

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

- **DENUMIREA LUCRĂRII:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU – Construire locuinta unifamiliala D+P+E, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati;
- **BENEFICIAR:** POP Ion Florin si Ana
- **PROIECTANT:** arh. ANCA VIRGINAS – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- **DATA ELABORĂRII:** februarie 2019

Obiectul lucrării

Construirea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime D+P+1, pe terenul intravilan, situat in jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Artarului nr. 36, pe care in prezent este edificata o constructie in suprafata construita de Sc= 172 mp, regim de inaltime D+P+1, edificata in anul 2001.

Prezenta documentatie vine sa raspunda prevederilor certificatului de urbanism nr. 1842/09.05.2018, emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca si este intocmita in conformitate cu metodologia de intocmire a documentatiilor PUD, in vigoare. Prin PUD se va stabili modul de amplasare a constructiei propuse, accesul auto si pietonal si solutia de racord la utilitati.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

In baza Planului Urbanistic General 2017 al municipiului Cluj-Napoca, imobilul este situat in intravilanul orasului, zona de sud, cartier Buna Ziua, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Unitatea teritoriala de referinta are destinatia - Liu, locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban. Utilizari admise - zona de locuinte individuale si semicolective mici cu maxim 2 unitati locative pe parcela, regim de inaltime maxim D+P+R(M), procent maxim de ocupare a terenului POTmax=35%, CUT maxim – 0,9 si inaltimea maxima a cladirii 12 m.

La nivelul teritoriului localitatii Cluj-Napoca, terenul studiat prin P.U.D. se afla in zona sud-estica a intravilanului municipiului, in cartierul Buna Ziua. Accesul la strada Artarului se face prin artera principala, strada Fagului, iar terenul studiat este situat pe latura nordica a strazii Artarului, strada din care se realizeaza accesul auto/pietonal catre parcela.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Pana in prezent nu exista alte documentatii elaborate, concomitent cu acest PUD.

3. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la caile de comunicatie



arh. Anca Virginas - Birou Individual de Arhitectura. Cluj-Napoca
str. Eremia Grigorescu. nr. 73. tel: 0720.77.11.55. e-mail:anca_virginas@yahoo.com

Accesul auto/pietonal la terenul studiat se face prin strada Artarului, în prezent drum pietruit cu o latime medie de cca 4,00 m și acostament adiacent de câte 2 m, cedat de fiecare proprietar în parte, totalizând astfel 8 m. Accesul pietonal pe parcelă, se face direct din strada Artarului.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul, în suprafața de $S=1233$ mp conform extrasului de carte funciara, are o formă trapezoidală, mai îngust la partea posterioară – spre nord și mai evazat în partea dinspre stradă – spre sud. Frontul la strada Artarului este de $l_1=27,83$ m, latura estică $L_1 = 49,42$ m, latura nordică $l_2=22,09$ m iar latura vestică este de $L_2=49,82$ m. Diferența de nivel între latura de NE și latura de SV este de 1,50 m, în creștere spre vest.

În prezent, pe terenul studiat se află o locuință individuală cu regim de înălțime D+P+1, în suprafață de 172 mp, amplasată la o distanță de 10,19 m față de stradă, față de limita vestică la 5,13 m și față de cea estică la 4,86 m.

Vecinatati:

- direcția N : proprietate privată str. Fagului, nr cad. 298130;
- direcția V: proprietate privată str. Artarului nr. 38 , nr. Cad. 273427
- direcția S: str. Artarului
- direcția E: proprietate privată, str. Artarului, nr. 34, nr. Cad. 12309

POT existent= 13,95 %

CUT existent= 0,28

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Din suprafața totală de 1233 mp, locuința existentă ocupă 172 mp, iar trotuarele/zonile dalate 202,30 mp iar zona verde totalizează 858,70 mp.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Obiectivul este amplasat în zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, situate în afara perimetrelor de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Zona nu prezintă interes deosebit din punct de vedere arhitectural-urbanistic.

