

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ;
ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE PARCELĂ, AMENAJĂRI
EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA
UTILITĂȚI**

Proiect nr. 402/2022

Beneficiar: DOMȘA GEORGIANA

Amplasament: Strada Oașului, nr. FN, municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj ,
Nr. cad. 299627

Faza: P.U.D

Proiectant: SC ARTVIS SRL

FIȘA PROIECTULUI
Proiect nr. 402/2022

Beneficiari: DOMȘA GEORGIANA

Faza: P.U.D.

Proiectant: SC ARTVIS SRL

Obiectul: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ; ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE PARCELĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Amplasament: Strada Oașului, nr. FN, municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj ,
Nr. cad. 299627

Lista semnături: Șef proiect: Arh. Mirela Petrina

BORDEROU
Proiect nr. 402/2022

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism **nr. 2871 din 08.11.2022**
- Copii CI
- Avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
- Extras CF
- Documentatie cadastrala vizata OCPI
- Studiu geotehnic
- Memoriu justificativ

B) Piese desenate:

- P 01 Plan de încadrare 1:5000
- P 02 Plan de situație existent 1:500
- P 03 Plan reglementări urbanistice 1:200
- P 04 Plan rețele edilitare 1:200
- P 05 Plan proprietăți asupra terenurilor 1:500
- P 06 Ilustrare urbanistică

MEMORIU DE ARHITECTURĂ

Proiect nr. 402/2022

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ; ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE PARCELĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Amplasamentul obiectivului și adresa:

Strada Oașului, nr. FN, municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj ,
Nr. cad. 299627

Proiectantul lucrărilor: SC ARTVIS SRL

Beneficiarii lucrărilor: DOMȘA GEORGIANA

Perioada de execuție propusă: 2024-2026

Suprafata terenului studiat: S teren = 941 mp

I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea proiectelor necesare în vederea aprobării **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ; ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE PARCELĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI** pe terenul proprietate privată situat în municipiul Cluj-Napoca, jud. Cluj, strada Oașului, nr. FN, nr. cad./ CF 299627

II. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

II.1. Situarea obiectivului în cadrul localității:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Terenul se află în proprietatea privată a beneficiarului.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. O suprafață neglijabilă în partea posterioară a parcelei, în zonă cu risc mediu/mare de alunecări de teren (documentații geotehnice conf. NP 074-2007 + studii de stabilitate generală). Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

Conform **HCL 778 din 7 octombrie 2022** privind modificarea parțială a documentației **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, aprobat prin **Hotărârea 493/2014**, în vederea punerii în executare a **Sentinței Civile nr. 3371/1/2021 a Tribunalului Cluj**, rămasă definitivă prin **Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj**, pronunțate în **Dosarul nr. 4618/117/2020** parcela studiată se încadrează în :

UTR=Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
O suprafață neglijabilă, în partea posterioară a parcelei în TDF - Terenuri cu destinație forestieră

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la căile de comunicații:

Accesul auto și cel pietonal se fac din strada Oașului, prin parcela cu destinația drum de acces identificată prin **CF 355657**, aflată în co-proprietatea beneficiarului **DOMȘA GEORGIANA** și vecinii **KIS ALEXANDRU** și soția **KIS ROZALIA**, categoria de folosință: teren arabil

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafața terenului studiat este de 941 mp, conform CF:299627; CAD:299627
Terenul are o formă neregulată.

Parcela studiată se învecinează:

- **La nord:** teren identificat prin **nr. cad. 318280**, proprietate privată, teren neconstruit
- **La nord-est:** Ocolul Silvic Cluj
- **La sud:** teren identificat prin **nr. cad 289522**, proprietate privată, teren neconstruit
- **La sud-vest:** teren identificat prin **nr. cad 16121**, proprietate privată, teren construit

Suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere:

Terenul studiat este liber de construcții.

BILANȚ TERITORIAL :	
FUNCTIUNEA	EXISTENT
Suprafață teren	941 m ²
Suprafața construită	0 m ²
Regim maxim de înălțime	
Alei auto	0 m ²
Alei pietonale	0 m ²
Platforme exterioare	0 m ²
Spații verzi	941 m ²
Total	941 m²
POT	0
CUT	0

Caracterul zonei din punct arhitectural și urbanistic:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, preponderent locuințe unifamiliale, de parcelarul omogen și regulat și de regimul de construire izolat, cu clădiri de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantică și a stilului internațional).

Destinația zonei:

**Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
O suprafață neglijabilă, în partea posterioară a parcelei în TDF - Terenuri cu destinație forestieră**

Regimul juridic al terenurilor:

Suprafața terenului studiat este de 941 mp, conform CF:299627; CAD:299627. Pe parcelă nu sunt și nu au existat construcții.

Analiza geotehnică:

S-a executat un studiu geotehnic (întocmit de către S.C Geofor S.R.L – ing. Virgil Drăguleanu), prin care terenul studiat este încadrat în categoria geotehnică 1, risc geotehnic redus, conform NP 074-2022, cu un punctaj total de 8 puncte.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul se află pe versantul cu expunere sud-vestică al dealului Sf. Gheorghe care împreună cu dealurile Steluța și Lomb aflate în continuare spre vest alcătuiesc o înșiruire de culmi ce mărginesc înspre nord culoarul Someșului Mic în care este așezat Clujul. Versantul coboară din creastă atât înspre albia râului Someș cât și spre Valea Chinteni într-o pantă variabilă ce determină o înclinare generală de 8-11 grade.

Pe lungimea de 50 m a proprietății încadrată de cotele absolute extreme +391,0 m în amonte și + 383,0 m pe limita aval rezultă o înclinare medie a terenului de 11 %

Parametri seismici ai zonei:

Valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR= 225 ani, $a_g=0.10g$ și valoarea perioadei de colț, $T_c=0.7\text{sec}$ conform P100/1-2013.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, anexe):

Vecinătățile imediat apropiate parcelei studiate sunt atât construite cât și neconstruite, funcțiunea predominantă fiind cea de locuire.. Regimul de înălțime regăsit se încadrează în maximul admis al zonei, (S)+P+1+M / (S)+P+1+R.

Echipare existentă:

- **Alimentarea cu apă; canalizare**

Pe strada Oaşului, conform avizului obținut de la Compania Apă Someş SA, există rețea de apă potabilă și canalizare

- **Rețele electrice**

Pe strada Oaşului, conform avizului obținut de la DEER, există rețea electrică de distribuție.

- **Rețele de telefonie**

Pe strada Oaşului, conform avizului obținut de la Orange România SA există rețele de telefonie.

- **Rețele gaze naturale**

Pe strada Oaşului, conform avizului obținut de la Delgaz Grid SA există rețea de gaz.

IV. REGLEMENTĂRI

Obiective noi solicitate prin tema program:

Se propune construirea unei case unifamiliale D+P.. Propunerea nu schimbă caracterul zonei.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune construirea unei case unifamiliale cu o structură funcțională complexă și echilibrată, cu spații de locuit, amenajări exterioare cu spații verzi și alei auto și pietonale.

Conformarea clădirii pe parcelă ține cont și este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent și topografia terenului.

Spațiile interioare se vor dispune după cum urmează:

- demisol: acces principal, casa scării, hol intrare, bucătărie, living cu zonă de luat masa, dormitor 1, bai1, spații depozitare, cameră tehnică, garaj.
- parter: casa scării, 4 dormitoare, 2 băi, 2 dressing-uri, spălătorie.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Caracteristicile construcțiilor propuse:

S teren =	941 m²
S construită=	264,8 m ²
S construită calcul POT=	264,8 m ²
S desfășurată=	433 m ²
S desfășurată pt. calcul CUT=	433 m ²
Regim maxim de înălțime=	D+P
H cornișă față de cota ± 0.00 =	+7.50 m
Nr. max niveluri supraterane	2
Nr. locuri de parcare (garaj demisol)	2

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Construcția se va dezvolta după o tipologie de tip rectangular . Regimul de înălțime va fi de D+P. Înălțimea cornișei ultimului nivel de la cota ± 0.00 propusă va fi de 7,50 m, cu o înălțime maximă a clădirii ce nu va depăși 2 nivele.

Se propune regularizarea accesului din strada Oașului spre parcela studiată prin realizarea unei ALEI DE INTERES LOCAL, cu un profil de tip shared space, auto și pietonal, având 6 m lățime. Călea de acces se propune a fi realizată pe parcela identificată prin **CF 355657**, aflată în co-proprietatea beneficiarului **DOMȘA GEORGIANA** și vecinii **KIS ALEXANDRU** și soția **KIS ROZALIA**, categoria de folosință: teren arabil

Întrucât parcela studiată este ultima parcelă deservită de această cale de acces, se propune o alveolă de întoarcere pentru mașina de gunoi în partea inferioară a parcelei , dimensionată în conformitate cu necesitățile spațiale de efectuare a întoarcerii. Astfel se propune o suprafață de 43 mp în vederea dezmembrării din parcelă studiată.

Primul tronson al căii de acces va urma panta naturală a terenului. Având în vedere panta terenului, al doilea tronson se propune a fi rectificat pentru a genera o suprafață plană în zona alveolei de întoarcere și o pantă a rampei rămase de 25 %.

Accesul auto pentru parcela studiată se propune în capătul celui de-al doilea tronson propus, iar circulația auto în interiorul parcelei este propusă astfel încât să existe posibilitatea de a ieși din curte cu fața spre calea de acces propusă.

Configurația planimetrică și volumetrică propusă derivă din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de înălțime și cu funcțiunile adăpostite. S-a urmărit conturarea unui volum unitar, semi-îngropat pentru o adaptare optimă la condițiile de topografie a terenului.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele vecine:

Construcția va fi una izolată în cadrul parcelei, întrucât nu mai există o altă construcție propusă. Volumetria este una compactă, în armonie cu tipologiile de construcții regăsite în vecinătățile construite, iar arhitectura propusă este una de factură modernă.

Funcțiunea propusă de locuire este regăsită preponderent în zonă.

Clădirea propusă (D+P) respectă regimul de înălțime reglementat în zona respectivă (max. (S)+P+1+M / (S)+P+1+R)

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

-nu este cazul

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Se propune regularizarea accesului din strada Oașului spre parcela studiată prin realizarea unei ALEI DE INTERES LOCAL, cu un profil de tip shared space, auto și pietonal, având 6 m lățime. Călea de acces se propune a fi realizată pe parcela identificată prin **CF 355657**, aflată în co-proprietatea beneficiarului **DOMȘA GEORGIANA** și vecinii **KIS ALEXANDRU** și soția **KIS ROZALIA**, categoria de folosință: teren arabil – Teren cu destinația drum de acces. Drum deschis circulației publice.

Întrucât parcela studiată este ultima parcelă deservită de această cale de acces, se propune o alveolă de întoarcere pentru mașina de gunoi în partea inferioară a parcelei , dimensionată în conformitate cu necesitățile spațiale de efectuare a întoarcerii. Astfel se propune o suprafață de 43 mp în vederea dezmembrării din parcelă studiată.

Primul tronson al căii de acces va urma panta naturală a terenului. Având în vedere panta terenului, al doilea tronson se propune a fi rectificat pentru a genera o suprafață plană în zona alveolei de întoarcere și o pantă a rampei rămase de 25 %.

Accesul auto pentru parcela studiată se propune în capătul celui de-al doilea tronson propus, având o lățime totală de 3,00 m, iar circulația auto în interiorul parcelei este propusă astfel încât să existe posibilitatea de a ieși din curte cu fața spre calea de acces propusă.

Se dorește amenajarea a 2 locuri de parcare în garaj aflat la demisol.

Accesul pietonal se va realiza din aleea de interes local tip shared-space propusă, având o lățime de 1.50 m.

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

Construcția propusă este una de tip izolat în cadrul parcelei, iar volumetria propusă este una compactă, cu o arhitectură de factură modernă.

Ca adaptare a soluției la topografia terenului, demisolul clădirii devine semi îngropat spre latura nord-estică, pentru minimizarea impactului clădirii în context și sporirea suprafețelor verzi în jumătatea sudică a parcelei. Clădirea este poziționată în jumătatea superioară a parcelei astfel încât lucrările de sistematizare să stabilească un echilibru firesc între terenul natural și zonele amenajate pentru sporirea gradului de funcționalitate a spațiilor verzi și integrarea traseelor pietonale necesare.

Modul de dispunere a volumului și orientarea principalelor spații din locuință valorifică perspective relevante spre oraș (direcția sud-vest), respectiv spre zona de pădure (direcția nord-est).

Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta

-nu este cazul

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune amenajarea unor spații verzi exterioare cu rol recreativ, complementar funcțiunii de locuire și totodată plantarea unor arbori și arbuști de diferite dimensiuni ce urmează a fi detaliată în cadrul amenajării exterioare ulterioare.

Din considerente de igienă, sustenabilitate și protejare a mediului înconjurător, se propune amenajarea punctului gospodaresc în exteriorul clădirii, cu spații și instalații specifice de colectare selectivă.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrări de sistematizare verticală necesare

-dacă va fi cazul se va face proiect de către firme specializate

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT și CUT)

Clădirea se va amplasa la o distanță de **minim** 3 m față de toate limitele ce definesc forma parcelei (formă rectangulară cu un decroș pe flancul nord-vestic), cu excepție limitei posterioare față de care se va respecta o retragere de minim 6 m.

Regimul maxim de înălțime va fi de D+P. Înălțimea cornișei ultimului nivel va fi de 7.50 m măsurată de la cota ± 0.00, cu o înălțime maximă a clădirii ce nu va depăși 2 nivele.

Terenul este utilizat în limitele prevăzute de PUG Cluj-Napoca.

Conform **HCL 778 din 7 octombrie 2022** privind modificarea parțială a documentației **ACTUALIZARE PLAN URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA**, aprobat prin **Hotărârea 493/2014**, în vederea punerii în executare a **Sentinței Civile nr. 3371/1/2021 a Tribunalului Cluj**, rămasă definitivă prin **Decizia Civilă nr. 524/2022 a Curții de Apel Cluj**, pronunțate în **Dosarul nr. 4618/117/2020** parcela studiată se încadrează în :

**UTR=Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban
O suprafață neglijabilă, în partea posterioară a parcelei în TDF - Terenuri cu destinație forestieră**

POTmax=35.00%

CUTmax=0.9

POT propus= $S_c \times 100 / S_{\text{teren}} = 264,8 \times 100 / 941 = 28\%$

CUT propus= $S_d / S_{\text{teren}} = 433 / 1115 = 0.46$

Asigurarea utilităților

- Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racord la rețeaua existentă în zonă, pe strada Oașului, în baza unei solicitări și a întocmirii unui proiect de specialitate
- Apele pluviale vor fi direcționate spre rețeaua pluvială existentă în zonă, pe strada Oașului, prin racordare în baza unei solicitări și a întocmirii unui proiect de specialitate.
- Alimentarea cu gaze naturale se va efectua prin racord din conducta de distribuție existentă pe strada Oașului și post de reglare măsurare. Poziția exactă a racordului va fi stabilită la proiectarea acestuia.
- Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin racord la rețeaua electrică din zonă, pe strada Oașului, printr-o linie electrică subterană, în baza unei solicitări și a întocmirii unui proiect de specialitate.

Bilanț teritorial în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Existent

Propus

Suprafață teren	941 m ²	941 m ²
Suprafața construită pt. calcul POT	0 m ²	264,8 m ²
Suprafața construită	0 m ²	264,8 m ²
Suprafața desfășurată	0 m ²	433 m ²
Suprafața desfășurată pt. calcul CUT	0 m ²	433 m ²
Circulații auto/platforme :	0 m ²	84 m ² (8,92 %)
Circulații pietonale :	0 m ²	155 m ² (16,00 %)
Spații verzi	941 m ²	437,2 m ² (46,46 %)
Pe sol natural	941 m ²	437,2 m ²
POT=	0%	28%
CUT=	0,00	0,46

POT propus= $S_c \times 100/S_{\text{teren}} = 264,8 \times 100/941 = \mathbf{28\%}$

CUT propus= $S_d/S_{\text{teren}} = 433/941 = \mathbf{0.47}$

V. CONCLUZII – MĂSURI ÎN CONTINUARE

În cadrul prezentei documentații s-au stabilit direcțiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare și de analiză a sitului abordarea rezultată este una adecvată, ce ține cont de prevederile regulamentului de urbanism în vigoare. Proiectul prezentat se încadrează în sensul firesc de evoluție a zonei.



Întocmit:

Arh. Andreea Mirisan

Arh. Ioana Lazanu

Coordonator Urbanism : Arh. Mirela Petrina