

P.U.D.

Pentru

**DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE ,
CORP C1 SI C2, CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, GARAJ,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**

Str. Capitan Grigore Ignat, nr. 39, Cluj-Napoca



BENEFICIAR:

OPREA CLAUDIU IOAN

PROIECT NR. 215/2019

EX. NR.

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

A01– Plan de incadrare in zona SI in PUG CLUJ-NAPOCA	- sc. F.S.
A02 – Situatia existenta	- sc. 1/500
A03 – Reglementari urbanistice	- sc. 1/500
A04 – Reglementari urbanistice - detaliu	- sc. 1/250
A05 – Reglementari edilitare	- sc 1/250
A06 – Circulatia terenurilor	- sc. 1/250
A07 – Ilustrare urbanistica	- sc. 1/250
A08 – Informarea populatiei	- sc. 1/250

Memoriu justificativ

1.Introducere:

1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei

DENUMIREA LUCRARII:	DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE ,CORP C1 SI C2, CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, GARAJ, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE
AMPLASAMENT:	Str. Capitan Grigore Ignat, nr. 39, Cluj-Napoca
BENEFICIAR:	OPREA CLAUDIU IOAN
Nr. proiect:	215/2019
PROIECTANT:	S.C. CSC CONSTRUCTION S.R.L.

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 1 unitate locativă), în regim de înălțime P+1E. Momentan în incintă există 2 construcții în regim de înălțime P, cu funcțiunea de casă și magazie, care se vor desființa.

Terenul este în proprietatea beneficiarului, conform extrasului de carte funciara, cu nr. **335085** în suprafața de **694.00 mp**.

Elaborarea documentației de urbanism (PUD) este necesară deoarece parcela are un front la strada de numai 9.53 m. Conform PUG Cluj-Napoca, UTR_Lir, frontul minim este de 10.00 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 NV Construct SRL, și este anexat prezentei documentații.

2.Incadrarea in localitate :

2.1.Concluzii din documentații deja elaborate:

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, în **UTR – Lir..**

Folosința actuală a terenului : curți construcții, locuința și magazie.

Destinația zonei : Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

Caracterul propus al zonei :

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități anufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 – 100 m și suprafața de 300 – 1500 mp), și de regimul de construire izolat, pazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

Utilizare functionala :

Utilizari admise :

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

Regimul tehnic : UTR – Lir

- POT_max de 35.00 % - pentru parcele comune

- CUT_max de 0.90 – pentru parcele comune

Caracteristicile parcelelor :

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a)să aibă front la stradă;

(b)lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 10 m;

(c)adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

(d)suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

(Necesitatea intocmirii prezentei documentatii se refera la dimensiunea frontului la strada de 9.53 m < 10.00 m.)

Reguli privind amplasarea cladirilor :

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

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.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

În cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m.

Pentru toate situațiile :

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

(d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.

(e) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. sau P.U.D.

(f) pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel suprateran și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

Inaltimea maxima :

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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 6,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

Spatii libere plantate :

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, 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 împiedică realizarea construcțiilor.

3. Situația existentă:

Amplasamentul se găsește mun. Cluj-Napoca, pe str. Capitab Grigore Ignat, nr. 39, în partea estică a orașului, în cartierul Someșeni. Terenul are o suprafață de 964.00 mp, un front la strada de 9.53 m și este identificat prin nr. Cad. 335085. Terenul este plat și cvasiorizontal.

Momentan în incintă există 2 imobile în regim de înălțime P.

- corp C1 - Casa din cărămidă
AC_c1 = 28.00 mp
AD_c1 = 28.00 mp
Regim de înălțime : P

- corp C2 - Magazie
AC_c2 = 12.00 mp
AD_c2 = 12.00 mp
Regim de înălțime : P

Amplasamentul este grevat de servitutea de utilitate publică prevăzută în PUG Cluj-Napoca, str. Capitan Grigore Ignat, cu o ampriza de 16.00 m. Pentru realizarea acestei servituti se va dezmembra ulterior o fasie de teren adiacentă străzii, în suprafață de 19.00 mp.

Parcela studiată are un caracter rezidențial de tip rural, cu front îngust (9.53 m) și adâncime mare (circa 65.00 m). Terenul este aproximativ plat și cvazi orizontal.

Accesul pe proprietate se realizează direct din str. Capitan Grigore Ignat. Aceasta este o stradă publică cu lățime de circa 12.00, asfaltată, cu infrastructura completă.

Vecinătățile sunt locuințe individuale și terenuri libere.

