	sc: 1:200	planșa U09b
VIZUALIZĂRI 3D, FOTOCOLAJE		planșa U10a
FOTODOCUMENTAȚIE		planșa U10b
STUDIUL ÎNSORIRE		planșa U11

Întocmit, arh. PÁSZTOR István

MEMORIU

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- a) Denumirea studiului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIARĂ, BRANȘAMENTE, ORGANIZARE ȘANTIER, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI REALIZARE ÎMPREJMUIRE**
- b) Adresa: str. Amos Frâncu, nr. 6, Cluj-N., jud. Cluj
- c) Beneficiari: **WÉBER Tibor-Rudolf și soția WÉBER-CSÍKY Borka-Boglárka**
- d) Proiectant **PÁSZTOR C. István Csaba BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ**
- e) Proiect nr.: 04 / 2020
- f) Data elaborării ianuarie-mai 2021.

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI (REZUMAT):

Obiectul prezentei documentații constituie studierea amplasării imobilului cu funcțiunea de locuință unifamiliară cu lucrările anexe (branșamente, organizare șantier, amenajări exterioare cu împrejmuire) pe terenul aflat în proprietatea personală a familiei WÉBER Tibor-Rudolf și soția WÉBER-CSÍKY Borka-Boglárka, situat la adresa de mai sus nr. Carte Funciară = nr. cadastral = nr. topografic 300931. Imobilul neconstruit se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Amos Frâncu, nr. 6. Folosința actuală a terenului este de „curți construcții”, situat în intravilan, împrejmuit.

Prezentul proiect este întocmit pentru a se obține autorizația de construire, reglementările din P.U.D. propus bazându-se pe condițiile impuse prin Certificatul de urbanism nr. 3244 din data 24 08 2020, cf. P.U.G. în vigoare. Forma neregulată a parcelei, frontul atipic, cu două legături la stradă, datorită retrocedării incomplete ale terenului inițial, conduc la necesitatea elaborării acestui studiu.

Parcela neconstruită are suprafața de 644 mp. Forma parcelei „U”, se datorează faptului că din acest teren a fost deprins în trecut terenul aferent clădirii vecine către strada Amos Frâncu (teren aflat în proprietatea Statului Român). Parcela studiată este învecinată către sud cu strada Amos Frâncu, prin cele două brațe cu lățimea de 3,5m respectiv 4,1m, pe care se realizează accesul auto și pietonal, cf. planului de situație. Către est și vest, parcela studiată se învecinează cu parcele construite, cu casele aliniate la ca. 4m de stradă, iar către nord cu terenuri ce pornesc cu fronturile pe pe străzile Brașov și

Iosif Vulcan. Obiectul P.U.D. este în consecință extins la terenul inițial în sens urbanistic, de 936m², ce include parcelele aferente intercalate cu casa de locuire colectivă existentă către stradă.

Se propune realizarea unei case familiale noi pe această parcelă, în regim de înălțime S+P+E+M. Condițiile geotehnice (elevații fundații adânci), corelate cu structura de rezistență a clădirii duc la soluția subsolului cu spațiile tehnice, de depozitare și anexe sub casă, pe radier general. Dimensiunea terenului nu permite realizarea accesului la un eventual garaj subteran prin rampă. Caracterul hidrotehnic relativ umed al terenului conduce la ridicarea parterului cu terasele exterioare cu 60-100 cm peste cota terenului natural. Funcțiunile de zi (bucătăria, locul de luat masa și spațiul de zi), cu anexele acestora, sunt la parter, la etajul, mai însoțit, propunem camerele pentru copii, cu anexe, iar la mansardă, dormitorul părinților, cu garderobă și baie. Planimetria, dispoziția golurilor și a teraselor, precum și organizarea casei pe înălțime, au rolul de a introduce cât mai multă lumină naturală și de a deschide vederi către vegetația din jur, cartier și oraș, în toate direcțiile interesante, de-a lungul parcursului, de la intrarea în casă, până la mica terasă a dormitorului de la mansardă.

Se va discuta în planuri și în notele juridice ale D-lui av. BUCERZAN Călin evoluția dezmembrărilor (datorită naționalizării și retrocedării terenului, respectiv al parcelelor rezultate) și rezolvarea servituții de folosință a utilității de canalizare, anexat la prezenta

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Planul Urbanistic General (P.U.G.) în vigoare, include această zonă în U.T.R. **ZCP Liu** - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban – în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice ale Ansamblului Urban „Centrul istoric al Orașului Cluj”, fără alte servituți sau restricții. Zona face parte din cartierul rezidențial istoric Andrei Mureșanu, din zona periferică centrală a orașului. S-a obținut pentru proiectul de față avizul D.J.C. - C.Z.M.I. 3, anexată.

