

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
Amplasament:	STR. TRACTORIȘTILOR, NR. 19 PROVIZORIU, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
Beneficiar:	SZABO MIHALY <i>mun. Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr.34, ap.14</i>
Proiectant:	SC KONKRET STUDIO SRL <i>mun. Cluj-Napoca, str. Dr. Louis Pasteur, nr. 76/12, tel: 0740218872</i>
Număr proiect:	59 / 2018
Faza de proiectare:	P.U.D.
Data elaborării:	IUNIE 2018

1.2. Obiectul lucrării

Prin prezenta documentație se urmărește evidențierea modalității de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea edilitară și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor a unei locuințe individuale cu regim de înălțime parter și etaj, amplasate în municipiul Cluj-Napoca, str. Tractoriștilor, nr. 19 provizoriu, precum și realizarea amenajărilor aferente.

1.3. Surse documentare

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele studii de fundamentare și proiecte:

- ridicare topografică – PFA HANUSCHI MARIA-MANUELA;
- studiu geotehnic – SC ANADARRA IMPEX SRL;
- actualizare PUG mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 din 22.12.2014 și HCL nr. 118 din 01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea RU aferent PUG și HCL nr. 737 din 18.07.2017 pentru modificarea parțială și completarea RU aferent PUG
- documentația PUD – Construire locuință P+E, str. Tractoriștilor 19 provizoriu, aprobat prin HCL 688 din 22.06.2017;
- documentația PUD - Locuință semicolectivă P+E, str. Tractoriștilor 19 provizoriu, aprobat prin HCL 38 din 04.02.2016;
- documentația PUD – Construire locuință unifamilială P+E, str. Tractoriștilor 19 provizoriu, aprobat prin HCL 252 din 19.06.2014;

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG;
- Ordin al Ministerului Sănătății OMS 119/2014;
- Legii 278/2009 pentru adoptarea Noului Cod Civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD – Indicativ G.M. 009-2000 aprobat cu Ordin nr. 37/N/08.06.2000;
- Metodologiei privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul – I.N.C.D. Urbanproiect.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, inclusă în UTR „Lir” - Locuințe cu regim

redus de înălțime cu caracter rural. Situarea terenului în cadrul localității este prezentată în planșa U-01 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Caracteristicile zonei/subzonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18m, adâncimea de 30 – 100 m și suprafața de 300 – 1500 mp), și de regimul de construire izolat, pazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

Prescripții și reglementări

Utilizările permise ale zonei, stabilite prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate, sunt locuințele individuale și anexele acestora, precum și locuințele semicolective, cu maxim două unități locative. Se mai permit condiționat serviciile cu acces public (de proximitate, activitățile agricole, serviciile profesionale sau manufacturiere (mică producție), funcțiuni de turism și instituții de învățământ.

Folosința actuală a terenului, conform extrasului CF este cea de curți construcții.

Regimul de aliniere al construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform specificului local sau cu el puțin 3,00 m și maxim 5,00 m de la aliniament. Pentru parcelele cu un front la stradă mai mic de 12,00 m retragerea față de proprietățile vecine se va realiza în modul următor: alipit la un calcan preexistent cu păstrarea unei retrageri de 3,00 m față de latura opusă sau la minim 3,00 m față de limita care prezintă o construcție vecină la mai puțin de 2,00 m față de această limită și minim 0,60 m față de limita opusă. Față de limita posterioară construcțiile se vor retrage cu minim 6,00 m, dar fără a depăși fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35,00 m. Prin excepție garajele se vor putea alipi limitelor laterale dacă nu depășesc 2,80 m înălțime, dar vor păstra regula retragerii la 6,00 m față de limita posterioară.

Regimul de înălțime maxim este de trei niveluri supraterane, iar înălțimea maximă la streșină nu va depăși 6,50 m și la coamă 10,50 m.

POT maxim admis = 35 %.

CUT maxim admis = 0,9.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În urma studiului geotehnic realizat pe sit s-a concluzionat că amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare și se recomandă realizarea unei fundații directe și continue, bine izolate împotriva umidității și cu o adâncimea de fundare minimă de -1,20 m.

