

FISA PROIECTULUI

denumirea proiectului

Concesionare teren, elaborare plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de extindere locuinta

amplasament

str. Aiudului nr. 46, ap. 1 , Cluj-Napoca, jud.Cluj

beneficiar

Stoica Emil si Stoica Mihaela

proiectant specialitate urbanism

CERDAC STUDIO SRL

arh.Nicolae Andreica



proiectant general

FORM DESIGN STUDIO SRL

arh.Timea Nemeth



faza proiectului

DOCUMENTATIE PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

BORDEROU

PIESE SCRISE

- 1.Fisa proiectului
- 2.Borderou piese scrise si desenate
- 3.Memoriu tehnic
- 4.Anexe:
 - certificat de urbanism nr.2474 din 10.08.2021
 - dovada titlului asupra apartamentului si contractul de inchiriere pentru teren
 - ridicarea topo
 - studiu geotehnic
 - extras de carte funciara

PIESE DESENATE

PLAN DE INCADRARE	SC.: -	U.00
PLAN DE SITUATIE EXISTENT	SC.1:300	U.01
PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	SC.1:300	U.02
PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	SC.1:300	U.03
PLAN OBIECTIVE UTILITATE PUBLICA	SC.1:300	U.04
PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	SC.: -	U.05
PLANSĂ PENTRU INFORMAREA POPULATIEI	SC.1:300	U.06

Intocmit:
Arh.Nicolae ANDREICA

Data:
august 2022

MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000
pentru aprobarea reglementării tehnice
„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI
CONȚINUTUL - CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea Primariei municipiului Cluj-Napoca, prin C.U. nr.2474/10.08.2021, in vederea realizarii unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru autorizarea lucrarilor de extindere locuinta.

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: Concesionare teren, elaborare plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de extindere locuinta

Beneficiar: Stoica Emil si Stoica Mihaela

Amplasament: str. Aiudului nr. 46, ap. 1 , Cluj-Napoca, jud.Cluj

Proiect nr.: 07/2022

Data elaborării: august 2022

Proiectant specialitate URBANISM:

CERDAC STUDIO S.R.L.
-arh.urb. Nicolae ANDREICA

Proiectant GENERAL:

FORM DESIGN STUDIO S.R.L.
-arh. Timea NEMETH

1.2.Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea :

Concesionare teren si extindere locuinta, în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 2474/10.08.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Se solicită realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 250733-C1, cu nr. Cad. 250733-C1-U1, proprietarii fiind Szep Eugen-Carol si Szep Ana Maria cu amplasamentul situat în Cluj-Napoca, Aiudului ap. 2, jud.Cluj, respectiv 250733-C1-U2, proprietarii fiind Stoica Emil si Stoica Mihaela cu amplasamentul situat în Cluj-Napoca, Aiudului ap. 1, jud.Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este inclus în UTR Lip-locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

3. Situația existentă:

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul, care face obiectul prezentului studiu este amplasat în localitatea Cluj-Napoca, str. Aiudului, nr. 46, ap. 1 jud. Cluj, zona aferentă dotărilor și echipamentelor publice existente. Parcela are acces la un drum principal, str. Aiudului.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, este în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, având suprafața măsurată de 446 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 304814 Cluj-Napoca, cu nr. topo: 14759/2. Accesul pe parcela studiată rămâne neschimbat direct de la drumul public, str. Aiudului.

Terenul este închiriat de proprietarii locuinței de pe teren, Conform Act Adicional la contractul de închiriere nr. 6417/18.01.2013.

Se dorește concesionarea terenului doar pe suprafața pe care se propune extinderea apartamentului nr 1 care are ca proprietari pe Stoica Emil și Stoica Mihaela, conform Carte Funciară nr. 250733-C1-U2, Cluj-Napoca.