Surse de documentare:

- Cadru legal pentru întocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Indicativ GM 009 –2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
- Certificat de Urbanism nr. 3244 din 24 08 2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca;
- Plan topografic vizat OCPI
- Studiu Geotehnic
- Extras C.F. Nr. 300931, proprietari WÉBER Tibor-Rudolf și soția WÉBER-CSÍKY Borka-Boglárka.

2.1. CONCLUZIILE DOCUMENTAȚIILOR ELABORATE

Conform ridicării topografice, terenul are o pantă de ca. 2 m pe distanța de 21 m, de la limita de proprietate către trotuar, până la lărgirea din spatele parcelei intercalate, pe cele două brațuri ale perimetrului de formă „U”, de unde panta devine mai lină, de 50-75 cm pe distanța medie de 23 m, până la limita posterioară a terenului.

Studiul geotehnic recomandă „o adâncime de fundare $\geq 2,0$ m față de cota terenului sistematizat, iar ca teren de fundare se recomandă argila prăfoasă tare cafenie cu pietriș, pe intervalul 2.6-2.9 m, interceptată pe intervalul de adâncime 1.8-3.5 m. Ca sistem de fundare se recomandă fundații directe de suprafață.”

2.1.1. UTILIZĂRI PERMISE:

În cadrul U.T.R. ZCP Liu utilizările specifice sunt cele de tipul locuirii individuale, unifamiliare, ceea ce se propune și în cadrul proiectului prezent.

2.1.2. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Parcela studiată, descrisă mai sus, este atipică de la bun început față de parcelarul protejat al U.T.R. din care face parte, revenirea la parcela inițială în sens urban este imposibilă, dar nu se propun subdivizări în continuare. Modul de utilizare (dispoziție accese pietonal și auto pe frontul de la stradă) al parcelei studiate va respecta cea a parcelei inițiale.

2.1.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT:

Clădirea existentă pe terenul inițial în sens urban, construită la începutul sec. XX. este poziționată pe aliniamentul stradal, fiind retrasă cu 3,5 m de la limita de proprietate către stradă. Parcela studiată nu permite dispunerea casei noi pe aliniamentul de la stradă, doar în spatele clădirii existente.

2.1.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELEI:

Frontul la stradă al parcelei inițiale în sens urbanistic este de 21,32 m. Nu există calcane vecine. Atât clădirea existentă, cât și cea propusă vor fi retrase cu >3m de la limitele laterale ale terenului, ambele fiind amplasate izolat. Distanța dintre clădirea existentă la stradă (cu înălțimea la cornișă 10 m de la cota terenului natural) și casa propusă pe terenul studiat (cu înălțimea la cornișă 8 m de la cota terenului natural) va fi de 8-10m. Se va lua în considerare distanța de 8 m între cele două clădiri la alegerea materialelor pentru șarpanta casei nou-propuse. Casa nou propusă va fi retrasă cu 8 m de la limita posterioară de proprietate. Aceste retrageri definesc de fapt conturul maxim în plan al casei noi, din care se extrag volume pentru terase (intrare, spațiu de zi, locul de luat masa) la parter și balconul de la etaj. Casa propusă va dispune de câte o fereastră evazată în consolă ca. 1 m, pentru introducerea luminii naturale dinspre vest, pe fațada dinspre nord, la parter și în spațiul umbrit de casa existentă la stradă, pe fațada dinspre sud, la etaj.

2.1.5. CONDIȚII DE CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se va păstra accesul carosabil și pietonal direct de la stradă, fără modificarea pozițiilor actuale ale acestora, cu renovarea gardului existent cu porțile pietonale și auto aferente. Accesul auto și pietonal se menține: cel pietonal pe „brațul” dinspre est al parcelei în formă de „U”, iar accesul auto pe „brațul” dinspre vest, de o parte și alta a parcelei intercalate cu clădirea existentă. Poarta existentă pentru acces auto va fi modificată doar pentru asigurarea accesului carosabil de min. 3,0 metri din circulația publică.