- La nord: Locuința P (str. Capitan Grigore Ignat nr. 41)
- La sud : Locuința P (str. Capitan Grigore Ignat nr. 37)
- La vest : teren liber de construcții

3.1. Regim juridic:

Terenul este în proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF anexat prezentei documentații, cu nr. 335085.

Strada Capitan Grigore Ignat este în proprietate publică.

3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit existent are un caracter rezidențial de tip rural, dezvoltat pe un parcelar cu fronturi înguste. Clădirile sunt aliniate la 3-5- m față de aliniament și sunt amplasate de obicei la distanța mică (de sub 1 m) față de una din limitele laterale ale proprietății.

3.4. Echipare edilitară:

Str. Capitab Grigore Ignat are o infrastructură completă, formată din următoarele rețele:

- rețea de energie electrică
- rețea de apă potabilă
- rețea de gaze naturale
- rețea de canalizare menajeră

Imobilul mixt propus se va bransa la toate utilitatile de pe drumul de acces.

3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiu geo-tehnic a fost realizat de catre NV Construct Srl, si concluzioneaza:

- apa subterana a fost interceptata la -3.80 m fata de cota terenului natural
- stratificatia terenului este: sol vegetal, agrila prafoasa nisipoasa in amestec cu strat vegetal, pietris cu nisip mediu indesarat, pietris cu intercalatii de nisip afanat, pietris cu nisip mediu indesarat, pietris cu nisip afant
- adancimea minima de fundare: $D_{fmin} = -1.00$ m
- $P_{conv} = 300$ kPa
- Teren cu risc geotehnic redus – categoria geo-tehnica 1
- $A_g = 0.10g$; $T_c = 0.7$ sec (codP100/1-2013)
- Adancimea de inghet 90-100 cm (STAS 6054/77)

4. Reglementari:

a). Elemente de tema :

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

Se doreste desfiintarea constructiilor existente si realizarea pe teren a unei locuinte unifamiliale, cu 1 unitate locativa, in regim de inaltime P+1E.

b). Functionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-Lir** – Locuinte cu regim redus de inaltime, cu caracter rural.

Imobilul pe care il propunem se incadreaza in prevederile PUG-ului Cluj-Napoca, cu privire la conformarea volumetrica si functionala, amplasare pe teren, asigurarea spatiilor verzi minim necesare, a locurilor pentru gararea/parcarea auto, etc.

ORGANIZARE FUNCTIONALA PROPUASA:

Parter – bucatarie, living, hol ,baie, garaj auto pentru 1 autoturism - $AC_{parter} = 145.00$ mp
Etaj – 3 camere, hol , 2 bai - $AD_{etaj} = 145.00$ mp

Amplasarea pe teren a constructiei va fi:

- La 5.58 m fata de aliniament
- La 0.60 m fata de limita nordica
- La 3.16 m fata de limita sudica
- La 34.15 m fata de limita vistica

Cladirea se va amplasa la 0.60 m fata de limita nordica, conform regulii locului. Aceasta regula locala se poate observa la cladirile din vecinatatea nordica si sudica a amplasamentului. Volumul se va dezvolta cu retragere de la aliniament, de circa 6.00 m. Realinierea este impusa de servitutea de utilitate publica la care se vor raporta si dezvoltarile urbanistice ulterioare din vecinatate. Cladirea se dezvolta in fasia de teren cu adancime de 35.00 m fata de aliniament, conform UTR_Lir.

Din punct de vedere volumetric, cladirea este un volum compact de tip vagon, dezvoltat cu retragere fata de aliniament, pentru a permite parcarea unui autoturism in fata

acestua. Cladirea are dimensiunile de aproximativ 6.70 m x 23.10 m si are un acoperis de tip sarpanta in 2 ape, cu frontoane pe laturile scurte.

Accese :

Accesul auto si pietonal se va face direct din strada . Astfel vom avea un acces auto de 3.00 m latime si un acces pietonal cu latimea de 1.50 m.

Punctul gospodaresc se va amenaja in apropierea accesului auto , in partea nordica a proprietatii. Gunoiul menajer se va selecta diferentiat si se va ridica periodic de catre o firma specializata.

c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **P+1E**, avand inaltimea la streasina de **4.50m** pe latura nordica (acolo unde distanta fata de limita proprietati este de 0.60 m) si inaltimea la streasina de **6.50 m** pe latura sudica.

Inaltimea maxima a cladirii va fi de **8.20 m** fata de cota terenului natural.

Garajul este incorporat in corpul cladirii de locuit.

d). Circulatia carosabila si pietonala

Parcela studiata este grevata de servitute de utilitate publica :

- Strada Capitan Grigore Ignat – 16.00 m.

Pentru realizarea acesteia se va dezmembra o fasie de teren cu suprafata de 19.00 m din proprietate. Aceasta se va inscrie in cartea funciara cu titlul de drum , rezervat pentru servitutea de utilitate publica si va ramane in proprietate privata.

Suprafata aferenta servitutii se va amenaja de catre investitor cu imbracaminte carosabila (asfalt, pavele, etc).

In incinta, circulatia carosabila si pietonala se realizeaza pe suprafete pavate cu dale carosabile si pietonale.

Se vor amenaja 2 locuri de parcare:

- **1 loc de parcare in garajul inglobt in imobil**
- **1 loc de parcare in incinta**

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 .

In partea vestica a proprietatii, se va amenaja un spatiu verde de 380.00 mp, care reprezinta 56.30 % din suprafata terenului de 675 mp, ramas dupa separarea servitutii.

f). Imprejmuiri :

Imprejmuirea la strada se va realiza cu soclu de beton si panouri transparente metalice. Imprejmuirea laterala va fi opaca, realizata din scanduri de lamn lacuite si baituite. Inaltimea imprejmuirilor va fi de 2.20 m

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str. Capitan Grigore Ignat.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua de pe str. Capitan Grigore Ignat

- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la retea de pe str. Capitan Grigore Ignat
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la retea de str. Capitan Grigore Ignat
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la retea de pe str. Capitan Grigore Ignat.

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, instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu o centrala termica pe gaz cu agent termic apa. Corpurile de incalzit vor fi radiatoare cu agent termic apa.

Instalatii exterioare :

Apele pluviale exterioare de pe suprafetele pietonale si auto se vor dirija catre spatiile vrzi din incinta.

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 :

S_teren = 694.00 mp
(nr. cad. 335085 si CF. 335085)

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

Cladiri existente pe proprietate:

- corp C1 - Casa din caramida
AC_c1 = 28.00 mp
AD_c1 = 28.00 mp
Regim de inaltime : P

- corp C2 - Magazie
AC_c2 = 12.00 mp
AD_c2 = 12.00 mp
Regim de inaltime : P

Cladirile existente se vor desfiinta.

AC_existent = 40.00 mp
ADC_existent = 40.00 mp
POT_existent = 5.76%
CUT_existent = 0.05

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

AC_propusa = 145.00 mp
ADC_propusa = 290.00 mp
AD_propusa = 290.00 mp

S_servitute = 19.00 mp
S_zona verde = 380.00 mp (min 40%)
(56.30% din suprafata ramasa de 675.00 mp)

Regim de inaltime = P+1E

Nr. apartamente - 1

H_max = 8.20 m

H_min_streasina = 4.50 m

H_max_streasina = 6.50 m

Locuri de parcare - 2

- 1 loc in garaj

- 1 loc in incinta

INDICI URBANISTICI propusi :

Suprafata pentru calculul indicilor urbanistici :

S= 694.00-19.00 (servitutea) = 675.00 mp

POT_propus = 21.48 % (POT_max = 35.00%)

CUT_propus= 0.43 (CUT_max = 0.90)

BILANT TERITORIAL	EXISTENT MP	%	PROPUS: MP	%
S TEREN	694.00	100.00	694.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	40.00	5.76	145.00	20.89
CIRCULATII PIETONALE	50.00	7.20	150.00	21.62
CIRCULATII AUTO				
SPATIU VERDE	604.00	87.04	380.00	54.76
SERVITUTI DE				
UTILITATE PUBLICA	0.00	0.00	19.00	2.73

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

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

Amplasamentul studiat se afla in UTR _Lir

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesele pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri .

Zona este specifica pentru dezvoltarea de functiuni rezidentiale curegim redus de inaltime.

Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi si vechi, cu regim mic de inaltime P, P+1E.

COTEXTUL ISTORIC:

Zona str. Capitan Grigore Ignat face parte din zona periferica a orasului, situata in partea estica a acestuia, in afara perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural – urbanistice, cu o istorie de peste 100 de ani.

Tesutul urban este tip rural , cu fronturi inguste si o densitate mica a fondului construit. Parcelele sunt de obicei inguste si adanci , avand imobile in apropierea drumurilor de acces si gradini in spatele imobilelor. Astfel cvartalele sunt de obicei libere de constructii , dominate de spatii verzi si gradini.

Parcelarul e in general inegal, cu fronturi inguste spre strada, ocupate cu cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic .

Specifica e organizarea urbanistica de tip deschisa si semideschisa, cu imobile situate foarte aproape de una din limetele laterale ale proprietatii sau , cuplate pe una din laturi cu cladirile invecinate, cu regim mic de inaltime,

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este cel rezidential. Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni mici, cu impact social si economic minor in cadrul construit existent.

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii intreaga investitie.

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla