

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, OPERATIUNI NOTARIALE DE DEZMEMBRARE PENTRU SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA
BENEFICIAR	:	HUBER EUGENIA
PROIECTANT SPECIALITATE	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	408 /2019
DATA ELABORARII	:	APRILIE 2019

1.2. Obiectul lucrării

Parcela studiata se afla in Cluj-Napoca, str. TRAIAN VUIA, nr 17-17A

Terenul înscris în C.F. nr. 334166, nr. CAD 334166 se află în proprietatea HUBER EUGENIA, HUBER BOGDAN SI HUBER ALEXANDRA

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

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile ferme ale beneficiarului si prevederile Certificatului de Urbanism eliberat in acest sens.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate anterior si in paralel cu PUD

Parcela studiată in suprafata de 3889 mp se situează in mun.Cluj-Napoca, pe strada TRAIAN VUIA, nr. 17-17A si conform PUG Cluj-Napoca este in UTR RrM2 – *Parcelar riveran arterelor de importanta locala, destinat restructurarii- zona mixta cu regim de construire inchis*

Conform RLU pentru UTR RrM2, indicatorii urbanistici sunt :

P.O.T.maxim =60% si P.O.T.max locuire = 40%

C.U.T.maxim = 1.8

Spatiu verde pe sol natural = 20%

Regimul de inaltime – (1-2S)+P+2+M, (1-2S)+P+2+1R

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1 AMPLASAREA IN LOCALITATE

Parcela este amplasata in partea de nord a trotuarului nordic de pe strada Traian Vuia, are o suprafata totala de 3889 mp si este de forma dreptunghiulara. Este accesibil din Traian Vuia si se invecineaza la nord, est si vest cu proprietati private.

3.2.CIRCULATIA

Accesul auto și pietonal se realizeaza din str. TRAIAN VUIA.

Incinta are alei pietonale, 1 garaj, spații verzi amenajate, parcuri la sol.

3.3.OCUPAREA TERENURILOR , DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul cuprins in zona studiată, aflat in proprietatea lui HUBER EUGENIA, HUBER BOGDAN SI HUBER ALEXANDRA, este ocupat in prezent de constructii cu destinatia de locuire propuse spre desfiintare. Imobilele au un regim de inaltime de C1-subsol-parter, C2- parter.

In vecinatatea terenului, respectiv la numerele 15 si 19, sunt imobile de locuinte unifamiliale. Vis-a-vis de terenul studiat se afla amplasate locuinte unifamiliale si un cimitir.

Folosința actuală: curti-constructii.

3.4.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Parcela studiată se afla in proprietatea lui HUBER EUGENIA, HUBER BOGDAN SI HUBER ALEXANDRA

Imobilele din vecinatate sunt amplasate pe terenuri aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice .

3.5. CARACTERUL ZONEI

Zona studiată- *locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (tertiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.*

La est și vest sunt realizate imobile cu regim de înălțime cuprins între P; și P+1, având funcțiunea de locuințe unifamiliale, iar la nord de parcela studiată există un țesut de locuințe individuale.

3.6. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Folosința actuală: curți-construcții.

Terenul este ocupat în prezent de construcții cu destinația de locuire având un regim de înălțime de C1-subsol-parter, C2-parter. Imobilele situate în vecinătate sunt în stare bună .

3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul plat.

3.8. ECHIPARE EDILITARĂ

Zona dispune de rețele edilitare de toate tipurile dispuse pe str. TRAIAN VUIA .

4. REGLEMENTARI

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

FUNCTIUNI :

- funcțiuni terțiare
- locuire colectivă
- spațiu de joacă

4.1. CAPACITATE , SUPRAFETE

Se propune realizarea unui imobil S+P+2E+ER

Imobilul va putea dezvolta o suprafață maximă de 2333.4 mp la sol și o suprafață calculabilă la CUT de maxim 6757.2 mp .