Cele 2 parcaje (neacoperite) necesare casei nou propuse, spațiul de acces către acestea și pentru manevră, se vor realiza fără ocuparea spațiului public. Parcările vor fi dispuse între cele două clădiri, dar pe porțiunea clădirii existente la stradă, care pe fațada dinspre nord nu are ferestre. Locatarii din imobilul existent de pe parcela, folosesc parcarile amenajate pe carosabilul de pe strada Amos Francu. Căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei studiate se vor placa cu dale prefabricate din beton și dale înierbate, sau piatră cubică, permeabile, în pat de nisip și pietriș. S-a obținut pentru situația propusă avizul de principiu al Serviciului siguranța circulației al Primăriei Mun. Cluj-N.

2.1.6.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	maxim 35%	NU SE MODIFICĂ
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	maxim 0,9	NU SE MODIFICĂ

2.1.7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime pentru casa propusă va respecta regimul maxim de (S)+P+E+M, cu înălțimea la cornișă < 8,00 m și înălțimea maximă, până la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, < 12 m de la cota terenului amenajat.

2.1.8. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

În prezent, de-a lungul str. Amos Frâncu există rețea următoarele rețele edilitare, la care va fi racordată și casa propusă, subteran și aerian:

- conductă distribuție gaze naturale al Delgaz Grid s.a., cf. aviz aviz favorabil 12636494/06.10.2020,
- linie electrică de distribuție de joasă tensiune, trifazată, cf. aviz amplasament Nr. 60102045674 / 09.10.2020. al S.D.E.E. Transilvania Nord s.a., sucursala Cluj-Napoca;
- conducte publice de apă și canalizare, cf. aviz nr. 2374/30405/2020. al Companiei de apă „Someș”.

Există o rețea de canalizare dinspre clădirea existentă pe parcela care nu a fost retrocedată, amplasată pe parcela studiată. Această canalizare va fi deviată de comun acord, conform reglementării din sentințele civile nr. 7059 / 2020 și 2770 / 2021, cu ocazia lucrărilor de execuție la casa propusă prin acest proiect. Anexăm la documentația prezentă opinia juridică detaliată a D-lui av. BUCERZAN Călin cu anexele acestuia.

Condițiile de igienă și salubritate se vor asigura prin colectarea deșeurilor în mod selectiv, în containere, pe sortimente, pe o platformă betonată, închisă și acoperită, în apropierea porții de acces pe teren. Apele meteorice nu vor fi conduse spre domeniul public sau parcele vecine. Firidele de bransament și consolidare vor fi integrate în împrejmuire și nu se dispun cabluri. Nu vor fi dispuse cabluri aeriene, traseul rețelelor de gaz și apă-canalizare va fi cf. planului de rețele edilitare situația propusă, corelat cu locatarii clădirii de locuințe colective, existente la stradă, cf. opiniei juridice amintite.

2.1.9. ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Arhitectura casei nou-propuse va fi de factură modernă și exprimă organizarea funcțional-volumetrică optimă din punctul de vedere al amplasamentului (aliniamente, accesibilitate, orientare, vederi), în relație cu tema de proiectare propusă de către Beneficiar. Cornișele vor fi „de tip urban” cu jgheburile ascunse, șarpanta va fi în mai multe ape, dar în unghi de 60 de grade față de planul orizontal, de o parte și alta a laturii scurte. Se vor utiliza materialele: învelitoare tablă lisă fălțuită, pereții vor asuma aspectul betonului aparent, placări lemn pe terase și pereți, balustrăzi din metal. Tâmplăriile ferestrelor și ușilor vor fi din aluminiu, nuanță gri.

2.1.10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele verzi plantate și / sau menținute propuse ocupă proporții de >40% din suprafața parcelei, atât în cazul parcelei studiate, de 644 m², cât și în cazul celui inițial, de 936 m². Se păstrează pe teren doi

arbori maturi, vizibili din str. Amos Frâncu, dar și dinspre str. Brașov, și alți arbori mai mici, în stare potrivită. Nu este nevoie de tăierea unor arbori maturi de pe teren, pentru realizarea construcției. Se vor realiza plantări cu arbori, cf. planului cu reglementări și situația propusă.

2.1.11. ÎMPREJMUIRI

Gardul existent cu poarta pietonală aferent parcelei studiate și auto de renovează, împreună cu soclul zidit și tencuit. În cadrul acestor lucrări, poarta auto va fi adaptată, astfel, încât să asigure lungimea de 3,0 m pentru ieșirea de pe teren pe domeniul public, la stradă, și deschiderea spre interior. Accesul auto va fi semnalizat. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor fi realizate din sisteme de panouri din sârmă bordurată groasă, zincată, montați pe stâlpi din oțel zincat, cu fundații izolate și soclu din beton armat, retras pe parcela proprie. Înălțimea acestui gard va fi de 2,0 m, fiind dublat spre interior prin gard viu plantat și exterior de către tufele existente.

