

P R O I E C T Nr . 17 / 2023

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII 350/2001

OBIECTIV: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE , ETAJARE
LOCUINTA , MODIFICARE IMPREJMUIRE,
ORGANIZARE SANTIER SI DEMOLARE CORPURI
ANEXE

ADRESA INVESTITIEI: STR. INAU NR 24, CLUJ NAPOCA,
JUD. CLUJ, NR CAD. 324865

BENEFICIAR : NEGREA VLAD

PROIECTANT: GRAMA STUDIO ARHITECTURA S.R.L.
CUI 36300831, J12/2634/11.07.2016
TEL: 0 7 4 6 6 5 6 7 1 8

LISTA DE SEMNATURI

SEF. PROIECT : Arh. GRAMA MIHAI

PROIECTAT R.U.R. : Arh. CHISU COSMIN

DESENAT: Arh . GRAMA MIHAI

DATA ELABORARII: OCT 2023

BORDEROU

PIESE SCRISE

A. MEMORIU TEHNIC FAZA P.U.D.

PIESE DESENATE

A000 PLAN INCADRARE IN ZONA /TERITORIU	1:5000
A001 PLAN INCADRARE IN P.U.G.	1:2000
A002 PLAN SITUATIA EXISTENTA	1:500
A003 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
A004 PLAN PROPRIETATEA TERENURILOR	1:500
A005 PLAN ECHIPARE EDILITARA	1:500
A006 PLAN ILUSTRARE URBANISTICA	1:1000

MEMORIU TEHNIC – faza P.U.D

I. INTRODUCERE

I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE , ETAJARE LOCUINTA , MODIFICARE IMPREJMUIRE, ORGANIZARE SANTIER SI DEMOLARE CORPURI ANEXE
Beneficiar :	NEGREA VLAD
Amplasament:	STR. INAU NR 24, CLUJ NAPOCA, JUD. CLUJ, NR CAD. 324865
Proiectant general:	S.C. GRAMA STUDIO ARHITECTURA S.R.L.
Faza de proiectare:	P.U.D.

I. 02. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor **NEGREA VLAD** pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE , ETAJARE LOCUINTA , MODIFICARE IMPREJMUIRE ORGANIZARE SANTIER SI DEMOLARE CORPURI ANEXE** in zona CARTIERULUI GHEORGHENI , strada INAU 24, Cluj-Napoca, judetul Cluj.

Obiectul lucrării consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic al parcelei studiate, in vederea construirii unui imobil locuinta unifamiliala.

Imobilul propus va avea un regim de inaltime de **S(partial)+P+E** si va fi configurat in concordanta cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca si cu specificul zonei .

II. INCADRAREA IN ZONA

II. 01. Surse de documentare

Extras CF
Ridicarea topografica cu viza ANCPI –faza PUD
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
CU nr. 1732/01.08.2023
Google maps
A.N.C.P.I.- E TERRA

Concluzii din documentatiile elaborate

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona CARTIERULUI GHEORGHENI, strada INAU 24, Cluj-Napoca, judetul Cluj , in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

III. SITUATIA EXISTENTA

III. 01. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul auto si pietonal se realizeaza pe strada INAU de pe latura nordica a terenului.
Drumul existent are aproximativ 9.60 metri latime, si are 2 benzi cu circulatie in ambele sensuri.
Circulatiile auto respectiv pietonale in incinta proprietatii se realizeaza din frontul cu acces direct la strada conform planului de situatie existent si propus. Nu exista drepturi de servitute inscrise in CF asupra parcelei in studiu.

III. 02. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pentru care s-a intocmit documentatia, situat in intravilanul municipiului Cluj- Napoca, in suprafata totala de **403.00 m²** si este identificat prin **CF nr. 324865, nr. cad. 324865**, avand ca proprietari pe **NEGREA VLAD** .

Pe teren exista in prezent o locuinta unifamiliala parter C1 care se va demola partial si extinde in plan orizontal si vertical si 2 anexe gospodaresti C2 si C3 care se vor demola .

