



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE ȘI SPAȚII PENTRU SERVICII LA FIECARE PARTER, AMENAJARE INCINTĂ, ÎMPREJMUIRE
AMPLASAMENT	STR. DIMITRIE GUSTI, NR. 2 CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
BENEFICIAR	MANOLE BIANCA
PROIECTANT SPECIALITATE	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
NUMĂR PROIECT	348/18
DATA ELABORĂRII	MARTIE 2019



1.2. Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Dimitrie Gusti, nr. 2. Terenul este identificat cu CF nr. 315963 cu nr. Cad 315963, și se află în proprietatea lui MANOLE BIANCA.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;
- stabilirea relației cu vecinătățile;
- stabilirea alinierii construcțiilor.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior și în paralel cu PUD

Parcela studiată în suprafață de 695.00 m² se situează în mun. Cluj-Napoca, pe strada DIMITRIE GUSTI, nr. 2 și conform PUG Cluj-Napoca este situat parțial în UTR Liu – *Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban*, și parțial în UTR Lc – *Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990*.

Conform RLU pentru UTR Liu, indicatorii urbanistici sunt:

$$P.O.T._{Maxim} = 35 \%$$

$$C.U.T._{Maxim} = 0.9$$

$$\text{Spațiu verde pe sol natural} = 40\%$$

$$\text{Regimul de înălțime} - (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R$$

Conform RLU pentru UTR Lc, indicatorii urbanistici sunt:

$$P.O.T._{Maxim} = 40 \% \quad P.O.T._{Maxim \text{ locuire}} = 40 \%$$

$$C.U.T._{Maxim} = 1.1$$

$$\text{Spațiu verde pe sol natural} = 40\%$$

$$\text{Regimul de înălțime} - (1-3S)+P+6$$

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 AMPLASAREA ÎN LOCALITATE

Parcela este amplasată în partea de nord a trotuarului de pe strada Dimitrie Gusti și în partea de vest a trotuarului aleii Negoiu. Are o suprafață totală de 695.00 mp și are o formă poligonală neregulată. Terenul este accesibil din str. Dimitrie Gusti și se învecinează la vest și nord cu proprietăți private.



3.2. CIRCULAȚIA

Accesul auto și pietonal se realizează din str. DIMITRIE GUSTI.

Incinta are alei pietonale, alei carosabile, 4 locuri de parcare amenajate la nivelul solului cu dale ecologice înierbate, spații verzi amenajate.

3.3. OCUPAREA TERENURILOR , DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Terenul cuprins în zona studiată, aflat în proprietatea lui MANOLE BIANCA, este în prezent liber de construcții.

În vecinătatea vestică a terenului, respectiv la numărul 4-6, a fost construit un imobil de locuințe colective fără acte. În vecinătatea nordică (aleea Negoiu nr. 14) și sudică (vis-a-vis de terenul studiat înspre str. Dimitrie Gusti) se afla amplasate locuințe unifamiliale. Vis-a-vis de terenul studiat înspre aleea Negoiu se află Colegiul Tehnic Edmond Nicolau Cluj-Napoca.

3.4. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Parcela studiată se află în proprietatea lui Manole Bianca.

Imobilele din vecinătate sunt amplasate pe terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice și juridice.

3.5. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată – Liu – locuințe individuale, locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă, servicii cu acces public (servicii de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere, alimentație publică, funcțiuni de turism.

Zona studiată – Lc – locuințe colective, comerț, servicii de interes și cu acces public, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică.

La nord și sud există un țesut de locuințe individuale cu regim de înălțime cuprins între P+M; P+1+M, iar la vest de parcela studiată sunt realizate imobile cu regim de înălțime: S+P+2+M, S+P+3+M, P+5+M cu destinația de locuire colectivă. În partea de est, Colegiul Tehnic Edmond Nicolau Cluj-Napoca este alcătuit din mai multe corpuri de clădire care au un regim de înălțime P+1 și P+2, iar la exterior, înspre aleea Negoiu sunt amenajate terenuri sintetice de sport, înconjurate de o zonă verde cu vegetație înaltă.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Folosința actuală: teren liber de construcții.

Imobilele situate în vecinătate sunt în stare bună.

3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul prezintă o ușoară declivitate pe direcția vest-est, materializată printr-o diferență de nivel de aproximativ 4 m.



3.8. ECHIPARE EDILITARA

Zona dispune de rețele edilitare de toate tipurile dispuse pe str. Dimitrie Gusti și pe aleea Negoiu.

4. REGLEMENTĂRI

Imobilul propus care a stat la baza întocmirii prezentului P.U.D. va ocupa parțial terenul aflat în proprietatea beneficiarului în următoarele condiții:

FUNȚIUNI :

- spatii pentru servicii la parter;
- locuire semicolectivă .

Construcția propusă se dezvoltă doar în zona parcelei înscrisă în UTR Liu.

4.1. CAPACITATE, SUPRAFETE

Se propune realizarea unui imobil P+1+M.

Imobilul va dezvolta o suprafață maximă de 142 m² la sol și o suprafață desfășurată de maxim 400 m² reprezentată de:

- **parter** - **circa 142 m²** - alcătuit din acces și circulații verticale; spații pentru servicii.
- **etaj 1** - **circa 142 m²** - alcătuit din 2 unități locative tip duplex + circulații.
- **mansardă** - **circa 114 m²**

4.2. ALINIAMENTE, ALINIERI, DISTANȚE

- imobilul va respecta prevederea impusă de RLU pentru UTR Liu și va fi retras cu cel puțin 3 m de la str. Dimitrie Gusti;
- față de limita de proprietate estică (aleea Negoiu), imobilul va fi retras cu cel puțin 15 m;
- față de limita posterioară, imobilul va avea o retragere de cel puțin 3 m;
- imobilul va avea o retragere de 7 m față de limita de proprietate vestică.

4.3. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

P+1+M

$H_{\text{max. cornișă}} = + 8.00 \text{ m}$

$H_{\text{max. coamă}} = + 12.00 \text{ m}$

4.4. ACCESE

Accesul pietonal și auto se va face din str. Dimitrie Gusti.



4.5. PARCAREA VEHICULELOR

Se vor amenaja 4 locuri de parcare la nivelul solului. Numărul locurilor de parcare a fost stabilit conform anexei 2 din PUG:

A: Locuințe individuale – minim 1 loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 m² => se propun două locuințe, fiecare dintre ele cu AU mai mică de 100 m² => **2 locuri de parcare**

B: Servicii cu acces public – minim 2 locuri de parcare => **2 locuri de parcare**

Număr locuri de parcare necesare = 4

Număr locuri de parcare propuse = 4

4.6. CIRCULAȚII

Accesul auto se va asigura din str. Dimitrie Gusti, pe o alee carosabilă de 3 m lățime.

4.7. SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ADAPTAREA LA RELIEFUL ZONEI

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală adaptate la soluția de arhitectură și racordarea cu cota terenului pe parcelele învecinate în așa fel încât apele meteorice să fie colectate în incinta proprietății, canalizate și deversate în conducta publică de canalizare. Terenul va fi astfel sistematizat încât apele meteorice să nu se scurgă pe domeniul public.

4.8. SPAȚII VERZI

Se vor amenaja spații verzi pe minimum 40 % din suprafața terenului studiat conform regulamentului de urbanism.

4.9. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Echiparea edilitară existentă în prezent (cabluri și conducte subterane îngropate în carosabilul str. Dimitrie Gusti și aleii Negoiu satisface necesarul estimat prin P.U.D.)

4.10. INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T._{maxim UTR Liu} = 35 %

P.O.T._{maxim UTR Lc} = 40 %

P.O.T. Realizat (raportat la suprafața terenului) = 20.5 %

C.U.T._{maxim UTR Liu} = 0.9

C.U.T._{maxim UTR Lc} = 1.1

C.U.T. realizat (raportat la UTR Liu) = 0.86

4.11. INTEGRAREA ÎN CONTEXTUL URBAN EXISTENT

Se va practica o arhitectură contemporană, potrivită funcțiunii de de locuire și spații pentru servicii.



BILANȚ TERITORIAL

INDICI URBANISTICI	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
S teren UTR Liu	445.60	64.11	410.36	59.05
S teren sistematizare drum	0	0	35.24	5.07
S teren UTR Lc	249.40	35.88	249.40	35.88
TOTAL	695	100	695	100
UTILIZAREA TERENULUI UTR Liu	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
CONSTRUCTIE PROPUSA	0	0	141.94	31.85
SUPRAFETE PIETONALE SI PLATFORME PARCARE	0	0	89.4	20.07
SPATII VERZI	445.60	100	179.02	40.18
TEREN PROPUS PENTRU REGULARIZARE DRUM	0	0	35.24	7.90
TOTAL	445.60	100	445.60	100
UTILIZAREA TERENULUI UTR Lc	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
SUPRAFETE PIETONALE	0	0	8.46	3.39
SPATII VERZI	249.40	100	240.94	96.61
TOTAL	249.40	100	249.40	100
POT _{raportat la suprafata parcelei}		realizat	20.5 %	
		maxim admis UTR Liu	35 %	
		maxim admis UTR Lc	40 %	
CUT _{raportat la UTR}		realizat in UTR Liu	0.86	
		maxim admis UTR Liu	0.9	
		maxim admis UTR Lc	1.1	

Întocmit

arh. stag. Ioana Chira

Șef proiect

arh. Scripcariu Sorin