Destinatia cladirilor

În zona studiată, destinația clădirilor este de locuință, cu regim de înălțime redus, S+P+1+M până la D+P+M/R, înălțimea maximă la cornișă fiind de 8 m și la coama de 12 m.

Tipul de proprietate, suprafete ocupate

Terenul intravilan este proprietate privată a fam. Pop Ion și Ana, conform extrasului de carte funciara eliberat de OCPI Cluj, nr. cad. 269365. Din suprafața totală de 1233 mp, locuința existentă ocupă 172 mp, iar trotuarele/zonile dalate 202,30 mp iar zona verde totalizează 858,70 mp, POT existent =13,95 și CUT_{ex}= 0,28.

Concluziile studiului geotehnic; adancimea apei subterane;

Panta redusă a terenului nu pune probleme de stabilitate, portanța amplasamentului fiind bună $P_{conv} = 294$ kPa la o adâncime de încastrare de 1,00 m și o lățime de 0,60 m.



Deoarece primele doua niveluri din coloana litologica sunt extrem de plastice, se recomanda decaparea lor si amenajarea prin sistematizare verticala.

Posibilitatea aparitiei apei subterane la cote diferite, precum si riscul de a genera igrasie prin ajungerea in contact cu betonul de fundatii, impun realizarea unui dren de contur, impunandu-se executarea de centuri de tasare.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Sub aspect seismic, ca intreg perimetrul Clujului, amplasamentul este pasiv, plasat conform hartii de macrozonare seismica, STAS 11100/1-77, in zona de intensitate 6, fara probleme deosebite.

Analiza fondului construit existent

Constructia existenta este realizata in perioada anilor 2000, pe structura din beton, fundatii din beton, zidarie de caramida, acoperis tip sarpanta in 2 ape si invelitoare din tigla ceramica. Terenul este partial imprejmuit astfel: la est gard de lemn, la nord gard de plasa, la vest gard de plasa, la strada – gard metalic cu stalpi si soclu din beton.

Echiparea tehnico – edilitară

La limita amplasamentului, pe domeniul public, exista urmatoarele retele edilitare:

- Linie electrica aeriana;
- Retea canalizare
- Retea alimentare cu apa;
- Retea de alimentare cu gaz;
- Retea telecomunicatii;
- Serviciu salubritare;

4. REGLEMENTARI. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE URBANISTICĂ.

DATE DE TEMA

Tema de proiect consta in amplasarea unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime D+P+E, in partea din spate a lotului, pe zona ramasa libera, realizarea imprejmuirii si racorduri la utilitati. Prin certificatul de urbanism nr. 1842/09.05.2018 se solicita elaborarea planului urbanistic de detaliu in acest scop.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Constructia propusa cu functiunea de locuire unifamiliala va fi amplasata la 6 m fata de limita posterioara a terenului, la 3 m fata de limitele laterale si la min. 6 m fata de constructia existenta, conform prevederilor PUG.

La demisol se vor amplasa garajul, centrala termica si zona de depozitare. La parter, se va regasi zona de living cu bucatarie si un dormitor pentru oaspeti iar la etaj, zona de noapte.

Limbajul arhitectural va fi unul modern/urban, finisaje de calitate, placaj de caramida la fatada, acoperis in 4 ape.

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Pe terenul in suprafata de 1233 mp, pe care exista deja o locuinta cu $S_c = 172$ mp si $S_{cd}=380$ mp, se propune o a doua locuinta unifamiliala cu $S_c = 116$ mp si $S_d = 370$ mp. Locuinta existenta are



garaj la demisol, pentru doua autoturisme iar in locuinta propusa, similar, la demisol, se vor putea parca tot 2 autoturisme.

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI. DISTANTE FATA DE CLADIRI EXISTENTE. ACESE PIETONALE SI AUTO.

Cladirea care se propune, se va amplasa la o distanta de minim 6 m fata de cladirea existenta, pentru asigurarea conditiilor minimale de intimitate si izolare fonica, in special fata de terasele exterioare pozitionate spre curtea interioara.

