

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCALIZAREA ZONEI : STR. CAISULUI NR. 34, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

OBIECTIV : ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU, CONSTRUIRE
LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJARE TEREN,
ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

BENEFICIAR : MOLDOVAN IOAN ȘI MOLDOVAN ANGELA

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

NUMĂR PROIECT : 14/2021

DATA : OCTOMBRIE 2021

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu
URBANISM	arh. Sorin Scripcariu
ÎNTOCMIT	arh. Adrian Scripcariu
	arh. Irina Domide

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. CERERE TIP
2. CI
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE
4. CERTIFICAT DE URBANISM 459/18.02.2021
5. EXTRAS C.F. NR. 316541
6. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DIRECȚIA TEHNICĂ SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
9. AVIZ DE AMPLASAMENT SC ELECTRICA SA
10. AVIZ DE AMPLASAMENT SC COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA
11. AVIZ DE AMPLASAMENT SC DEL GAZ GRID SA
12. MEMORIU JUSTIFICATIV P U D

PIESE DESENATE

- | | | |
|------------------------------------|-------|-----|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ | | A01 |
| 2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G. | | A02 |
| 3. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ | 1:500 | A03 |
| 4. ANALIZĂ CONTEXT | 1:500 | A04 |
| 5. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 1:250 | A05 |
| 6. PLAN DE REGLEMENTĂRI EDILITARE | 1:500 | A06 |
| 7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | 1:500 | A07 |
| 8. PLANȘĂ VECINI | 1:500 | A08 |
| 9. ILUSTRARE VOLUMETRICĂ | | A09 |

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	: P U D + CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJARE TEREN, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
BENEFICIAR	: MOLDOVAN IOAN ȘI MOLDOVAN ANGELA
PROIECTANT	: S.C. SCRIPCARIU ARHITECTURĂ ȘI DESIGN S.R.L.
NR. PROIECT	: 14/2021
DATA	: OCTOMBRIE 2021

Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Caisului nr. 34 și are o suprafață totală de 500,00 m², cu o formă neregulată în înțelele urban. Terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 316541, nr. CAD 316541, se află în proprietatea lui MOLDOVAN IOAN ȘI ANGELA,

Prin P.U.D.-ul de față se propune reglementarea terenului respectiv în scopul construirii unei locuințe unifamiliale P+E. Zona studiată se afla în UTR Liu – locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform PUG Cluj-Napoca.

Prin proiect se propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare urbanistică a parcelei și a categoriilor de intervenții necesare;
- stabilirea alinierilor construcțiilor;
- stabilirea relației cu vecinătățile
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale beneficiarului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

La elaborarea prezentului P.U.D. s-au folosit date din P.U.G al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/ 23.12.2014, Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca nr. 459/ 18.02.2021, din documentația „Studiu geotehnic pentru construire locuință familială în municipiul Cluj-Napoca, str. Caisului nr. 34, jud. Cluj” elaborat de SC IMAV PRODSERV SRL, și documentația topografică elaborată de inginer Mitrașcă Paul Ionuț.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul (teren) este amplasat pe str. Caisului nr. 34, în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și este identificat prin C.F. nr. 316541, nr. Cad. 316541, având suprafața de 500 m². Incinta este accesibilă din str. Caisului.

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

UTR Liu- locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Conform RLU pentru UTR Liu, indicatorii urbanistici sunt :

Pentru parcele comune:

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim = 0.9

Spațiu verde pe sol natural =40%

Regimul de înălțime - (S)+P+1E+1R/M sau D+P+1R/M,

H cornișă max. = 8,00m

H max. = 12,00m

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

În prezent parcela este accesibilă din strada Caisului printr-un buzunar al acesteia care conține

un drum de acces la proprietatea de la nr. 32 și o platformă de parcare cu abonament cu 5 locuri. Acest buzunar se află în domeniul public al municipiului.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Conform CF nr. 316541, terenul are o suprafață de 500,00mp și se află în proprietatea MOLDOVAN IOAN ȘI ANGELA.

Terenul are o formă poligonală neregulată și se învecinează cu:

- la nord cu proprietate privată
- la est cu proprietate privată
- la sud cu proprietate privată
- la vest cu domeniu public str. Caisului

3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul aflat în intravilan este liber de construcții și este împrejmuit cu gard de plasă. Folosința actuală a terenului : arabil.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Imaginea actuală a străzii Caisului este caracterizată de un aspect rezidențial de tip urban, cu clădiri de locuințe unifamiliale și construcții mixte pentru locuire unifamilială și servicii.

Zona se poate defini ca având un parcelar cu clădiri de factură modestă, dar care s-au dezvoltat preponderent pe verticală, parțial din cauză că unele parcele sunt mai înguste, de 11-12m lățime. Astfel, majoritatea imobilelor de pe str. Caisului au 3-4 nivele supraterane.

Unele clădiri sunt construite lipite de limitele laterale de proprietate iar altele, cum e cazul majorității, la distanțe foarte mici față de cel puțin o limită de proprietate și anume: pe același segment de stradă, din totalul de 16 case, 13 dintre ele sunt retrase de la o limită laterală cu o distanță între 0-1 metri, și doar 3 case sunt retrase de la una dintre limitele laterale cu o distanță între 1-2 metri. Pe lângă acest lucru, retragerile față de celelalte limite laterale sunt mai mici decât jumătate din înălțimea clădirilor.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Caracterul funcțional al zonei este unul mixt, cuprinzând locuințe și dotări/servicii.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul este în proprietatea persoanelor fizice : MOLDOVAN IOAN ȘI ANGELA, și are o suprafață de 500,00mp.

