

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	DEMOLARE PARTIALA, EXTINDERE LOCUINTA, AMENAJARE 2 UNITATI LOCATIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE INCINTĂ
AMPLASAMENT	loc. Cluj-Napoca, str. Budai Deleanu, nr.21, jud. CLUJ
BENEFICIAR	POP TOADER
PROIECTANT GENERAL	ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
NUMAR PROIECT	P08 - 2021
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	ianuarie 2023

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 1/5.000 | 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 |
| 8. Plan de situatie -amenajari exterioare | sc 1/250 | U.08 |

MEMORIU

Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: DEMOLARE PARTIALA, EXTINDERE LOCUINTA, AMENAJARE 2 UNITATI LOCATIVE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJARE INCINTĂ
- Amplasament: loc. Cluj-Napoca, str. Budai Deleanu, nr.21, județul CLUJ
- Beneficiar POP TOADER
- Proiectant general: ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
- Proiectant de specialitate: ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
- Data elaborarii: ianuarie 2023

b. Obiectul lucrării

Conform temei de proiectare, beneficiarul Pop Toader dorește demolarea parțială și extinderea locuinței și amenajarea a două unități locative. Terenul studiat, este identificat pe baza extrasului de carte funciara nr. 319383, nr.CAD 1791, are o suprafață de 784,00 mp și este situat în municipiul Cluj-Napoca pe strada Budai Deleanu, nr.21, județul Cluj. Pe teren există edificat în prezent un corp de clădire cu funcțiunea de locuință, regimul de înălțime Dp+P / D+Terasa.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2510 din 28.09.2022 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 zona centrala in intravilanul municipiului Cluj -Napoca, in cartierul Andrei Muresanu, pe strada Budai Deleanu la numarul 21. 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. 2510 din 28.09.2022 emis de Primaria Municipiului Cluj- Napoca, destinatia zonei din care face parte pozitia terenul este preponderent in UTR-Liu- Locuinte cu regim redus de inaltime dispus pe un parcelar de tip urban, si o portiune neglijabila in UTR-RrM1- Zona mixta cu regim construire inchis.

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 preponderent in UTR – Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban si o portiune neglijabila in UTR-RrM1- Zona mixta cu regim construire inchis. Conform R.L.U. aferent P.U.G. in zona UTR-Liu este permisa construirea de:

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

-Locuinte semicolective (familiale), cu maxim doua unitati locative pe parcela (uitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua unitati locative individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700mp, caz in care se va elabora P.U.D.

Iar in zona UTR-RrM1 este permisa construirea de:

- Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism, etc. Spre spatiile publice, spatiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie.

Procentul maxim de ocupare al terenului in zona UTR-Liu pentru utilizarile admise:

P.O.T.maxim=35%, pentru Institutii de educatie/ invatamant, crese, gradinite, scoli publice si private P.O.T.maxim=25%.

Procentul maxim de ocupare al terenului in zona UTR-RrM1 pentru parcelele comune:

P.O.T.maxim=50% pentru nivele cu destinatia de locuire A.C. maxima= 40%x St,

P.O.T.maxim=70% pentru parcele de colt cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce traverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40m sau pentru cele situate in pozitii particulare(dominante).

Pentru nivelele cu destinatie de locuire A.C. maxima =50%x St, pentru parcele ce include cladiri pentru garaje/ parcaje colective cu o capacitate cel putin dubla fata de necesarul stabilit la punctul 9 P.O.T.maxim=80%.

Coeficientul de utilizare al terenului in zona UTR-Liu pentru utilizarile admise, CUTmaxim=0,9 iar pentru Institutii de educatie/ invatamant, crese, gradinite, scoli publice si private CUTmaxim=0,5.

Coeficientul de utilizare al terenului in zona UTR-RrM1 pentru utilizarile admise, parcele comune CUTmaxim=2,6. Pentru parcelele de colt, pentru cele cu deschideri spre spatiul public pe doua laturi opuse (ce traverseaza cvartalul) si adancimea mai mica de 40m sau pentru cele situate in pozitii(dominante) CUTmaxim=3,2. Pentru parcele ce include cladiri pentru garaje / parcaje colective cu o capacitate cel putin dubla fata de necesarul stabilit la punctul 9 CUTmaxim=4,0.

Regimul de inaltime maxim admis in zona UTR-Liu este de trei niveluri supraterane (P+E+M/ ER) sau (D+P+M/ ER). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80m fata de planul fatadei spre strada/ spatiul public. Regimul de inaltime nu poate depasi una dintre 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 8m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12m.

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 Budai Deleanu care are un profil transversal compus din doua zone de circulatie auto cu latimea de aproximativ 6,00m si doua acostamente– trotuare amenajate cu latime variabila.

Parcela studiata are front de 14,83m la strada Budai Deleanu.

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

Suprafata totala masurata a parcelei este de 784,00mp conform extrasului de Carte Funciara nr. 319383, nr. CAD 1791. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca.

Parcela se invecineaza la nord-est, nord-vest si sud-est cu cate o alta proprietate privata iar la sud-vest se invecineaza cu strada Budai Deleanu 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 784,00mp. In prezent pe terenul studiat exista edificat un corp de cladire - Corpul C1 care adaposteste functiunea de locuinta, are suprafata construita de 113,30mp, cea desfasurata de 143,50mp si regimul de inaltime P/ S+P si o terasa acoperita peste un subsol cu suprafata construita de 68,90mp si cea desfasurata de 137,80mp cu regimul de inaltime S+Terasa acoperita. Suprafata construita totala pe teren este de 182,20mp si cea desfasurata de 281,30mp

$$\text{P.O.T.existent} = 23,23\% \quad (182,20 / 784,00 * 100)$$

$$\text{C.U.T.existent} = 0,358 \quad (281,30 / 784,00)$$

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

Zona studiata UTR-Liu 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 (cu parcele generoase avand deschidere la strada de 12-20m, adancime de 30-55m si suprafata de 450-1000mp), - de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.

Regimul de inaltime al constructiilor din jur variaza de la S/D+P+M la S/D+P+1+R. Caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii romantice si a stilului international, 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 parcela s-a depistat ca terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: $\pm 0,00\text{m}$ - $-0,30\text{m}$ -> sol vegetal; $-0,30\text{m}$ - $-6,00\text{m}$ -> praf nisipos argilos (saSi, sacISi) cafeniu, consistent, contractil, activ. Iar conform sondajului realizat s-

au depistat urmatoarele categorii granulometrice: $\pm 0,00\text{m}$ - $-0,25\text{m}$ -> umplutura; $-0,30\text{m}$ - $-6,00\text{m}$ -> argila nisipoasa prafoasa (sasiCi) cafenie, tare, contractila, activa.

Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de $-1,50\text{m}$ fata de cota terenului natural cu obligativitatea incastrarii talpii de fundare cu minim 20cm in stratul 2, capacitatea portanta va fi $P_{\text{conv}} = 246 \text{ kPa}$. Adancimea zonei de inghet este de $80 - 90 \text{ cm}$.

Apa subterana a fost interceptata in forajul geotehnic executat pe amplasament sub forma de apa de infiltratie la cota $-1,90\text{m}$ de la CTN. In perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel. Conform studiilor geotehnice realizate in zona, apa subterana nu prezinta agresivitate chimica asupra betoanelor.

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 $\text{IMR}=100$ 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 $14,98\text{m} \times 52,76\text{m}$ si o forma dreptunghiulara regulata si prezinta panta de la sud-vest la nord-est cu o diferenta de aproximativ 81cm (sud-vest $=367,59$ – nord-est $=366,78$).

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 demolarea partiala, extinderea locuintei si amenajarea a doua unitati locative cu regimul de inaltime P/ S+P / S+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-est se propune o retragere minima de $3,02\text{m}$.

La nord-est se propune o retragere minima de $26,69\text{m}$ fata de limita de proprietate.

Fata de limita de proprietate de la nord-vest se propune o retragere minima de $0,00\text{m}$ -calcan.

Fata de aliniamentul stradal cladirea existenta are o retragere de $4,74 \text{ m}$.

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

În prezent terenul are împrejmuire pe toate laturile, realizată din stalpi metalici și plasă de sarmă între stalpi pe latura posterioară și la nord-vest, pe latura sud-est este realizată din stalpi și scânduri de lemn, iar pe latura frontală împrejmuirea este din stalpi metalici și plasă de sarmă între stalpi, accesul auto și pietonal este realizat din elemente metalice. Se va păstra accesul existent de pe strada Budai Deleanu.

c) Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită a extinderii propuse va fi de 124,85mp, va avea regimul de înălțime S+P+E, iar suprafața desfășurată de 308,70mp.

La nivelul subsolului se propun spații de depozitare, spalatorie, spațiu tehnic și baie.

La nivelul parterului construcția va cuprinde o zonă de zi compusă din o bucatărie cu cameră, o debară, o cameră de zi, un birou și o baie.

La nivelul etajului se va amenaja zonă de noapte compusă din trei dormitoare și trei băi.

d) Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

În această zonă legătura cu orașul se realizează pe strada Budai Deleanu care are un profil transversal compus din două zone de circulație auto cu lățimea de aproximativ 6,00m și două acostamente – trotuare amenajate cu lățime variabilă.

Parcela studiată are front de 14,83m la strada Budai Deleanu.

Accesul carosabil se va realiza prin intermediul porții metalice existente cu deschidere în interiorul parcelei și lățimea totală de 3,00 m. Acces pietonal se va realiza prin intermediul porții metalice existente cu deschidere spre interiorul parcelei și lățimea totală de 1,00 m. Ambele accese existente se păstrează și se vor realiza din strada Budai Deleanu.

Conform anexei nr.2 la Regulamentul local de Urbanism, obiectivul propus - Locuința cu două unități locative se încadrează în categoria - Locuințe, care necesită 1 loc de parcare/ apartament/ unitate locativă (cu Autila mai mică decât 100mp). Deoarece suprafața utilă a fiecărei unități locative propuse din cadrul locuinței nu depășește 100mp, se propun 2 locuri de parcare în incinta proprietății, câte 1 loc pentru fiecare unitate locativă.

Accesul auto din împrejmuirea de pe latura sud-vestică poate fi utilizat și pentru intervenția autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

e) Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Construcția propusă se va realiza astfel încât să se integreze în ansamblul arhitectural specific localității, cu particularitățile zonei și să se armonizeze cu vecinătățile 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.

Extinderea propusa va avea regimul de inaltime S+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 sucurgerea 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 rezultata va avea regimul de inaltime P/ S+P/ S+P+E, va fi realizata in regim de construire izolat si va adaposti doua unitati locative.

Fata de limita de proprietate de la sud-est se propune o retragere minima de 3,02m.

La nord-est se propune o retragere minima de 26,69m fata de limita de proprietate.

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

Fata de aliniamentul stradal cladirea existenta are o retragere de 4,74 m.

Regimul de inaltime propus S+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 +5,25m iar inaltimea maxima va fi de +7,40m.

Suprafata construita totala rezultata pe terenul studiat va fi de 238,15mp si suprafata desfasurata totala de 452,20mp.

$$\text{POT estimat} = 30,37\% \quad (238,15 \times 100 / 784,00 = 30,37)$$

$$\text{CUT estimat} = 0,576. \quad (452,20 / 784,00 = 0,576)$$

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.2 la Regulamentul local de Urbanism, 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 1 loc pentru fiecare unitate locativa.

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

Nr.crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		ESTIMAT	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	182,20	23,23	238,15	30,37
2.	Spații verzi amenajate	532,60	67,95	374,65	47,80
3.	Suprafețe dalate, platforme	69,20	8,82	171,20	21,83
	TOTAL	784,00	100,00	784,00	100,00

n) Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor

Parcela este proprietatea lui Pop Toader, conform extrasului de carte funciara nr. 319383, nr.CAD 1791. Suprafața totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 784,00 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