Accesul pietonal si cel auto se face prin intermediul drumului de servitute, cu latime de 3,50 m, direct din str. Artarului.

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE.

Pentru accesul auto si pietonal la constructia propusa, care se va amplasa in zona din spate a lotului, se propune un drum de acces de servitute, cu latimea de 3,50 m si o lungime de cca 29 m.

PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI.

Cadrul natural al zonei, respectiv str. Artarului, paralela cu artera principala str. Fagului, este caracterizata printr-o panta lina, de la vest la est. Zona cu o densitate redusa de constructii, cu POT max 35%, este bogata in vegetatie, pomi fructiferi si ornamentali. Racordarea la teren se va face prin amenajari exterioare, scari de acces la terasele exterioare, terasamente si arapeti din beton unde este cazul.

SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

La finalizarea lucrarilor de constructii, zonele verzi in procent de cca 50% vor fi prevazute cu gazon, arbusti ornamentali intre cele doua locuinte dar si pomi fructiferi spre limitele laterale.

Deseurile din constructii, materialele poluante se vor transporta la rampa de deseuri a orasului, in locuri special amenajate. Terenul poluat accidental se va decontamina.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI.

In proximitatea amplasamentului studiat nu sunt prevazute obiective de interes public.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI.

La finalizarea lucrarilor, pe terenul ramas liber se va planta gazon, arbori si arbusti ornamentali sau fructiferi.

PROFILE TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Conform Anexei 6 la RLU/PUG, Strada Artarului se incadreaza la tipul IV2 – fundatura cu L>50 m sau bucla cu sens unic – profil de 9 m, cu o banda de circulatie de 3,50 m, banda de parcare/zona verde de 2,50 m si trotuare de 1,50 m pe ambele parti.

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Conform studiului geotehnic, stratul de fundare apare la cote de 1,30 – 1,40 m fata de cota actuala a terenului, astfel ca se recomanda sistematizarea verticala a amplasamentului, cu decaparea solului.



REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, POT, CUT)

Regimul de înălțime maxim propus este cel admis în UTR – Liu, adică D+P+M, cu înălțimea la cornișă de 8 m și înălțimea maximă la coama 12 m.

Procentul de ocupare propus este de 23,36% iar coeficientul de utilizare propus, CUT=0,6.

ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Construcția propusă va beneficia de toate rețelele de utilități din zonă, alimentare cu apă și canalizare, energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, salubritate.

BILANT TERITORIAL PE PROPRIETATE

Nr. crt.		EXISTENT	%	PROPUS	%
1.	SUPRAFAȚA TOTALĂ TEREN	1233	100	1233	100
Din care:					
2.	DRUM DE SERVITUTE	0,00	0,00	162,30	13,16
3.	CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ	172,00	13,95	288,00	23,36
4.	ALEI PIETONALE ȘI CAROSABILE	202,30	16,40	274,10	22,23
5.	SPAȚII VERZI	858,70	69,65	508,60	41,25

5. CONCLUZII

CONSECINTE GENERATE DE OBIECTIVELE PROPUSE

Obiectivul propus fiind o locuință unifamilială, generează în primul rând creșterea procentului de ocupare a terenului, în limita celui maxim admis și traficul auto, specific unei locuințe unifamiliale, cu 2 autoturisme.

PUNCT DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUTIEI

Construcția propusă este amplasată corespunzător din punct de vedere a retragerilor față de limitele laterale dar și față de construcția existentă. Va avea drum de acces de servitute, auto și pietonală și va fi racordată la toate rețelele de utilități necesare funcționării optime.

Din punct de vedere urbanistic și arhitectural construcția va respecta regulile de construire și înălțime, se vor folosi materiale de finisaj de calitate și culori naturale, încadrându-se subtil în peisajul existent.

Intocmit
Arh. Anca Virginiaș E



Martie, 2019.

