



adresa:
tel / fax:
email:

detrei arhitectura s.r.l.
str. O. Goga nr.7 Cluj-Napoca
0364-417056 / 0364-780195
contact@de3.ro

1. FISA PROIECTULUI

PROIECT NR. 59 01 106 / 2017

TITLUL PROIECTULUI: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA, ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE**

ADRESA: **STR. IULIU MERCA, NR.4-6, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ**

BENEFICIAR: **PITIC STEFAN-LUCIAN**

DATA: **martie 2018**

FAZA: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

LISTA SEMNATURI:

proiectant general:

detrei arhitectura s.r.l.
Str. O. Goga nr. 7, Cluj-Napoca
CIF: RO 7014100, J12/205/1995
arh. Oliver NEMES





adresa:
tel / fax:
email:


detrei arhitectura s.r.l.
str. O. Goga nr.7 Cluj-Napoca
0364-417056 / 0364-780195
contact@de3.ro

2. BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PROIECT NR. 59 01 106 / 2017

A. PIESE SCRISE	1	CERERE TIP	
	2	ANUNT ZIAR INITIERE	
	3	CERTIFICAT DE URBANISM	
	4	EXTRAS CARTE FUNCARA	
	5	CI PITIC STEFAN LUCIAN	
	6	DOCUMENTATIE CADASTRALA	
	7	STUDIU GEOTEHNIC	
	8	AVIZ ANPM	
	9	AVIZ SIGURANTA CIRCULATIEI	
	10	AVIZ DSP	
	11	AVIZ DELGAZ	
	12	AVIZ TELEKOM	
	13	AVIZ APA-SOMES	
	14	AVIZ ELECTRICA	
	15	AVIZ ROSAL	
	16	FOAIE DE CAPAT SI LISTA SEMNATURI	
	17	BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE	
	18	MEMORIU JUSTIFICATIV	
B. PIESE DESENATE	A01	PLAN DE INCADRARE	
	A02	PLAN DE INCADRARE - ORTOFOTOPLAN	
	A03	PLAN DE INCADRARE IN PUG	1:1000
	A04	PLAN SITUATIE EXISTENTA	1:500
	A05	REGIMUL JURIDIC	1:200
	A06	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:200
	A07	REGLEMENTARI EDILITARE	1:200
	A08	SOLUTIE DE ARHITECTURA	
	A08	SIMULARE 3D	

Data:
martie 2018

 intocmit
arh. Oliver NEMES

3. MEMORIU TEHNIC

PROIECT NR. 59 01 106 / 2017

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA, ACCES AUTO SI PIETONAL, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE**

Beneficiar: **PITIC STEFAN LUCIAN**

Proiectant de specialitate: **DETREI ARHITECTURA SRL**

Nr. proiect: **59 01 106 / 2017**

Data elaborarii: **martie 2018**

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Teren situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, pe strada Iuliu Merca nr 4-6. Imobil in proprietate privata. Este inregistrat in Cartea Funciara cu numarul **318561**.

Dreptul de proprietate il detine **PITIC STEFAN-LUCIAN**, conform extrasului CF anexat.

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru autorizarea lucrarilor de construire casa unifamiliala, acces auto si pietonal, amenajare incinta si imprejmuire.

Conform art. 4 din RLU, in cazul parcelelor in inteles urban existente, ce nu indeplinesc conditiile din regulament (adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada) se va elabora un PUD prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile regulamentului privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

2. INCADRAREA IN ZONA

Parcela studiata are o suprafata de **555 mp** conform documentatiei cadastrale anexate.

Destinatia zonei conform RLU PUG Cluj-Napoca: **Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Conform PUG, UTR = **Liu**, POT maxim = **35%**, CUT maxim = **0.9**

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1 AMPLASAREA IN LOCALITATE

Vecinatatile terenului sunt urmatoarele: str. Iuliu Merca la Nord, strada din care se realizeaza si accesul, si parcele private cu imobile rezidentiale la Est, Sud, si Vest.

3.2 CIRCULATIA

Amplasamentul este situat adiacent strazii Iuliu Merca, un drum cu un profil variabil relativ restrans, de aproximativ 4.05m, format dintr-o banda de 2.80m, si doua trotuare de 50 respectiv 75cm, nefiind prevazuta in PUG Cluj-Napoca pentru modernizare.

Circulatia se desfasoara in dublu sens, pe o singura banda, profilul restrans existent fiind insa impropriu din acest punct de vedere.