În urma documentației topografice a rezultat că terenul nu prezintă declivități.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Forma parcelei este una neregulată, cu un front de fundătură neregulat pe două laturi de 3,95m, respectiv 1,75m, la drumul privat C.F. NR. 299433 cu ieșire la Strada Tractoriștilor, cu o adâncime maximă de la front de 33,37m. Terenul nu prezintă declivități.

Terenul este delimitat astfel:

- la est – teren proprietate privată Ștefănescu Oana Laura, Anton Sebastian Romeo și drumul de acces;
- la sud – teren proprietate privată Șerban Ioan-Alin, Șerban Diana-Laura;
- la vest – teren proprietate privată Feurdean Gheorghe-Alexandru;
- la nord – teren proprietate privată Blanche Florin-Ioan.

3.1. Regimul juridic

Pe planșa U-04 – REGIMUL JURIDIC ȘI OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ sunt analizate terenurile și construcțiile situate pe amplasament și în imediata vecinătate, sub aspectul categoriilor de proprietate.

Imobilul studiat este înscris în nr. 284649, mun. Cluj-Napoca, având nr. cad 284649 și suprafața totală de 557 mp. Parcela este liberă de sarcini.
Proprietarul imobilului este SZABO MIHALY.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor geotehnice de pe sit s-a întocmit un studiu geotehnic de către SC ANADARRA IMPEX SRL, anexat prezentei documentații.

Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu risc geotehnic redus – categorie geotehnică 1, conform prevederilor normativului - indicativ NP 074/2007, existând posibilități bune de fundare, în condiții de siguranță.

Terenul bun de fundare îl constituie nisipul cu pietriș având îndesare medie, interceptat pe intervalul de adâncime cuprins între 0,60 și 2,00m, cu o valoarea de bază a presiunii convenționale este $P_{conv} = 225\text{kPa}$.

Conform STAS 6054/85 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este 0,80-0,90 m, iar adâncimea de fundare recomandată este de -1,20 m.

Pânza de apă freatică a fost întâlnită la o adâncime de -2,40 m, însă înregistrează variații de nivel în funcție de regimul precipitațiilor și de cota apei din Someș, astfel că freaticul poate urca la -1,50m de suprafață.

Din punct de vedere seismic localitatea Cluj-Napoca se încadrează în zona F, conform normativului P 100/1-2013, caracterizată prin $a_g=0,10$ și $T_c=0,7$ sec și în zona de grad 6 de intensități macroseismice conform STAS 11100/1-93.

Clima zonei este de tip continental moderată, influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

După normativele în vigoare municipiul Cluj-Napoca este încadrat în următoarele zone:

- zona II climatică, conform STAS 6472/2-83, în care temperatura de calcul pentru vară este de +25°C;
- zona III climatică, conform STAS 10907/1-97, în care temperatura de calcul pentru iarnă este de -18°C;
- zona de vânt conform cod CR 1-1-4-2012 are valoarea pentru viteza maximă mediată pe 1 minut de 35 m/s (T=50 ani) cu presiunea mediata pe 10 minute de 0,4 kPa;
- zona de zăpadă, conform cod CR1-1-3-2012, are valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol de 1,5 kN/mp.

3.3. Analiza fondului construit existent

Pe parcela studiată nu există construcții.

Pe parcelele vecine la sud și est sunt prezente locuințe individuale, cu regimuri de înălțime P+M, respectiv P+E (aflată încă în construcție).

Lucrările propuse nu vor afecta construcțiile vecine aflate pe limita de proprietate din punct de vedere al rezistenței mecanice și stabilității, securității la incendiu ori siguranței în exploatare.

În cadrul soluțiilor propuse se va ține cont de documentațiile de urbanism aprobate anterior în zonă.

3.4. Căi de comunicație

Accesul pe sit se face de pe drumul privat C.F. NR. 299433 cu ieșire la Strada Tractoriștilor. Drumul are o lățimea totală de cca. 7 m (carosabil de 6,0 m și trotuar pe latura nordică de 1,0 m), care se termină cu un profil de fundătură (adiacent parcelei studiate), având o formă de pătrat cu latura 9,9 m. Strada Tractoriștilor are un profil de cca. 9,9 m (carosabil și trotuar pe ambele laturi).

3.5. Echiparea edilitară

Terenul nu este traversat de rețele edilitare și nici nu se află în interiorul distanței de protecție a unor astfel de echipamente.

Imobilul urmează să fie racordat la următoarele rețele edilitare:

- rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității (rețea subterană pe sub drumul privat);
- rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității (rețea subterană de sub drumul);
- rețeaua de evacuare a apelor uzate a localității (rețea subterană de sub drumul privat);
- rețeaua de distribuție a gazelor naturale (rețea subterană de sub drumul privat).

4. REGLEMENĂRI

4.1. Elemente de temă

Pe parcelă se propune construirea unei locuințe unifamiliale precum și realizarea amenajărilor exterioare necesare.

Funcțiunea:	LOCUINȚĂ FAMILIALĂ
Dimensiunile de gabarit:	8,20 x 12,00 m
Regim de înălțime:	P+E
H maxim streășină:	6,00 m
H maxim coamă:	10,00 m
Suprafața construită:	Sc = 100,00 mp
Suprafața desfășurată:	Sd = 200,00 mp
Categoria de importanță:	D redusă (conform HGR nr. 766/1997)
Clasa de importanță:	IV redusă (conform Codului de protecție seismică P-100/1-2013)

Pe parcelă vor putea fi asigurate două locuri de parcare.

4.2. Descrierea soluției

Soluția constă în amplasarea unei construcții cu regim de înălțime P+E încadrată în zona rezultată din retragerile studiate față de limitele parcelei. Clădirea va avea dispuse la parter funcțiunile de zi (sufrageria, camera de zi, bucătăria), iar la etaj zona de noapte. La etajul propus se va accede printr-o scară amplasată în interiorul clădirii.

Accesul auto și pietonal se realizează din capătul drumului privat C.F. NR. 299433, capăt cu formă pătrată ce realizează un decupaj cu două laturi (fronturi) în parcelă, de dimensiunile 3,95 m, respectiv 1,75 m. Accesul auto și pietonal se va face pe latura mai largă a frontului.

Vor fi realizate împrejurimi și amenajări exterioare aferente obiectivului.

4.3. Organizare circulației

În cadrul acestui PUD s-au analizat problemele ce privesc drumurile și accesele avându-se în vedere următoarele condiții și obiective:

Drumuri

Din zona studiată se va avea acces la următoarele circulații:

- strada Traian Vuia (DN 1C / E576), stradă de categoria I-II și drum de utilitate publică de importanță națională, cu o ampriză cca. 17 m,;
- strada Tractoriștilor, stradă de categoria IV, drum de utilitate publică de importanță locală, cu o ampriză cca. 10 m.

Accese carosabile

Accesul carosabil pe parcelă se realizează pe latura estică, prin intermediul drumului privat C.F. nr. 299433 cu o ampriză de 7,0 m (capăt acestuia cu o formă pătrată având latura de cca 9,9 m), profilul drumului fiind carosabil 6,00 m și un trotuar de 1,00 m pe latura nordică, conform profilurilor stradale din documentațiile de urbanism anterior aprobate.

Pe parcelă nu sunt prevăzute circulații auto, ci doar două locuri de parcare și alei de acces la acestea.

Parcajele

Pe parcelă pot fi prevăzute două locuri de parcare, în partea sudică și estică a proprietății. Accesul autovehiculelor în acestea se va realiza direct din drumul privat cu C.F. nr. 299433.

Circulația pietonală

Accesul pietonal pe parcelă se va realiza pe latura estică, prin intermediul capătului drumului privat cu C.F. nr. 299433.

Pe parcelă circulația pietonală se realizează prin suprafețe mineralizate, cu precădere sub forma aleilor de acces, teraselor și trotuarelor de gardă.

4.4. Regimul juridic și circulația terenului

Sub aspect juridic parcela generatoare PUD își păstrează caracterul de proprietate privată. Nu se propun modificări ale regimului de proprietate sau a proprietarilor.

4.5. Regimul de aliniere

Amplasarea locuinței unifamiliale se propune în zona construibilă rezultată din retragerile de la limitele parcelei astfel:

- față de limita nordică – 3,00 m;
- față de limita vestică – min. 6,00 m (în soluția ilustrată 15,40 m);
- față de limita sudică – 5,00 m;
- față de limita estică – 5,00 m față de aliniament și min. 6,25 m față de proprietatea vecină.