Vecinatatile sunt :

-Nord: STRADA INAU

-Est: nr. cad. -NECADASTRAT CF 266208 -propr privata STRADA INAU NR 26

-Sud: nr. cad. -307421 CF 307421 -propr privata STRADA VENUS NR 3

-Vest: nr. cad. -321143 CF 321143 -propr privata STRADA INAU NR 22 A

Terenul are o forma aproape dreptunghiulara, putin neregulata. Lungimile laturilor sunt dupa cum urmeaza:

- latura estica 46.30 m
- latura nordica de 8.81 m
- latura sudica de 8.52 m
- latura vistica de 46.10 m

III. 03. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

STEREN TOTAL DIN ACTE = 403.00 m²

INDICI URBANISTICI -SITUATIA EXISTENTA:

Sc existenta = **126.00mp**

POT existent = **31%**

Scd existent = **126.00mp**

CUT existent = **0.31**

III. 04. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

La nivel macro, zona are un caracter de locuire individuala cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urbanl (**UTR-Liu**).

III. 05. Destinatia cladirilor

Se propune modificarea locuintei unifamiliale (parter + pod) care se va demola partial si extinde in plan orizontal si vertical si 2 anexe gospodaresti care se vor demola .

Destinatia cladirii propuse este de locuinta unifamiliala.

III. 06. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Regim juridic

Terenul pentru care s-a intocmit documentatia, situat in intravilanul municipiului Cluj- Napoca, in suprafata totala de **403.00 m²** va ramane in proprietatea lui **NEGREA VLAD**.

In CF nu este inregistrat drept servitute sau alte sarcini pe teren sau constructia existenta.

Regim economic

Conform CF-ului, categoria de folosinta a terenului este: **CURTI CONSTRUCTII/ INTRAVILAN**.

Pe teren exista in prezent o locuinta unifamiliala C1 si 2 anexe gospodaresti C2 si C3.

Regim tehnic

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj- Napoca**, amplasamentul studiat se afla in **U.T.R. Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip URBAN**.

U.T.R. Liu :

Pentru locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora:

(a) Locuinte cu maximum **(S)+P+1+M(R)** sau **(D)+P+M(R)**

POT maxim = **35%**.

CUT maxim = **0.9**

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, al supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

III. 07. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Adâncimea minimă de fundare este **Dfmin = 1.30 m** față de cota terenului sistematizat, stratul bun de fundare se consider cel de pietris cu nisip brun.

Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, **presiunea convențională pconv** [kPa] pentru stratul de fundare cu **pietris cu nisip, brun (3)**, s-a stabilit conform **NP 112/2014** pentru fundații continue având lățimea tălpii B = 1.00 m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat de Df = 2.00 m, ca fiind de **330 kPa**. Pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de încăstrare se impune aplicarea corecțiilor metodologice de calcul prescrise de **NP112/2014, punctul B.2**. *Proiectantul de specialitate va stabili adâncimea definitivă de fundare, în funcție de necesitățile constructive.*

III. 08. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul.

III. 09. Adâncimea apei subterane.

În forajul executat, pânza de apă freatică nu a fost interceptată până la cota forajului -4.50m.

III. 10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona seismică

În conformitate cu reglementările tehnice „**Cod de proiectare seismică –Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri**” indicativ **P100-1/2013**, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are:

-coeficientul ag egal cu 0.10 g;

Perioada de control (colț) **Tc** a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde. Pentru zona studiată este: **Tc (perioada de colț) egală cu 0.7 sec.**

III. 11. Analiza fondului construit existent.

Nu exista construcții existente pe parcela studiată.

III. 12. Echiparea existentă

Zona este echipată cu toate rețelele tehnico-edilitare necesare. Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare și avize specifice. În cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

IV. REGLEMENTARI

IV. 1. Obiectivele noi solicitate de tema-program

Obiectul lucrării constă în realizarea unei locuințe unifamiliale.

Se va ține cont de context și vecinătăți și de factori urbanistici, funcționali și estetici în ocuparea parcelei nu doar cu imobilul propus, dar și cu amenajări, accese, etc.

IV. 2. Funcționalitatea, amplasarea, și conformarea construcțiilor.

Imobilul propus va avea un regim de înălțime **S(partial)+P+E**.

Locuința este alcătuită din garaj, bucatărie, dining, living, camera, 3 dormitoare, 3 băi, hol și hol acces, scara acces subsol, scara acces etaj, și terasa exterioară tip pergola descoperită.

Locuinta va beneficia de 1 loc de parcare in garaj acoperit si 1 loc de parcare amenajat in exterior neacoperit.