2.2. DIMENSIONAREA ZONEI STUDIATE CU JUSTIFICAREA DETALIERII ACESTEIA:

Zona studiată se limitează la parcela pe care se propune construirea casei, cu C.F. nr. 300931, extinsă la nivelul terenului inițial în sens urban, incluzând și parcela intercalată cu nr. cad. 10214 cu clădirea existentă la stradă. Apar pe planșele de P.U.D. și terenurile imediat învecinate lateral, posterior și de vis-a-vis, peste stradă.

2.3. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Adresa terenului studiat este str. Amos Frâncu nr. 6, Cluj-N., în cartierul Andrei Mureșanu, zonă rezidențială consacrată, istorică, cu atmosferă și imagine valoroasă, recunoscută, atât de către locuitorii orașului, cât și de către arhitecți, urbaniști, istorici de artă. Parcelarea acestei zone a fost realizată în perioada interbelică, în continuarea parcelării dinaintea Primului Război Mondial.

Este atipică în cadrul acestui țesut, insula de terenuri delimitate de str. Amos Frâncu, str. Brașov și Piața Engels, str. Nicolae Iorga și albia desecată a Pârâului Țiganilor, vale protejată prin încadrarea în U.T.R. Ve în cadrul P.U.G. în vigoare (ce pornește dinspre str. Bună Ziua și coboară în continuare spre Piața Cipariu, peste str. Brașov, paralel cu Aleea Mușcel). Caracterul atipic al parcelelor acestei insule se remarcă prin suprafața relativ redusă, forma trapezoidală și ocuparea terenului, lansată cu blocul aflat la colțul str. Brașov și al Pieței Engels, blocul construit în planul secund, față de casa situată pe aliniamentul la stradă, în cazul terenului de pe str. Amos Frâncu, nr. 2A, casa retrasă foarte adânc față de aliniament, pe terenul de pe str. Brașov nr. 50.

Pârâului Țiganilor a constituit limita dintre intravilan și extravilanul orașului Cluj până în anul 1918, str. Amos Frâncu (str. Káldy György între 1941-45) și parcelele de-a lungul acesteia fiind prima trasată cu ocazia lotizării dintre anii 1928-1930 (etapa a doua de lotizare a zonei din perioada interbelică) ¹.

¹ Rusu, Vlad Sebastian *Evoluția urbanistică a Clujului interbelic*, Cluj-Napoca, Editura Academia Română. Centrul de Studii Transilvane, 2015

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Terenul care face obiectul studiului de față este amplasat în zona peri-centrală a municipiului Cluj-N., ușor accesibilă prin intermediul străzii Amos Frâncu. Strada are un profil transversal cu un fir de circulație auto cu sens unic, pe direcția vest-est, dinspre zona centrală, Calea Turzii, prin str. Nicolae Iorga spre P-ța Ion Agărbiceanu și un șir de parcuri pe latura dinspre sud a străzii, cu trotuare.

Parcela studiată are suprafața de 644 m². Forma parcelei de „U”, se datorează faptului, că din acest teren a fost deprins în trecut terenul aferent clădirii vecine către strada Amos Frâncu (teren aflat în proprietatea Statului Român). Parcela studiată este învecinată către sud cu strada Amos Frâncu, prin cele două brațe cu lățimea de 3,5 m respectiv 4,1 m, pe care se realizează accesul auto și pietonal, cf. planului de situație către est și vest cu parcele construite, cu casele aliniate la ca. 4 m de stradă, iar către nord cu terenuri ce pornesc cu fronturile pe pe străzile Brașov și Iosif Vulcan. Obiectul P.U.D. este în consecință extins la terenul inițial în sens urbanistic, de 936 m², ce include parcelele aferente și casa de locuire colectivă existentă către stradă. Parcela se învecinează pe laturile dinspre Vest, Nord, Est cu parcele de dimensiuni și dispoziții similare, aflate în proprietatea unor persoane fizice, care nu au suferit dezmembrări.

3.1. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:

Parcela studiată este neconstruită. Clădirea de locuire colectivă pe parcela complementară la stradă este în stare mediocră, conține 5 apartamente pe 3 niveluri: D + P + E, acoperișul în pantă, cu apele în mai multe direcții. Pe terenurile învecinate de pe strada Amos Frâncu și din străzile învecinate sunt clădiri de locuit individuale unifamiliale sau cu mai multe apartamente, dar există și un număr semnificativ de terenuri ca două sau chiar trei clădiri, dacă ne raportăm la terenurile originale în sens urbanistic.

