

## Memoriu justificativ

### 1. Introducere:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARII:	PUD – CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE
AMPLASAMENT:	STR. METEOR, NR. 67 , MUN. CLUJ NAPOCA
BENEFICIAR:	MANASES BALAZS MANASES ANA MANASES LALI MIHAIL
Nr. proiect:	208/2019

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul s-a întocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

Obiectul prezentei documentații este stabilirea condițiilor de amplasare pe teren a unei locuințe unifamiliale, cu un regim de înălțime D+P+1E, amenajarea exterioară și stabilirea acceselor auto și pietonale.

Momentan terenul este liber de construcții.

Terenul se află în proprietatea beneficiarilor, conform extrasului de carte funciara : CF nr. **332020** ( cad. 332020) anexat, în suprafața de **1168.00 mp**.

**Realizarea Planului Urbanistic de Detaliu se realizează deoarece terenul are front la strada Meteor de numai 4.00 m , contrar prevederilor PUG Cluj-Napoca** ( pentru UTR- Liu, frontul minim e de 12.00 m ).

De asemenea documentația are ca obiect:

- integrarea în fondul construit existent
- circulația juridică a terenurilor
- echiparea cu utilități edilitare

Metodologia folosită – baza documentației:

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic a fost elaborat de SC Geognosis SRL, și este anexat prezentei documentații.

### 2. Incadrarea în localitate :

#### 2.1. Concluzii din documentația deja elaborată:

Conform Certificatului de Urbanism :

Amplasamentul pentru viitoarea investiție se află în intravilanul mun. Cluj Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

**Terenul este situat parțial în UTR Liu și parțial în UTR Ve.**

*Folosința actuală : teren ( curți construcții și arabil)*

*Caracterul zonei*: Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica ( predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare (cu parcele generoase, avand deschiderea la strada de 12-20 m, adancimea de 30-35 m si suprafata de 450-1000 mp), si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase de la aliniament ( caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii national romantice si a stilului international).

Utilizare functionala UTR\_Liu :

Utilitari admise :

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora : garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Locuinte semicolective (familiale), cu maxim 2 unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa 2 locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700 mp.

Utilizari admise cu conditionari:

Instalatiї exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private

Regimul tehnic : UTR – Liu

- POT\_max de 35.00 %

- CUT\_max de 0.90

Reguli privind amplasarea cladirilor : UTR – Liu

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcarea în față a unui autoturism.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un

calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă - demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație - ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Inaltimea maxima : UTR – Liu

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă/ nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public. Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Spatii libere plantate : UTR – Liu

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

### **3. Situatia existenta:**

Amplasamentul se găsește mun. Cluj-Napoca, pe str. Meteor, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice în UTR – Liu și Partial în UTR – Ve (în partea sud-estică a proprietății).

Parcela are o suprafață de 1168 mp, și este identificată prin nr. **Cad. 332020**. Terenul are o declivitate descendentă pe direcția est-vest, înspre parau. Terenul are o formă neregulată cu o porțiune de 4.00 m lățime și circa 30.32 m lungime, care face legătura cu str. Meteor.

Momentan terenul este liber de construcții.

Accesul la teren se face direct din str. Meteor.

Terenul este identificat prin planul de situație și este delimitat la:

- S - proprietate privată – teren liber de construcții
- N - proprietate privată – str. Meteor și casa de locuit
- E - proprietate privată – parau
- V - proprietăți private – locuințe

### 3.1. Regim juridic:

Terenul este in proprietatea beneficiarilor conform extrasului de carte funciara, cu nr. 332020, anexat documentatiei.

### 3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit este caracterizat de o densitate moderata, specifica zonelor rezidentiale cu regim mic de inaltime si se compune din cladiri cu regim de inaltime variat P - P+2, de tip izolat , cuplat, insiruit si in cascada.

Parcelarul este neomogen , rezultat al numeroaselor operatiuni cadastrale.

Cladirile sunt dispuse pe parcele in front deschis cu retragere variabila de la aliniament ( 3.00 -5.00 m).

Retragerile fata de limitele laterale sunt de min. 3 m. Fata de limitele laterale se pastreaza in general distanta minima de h/2 pana la limita proprietatii.

### 3.4. Echipare edilitara:

Str. Meteor are o infrastructura completa formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera

Cladirea propusa se va bransa la retelele existente pe str. Meteor .

Proprietatea este traversata pe latura estica de catre o conducta publica de canalizare , DN 30 cm PVC.

### 3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiul geotehnic a fost intocmit de catre SC Geognosis SRL, ing. Sorin Dan.

Concluziile studiului sunt:

- teren situat pe vale torentiala
- apa subtarana apare in forajele executate, necesitand drenaj de asanare. Apa apare la -1.60 m.
- Zona seismica: - IMR - 100ani,  $ag=0.10g$ ,  $Tc = 0.7$  sec. ( P100/1-2013)
- Stratificatia terenului:
  - 0.00 - 0.30 m - sol vegetal
  - 0.30 -1.00 m - argila nisipoasa, cafenie,vartoasa
  - 1.00 -1.60 m - argila nisipoasa, galbuie,vartoasa
  - 1.60 -6.00 m - praf argilos, vargat cenusiu, tare
- Adâncimea de îngheț, conform STAS 6054-77 este:  $H_i = 80$  cm.
- $P_{conv} = 290$  kPa.

#### Recomandari:

- Se recomanda subsol/demisol general
- Apar problemem datorate apei.
- Adancimea minima de fundare va fi de -1.80m , cu incastrare in stratul de praf argilos, vargat cenusiu, tare.
- se vor face lucrări de drenaj pe conturul subsol/demisolului, pentru descărcarea infiltrațiilor.

- și în timpul executării fundațiilor se vor realiza epuizmente, deoarece contactul prelungit al terenului de fundare cu apa de infiltrație sau din precipitații poate afecta portanța acestuia și stabilitatea săpăturii.

- săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.

#### **4. Reglementari:**

##### a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se dorește realizarea pe amplasament a unei locuinte unifamiliale, in regim de inaltime D+P+1E.

##### b).Funcionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-Liu** – Locuinte cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban, si partial in **UTR-Ve**.

**Partea din proprietate situata in UTR –Ve, este in suprafata de 101 mp , se situeaza pe partea estica a terenului si este adiacenta paraului existent. Cladirea propusa nu este amplasata in acest UTR.**

Din punct de vedere functional , locuinta unifamiliala va fi organizata astfel :

- *Demisol – garaj auto pentru 2 autoturisme, spatiu tehnic, pivnita.*
- *Parter – spatii de zi ( bucatarie, living, grup sanitar, camera etc.)*
- *Etaj 1- dormitoare, bai*

*Circulatia interioara se va face pe o scara in 2 rampe care va comunica cu subsolul.*

Din punct de vedere volumetric, cladirea va fi un volum compact .

Pe teren cladirea se va amplasa astfel :

- La 5.20 m fata de limita vestica
- La 4.44 m fata de limita estica
- La 16.42 m fata de limita nordica
- La 13.86 m fata de limita sudica

In partea nordica, in zona de acces, se va amenaja un punct gospodaresc pentru colectarea deseurilor menajere rezultate. Acestea se vor colecta diferentiat si se vor ridica de catre o firma specializata pe baza de contract.

##### c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **D+P+1E**, avand inaltimea maxima la cornisa de 9.70 m, iar inaltimea maxima de 11.20 m fata de cota terenului natural.

Acoperisul va de tip sarpanta.

##### d). Circulatia carosabila si pietonala

Strada Meteor are un strat de uzura ( asfalt ) si are un profil de 9.50 m ( 2 benzi carosabile de cate 3.00 m si trotuare de cate 1.75 m pe fiecare parte a sa).

Accesul auto la teren se face direct din str. Meteor, pe suprafata carosabila pavata cu dale prefabricate de beton. Fasia de teren pe care se face accesul are o latime de 4.00 m si o lungime de circa 30.32 m.

Accesul pietonal se va face pe alei pavate cu piatra naturala.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform anexei 2 a PUG Cluj\_Napoca :

- **Min. 1 loc de parcare / cladiri cu AU<100 mp**
- **Min. 2 locuri de parcare / cladiri cu AU > 100 mp**

**Prin proiect se vor asigura 2 locuri de parcare in subsol.**

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si arbusti .

Suprafata verde va fi de 603.00 mp si reprezinta 51.62 % ( min. 40 % conform UTR – Liu din PUG Cluj-Napoca)din suprafata totala a terenului.