3.3 OCUPAREA TERENURILOR

Folosinta actuala: livada.

Indicii urbanistici existenti ai parcelei:

Suprafata teren: 555.00 mp

Suprafata construita: 0 mp

Procentul de ocupare al terenului: POT = (Sc/St)% = 0%

Coeficientul de utilizare al terenului: CUT = (Scd/St) = 0.0

3.4 PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Parcela studiata se afla conform CF anexat in proprietatea lui PITIC STEFAN LUCIAN.

3.5 CARACTERUL ZONEI

Parcelarul in zona este relativ atipic, cu parcelele amplasate in general paralel cu drumul, rezultand adancimea parcelei mai mica decat latimea. Constructiile invecinate sunt de regula retrase in aliniament de 5m si retrase aprox. 2.0 m de la limita posterioara a limitei de proprietate.

Parcela studiata este ultima parcela ramasa neconstruita din intreg cvartalul.

3.6 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Terenul este liber de constructii

3.7 CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul prezinta o usoara declivitate pe directia est-vest, si a fost incadrat in categoria geotehnica 2.

Stratificatia terenului conform forajelor:

+ 0.00m - -0.50m	Sol vegetal
- 0.50 m - -4.20m	Nisip fin (48.72%) FSa, galbui roscat, stare afanata
- 4.20 m - -7.40m	Nisip mare cu pietris mijlociu mgrCSa, cenusiu, indesare medie
- 7.40 m - -10.0m	Nisip fin (66.42%) FSa galbui, stare indesata

Pentru fundarea constructiei se recomanda adoptarea unei adancimi de fundare $D_f \geq 1.10$ m de la C.T.N.

3.8 ECHIPARE EDILITARA

Zona dispune de retele edilitare de toate tipurile, dispuse pe str. Iuliu Merca.

4. REGLEMENTARI

4.1 FUNCTIUNI

Se propune construirea unei locuinte unifamiliale in municipiul Cluj-Napoca intr-o zona caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale).

4.2 SUPRAFETE

S teren	555.00 mp
S construita	194.25 mp
S d Subsol	194.25 mn
S d Parter	163.36 mp
S d Etaj	137.56 mn
S d sp tehnic subsol	31.00 mn
S d calcul CUT (SdS + SdP + SdE - S sp tehnice)	464.17 mp
S d suprateran (SdP + SdF)	300.92 mp

4.3 ALINIAMENTE, ALINIERI, DISTANTE

Retragerile propuse sunt dupa cum urmeaza:

- imobilul se va retrage 5.50m de la latura nordica, spre strada Iuliu Merca
- conform RLU aferent UTR Liu, garajul se va amplasa alipit la limita estica de proprietate, si va fi retras la aprox 12.45m de limita nordica de proprietate, respectiv aprox 9.95m de imprejmuirea spre strada Iuliu Merca. Inaltimea calcanului rezultat nu va depasi 2.80m, iar restul imobilului va fi retras 6.90m de la latura estica
- catre latura vestica, imobilul va fi retras cu 5.00m
- conform RLU aferent UTR Liu, "se recomanda ca amplasarea si configurarea cladirilor de locuit sa se inscrie in tipologia specifica zone". In acest sens, conform tipologiei constructiilor existente in zona, rezultate din dispunerea generala a parcelelor cu latura lunga adiacenta drumului, retragerile de la limitele posterioare ale parcelelor sunt in general de 2.00m. In consecinta, retragerea imobilului propus catre latura sudica este de minim 2.00m, in punctul cel mai apropiat de limita. Distanța fata de imobilul invecinat spre sud este de minim 4.30m.

4.4 REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este de **S+P+1**.

4.5 ACCESE, PARCAREA AUTOVEHICULELOR, CIRCULATII

Se va amenaja un acces auto, pe latura nordica a parcelei, in apropierea coltului nord-estic, dinspre str. Iuliu Merca. Accesul auto propus va avea o latime de aproximativ 6m, iesirea de pe parcela se va face intotdeauna cu fata. Portile de acces auto si pietonal se vor deschide inspre interiorul parcelei.

Pentru facilitarea acceselor auto pe parcelele din zona, s-au mai recomandat in trecut prin diverse PUD-uri realizarea unor alveole in dreptul parcelelor, prin dezmembrarea unei fasii de aprox 2.50m, paralel cu strada, respectiv retragerea imprejmurii.

Avand in vedere recomandarile avizului de principiu emis de Serviciul Siguranta Circulatiei Urbane, "*se va avea in vedere reglementarea circulatiei auto ca si sens unic, raportat la profilul stradal existent, insuficient circulatiei auto in dublu sens, si a lipsei culoarelor pietonale dedicate*".

Considerand premisele mentionate, prezentul PUD propune dezmembrarea unei parti din parcela, paralel cu str. Iuliu Merca, pe o latime de 2.50 m, in suprafata de 36.51 mp, cu scopul facilitarii circulatiei in dreptul parcelei.

Astfel, se creaza un acces mai generos, ce permite intrarea si iesirea pe proprietate fara stanjenirea circulatiei. Accesul pietonal este si el optimizat, realizandu-se de pe platforma pietonala extinsa, ce ajunge la aprox. 3.25m latime prin realizarea retragerii imprejmurii.

Trasarea pe teren a lucrarilor se va face de catre personal specializat, dotat cu aparatura corespunzatoare, pe baza proiectului, in prezenta beneficiarului, antreprenorului general, executantului si proiectantului.

In interiorul imprejmurii, pe parcela, locurile de parcare propuse sunt realizate in felul urmator:

- 2 locuri de parcare in interiorul garajului
- 2 locuri de parcare pe platforma carosabila din fata garajului

Totalizand un numar de maxim 4 autovehicule ce pot stationa simultan in interiorul proprietatii.

Dimensiunile in plan ale unui loc de parcare pentru autoturisme sunt de 2.5x5.0 m, conform *Normativ P132-1993*.

Nu este necesara realizarea de elemente de semnalizare rutiera sau marcaje suplimentare, pentru acomodarea modificarilor propuse.

4.6 SISTEMATIZARE VERTICALA, ADAPTAREA LA RELIEFUL ZONEI

Amenajarile exterioare (terase, alei, vegetatie) vor fi in concordanta cu functiunea propusa, cea rezidentiala.

Apa pluviala de pe platformele din cadrul proprietatii va fi colectata printr-o retea pluviala prevazuta cu guri de scurgere si rigole carosabile special amenajate si canalizate.

Nu se vor deversa pe spatiul public apele pluviale de pe suprafata proprietatii.

Platformele de pe domeniul public vor fi amenajate cu guri de scurgere si rigole carosabile, amplasate de-a lungul bordurilor. Imprejmuirea la strada se propune conform RLU, cu un soclu opac cu inaltimea maxima de 80cm si o parte transparenta, realizata pana la inaltimea maxima de 2.2m.

Imprejmuirile spre parcelele vecine spre sud sunt realizate deja, si nu se vor modifica. In spre laturile estice si vestice, se vor realiza imprejmuiri transparente sau opace, cu inaltime de maxim 2.2m.

4.7 SPATII VERZI

Se vor realiza zone verzi amenajate in incinta, in proportie de aprox 40%.

4.8 ASIGURAREA UTILITATILOR

Cladirea propusa va fi racordata la retelele publice de electricitate, apa-canal, gaz-metan si telefonie in conformitate cu avizele de racordare obtinute de la administratorii retelelor de utilitati din zona.

4.9 INDICATORI DE UTILIZARE AI TERENULUI

Procentul de ocupare al terenului (POT) propus: $POT\ propunere = (Sc / St)\% = (194.25 / 555)\% = 35\%$
 Coeficientul de utilizare al terenului (CIUT) propus: $CIUT\ propunere = (Sd\ CIUT / St) = 464.17 / 555 = 0.84$

4.10 INTEGRAREA IN CONTEXTUL URBAN EXISTENT

Se va practica o arhitectura contemporana, potrivita functiunii si a fondului construit local existent.

4.11 BILANT TERITORIAL PROPUS

nr	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROBUS (mp)	PROBUS (%)
1	IMOBIL DE LOCUIT + GARAJ	0.00 mp	0.00	194.25 mp	35.00
2	CIRCULATII AUTO	0.00 mp	0.00	75.15 mp	13.54
3	CIRCULATII PIETONALE	0.00 mp	0.00	57.25 mp	10.32
4	SPATII VERZI AMENAJATE	0.00 mp	0.00	228.35 mp	41.14
5	SPATII VERZI NEAMENAJATE	555.00 mp	100.00	0.00 mp	0.00
	TOTAL	555.00 mp	100.00	555.00 mp	100.00

Data:
martie 2018



intocmit
arh. Oliver NEMES