Imobilul propus se va amplasa in conformitate cu reglementarile RLU aferent UTR Liu si conform regulii zonei , va ramane pe conturul existent al casei existente aproape de calcanul vecin fata de limita de proprietate estica iar distanta fata de limita de proprietate vestica va fi de **minimum 2.5 m la etaj si parter** iar garajul va fi alipit de limita de proprietate cu fundatii excentrice si cu conditia de a pastra 2.80 m la cornisa garajului.

Cladirea nou propusa va fi retrasa cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii la cornisa (21.93m) de la limita posterioara , dar nu mai putin de 6.00m .

Cladirea va avea alinieri fata de limitele laterale si posterioare conform regulii zonei, unde alinierea sunt variabile si majoritatea locuintelor/construcțiilor sunt amplasate la mai puțin de 2 metri fata de una dintre limitele laterale dupa cum se poate vedea pe extrasele Google plan si Planurile de incadrare in zona sau extrasele de Planuri cadastrale de pe portalul ANCP. !!!

Construcția propusa va avea o adancime de aprox. 24.24 m din aliniament + pergola care se va continua in planul parter pana la limita posterioara a constructiei vecine cu calcan de pe limita estica.

Pentru a permite amplasarea la 2.5 m fata de limita laterala vestică s-a obtinut un acord care se va autentifica la notar de la vecinul MERDAN MIRELA AURELIA (CF 321143-vecin limita vestica).

IV. 3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Regimul de inaltime maxim propus este : **S(partial)+P+E.**

S_{TEREN TOTAL} = 403.00 m²

S_{CONSTRUITA DESFASURATA} = 246.00 m²

IV. 04. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Solutia exploateaza terenul existent, orientarea locuintei fiind astfel realizata incat sa beneficieze de o insorire optima. Locuinta se integreaza in zona atat prin forma cat si prin materiale specifice unei imagini arhitecturale potrivite zonei din arhitectural-urbanistice, o interventie contemporana, eleganta si discreta cu tesutul zonei.

IV. 05. Integrearea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele mentinute existente

Construcția nou propusa se aliniaza atat la strada cat si la partea posterioara cu constructia vecina de pe limita estica a proprietatii , care este aproape alipita la calcan dar , in prezent, fata de locuinta existenta pe parcela, este mai lunga in plan si in adancime .

IV. 06. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Construcția existenta se va consolida , demola partial , extinde si etaja conform specificatiilor si proiectelor tehnice realizate in faza DTAC si Pth pe baza unei expertize tehnice elaborate de un expert pe partea de rezistenta constructiilor.

IV. 07. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei pietonale si carosabile.

Accesul auto si pietonal se va face din strada **INAU** de pe latura **NORDICA** a terenului.

Accesul auto se pa pastra conform celui existent !.

Accesul pietonal se va cu cel existent ,dar se va largi pentru confort.

Profilul existent se va pastra in conformitate cu PUG Cluj-Napoca in vigoare, nu se impune modificarea profilului.

Nu exista drepturi de servitute inscrise in CF asupra parcelei in studiu.

Circulatia auto de incinta propusa va avea in prima sa parte un profil de 3.00 m pentru accesul in incinta.

Conform PUG, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2.

IV. 08. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

Funcțiunea propusa – locuinta unifamiliala – nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, dimpotriva, prin faptul ca se doreste realizarea unei constructii ridicate din punct de vedere calitativ, se va creste si valoarea calitativa a zonei.

Terenul are o suprafata de **403.00** mp care permite construirea unei locuinte fara a supraaglomera zona. Locurile de parcare vor fi amenajate in interiorul parcelei.

Terenul neutilizat pentru alei pietonale si platforme gospodaresti va fi intretinut ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a prezerva calitatile mediului.

IV. 09. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta.

Nu este cazul. Intreaga suprafata a parcelei este inclusa in **UTR Liu**, si nu face parte din zone protejate de orice fel.

IV. 10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructiile propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunea propusa fiind de locuinta . Nu se vor desfasura activitati de productie sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor vor fi ecologice si nu vor polua mediul.

Se va gandi o amenajare peisajera si functionala a ansamblului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, inmagazinarea acestor ape pluviale in rezervor subteran pentru reutilizare, precum si pentru gospodaria deseurilor menajere rezultate. Apele pluviale captate la nivelul parcajelor vor fi trecute inainte de deversarea acestora printr-un separator de hidrocarburi.