3.2. CIRCULAȚIA AUTO ȘI PIETONALĂ, ACCESE, PARCAJE:

Conform avizului de principiu al Serviciului siguranța circulației al Primăriei Mun. Cluj-N., accesul auto și pietonal se menține: cel pietonal pe „brațul” dinspre est al parcelei în formă de „U”, iar accesul auto pe „brațul” dinspre vest, de o parte și alta a parcelei intercalate cu clădirea existentă. Căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei studiate se vor placa cu dale prefabricate înierbate și piatră cubică, permeabile (în pat de nisip și pietriș). Se vor amenaja 2 locuri de parcare.

3.3. ECHIPARE EDILITARĂ

Terenul inițial în sens urbanistic și casa existentă pe acesta este racordată la toate rețelele edilitare existente în zonă (apă-canalizare, gaz, energie electrică). Există o rețea de canalizare dinspre clădirea existentă pe parcela care nu a fost retrocedată, amplasată pe parcela studiată.

3.4. REGIM JURIDIC ȘI BILANȚ TERITORIAL EXISTENT

Terenul aflat în proprietatea personală a familiei WÉBER Tibor-Rudolf și soția WÉBER-CSÍKY Borka-Boglárika, situat la adresa de mai sus, este cu nr. Carte Funciară = nr. cadastral = nr. topografic 300931. Imobilul neconstruit se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Amos Frâncu, nr. 6. Folosința actuală a terenului este de „curți construcții”, situat în intravilan, împrejmuit.

1. P.O.T., C.U.T. RAPORTAT LA TERENUL AFLAT ÎN PROPRIETATEA FAM. WÉBER-CSÍKY

Suprafața terenului = 644 m² P.O.T. existent = 0,00 % C.U.T. existent = 0,00

2. P.O.T., C.U.T. RAPORTAT LA TERENUL ORIGINAL ÎN SENS URBANISTIC

Suprafața terenului = 936m² P.O.T. existent = 18,64 % C.U.T. existent = 0,56

4. PROPUNERI ȘI REGLEMENTĂRI

4.1. ELEMENTE DE TEMĂ

Obiectul prezentei documentații constituie studierea amplasării unui imobil cu funcțiunea de locuință unifamiliară cu lucrările anexe (branșamente, organizare șantier, amenajări exterioare cu împrejurimi).

4.2. DESCRIEREA SOLUȚIEI

Se propune realizarea unei case familiale noi pe această parcelă, în regim de înălțime S+P+E+M. Condițiile geotehnice (elevații fundații adânci), corelate cu structura de rezistență a clădirii duc la soluția subsolului cu spațiile tehnice, de depozitare și anexe sub casă, pe radier general. Dimensiunea terenului nu permite realizarea accesului la un eventual garaj subteran prin rampă. Caracterul hidrotehnic relativ umed al terenului conduce la ridicarea parterului cu terasele exterioare cu 60-100 cm peste cota terenului natural. Funcțiunile de zi (bucătăria, locul de luat masa și spațiul de zi), cu anexele acestora, sunt la parter, la etajul mai înșorit propunem camerele pentru copii, cu anexe, iar la mansardă, dormitorul părinților, cu garderobă și anexe. Planimetria, dispoziția golurilor și a teraselor, precum și organizarea casei pe înălțime au rolul de a introduce cantitate cât mai mare de lumină naturală și a deschide vederi către vegetația din jur, cartier și oraș, în toate direcțiile interesante, de-a lungul parcursului, de la intrarea în casă, până la mica terasă a dormitorului de la mansardă. Preconizăm:

1. P.O.T., C.U.T. RAPORTAT LA TERENUL AFLAT ÎN PROPRIETATEA FAM. WÉBER-CSÍKY

Suprafața terenului = 644 m² P.O.T. propus = 18,36 % C.U.T. propus = 0,46

2. P.O.T., C.U.T. RAPORTAT LA TERENUL ORIGINAL ÎN SENS URBANISTIC

Suprafața terenului = 936m² P.O.T. propus = 31,27 % C.U.T. propus = 0,88

Soluția propusă prin P.U.D. introduce reglementari de detaliu pentru parcela studiată, referitoare la procentul de ocupare, coeficienții de utilizare al terenului, regim de înălțime, dotări prezente și viitoare, și raporturi între spațiul construit, cel amenajat, în conformitate cu prevederile P.U.G.. Pe lângă rezolvările de ordin funcțional, soluția integrează, armonizează și introduce un regulament general de amplasare, construire, exclusiv pentru eventuale situații similare, cu scopul ordonării, echilibrării țesutului urban ce definește cadrul ambiental din această zonă.