4.2. ALINIAMENTE , ALINIERI, DISTANTE

-imobilul se va construi pe limita de proprietate cu strada G-ral Traian Mosoiu, în front continuu cu imobilul aflat la nr.46 ;

-alinierea posterioară se va înscrie într-o fasie de teren adiacentă alinierii propuse și dezvoltată pe maximum 65% din adâncimea parcelei ;

-imobilul se va amplasa la minimum 4.5 m (dar nu mai puțin de jumătate din înălțimea imobilului) față de limita de proprietate estică și vestică ;

4.3. REGIMUL DE INALTIME

S+P+2E+ER

4.4. ACCESE

-accesele pietonal si auto se vor face din str. Traian Vuia .

4.5. PARCAREA VEHICULELOR

-se vor amenaja circa 74 locuri de parcare in subsolul imobilului. Numarul locurilor de parcare a fost stabilit coform anexei 2 din PUG:

A: Locuinte colective – 1 loc de parcare / apartament => cca 72 **locuri de parcare**

B: Functiuni tertiare – 1 loc de parcare / 35 mp suprafata de vanzare
=> 8 **locuri de parcare** – amplasate la sol

Numar locuri de parcare necesare = 80

Nr. Locuri parcare propuse =80

din care -72 in spatiu destinat la subsol

-8 la sol, in curtea interioara

Nr. Total de biciclete propus =75

4.6. CIRCULATII

- accesul auto in subsol se va asigura din str. Traian Vuia , pe o rampa de 5.5 m latime cu panta de maxim 18%
- accesul in curtea interioara va fi asigurat printr-un gang cu H min=4.2 si lmin=3.8m.

4.7. SISTEMATIZARE VERTICALA , ADAPTAREA LA RELIEFUL ZONEI

-Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala adaptate la solutia de arhitectura si racordarea cu cota terenului pe parcelele invecinate 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. SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii verzi pe min 20 % din suprafata terenului studiat conform regulamentului de urbanism.

4.9. ASIGURAREA UTILITATILOR

-echiparea edilitara existenta in prezent (cabluri si conducte subterane ingropate in carosabilul str. Traian Vuia satisface necesarul estimat prin P.U.D.)

4.10. INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

S.teren din CF = 3889 mp
 S.teren UTR RrM2 = 3889 mp din care
 S.teren grevat de servitute de utilitate publica = 135 mp

S. teren de referinta indici urbanistici = 3754 mp (3889 – 134 mp)

P.O.T.maxim = 60% P.O.T.propus = 37.30%
 P.O.T.max.locuire = 40% P.O.T.loc.propus = 37.30%
 C.U.T. Maxim = 1.8 C.U.T.propus = 1.55
 S.verde min.pe sol nat. = 20% S.verde prop.pe sol nat = 25.70%

S.construita propusa =1400.25 mp
 S.desf. Totala propusa =8447.10 mp din care
 S.desfasurata calc. CUT = 5818.7 mp
 S. verde propus pe sol nat = 1000.00 mp

4.11. INTEGRAREA IN CONTEXTUL URBAN EXISTENT

Se va practica o arhitectura contemporana, potrivita functiunii de de locuire si spatii comerciale .

BILANT TERITORIAL

	UTILIZAREA TERENULUI	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructie propusa-P	-	-	1157,00	29,75
2	Constructie existenta	275	7.07 1	-	-
3	Circulatii auto	104.4	2.68 5	814,00	20,93
4	Circulatii pietonale	27	0.69 4	692,00	17,80
5	Spatii verzi	3482.6	89.55	1000,00	25,71
7	Loc de joaca	-	-	91,00	2,34
8	Terengrevat de servitute de utilitate publica	-	-	135,00	3,47
	TOTAL TERITORIU	3889	100	3889	100
		P.O.T. Maxim admis =60%			
		P.O.T.realizat = 37.30%			
		C.U.T.maxim admis=1.8			

SBA

Scripcariu
Birou
Arhitectură

CALEA MOTILOR NR. 100A, 400370 CLUJ-NAPOCA, ROMANIA
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012

	C.U.T.realizat = 1.55
--	-----------------------

Intocmit
arh. Sergiu Pop

Sef proiect
arh. Scripcariu Sorin