Parcela va fi dotata cu o platforma ecologica de colectare selectiva a deseurilor, dispusa suprateran cu acces de pe sol, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Evacuarea deseurilor se face periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

IV. 11. Prevederea unor obiective de utilitate publica in vecinatatea amplasamentului.

Nu este cazul.

IV. 12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile neutilizate pentru constructie, circulatii pietonale sau punct gospodaresc, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Se va da o mare importanta realizarii unei suprafete cat mai mari de zona verde, amenajata ambiental. Suprafata de spatiu verde realizata pe sol natural va fi de minim 40 %. Si anume **245.00mp**.

IV. 13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul existent se va pastra in conformitate cu PUG Cluj-Napoca in vigoare, nu se impune modificarea profilului.

Drumul existent are aproximativ 9.60 metri latime, si are 2 benzi cu circulatie in ambele sensuri.

IV. 14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare a terenului, suprafata acestuia fiind relativ plata conform ridicarii topografice avizate de Oficiul de cadastru.

IV. 15. Regimul de construire

Regimul de construire va fi deschis, cu retragere din aliniamentul actual care va fi pastrata , in aliniere cu constructiile vecine.

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime maxim propus este: : **S(partial)+P+E**.

Procent de ocupare a terenului

STEREN TOTAL = 403.00 m2

SCONSTRUITA = 126.00 m2

POT propus= 31 %

IV. 16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

STEREN TOTAL = 403.00 m²

SCONSTRUITA = 246.00 m²

CUT propus = 0.61

IV. 17. Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apa a obiectivului este asigurata prin bransamentul existent de la conducta publica existenta pe str. INAU, prin intermediul unui camin de record si apometru. Apa potabila va fi distribuita printr-o retea proprie din PEID PE100, PN10.

Apele uzate menajere sunt colectate prin reteaua de canalizare proprie existenta din PVC-KG si evacuate in reteaua existenta pe str. INAU.

Apele pluviale provenite de pe acoperisul terasa vor fi colectate prin sifoane si conduse prin retea proprie in reteaua existenta si prin bransamentul existent la reteaua stradala de pe str. INAU

Pentru asigurarea agentului termic se va monta o centrala termica. Gazele rezultate se vor evacua prin cosuri de fum practicate la nivelul fatadelor.

Centrala termica se va alimenta de la conducta de gaz de presiune redusa, existenta pe str. INAU.

Alimentarea cu energie electrică din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de amplasament eliberat de S.C. Electrica Distributie Transilvania Nord SA la cererea beneficiarului. In zona exista retea electrica de distributie iar proprietatea are contract de furnizare la retea electrica de distributie.

IV. 18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

Conf. RLU **UTR Liu**: spatiu verde organizat pe sol natural va ocupa min. 40 %

BILANT TERITORIAL		EXISTENT	PROPUS
1	Suprafata teren	403.00MP	403.00MP
2	UTR	LiU	LiU
3	Suprafata construita	126.00 mp	126.00 MP
4	Suprafata desfasurata	126.00 mp	246.00 MP
5	Suprafata circulatii auto	20.00 mp	50.00 mp
6	Suprafata circulatii pietonale	10.00 mp	40.00 mp
7	Suprafata spatiu verde	245.00 mp	245.00 mp
8	POT	31 %	31%
9	POT max. admis	35.00 %	35.00 %
10	CUT	0.31	0.61
11	CUT max. admis	0.90	0.90
12	Regim de inaltime	P	P+E
13	Nr. parcuri supraterane	1	1+1
14	Nr. parcuri in subsol	-	-
15	Inaltime la cornisa	3.90 m	7.45m
16	Inaltime la coama	6.80 m	7.45m

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectul lucrării consta în construirea unei locuințe unifamiliale.

Investitia propusa se va integra in peisaj atat prin amenajarile pe care le presupune, cat si prin materialele pe care le va folosi. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunea propusa fiind de locuinte conform contextului.

Se va incerca realizarea unor suprafete cat mai mari de spatiu verde.

Functiunea dorita – locuinta – nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia.

Intocmit,
arh. GRAMA MIHAI

Proiectat,
Specialist R.U.R
arh. CHISU COSMIN