4.6. Regimul de înălțime

Din necesitățile funcționale ale beneficiarului a rezultat regimul de înălțime final al construcției de P+E

Înălțimea maximă la streșina propusă este de 6,0 m, iar pentru coamă de 10,00 m (măsurate de la cota terenului amenajat).

4.7. Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru zona studiată, raportând suprafața ocupată la sol a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor la suprafața terenului aferent acestora.

La situația existentă reglementată prin PUG (pentru o parcelă comună):

POT max = 35,0%

CUT max = 0,9

Pentru situația propusă

A teren = 557,00 mp

Act = 100,00 mp

Adt = 200,00 mp

Astfel POT maxim propus = 18,00%

CUT maxim propus = 0,36

4.8. Plantații

Spațiile verzi vor fi dispuse pe toate suprafețele care nu necesită a fi mineralizate și vor ocupa minim de 40% din suprafața parcelei. Acestea sunt reprezentate de suprafețe înierbate în cea mai mare parte, iar în rest garduri vii, arbori și arbuști de înălțime medie.

4.9. Echiparea edilitară propusă

Se propune racordarea clădirii la toate utilitățile urbane existente în zonă, și anume:

- alimentarea cu apa potabilă se va asigura prin racordul la rețeaua localității;
- apele uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un bransament la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza printr-un bransament la rețeaua publică de distribuție a gazelor naturale;
- alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unei centrale termice murale, cu cazan pe bază de combustibil gazos.

4.10. Bilanț teritorial

Zone funcționale	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	0,00	0,00	100,00	17,95
Amenajări pietonale	0,00	0,00	76,50	13,73
Amenajări carosabile	0,00	0,00	73,50	13,19
Spații verzi	557,00	100,00	307,00	55,13
TOTAL	557,00	100,00	557,00	100,00
	existent	propus	maxim admis	
POT	0,0 %	18,00%	35,00%	
CUT	0,0	0,36	0,90	

5. MĂSURI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Construcția propusă nu are efecte negative asupra mediului și nu sunt necesare măsuri speciale de protecție și refacere a mediului. Se apreciază ca măsurile de eliminare sau atenuare a impactului, împreună cu obligația antreprenorului de a respecta legislația privitoare la protecția mediului existentă la data semnării contractului, sunt suficiente pentru a evita sau remedia efectele negative ale lucrărilor de execuție, apărute pe durata șantierului.

Pentru asigurarea unei bune protecții a factorilor de mediu este necesar ca deșeurile generate să fie colectate frecvent și să se elimine într-un mod care să nu prezinte pericol pentru sănătatea populației și pentru mediul înconjurător.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv de către o societate de salubritate abilitată. Se vor prevedea Europubele din PP adăpostite într-o nișă special gândită pentru acestea în cadrul incintei (în apropierea accesului auto).

Organizare de șantier se va realiza doar în interiorul parcelei și cu respectarea tuturor normelor de protecție mediului în vigoare, iar deșeurile rezultate vor fi colectate și transportate de o societate specializată.

6. CONCLUZII

Realizarea investiției nu necesită intervenții generatoare de perturbări ale vieții sociale și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale zonei, aceasta urmând a se realiza cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentul propus.

La alegerea soluțiilor, proiectantul va avea în vedere prevederile stipulate în Certificatul de Urbanism, iar pe parcursul elaborării documentației, beneficiarul va obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

După aprobarea PUD se va întocmi Proiectul tehnic, Caietele de sarcini, Documentația Tehnică pentru Autorizarea lucrărilor de Construcție, cât și Detaliile de execuție, în conformitate cu prevederile Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743/69/1996.

Prezenta documentație are un caracter de reglementare specifică a parcelei studiate în relație cu parcelele învecinate și detaliază modul specific de construire, în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. Acesta reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului. După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Având în vedere cele prevăzute în prezentul studiu propunem analiza documentației în vederea avizării acesteia.

Verificat
arh. George Fozocoș



Întocmit
arh. Laurențiu Komaromi-Gheorghe