Limite/vecinătăți:

- pe latura nordică, pe lungime de 37.62m, se învecinează cu două parcele private
- pe latura sudică, pe lungime de 41.20m, se învecinează cu o parcelă privată
- pe latura vestică, pe lungime de 12.06m, se învecinează cu o parcelă aparținând Municipiului Cluj-Napoca
- pe latura estică, pe lungime de 12.39m, se învecinează cu un drum public, str. Aiudului, de unde se realizează accesul auto și pietonal pe parcela studiată;

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent terenul studiat+construcția au suprafața totală rezultată din acte de 503mp, respectiv o suprafața măsurată de 501mp, are forma regulată, fără diferențe mari de nivel.

În momentul de față pe terenul studiat se află o construcție, cu S construită=57mp, regim de înălțime P+E rezultând astfel:

POT existent=11.38%;

CUT existent=0.23;

Folosința actuală a terenului: curți construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona are configurația de zonă rezidențială de densitate mică, dispusă pe un parcelar de tip periferic.

3.5. Destinația clădirilor:

În prezent pe parcela studiată există o clădire care este formată din 2 apartamente având ca proprietari:

- ap1 (parter): Stoica Emil și soția Stoica Mihaela
- ap2 (etaj): Szep Eugen-Carol și soția Szep Ana Maria

Regimul de înălțime existent este P+E.

Se propune extinderea la nivelul parterului a apartamentului nr. 1.

În zona găsim funcțiunea preponderant de locuire.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca și a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca, având suprafața măsurată de 446 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 304814 Cluj-Napoca, cu nr. topo: 14759/2.

În zonă terenurile sunt proprietăți private, pe latura nord, sud, iar în vest aparține Municipiului Cluj-Napoca, iar pe latura estică se afla drumul public, str. Aiudului.

3.7. Concluziile studiului geologic privind condițiile de fundare:

Conform studiu geotehnic întocmit.

Având în vedere datele geologice-geotehnice prezentate se considera că din punct de vedere geotehnic se poate proiecta intervențiile pe amplasamentul studiat.

Amplasamentul studiat este acoperit de la 0.00m până la -0.60m de argilă nisipoasă brun-negricioasă. Următorul strat de la -0.60m la -1.00m este de argilă nisipoasă brună, iar al treilea strat de la -1.00m la -4.00m avem pietris cu nisip brun/cafeniu. Apa nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj.

Se recomandă o adâncime de fundare mai mare de -1.10m, față de cota terenului actual. Stratul bun de fundare este stratul de pietris cu nisip brun/cafeniu interceptat la adâncimea forajului. Toate lucrările la fundații se vor face conform proiect de rezistență.

Pe timpul lucrărilor se vor respecta normele de protecție a muncii.

3.8. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare, etc):

În prezent pe parcela cu suprafața a terenului de 446mp se află locuința cu două apartamente, față de vecinătatea nordică și sudică, există construcții având regimul de înălțime parter, parter+mansardă (nord) respectiv parter+etaj (sud).

3.9. Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaz, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și branșamentele la rețelele existente din zonă.

Imobilul existent este bransat la rețelele edilitare în zonă.

4. Reglementări:

4.1. Obiectivele noi solicitate:

Se propune extinderea apartamentului 1 și concesionarea terenului aferent extinderii, în conformitate în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2474/10.08.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Extinderea propusa va avea urmatoarele retrageri:

- minim 1.83-1.85m (neschimbata) fata de limita laterala nordica-vestica
- minim 2.54m (neschimbata) fata de limita laterala sud-estica
- minim 8.01(neschimbata) fata de limita la strada
- minim 16.51m fata de limita posterioara

Prin tema de proiectare stabilita impreuna cu beneficiarii se doreste extinderea apartamentului 1. Astfel la parter se propune un hol, o baie, si doua dormitoare.

4.3.Capacitatea, suprafata desfasurata:

Suprafața construită propusă totală rezultată este de 105.43 mp;

Suprafața construită propusă totală calcul POT este de 105.43 mp;

Suprafața desfășurată propusă totală calcul CUT este de 162.43 mp;

Categoria de importanță a clădirii este "D", clădire de importanță redusă și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 92 este IV.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcția propusă spre extindere are destinația de locuință cu doua apartamente.

Accesul auto si pietonal existent pe parcela se pastreaza.

4.5.Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto raman neschimbate, de pe latura estica a parcelei, direct de la drumul public, str.Aiudului, conform ridicarii topografice.

Se vor asigura 2 locuri de parcare pe teren- cate un loc pentru fiecare apartament.

4.6.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul se afla pe un teren aproape plat.

Cadrul natural este prezent si pe terenul in cauza prin zonele verzi existente. Nu se vor reamenaja spatiile verzi, fiind in proprietatea Municipiului Cluj-Napoca si a Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

Aspectul exterior al constructiilor propuse va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire fara a aduce modificări cadrului natural existent.

4.7.Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Obiectivul se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu. Extinderea propusa nu ridica probleme speciale de mediu, avand in vedere ca activitatile pe care le inglobeaza nu implica riscuri ecologice.

4.8.Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Cadrul natural este prezent și pe terenul în cauză prin zonele verzi existente din curte.

4.9. Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto de pe parcela, rămân neschimbate, nu se intervine asupra împrejurimii sau a accesului care se realizează direct de la drumul public, str.Aiudului. Se vor asigura 2 locuri de parcare pe teren.

4.10. Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Lucrările necesare sunt : crearea unor zone interioare pavate pentru circulațiile auto pentru a permite celor două mașini ieșirea cu față.

4.11.Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism.

Suprafața teren fără construcție din CF= **446mp**, CF nr.:304814

Suprafața teren fără construcție măsurată topograf= **444mp**, CF nr.:304814

Suprafața teren + construcție din CF=446+57=**503mp**

Suprafața teren + construcție măsurată=444+57=**501mp**

Suprafața construită existentă =57 mp(având $S_u=41$ mp conf.CF nr.:250733-C1)

Suprafața construită propusă =48.43 mp

Suprafața construită totală rezultată = 105.43 mp

Suprafața construită totală calcul POT = 105.43 mp

Suprafața desfășurată existentă = 114 mp

Suprafața desfășurată propusă totală calcul CUT= 162.43 mp

P.O.T. existent = 11.38 %

P.O.T.rezultat = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (105.43 \times 100.00) / 501 = 21.04\%$

P.O.T. Maxim = 35 %

C.U.T. Existent 0.23

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 162.43 / 501 = 0.32$

C.U.T. Maxim = 0.9

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	57	11.38	105.43	21.04
2	Zona circulației auto și pietonale	75.86	15.14	121.48	24.25
3	Zona verde	368.14	73.48	274.09	54.71

4	TOTAL teren+ constructie masurata	501	100.00	501	100
---	--	------------	---------------	------------	------------

4.12. Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu energie electrică, gaz, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și branșamentele la rețelele existente din zonă.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole și realizarea de trotuare etanșe.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 2474/10.08.2021, emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, s-a cerut întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea **Concesionare teren, realizare și documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de extindere locuința**. Terenul având suprafața măsurată de 446 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 304814 Cluj-Napoca, cu nr. topo: 14759/2.

Terenul este închiriat de proprietarii locuinței de pe teren, Conform Act Adicional la contractul de închiriere nr. 6417/18.01.2013. Se dorește concesionarea terenului doar pe suprafața pe care se propune extinderea apartamentului nr 1 care are ca proprietari pe Stoica Emil și Stoica Mihaela, conform Carte Funciară nr. 250733-C1-U2, Cluj-Napoca.

Pentru materializarea propunerilor prezentului PUD nu sunt necesare măsuri speciale. Este necesară doar elaborarea proiectelor tehnice și autorizarea lucrărilor de construire pentru obiectivele vizate, în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism.



Intocmit:
arh. Nicolae ANDREICA

Data:
august 2022