

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
AMPLASAMENT	mun. Cluj-Napoca, str. Urcusului, nr.11, jud. Cluj
BENEFICIAR	OPREA ANA
PROIECTANT GENERAL	ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
NUMAR PROIECT	P01 - 2023
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	martie 2024

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 studiata | 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 |
| 9. Plan de situatie -analiza tesut urban | sc 1/250 | U.09 |

MEMORIU

Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
- Amplasament: mun. Cluj-Napoca, str. Urcusului, nr.11, jud. Cluj
- Beneficiar OPREA ANA
- Proiectant general: ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
- Proiectant de specialitate: ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.
- Data elaborarii: martie 2024

b. Obiectul lucrarii

Conform temei de proiectare, beneficiarul Oprea Ana doreste construirea a unei locuinte semicolective cu doua unități locative, imprejmuirea terenului, realizarea de bransamente și racorduri la utilitati. Terenul studiat, este identificat pe baza extrasului de carte funciara nr. 351450, nr.CAD 351450, are o suprafata de 477,00 mp si este situat in municipiul Cluj-Napoca pe strada Urcusului, nr.11, judetul Cluj. Terenul studiat, în prezent este liber de constructii.

In conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 190 din 10.02.2023 emis de Primaria Municipiului Cluj- Napoca, pentru realizarea obiectivului propus este necesara intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie studiaza si reglementeaza accesul pe parcela, modul de amplasare a constructiilor pe teren, indicii urbanistici aferenti parcelei, sistematizarea verticala si amenajarea exterioara a parcelei, asigurarea echiparii edilitare necesare.

B. Incadrarea in zona

Terenul pe care se propun lucrarile mentionate, este situat in zona de sud-vest, in intravilanul municipiului Cluj -Napoca, in cartierul Manastur, pe strada Urcusului la numarul 11. Amplasamentul este situat intr-o zona caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, / variat (cu parcele avand deschiderea la strada de 8-18m, adancimea de 30-75m si suprafata de 250-1200mp) si de regimul de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional (case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament, (caracterul fiind marcat de prezenta decoratiei de tip eclectic a fatadelor principale), in vecinatatea lui regasindu-se in general locuinte unifamiliale, dar si locuinte colective.

a. Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform certificatului de urbanism nr. 190 din 10.02.2023 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, destinatia zonei din care face parte pozitia terenul este preponderent in UTR-Lip- Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip periferic.

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 periferic si partial in UTR-Ve-Zona verde de protective a apelor sau cu rol culoar ecologic (s=36,36mp). Conform R.L.U. aferent P.U.G. in zona UTR-Lip 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.

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

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

Coeficientul de utilizare al terenului in zona UTR-Lip pentru utilizarile admise, $CUT_{maxim}=0,9$ iar pentru Institutii de educatie/ invatamant, crese, gradinite, scoli publice si private $CUT_{maxim}=0,5$.

Regimul de inaltime maxim admis in zona UTR-Lip 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 nertras, 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. Cioclu Codrut Radu**, 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 Urcusului 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 3,90m la strada Urcusului.

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

Suprafata totala masurata a parcelei este de 477,00mp conform extrasului de Carte Funciara nr. 351450, nr. CAD 351450. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca.

Parcela se invecineaza la nord, la sud si vest cu cate o alta proprietate privata iar la est se invecineaza cu strada Urcusului 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 477,00mp. In prezent terenul studiat este liber de constructii.

P.O.T.existent = 0,00%

C.U.T.existent = 0,000

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

Zona studiata UTR-Lip este una cu specific urban, caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, / variat (cu parcele avand deschiderea la strada de 8-18m, adancimea de 30-75m si suprafata de 250-1200mp) si de regimul de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional (case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament, in vecinatatea lui regasindu-se in general locuinte unifamiliale, dar si locuinte colective.

Regimul de inaltime al constructiilor din jur variaza de la P/ S/D+P+M la S/D+P+1+R. Caracterul fiind marcat de prezenta decoratiei de tip eclectic a fatadelor principale precum regasindu-se si stilul modern, 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 aprcela s-a depistat ca terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: $\pm 0,00\text{m}$ - $-1,50\text{m}$ -> umplutura; $-1,50\text{m}$ - $-4,60\text{m}$ -> argila nisipoasa prafoasa (sasi CI) cafenie/cenusie, consistenta, contractila, activa; $-4,60\text{m}$ - $-5,60\text{m}$ -> argila nisipoasa prafoasa (sasi CI) cafenie/cenusie, moale, contractila, activa; $-5,60\text{m}$ - $-8,00\text{m}$ -> pietris cu nisip (saCr) cafeniu, cu indesare medie.

Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de $-2,00\text{m}$ fata de cota terenului natural, capacitatea portanta va fi $P_{\text{conv}} = 182 \text{ kPa}$, predimensionarea fundatiilor se va lua presiunea conventionala de baza, pe straturi conform NP-112-2014 Anexa D (conform studiu geotehnic).

Adancimea zonei de inghet este de 80 – 90 cm.

Apa subterana a fost interceptata in forajul geotehnic executat pe amplasament sub forma de apa de infiltratie la cota $-4,60\text{m}$ de la CTN. In perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel. Cacest lucru impune ca la executarea infrastructurii sa se ia masuri pentru hidroisolarea ei, precum si la prevenirea infiltratiilor ape de suprafata in teren. Din studiile geotehnice executate in zona, apa subterana nu prezinta agresivitate 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 $IMR = 100$ 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 15,46m x 33,51m si o forma dreptunghiulara neregulata si prezinta panta de la nord la sud cu o diferenta de aproximativ 2,85cm (nord =369,34 – sud=366,49) si de la vest la est cu o diferenta de aproximativ 2,71cm (vest=372,91 – est=370,20).

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 construirea a unei locuinte semicolective cu doua unități locative, imprejmuirea terenului, realizarea de bransamente și racorduri la utilitati.

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 se propune o retragere minima de 3,00m.

La nord se propune o retragere minima de 3,13m fata de limita de proprietate.

Fata de limita de proprietate de la vest se propune o retragere minima de 6,00m.

Fata de aliniamentul stradal cladirea existenta are o retragere de 11,14 m.

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

In prezent terenul are imprejmuire pe latura nordica, sudica si estica, realizata din stalpi metalici si plasa de sarma intre stalpi. Se va mentine imprejmuirea existenta de pe laturile nordica si sudica, pe latura posterioara la vest se propune realizarea imprejmuirii la fel ca cea existenta de pe laturile laterale, iar pentru limita de est la strada Urcusului se propune realizarea unei protii pentru accesul auto si pietonal, realizata din cadru si lamele metalice cu deschidere in incinta proprietatii. Se va pastra accesul existent de pe strada Urcusului.

c) Capacitatea, suprafata desfasurata

Suprafata construita a locuintei propuse va fi de 137,25mp, va avea regimul de inaltime S+P+E+ER, iar suprafata desfasurata de 395,00mp. Pentru fiecare din cele doua unitati locative se propune: La nivelul subsolului se propun spatii de depozitare, spalatorie, spatiu tehnic si baie.

La nivelul parterului constructia va cuprinde o zona de zi compusa din o bucatarie cu camera si loc de luat masa, o debara, o camera de zisi o baie pentru o unitate locative, si un hol de acces cu scara pentru a doua unitate. La nivelul parterului se vor amenaja 2 locuri de parcare acoperite, incorporate in volumul constructiei

La nivelul etajului se va amenaja zona de noapte compusa din trei dormitoare si doua bai, iar la nivelul etajului retras se propune o zona de relaxare, un birou si o baie pentru o unitate si o zona de zi-compusa din camera de zi, baie, bucatarie si un dormitory, cu doua dormitoare la etajul retras pentru a doua unitate

d) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Urcusului 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 3,90m la strada Urcusului.