4.3. ORGANIZAREA CIRCULAȚIEI

Se va păstra accesul carosabil și pietonal direct de la stradă, fără modificarea pozițiilor actuale ale acestora, cu renovarea gardului existent cu porțile pietonale și auto aferente. Accesul auto și pietonal se

menține: cel pietonal pe „brațul” dinspre est al parcelei în formă de „U”, iar accesul auto pe „brațul” dinspre vest, de o parte și alta a parcelei intercalate cu clădirea existentă. Poarta existentă pentru acces auto va fi modificată pentru asigurarea accesului carosabil de minim 3,0 metri din circulația publică. S-a obținut pentru situația propusă avizul de principiu al Serviciului siguranța circulației al Primăriei Mun. Cluj-N.

Cele 2 parcaje (neacoperite) necesare casei nou propuse, spațiul de acces către acestea și pentru manevră, se vor realiza fără ocuparea spațiului public. Parcările vor fi dispuse între cele două clădiri, dar pe porțiunea clădirii existente la stradă, care pe fațada dinspre nord nu are ferestre. Căile pietonale și carosabile din interiorul parcelei studiate se vor placa cu dale prefabricate înierbate și piatră cubică, permeabile, în pat de nisip și pietriș.

În ceea ce privește organizarea execuției construcției propuse, pe durata acestor lucrări se vor rezolva temporar: amenajarea drumului pietruit de acces, în lungul brațului mai larg, dinspre est și modificarea porții, precum și împrejmuirea corespunzătoare a șantierului, amenajarea rampei de spălare a roților autoutilitarelor la ieșirea de pe șantier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curățeniei în incintă și în apropierea acesteia, pe domeniul privat și public, protejarea cu plasă a imobilului la care se execută lucrări și refacerea terenului după finalizarea lucrărilor. La recepția lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deșeuri rezultate.

4.4. REGIMUL JURIDIC, CIRCULAȚIA TERENURILOR

Parcela studiată se menține în proprietate privată. Nu se modifică regimul juridic al parcelei intercalate, proprietate a Statului Român și al locatarilor celor 5 apartamente din casa existentă (locuințe colective).

4.5. REGIMUL DE ALINIERE

Clădirea existentă pe terenul inițial în sens urban, construită la începutul sec. XX. este poziționată pe aliniamentul stradal, fiind retrasă cu 3,5 m de la limita de proprietate către stradă. Parcela studiată nu permite dispunerea casei noi pe aliniamentul de la stradă, doar în spatele clădirii existente.

Frontul la stradă al parcelei inițiale în sens urbanistic este de 21,32 m. Nu există calcane vecine. Atât clădirea existentă, cât și cea propusă sunt retrase cu >3m de la limitele laterale ale terenului, ambele fiind amplasate izolat. Distanța dintre clădirea existentă la stradă (cu înălțimea la cornișă 10 m de la cota terenului natural) și casa propusă pe terenul studiat (cu înălțimea la cornișă 8 m de la cota terenului natural) va fi de 8-10 m. Casa nou propusă va fi retrasă cu 8 m de la limita posterioară de proprietate. Aceste retrageri definesc de fapt conturul maxim în plan al casei, din care se extrag volume pentru terase (intrare, spațiu de zi, locul de luat masa) la parter și balconul de la etaj. Casa va dispune de o fereastră evazată în consolă ca. 1 m, pentru introducerea luminii naturale dinspre vest, pe fațada dinspre nord, la parter, și de o lucarnă similară, la mansardă.

4.6. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime pentru casa propusă va respecta regimul maxim de (S)+P+E+M, cu înălțimea la cornișă < 8,00 m și înălțimea maximă, până la coama acoperișului în punctul cel mai înalt, va fi < 12 m de la cota terenului amenajat.

4.7. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Terenul va fi utilizat în conformitate cu P.U.G., având destinația de teren, subzonă **ZCP_Liu** - locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban – în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice ale Ansamblului Urban „Centrul istoric al Orașului Cluj”, ceea ce se păstrează și funcțiunea de locuire în cadrul propunerii.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)	maxim 35%	NU SE MODIFICĂ
COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)	maxim 0,9	NU SE MODIFICĂ

Parcela studiată, dar și cea inițială în sens urbanistic, se încadrează în aceste limite și se propune ca și parcelele vecine să se încadreze la aceste procente.

Amenajările în cadrul terenului vor păstra pe cât posibil suprafața înierbată, inclusiv cu utilizarea pavajelor specifice în zona accesibilă cu automobilul, în rest piatră cubică pe alei și lemn masiv pentru podirea teraselor. Se propune înlocuirea gardului existent, integral pe terenul propriu, renovarea gardului către stradă cu păstrarea porții pietonale și al celui pentru accesul auto pe poziția inițială.

4.7. PROPUNERI DE ECHIPARE EDILITARA (SOLUȚII LOCALE SAU RACORDURI LA REȚELELE EXISTENTE)

În prezent, de-a lungul str. Amos Frâncu există rețea următoarele rețele edilitare, la care va fi racordată și casa propusă, subteran și aerian:

- conductă distribuție gaze naturale al Delgaz Grid s.a., cf. aviz aviz favorabil 12636494/06.10.2020,
- linie electrică de distribuție de joasă tensiune, trifazată, cf. aviz amplasament Nr. 60102045674 / 09.10.2020. al S.D.E.E. Transilvania Nord s.a., sucursala Cluj-Napoca;
- conducte publice de apă și canalizare, cf. aviz nr. 2374/30405/2020. al Companiei de apă „Someș”.

Există o rețea de canalizare dinspre clădirea existentă pe parcela care nu a fost retrocedată, amplasată ilegal pe parcela studiată. Această canalizare va fi deviată de comun acord, conform reglementării din sentințele civile nr. 7059 / 2020 și 2770 / 2021, cu ocazia lucrărilor de execuție la casa propusă prin acest proiect. Anexăm la documentația prezentă opinia juridică detaliată a D-lui av. BUCERZAN Călin cu anexele acestuia.

Condițiile de igienă și salubritate se vor asigura prin colectarea deșeurilor în mod selectiv, în containere, pe sortimente, pe o platformă betonată, închisă și acoperită, în apropierea porții de acces pe teren. Apele meteorice nu vor fi conduse spre domeniul public sau parcele vecine. Firidele de bransament și consolidare vor fi integrate în împrejmuire și nu se dispun cabluri. Nu vor fi dispuse cabluri aeriene, traseu rețelelor de gaz și apă-canalizare se corelează la momentul actual cu locatarii clădirii de locuințe colective, existente la stradă.

4.8. MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, PROTECȚIE SANITARĂ, PREVENIRE ȘI STINGERE INCENDII

4.8.1. EMISII DE POLUANTI IN APE SI PROTECTIA CALITATII APELOR:

Conform Normativului privind condițiilor de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localitatilor NTPA-002/1997 valorile limita admisibile pentru materiile principale impurificatoare sunt: - suspensii = 300mg/l, CBO5 = 300mg/l, iar temperatura apelor uzate evacuate nu va depăși 70 grade C. Funcțiunea propusă nu implică măsuri speciale de protecția mediului, cf. clasării notificării A.P.M.

4.8.2. EMISII DE POLUANȚI ÎN AER ȘI PROTECȚIA CALITĂȚII AERULUI:

O cantitate mică de gaze arse va provine de la centrala termică, care produce energia termică necesară la încălzirea spațiului locuit. Funcțiunea de locuire nu poluează aerul. Poluarea aerului nu va depăși limitele prevăzute în următoarele acte de reglementare a calității aerului: Ordin 462/1993 M.A.P.P.M.; STAS 10813/1976; STAS 10331/1989; STAS 12754/1987, etc.

4.8.3. SURSELE ȘI PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR:

Funcțiunea de locuire nu produce zgomote sau alte deranjante semnificative în mod normal.

4.8.4. GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR:

Deșeurile menajere constituite din resturi organice, hârtie, carton, material plastic, estimate la cca. 1,5 t/an. Deșeurile menajere se colectează în containere metalice sau P.V.C., pe o platformă betonată, dotată cu apă și sofion de pardoseală, închisă și acoperită, în apropierea accesului pe teren, fiind ridicate de firma locală de salubritate, pe baza de contract.

4.8.5. IMPACTUL ASUPRA VEGETAȚIEI SI FAUNEI TERESTRE:

Obiectivul propus nu produce impact major asupra mediului.

4.8.6. IMPACTUL PRODUS ASUPRA SOLULUI SI SUBSOLULUI:

Prin lucrările prevăzute nu se modifica structura superioară a solului. După realizarea lucrărilor de construire, se realizează amenajarea terenului cu refacerea solului vegetal.

4.8.7. IMPACTUL PRODUS ASUPRA AȘEZĂRILOR UMANE SI ALTOR OBIECTIVE:

Funcțiunea este în concordanță cu destinația și specificul zonei. Imobilul propus se va integra în ansamblul de case ce s-a format, prin forma adoptată și materialele utilizate.

4.8.8. MĂSURI P.S.I.:

Amplasamentul constituie pericol minim de incendiu față de vecinătăți. Se constituie un compartiment de foc separat. Proiectarea va respecta normativele specifice de prevenire a incendiilor, în mod special Normativul P 118-99 .

Categoria de importanță a clădirii propuse este "D", clasa de importanță "IV".

Instalațiile se vor executa cu evitarea incendiilor și propagarea lor, în conformitate cu prevederile prescripțiilor tehnice de specialitate: instalațiile de apă-canal , conform "Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor sanitare" indicativ I-9; instalațiile electrice - conform "Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor electrice" indicativ I 7, instalațiile termice - conform "Normativ pentru proiectarea și executarea instalațiilor de încălzire centrală" indicativ I – 13/1.

Accesul la incintă este din stradă. Strada va fi prevăzută cu hidranți de incendiu în viitor, P-ța Ion Agârbiceanu fiind prevăzută deja, la colț cu str. Amos Frâncu.

5. CONCLUZII

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3244 din 24 08 2020 s-a cerut realizarea proiectului de casă de locuit unifamilială, pe parcela proprietatea beneficiarilor, din Cluj-N., str. Amos Frâncu, nr. 6. Propunerea prezentată se încadrează în posibilitățile prevăzute în Planul Urbanistic General al mun. Cluj- Napoca, contribuind la creșterea calității aspectului mediului construit și soluționarea uneia din terenurile greu-construibile din cartierul Andrei Mureșanu.

Întocmit,

arh. István PÁSZTOR

Verificat,

arh. Voicu BOZAC

BREVIAR DE CALCUL AL INDICILOR URBANISTICI

Suprafața terenului: **644 mp** nr. C.F. nr. 300931, în proprietatea fam. WÉBER-CSÍKY
936,65 mp terenul original în sens urbanistic

1. P.O.T., C.U.T. RAPORTAT LA TERENUL AFLAT ÎN PROPRIETATEA FAM. WÉBER-CSÍKY

P.O.T. existent = 0,00 % P.O.T. propus = 18,36%
 C.U.T. existent = 0,00 C.U.T. propus = 0,46

2. P.O.T., C.U.T. RAPORTAT LA TERENUL ORIGINAL ÎN SENS URBANISTIC

P.O.T. existent = 18,64 % P.O.T. propus = 31,27 %
 C.U.T. existent = 0,56 C.U.T. propus = 0,88

TABEL INDICI URBANISTICI

RAPORTAT LA TERENUL ORIGINAL ÎN SENS URBANISTIC

Nr. crt.		EXISTENT	PROPUS
1	SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	174,60 mp cf. topo	174,6 mp + 118,26 = 292,86 mp
2	SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	523,80 mp estimat	523,80 + 296,52 = 820,32 mp
3	SUPRAFAȚA UTILĂ	420 mp estimat	420 + 236 = 656 mp estimat
4	P.O.T.	18,64 %	31,27 %
5	C.U.T.	0,56	0,88
6	REGIM ÎNĂLȚIME	clădire existentă D + P + E	clădire nouă (S) + P + E + M
7	ÎNĂLȚIME STREAȘINĂ / CORNIȘĂ	10,2 m de la c.t.a. (+ 376,43)	8,00 m de la c.t.a.
8	ÎNĂLȚIME COAMĂ	>12,3 m de la c.t.a. (+ 378,50)	11,65 m de la c.t.a.
9	NR. LOCURI DE PARCARE	0	2
10	NR. GARAJE AUTO	0	0

BILANȚ TERITORIAL

RAPORTAT LA TERENUL ORIGINAL ÎN SENS URBANISTIC

Nr. crt.	ZONA FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafața		Suprafața	
		mp	%	mp	%
1	CONSTRUCȚII	174,60	18,64	292,86	31,27
2	CIRC. PIETONALE	106,51	11,37	127,66	13,63
3	CIRC. CAROSABILE, PARCARE	0	0	124,00	13,24
4	ZONA VERDE	655,54	69,99	392,13	41,87
	TOTAL TEREN STUDIAT	936,65	100,00	936,65	100,00

Întocmit,

arh. István PÁSZTOR

Verificat,

arh. Voicu BOZAC