Terenurile învecinate se află în proprietate publică și privată.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Conform studiul geotehnic adâncimea de fundare se recomandă să fie > de 1,70m față de cota terenului natural, respectiv în stratul natural de fundare numit stratul 2, formațiune din calcar compact.

Riscul geotehnic este redus-moderat și zona amplasamentului și cea locală este stabilă.

Terenurile cercetate nu pun probleme din punct de vedere al stabilității locale, iar în subteranul zonei nu sunt prezente săruri solubile care ar putea să dea deformații nedorite la suprafața terenului.

3.8. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterană nu a fost interceptată în foraj, dar conform studiului geotehnic, „se poate presupune existența unei circulații semnificative a apei subterane”

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE, ETC)

Terenul studiat este liber de construcții.

3.10. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Din punct de vedere edilitar, zona este echipată corespunzător la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz natural.

4. REGELEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Se propune:

1. Construirea unei locuințe unifamiliale (garaj, locuință cu Au mai mare de 100mp), cu regimul de înălțime P+1E
2. Amenajarea terenului, prin realizarea unor zone dalate și plantarea spațiilor verzi pe sol natural
3. Refacerea împrejuririi pe toate laturile

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Prin tema de proiect se dorește construirea unei locuințe unifamiliale. Clădirea propusă va avea următoarea compartimentare interioară:

Parter: garaj auto (2 locuri de parcare), spațiu tehnic pentru CT, locuință (zona de zi)

Etaj: locuință (zona de noapte)

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Clădiri existente: 0

Clădire propusă: S construită= 149,48mp, S desfășurată = 271,00mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCES PENTRU UTILAJE DE STINGEREA INCENDIILOR. ETC.)

Clădirea propusă se va realiza în regim de construire deschis în retragere față de aliniament.

Imobilul propus este retras față de strada Caisului, retragerea fiind neparalelă cu profilul străzii. Astfel, retragerea va fi de circa 5m în punctul cel mai apropiat și de aproximativ 19m față de punctul de pe limită cel mai depărtat.

Clădirea propusă se va retrage de la limita laterală nordică cu 80cm, iar garajul propus se va construi pe limita de proprietate nordică, garajul având înălțimea maximă de 2,80m.

Prin urmare, retragerea față de limita sudică este propusă de minim 3m conform regulamentului a UTR Liu.

Adâncimea imobilului este propusă ca fiind de aprox. 30,00m.

Se propune un acces pietonal și un acces auto pe parcelă.

4.5 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Legătura cu trotuarul și carosabilul străzii Caisului se propune să se realizeze prin două alei de acces – o alee pietonală de 1.20m și o alee carosabilă de 3.00m. Aleea pietonală presupune un traseu direct la trotuarul străzii, iar aleea carosabilă ocolește platforma de parcare existentă și se leagă la carosabilul străzii Caisului. Soluția prezentată a primit aviz favorabil din partea Direcției Tehnice Siguranța Circulației.

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

În prezent cadrul natural este determinat de spațiile plantate din curțile existente. Proiectul propune amenajarea incintei cu spații verzi. Se propune un spațiu plantat cu vegetație medie pe latura sudică, pentru a oferi intimitate față de clădirea învecinată.

Spațiul verde pe sol natural propus prin proiect este de min.40%.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.D., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, nefiind necesare măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate, iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract cu firme specializate.

4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI)

Regimul de înălțime propus este de P+1E. Înălțimea la cornișă este propusă de 6,70m și înălțimea maximă este de 7m.

P.O.T. propus 30,60%

4.9. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. propus = 0,45

4.10. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Nr. crt.	Utilizarea terenului	Existent		Propus	
		m ²	%	mp	%
1	Construcții existente	-	-	-	-
2	Construcție porpusă	-	-	152.89	30.60
3	Circulații auto și pietonale	-	-	147.11	29.40
4	Spații verzi neamenajate	500.00	100.00	0.00	0.00
5	Spații libere	-	-	0.00	0.00
6	Spații verzi pe sol natural	-	-	200.00	40.00
7	TOTAL	500.00	100.00	500.00	100.00

4.11 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE , RACORDURI)

Imobilul va fi racordat la rețelele existente în zonă: apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică.

5. CONCLUZII

5.1 MĂSURILE CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.

Pentru implementarea propunerilor prezentului PUD se vor elabora proiecte tehnice în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism care vor fi autorizate de instituțiile abilitate în acest sens.

5.3 PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Situația prezentă a străzii Caisului este caracterizată preponderent de parcele cu funcțiuni rezidențiale sau mixte de dimensiuni mici și medii cu un grad mare de ocupare și utilizare a terenurilor, respectiv retrageri mici față de limitele de proprietate. Parcelarea și construcțiile aferente de pe această stradă au fost realizate în perioada anilor 2000, parcela de la nr. 34 fiind ultima rămasă neconstruită. În baza actualului regulament, retragerile laterale ar impune o clădire cu o lățime de 3.70m în contextul unei lățimi de parcelă ce variază între 9.70m și 8.90m.

În aceste circumstanțe, soluția prezentată propune construirea în limitele regulamentului P.U.G. în privința funcțiunii, regimului de înălțime, P.O.T., C.U.T. și spațiilor plantate, cu adaptarea retragerilor și alinierii conform specificul străzii Caisului.

Șef proiect | arh. Sorin Scripcariu

Întocmit | arh. Irina Domide