



MEMORIU GENERAL

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: P.U.D. Două locuințe unifamiliale S+P+1E

Beneficiar: SCURTU FLORIN-NICOLAE și co-proprietarii,
Cluj-Napoca, str. H. de Balzac, nr. 12

Proiectant: SC TOTAL PLAN SRL, Cluj-N,
str. Muscel, nr. 10

1.2.Obiectul lucrării

Elaborarea Planului urbanistic de detaliu pentru amplasarea a două locuințe unifamiliale S+P+1E se face ca urmare a prevederilor Regulamentului local de urbanism, art. 1, menționate în Certificatului de urbanism nr. 1368 din 05.04.2019 - întrucât pe parcela studiată se dorește amplasarea a 2 locuințe unifamiliale; parcela studiată respectă prevederile privind suprafața minimă – având 935 m² în loc de 700 m².

Zona studiată va cuprinde întreaga parcelă înscrisă în CF 333639 UAT Cluj-Napoca, având nr. cad. 333639, situată la nr. 7 provizoriu pe strada Valea Chintăului și parcelele învecinate, inclusiv porțiunea din strada V. Chintăului.

2.ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate

Potrivit Planului urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu HCL nr. 493 din 22.12.2014, parcela studiată se află în zona Lir – Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

Parcela este grevată de servitute de utilitate publică, stabilită prin PUG în porțiunea adiacentă străzii Valea Chintăului, determinată de intenția de lărgire a străzii existente la 4 benzi de circulație. Conform prevederilor PUG și RLU, suprafața de teren grevată de servitutea de utilitate publică se va dezmembra din parcela inițială și se va înscrie în CF cu destinația de “teren rezervat pentru servitute de utilitate publică”.

Conform aceluiași documentații urbanistice, parcele este situată într-o zonă de risc geomorfologic – cu risc mediu/mare de alunecări de teren; se va întocmi o documentație geotehnică în conformitate cu prevederile NP-074-2007.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Din ridicarea topografică a parcelei rezultă că terenul are o pantă descendentă SV-NE de cca. 12 %; aceasta devine un taluz cu înălțimea de cca. 1,20 m în apropierea gardului spre stradă. Această configurație a terenului determină necesitatea/posibilitatea realizării unor clădiri cu subsol, ce va fi utilizat ca garaj și spații anexe.

Studiul geotehnic nr. 54-2019 elaborat pe amplasament de ing. Bârsan Simina, evidențiază un substrat de argila plastic vârtoasă, maronie și argilă nisipoasă plastic consistentă care impune condiții speciale de fundare. Se semnalează prezența apei freatice la adâncimea de -3,10m, respectiv -4,00m.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Prezentarea zonei studiate

Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela studiată se află în zona de dezvoltare a orașului, pe strada Valea Chintăului; este accesibilă direct din aceasta, avînd un front la stradă de 21,41 m.

Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Parcela studiată, situată pe str. Valea Chintăului nr. 7 provizoriu și avînd nr. cad. 333639 UAT Cluj-Napoca are o suprafață de 935 m² și o formă de paralelogram, cu laturile scurte de cca. 21 m iar cele lungi de cca. 46 m; se învecinează la NE cu strada, iar pe celelalte laturi cu proprietăți private.

Suprafețe de teren libere și construite

La ora actuală parcela studiată este liberă de construcții; parcelele vecine din dreapta și stînga sunt ocupate de locuințe unifamiliale parter. POT maxim admis este de 35 %, iar CUT maxim admis este de 0,9.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural, urbanistic

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de mică densitate – predominant locuințe familiale, cu caracter rural – și de parcelarul de tip rural, cu parcele lungi.

Regimul de construire este de tip izolat, cu clădiri retrase din aliniament. Din punct de vedere arhitectural, zona se caracterizează prin prezența unor clădiri de tip rural, datînd din anii '60, sau urban, apărute după 1990.

Tipul de proprietate asupra terenurilor

Toate terenurile din zona studiată în sunt proprietate privată a persoanelor fizice. Zona fiind structurată de multă vreme, aliniamentele și alinierea sunt stabilite.

Parcela este grevată de **servitute de utilitate publică**, stabilită prin PUG în porțiunea adiacentă străzii Valea Chintăului, determinată de intenția de lărgire a străzii existente la 4 benzi de circulație.

Echiparea edilitară existentă

Strada Valea Chintăului are o lățime de cca. 20 m între aliniamente, din care 6,50 m carosabil, cu spații verzi și trotuare de cca. 1,20 m lățime; este asfaltată, în stare mediocră de conservare.

Pe stradă există rețele publice de: apă-canal, energie electrică, gaz, telefonie și cablu TV, dimensionate corespunzător.

4.REGLEMENTĂRI

4.1.Propuneri de ocupare și utilizare a terenurilor

Obiective solicitate prin tema-program

Se intenționează realizarea a două locuințe unifamiliale cu subsol, parter și un etaj; dimensiunile acestora vor rezulta din retragerea de la limitele parcelei cu distanțele specificate în Regulamentul de urbanism.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Locuințele unifamiliale propuse vor avea regimul de înălțime S+P+1E, cu următoarea dispunere funcțională: la subsol – garaj, pivniță, anexe; la parter – funcțiunile de zi; la etaj – dormitoare.

Dimensiunile maxime ale **Corpului 1** și ale **Corpului 2** vor fi de 12,05 m și 11,60 m, rezultând o suprafață construită de 121 m² pentru fiecare din ele. Suprafața desfășurată a fiecarui corp va fi de 373 m². Înălțimea va fi de cca. 6,50 m de la nivelul terenului, la care se vor adauga 2,50 m pentru turela de ieșire pe acoperișul-terasă.

Clădirile se vor amplasa astfel încât să asigure retragerile normate față de limitele de proprietate și cele între ele; se va respecta retragerea minimă de la aliniament de 3 m, precum și dispunerea construcțiilor într-o banda de maximum 35 m față de aliniament.

Corpul 1 se va amplasa la 3 m față de aliniamentul propus după realizarea lărgirii străzii, la limitele laterale se va retrage la 3,30 m și 4,72 m față de limitele de proprietate dinspre sud, respectiv, nord. Distanța minimă până la **Corpul 2** va fi de 6,15 m; acesta se va amplasa la 6,02 m față de limita posterioară a parcelei, și la 5,12 m, respectiv 3,15 m față de limitele de sud și nord ale parcelei.

Suprafețe și indici urbanistici

Suprafața parcelei este de 935 m²; din aceasta, 61,10 m² vor fi cedați pentru lărgirea străzii Valea Chintăului. Suprafața totală construită a celor 2 corpuri va fi de 242,00 m², iar suprafața desfășurată va fi de 746 m². Rezultă din acestea un Procent de ocupare a terenului (POT) de 26 % și un Coeficient de



utilizare a terenului (CUT) de 0,8, calculate la suprafața parcelei inițiale, de 935 m². Față de noua suprafața a parcelei după dezmembrarea terenului afectat de servitute publică (873,90 m²) rezultă un POT de 27,70 % și un CUT de 0,85.

Distanțe față de construcții existente.

Se poate determina o "regulă a zonei" privind amplasarea clădirilor pe parcele, care se manifestă prin alăturarea clădirii la limita din dreapta a parcelelor; totuși, această regulă nu se poate aplica parcelei studiate din cauza constrângerilor rezultate din amplasarea celor 2 construcții pe parcelă. Distanța minimă față de construcția dinspre sud este de 4,43 m, superioară jumătății înălțimii la atic. Față de construcția existentă pe parcela dinspre nord, distanța minimă este de cca. 7 m.

Accese pietonale și auto

Accesul auto și pietonal se face din str. Valea Chintăului. Prin aleea carosabilă prevăzută de-a lungul limitei nordice a parcelei se va face accesul auto la cele 2 corpuri și accesul pietonal la corpul 2; accesul pietonal la Corpul 1 se va face separat. Suprafața ocupată de alei și trotuare va fi de 251,90 m², adică 27,60 % din suprafața parcelei.

Integrarea noii construcții, armonizarea cu cele existente

Clădirea propusă va profita de panta terenului natural pentru a asigura acces direct la subsol, pentru garaj. Se va propune o soluție arhitecturală modernă, cu acoperișul tip terasă, ținând seama de tendința ce se manifestă în zonă.

Înălțimea construcției propuse se va limita la 2 nivele supraterane – parter și etaj, și un nivel subteran – subsolul; distanța de la nivelul terenului sistematizat la atic nu va depăși 6,50 m.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și dezvoltarea spațiilor verzi

Prezența rețelei publice de canalizare pe stradă facilitează protecția mediului, prin colectarea și transportul apelor uzate menajere. Deșeurile menajere se vor colecta în cadrul sistemului urban de colectare și tratare a deșeurilor, de către o firmă specializată. În cursul execuției lucrărilor de construcție, pământul din excavări și celelalte deșeuri rezultate se vor colecta și transporta de către o firmă specializată.

Prin realizarea obiectivului cca. 55 % din suprafața actuală de spații verzi va fi înlocuită de construcții și alei; ca urmare, o deosebită atenție se va acorda colectării stratului vegetal de pe suprafețele afectate și redistribuirea lui pe spațiile verzi ce vor rămîne, în suprafață de 380,0 m², adică cca. 40 % din suprafață.

Asigurarea utilităților

Utilitățile se asigură prin racord la rețelele publice aflate pe str. Valea Chintăului, în condițiile stipulate de către administratorul/proprietarul acestora.

Bilanț teritorial, în limita parcelei studiate:

Zonificare funcțională	Existent		Propus	
	m ²	%	m ²	%
Suprafața totală teren, din care:	935	100	935	100
Construcții	-	-	242,00	26,00
Drumuri/alei carosabile și pietonale	-	-	251,90	27,60
Spații verzi	935	100	380,00	39,87
Teren cedat pt. lărgire stradă	-	-	61,10	6,53

Indici urbanistici:

POT max. admis = 35 %

POT propus (parcela inițială) = 26 %

POT propus (parcela redusă) = 27,70 %

CUT maxim admis = 0,9

CUT propus (parcela inițială) = 0,80

CUT propus (parcela redusă) = 0,85

5.CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivului propus

Realizarea locuințelor unifamiliale propuse va duce la sporirea suprafeței locative a municipiului, cu implicații în cuantumul impozitelor și va completa un front stradal cu o piesă lipsă.

Măsurile ce decurg în continuarea întocmirii PUD sunt: avizarea lui, inclusiv cu informarea și discutarea publică, și aprobarea, conform prevederilor legale, prin HCL. După aprobarea de către Consiliul local, se va putea solicita eliberarea Autorizației de construire, în baza Proiectului tehnic, care va prelua reglementările din PUD.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției este că aceasta constituie singura variantă acceptabilă, ținând seama de numeroasele condiționări determinate de forma, suprafața și vecinătățile parcelei studiate.

Întocmit,
arh. Sorin M. Coșoveanu

ing. Căprar Florin