Accesul pietonal si carosabil se va realiza prin intermediul portii metalice cu deschidere in interiorul parcelei si latimea totala de 3,90 m. Ambele accese se vor realiza din strada Urcusului iar parcarele autovehiculelor se va face strict in incinta parcelei.

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 (cu Autila mai mica decat 100mp) si 2 locuri de parcare/ apartament (cu Autila mai mare decat 100mp) . Deoacere suprafata utila a fiecari unitati de locuire-apartament propus nu depaseste 100mp, se propun 2 locuri de parcare in incinta proprietatii-parcari acoperite incorporate in volumul constructiei.

Accesul auto din imprejmuirea de pe latura estica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Constructia propusa se va realiza astfel incat sa se integreze in ansamblul arhitectural specific localitatii, cu particularitatiile zonei si se va armoniza cu vecinatatiile 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.

Locuinta propusa va avea regimul de inaltime S+P+E+ER 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) Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Soluții 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 scurgerea 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 S+P+E+ER, va fi realizata in regim de construire izolat si va adaposti doua unitati locative.

Fata de limita de proprietate de la sud se propune o retragere minima de 3,00m.

La nord se propune o retragere minima de 3,13m fata de limita de proprietate.

Fata de limita de proprietate de la vest se propune o retragere minima de 6,00m.

Fata de aliniamentul stradal cladirea existenta are o retragere de 11,14 m.

Regimul de inaltime propus S+P+E+ER 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 aticul nivelului neretras va fi de +6,60m, cea de la cornisa va fi de +8,00m iar inaltimea maxima va fi de +10,50m. Suprafata construita totala rezultata pe terenul studiat va fi de 137,25mp si suprafata desfasurata totala de 395,00mp.

POT estimat = 33,50% $(137,25 \times 100 / 440,64 = 31,14)$ (440,64-UTR LIP / 36,36- UTR VE)

CUT estimat = 0,876. $(395,00 / 440,64 = 0,896)$ (440,64-UTR LIP / 36,36- UTR VE)

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 si conducta de ape pluviale, 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

m) 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 (cu Autila mai mica decat 100mp) si 2 locuri de parcare/ apartament (cu Autila mai mare decat 100mp) . Deoarece suprafata utila a fiecari unitati de locuire-apartament propus nu depaseste 100mp, se propun 2 locuri de parcare in incinta proprietatii-parcari acoperite incorporate in volumul constructiei.

Accesul auto din imprejmuirea de pe latura estica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

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

Nr.crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		ESTIMAT	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafata teren	477,00	100,00	477,00	100,00
2.	Suprafata teren -UTR LIP	440,64	92,37	440,6	92,37
3.	Suprafata teren -UTR Ve	36,36	7,63	36,36	7,63
4.	Suprafata construita	0,00	0,00	137,25	31,14
5.	Suprafata construita desfasurata	0,00	0,00	395,00	
6.	Suprafata alei	0,00	0,00	112,80	23,64
7.	Suprafata spatii verzi	477,00	100,00	226,95	45,22
	TOTAL	477,00	100,00	477,00	100,00

SUPRAFATA PARCELA nr.CAD 258989	186,00 mp
SUPRAFATA PARCELA nr.CAD 351449	421,00 mp
SUPRAFATA PARCELA nr.CAD 351450	477,00 mp
SUPRAFATA PARCELA INITIALA	1084,00 mp
SUPRAFATA PARCELA INITIALA -UTR LIP	1047,64 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA	201,00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA	429,00 mp
POT EXISTENT	18,54%
CUT EXISTENT	0,409
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA	137,25 mp
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA	395,00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA	338,25 mp
SUPRAFATA DESFASURATA REZULTATA	824,00 mp
POT REZULTAT	31,20%
CUT REZULTAT	0,760

o) Proprietatea asupra terenurilor. Circulatia terenurilor

Parcela este proprietatea lui Oprea Ana, conform extrasului de carte funciara nr. 351450, nr.CAD 351450. Suprafata totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 477,00 mp.

A. Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea accesului 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