In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza o imprejmuire a proprietatii astfel :

- La drumul de acces in aliniament vom avea o imprejmuire cu panouri transparente metalice : poarta auto de acces care include portita pietonala.
  - Pe limitele laterale vom avea o imprejmuire opaca cu panouri din lemn.
- Inaltimea imprejmuirilor va fi de 2.00 m

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str. Meteor.

Rețelele existente pe acesta se vor extinde pana la constructia proiectata.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la rețeaua de pe str.

Meteor.

- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la rețeaua de pe str.

Meteor.

- Canalizarea menajera se va face prin bransament la rețeaua de pe str. Meteor.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament rețeaua de pe str.

Meteor.

Proprietatea este traversata pe latura estica de catre o conducta publica de canalizare , DN 30 cm PVC. Cladirea propusa se situeaza la distanta normata de aceasta . Nu este necesara devierea rețelei existente de canalizare.

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatie de pararasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu cate o centrala termca pe gaz pentru fiecare unitate locativa .

Instalatii exterioare :

Apele pluviale exterioare de pe suprafetele carosabil se vor colecta intr-o rigola , apoi se vor deversa in rețeaua de canalizare stradala.

Apele pluviale de pe acoperis se vor colecta, printr-un sistem de jgheaburi si burlane, intr-un bazin de apa subteran, iar apa va fi folosita pentru irigarea curtii.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

h).Bilant teritorial propus :

BILANT TERITORIAL	PROPUS:	
	MP	%
S_TEREN	1168.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	210.00	17.98
CIRCULATII PIETONALE	85.00	7.28
CIRCULATII AUTO	270.00	23.12
SPATIU VERDE	603.00	51.62

**BILANT TERITORIAL PROPUS:**

**STR. Meteor , nr. 67 - UTR - Liu**

- nr. cad. - 332020 si CF nr. 332020

- S\_teren = 1168.00 mp

AC\_propusa = 210.00 mp

AD\_propusa = 460.00 mp

S\_zona verde = 603.00 mp

H\_max = 11.20 m

H\_max\_cornisa = 9.70 m

Regim de inaltime = D+P+1E

Nr. apartamente - 1

Locuri de parcare - 2 - in subsol

**INDICI URBANISTICI :**

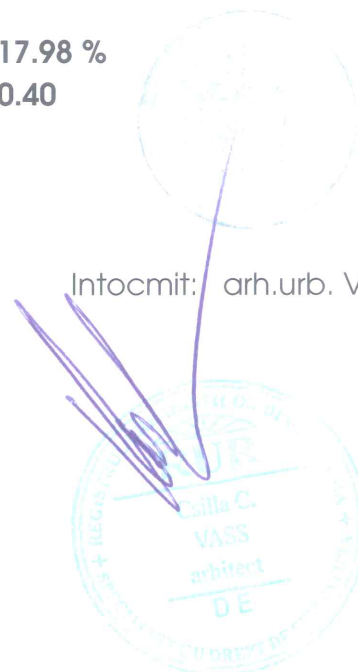
POT\_existent = 0.00 %

CUT\_existent = 0.00

POT\_propus = 17.98 %

CUT\_propus = 0.40

Intocmit: arh.urb. Vass Csilla



### FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detalii se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca .

Amplasamentul studiat se afla in UTR -Liu.

Planul Urbanistic de Detalii se realizeaza datorita faptului ca terenul nu are front minim de ... m la strada Meteor, contrar prevederilor PUG cluj-Napoca, accesul facandu-se pe o portiune cu latimea de 4.00 m.

Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesul pietonal si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii .

Vecinatatile sunt terenuri libere, si construite , cu imobile de locuit.

### COTEXTUL ISTORIC:

Strada Meteor face parte din zona realiv centrala a orasului , situata in afara incintei fortificate, si a perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural –urbanistice, fiind o zona in mare parte constituita.

Tipologia locuirii in zona este de tip urban cu un fond contruit dezvoltat atat adiacent str. Meteor, cat si in adancimea parcelarului , formand un fond construit la strada si un front 2 in adancime.

Specifica e organizarea urbanistica de tip deschis , cu imobile izolate, cu regim mic de inaltime.

### MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este locuirea cu functiuni complementare acesteia. Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

### CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic mic .

### CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii toata investitia.

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla

