

# MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

## ❖ INTRODUCERE

### ❖ Date de recunoaștere a documentației

|                           |   |                                                                                                                              |
|---------------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DENUMIREA LUCRĂRII</b> | : | PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU EXTINDERE SI SUPRAETAJARE LOCUINTA UNIFAMILIALA – str. Vasile Carlova, nr. 1A, Cluj-Napoca |
| <b>INVESTITOR</b>         | : | HOPIRTEAN DORU-SORIN                                                                                                         |
| <b>PROIECTANT</b>         | : | S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.                                                                                  |
| <b>NR. PROIECT</b>        | : | 313 / 17                                                                                                                     |
| <b>DATA ELABORĂRII</b>    | : | Iunie 2023                                                                                                                   |

## 1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.D.-ul de față se propune reglementarea terenului identificat prin extrasul C.F. nr. 284885 în scopul construirii unei locuințe S+P+E+ER, prin extinderea și supraetajarea imobilului existent.

Oportunitatea studiului rezultă din intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective: amplasarea pe parcela și gabaritele construcției propuse, accesul auto și pietonal pe parcela, relațiile cu vecinătățile și ocuparea terenului (cu stabilirea retragerilor și a indicilor urbanistici).

## 2. Incadrarea în Zona

Terenul studiat este situat în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Vasile Carlova, nr. 1A.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1360 / 23.03.2017, terenul se încadrează în UTR Lip - Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic. În regulamentul aferent UTR Lip se precizează valorile maxime ale indicilor urbanistici, respectiv

POT<sub>max</sub>=35% si CUT<sub>max</sub>=0,9.

Sursele documentare care stau la baza prezentului P.U.D. sunt urmatoarele: Documentatia Topografica, Plan Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca, cu regulamentul de urbanism aferent, Studiu Geotehnic.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

#### **3.1 Accesibilitate la caile de comunicatie**

Terenul studiat este accesibil din strada Vasile Carlova, care delimiteaza terenul pe latura nord-vestica, frontul total la strada fiind de 2.43 m. Strada Vasile Carlova este o strada de importanta locala, cu o latime de aproximativ 10 m si sens dublu de circulatie.

#### **3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Parcela studiata se afla in proprietatea lui Hopirtean Doru-Sorin, are o suprafata de 186.00 mp si este identificata prin C.F. nr. 284885.

Terenul este ocupat in prezent de o constructie parter cu functiunea de locuire, propusa spre extindere si supraetajare. Casa existenta este alcatuita din: o camera, bucatarie si camera de alimente, in suprafata utila totala de 28,11 mp si suprafata construita de 34,00 mp.

Terenul de forma poligonala relativ regulata, ce poate fi inscrisa intr-un triunghi, se invecineaza:

- ❖ pe latura NV – cu strada Vasile Carlova
- ❖ pe latura N – cu proprietate privata (str. Vasile Carlova 1 - Ureche Stefan)
- ❖ pe latura E – cu proprietate privata (str. Romulus Vuia 193 – Szabo Ana)
- ❖ pe latura S, SV – cu proprietate privata ( str. Vasile Carlova 3 – Petrus Maria)

#### **3.3 Caracterul zonei**

Zona din care face parte parcela studiata este zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic. Caracterul zonei este unul preponderent rezidential, cu locuinte unifamiliale sau cu numar redus de unitati locative.

Terenurile din vecinatatea imediata a parcelei studiate sunt ocupate de locuinte unifamiliale.

### **3.4 Analiza geotehnica**

Municipiul Cluj-Napoca este situat in zona cu adancimi de inghet de 90 cm, conform STAS 6054-77, ce va impune adancimea de fundare sub aceasta cota cu cel putin 30 cm.

Din punct de vedere seismic intreaga zona a municipiului Cluj-Napoca, din care face parte si perimetrul cercetat din strada Vasile Carlova nr. 1A, se incadreaza in zona 6 de macrozonare a teritoriului Romaniei, zone definite conform STAS 11100/1-93.

Conform P100/1-2013, acceleratia terenului pentru proiectare  $a_g = 0.10$  g, iar perioada de colt  $T_c = 0.7$  sec, valori care corespund intregului judet Cluj.

Conform Studiul Geotehnic realizat de S.C. Minrock Consulting S.R.L. pentru acest teren, apa subterana a fost interceptata in cadrul forajelor, sub forma de infiltratii, de la m 3.30 si pana la m 5. Lucrarea a fost incadrata in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus.

### **3.4 Echiparea edilitara**

În zonă, in dreptul strazii Vasile Carlova exista retele de alimentare cu apa, de canalizare, de gaz si linia electrica supraterana. Traseul si pozitionarea retelelor e reprezentata in plansa de retele edilitare anexata, conform avizelor emise de institutiile abilitate.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.1 Descrierea solutiei**

Pentru amplasamentul studiat se propune realizarea unui imobil de locuit, prin extinderea si supraetajarea casei existente. Cladirea propusa va avea regimul de inaltime de S+P+E+ER cu acoperis tip terasa. Functiunea imobilului propus va fi de locuire.

#### **Se propun urmatoarele capacitati si indici urbanistici:**

Suprafată parcelă studiată: 186.23 m<sup>2</sup>

Arie construită existentă: 35 m<sup>2</sup>

Arie desfășurată existentă: 70 m<sup>2</sup>

POT existent: 18.78%

CUT existent: 0.37

Arie construită propusă: 54.15 m<sup>2</sup>

Arie desfășurată propusă: 158.76 m<sup>2</sup>

POT propus: 29.11%

CUT propus: 0.85

Regim de înălțime propus: S+P+E1+ER

Nr.locuri parcare pe proprietate:2

## 4.2 Organizarea circulatiei

Accesele auto si pietonale se vor asigura direct din strada Vasile Carlova.

Strada Vasile Carlova are un profil de aproximativ 10 m, cu 7 m carosabil si trotuare de cate minim 1,50 m de o parte si alta.

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe proprietate, in fata imobilului propus, cu acces direct din strada Vasile Carlova.

Avand in vedere dimensiunile reduse ale investitiei, nu este necesara prevederea de marcaje rutiere la accesul in incinta.

### **Calcul necesar numar locuri de parcare conform anexa 2 din P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 din 22.12.2014**

Locuințe individuale :- conform reglementărilor UTR Lip din R.L.U. aferent P.U.G. , locurile de parcare vor fi amenajate pe proprietate. Prin P.U.D. se propune exstinderea si supraetajarea casei existentecu regim redus de înălțime Staționarea autovehiculelor se va realiza la sol in locuri de parcare amenajate pe proprietate cu nr. CAD. 284885

Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale)

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

**(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp**

Locuire: - 1 casa unifamilial cu AU>100mp de unde rezulta un necesar de maxim 2 locuri de parcare

**TOTAL NECESAR nr. locuri parcare: 2,**

Locurile de parcare necesare se vor asigura pe proprietate.

## 4.3 Regimul de construire si modul de utilizare a terenului

Distantele fata de limitele de proprietate:

- ❖ NV – min. 12 m (retragerea fata de str. Vasile Carlova)
- ❖ SV – min. 3,65 m (retragerea fata de proprietate privata Petrus Maria)
- ❖ E – min. 0,00 m (la calcanul existent, fata de proprietate privata Szabo Ana)
- ❖ N – min. 0,00 m (la calcanul existent, fata de proprietate privata Ureche Stefan)

Regimul de inaltime propus este de S+P+E+ER cu acoperis tip terasa.

Suprafata terenului pe care urmeaza sa se desfasoare proiectul, este stabila din punct de vedere fizico-geologic si prezinta o usoara inclinare generala dinspre sud spre nord.

Pe teren, vegetația preponderent medie si joasă are caracter neingrijit. Odata cu

construcția propusă prin prezenta documentație, se va realiza și amenajarea terenului. Suprafața spațiului verde va fi de 78.0 mp, ceea ce reprezintă 42.93% din suprafața terenului.

Va rezulta următorul Bilanț teritorial prezentat comparativ cu situația existentă:

| <b>BILANȚ TERITORIAL</b> |                              |             |                              |             |
|--------------------------|------------------------------|-------------|------------------------------|-------------|
| <b>EXISTENT</b>          |                              |             | <b>PROPUS</b>                |             |
|                          | supraf.<br>(m <sup>2</sup> ) | % din total | supraf.<br>(m <sup>2</sup> ) | % din total |
| CONSTRUCȚII              | 35                           | 18.78       | 54.15                        | 29.11       |
| SPAȚII VERZI             | 130.77                       | 70.23       | (58.2+40% x 49.3)<br>78.00   | 41.93       |
| PAVAJ INIERBAT           | 0                            | 0           | 49.30                        | 26.48       |
| ALEI TROTUARE            | 20.46                        | 10.99       | 29.40                        | 15.80       |
| <b>TOTAL</b>             | <b>186.23</b>                | <b>100%</b> | <b>186.23</b>                | <b>100%</b> |

#### 4.4 Echiparea edilitara

Echiparea edilitara a cladirii noi propuse se va racorda la rețelele existente in zona. Rețelele edilitare existente satisfac necesarul estimat prin P.U.D.

## 5. Concluzii

Prezenta documentație P.U.D. stabilește condițiile și reglementările urbanistice în vederea construirii unui imobil de locuit S+P+E+ER prin extinderea și supraetajarea casei existente.

Construcția propusă contribuie la urbanizarea zonei.

Întocmit: arh. Sorin Scripcariu