

MEMORIU PLAN URBANISTIC ZONAL

1 INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a investiției

Denumirea investiției:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CASA SEMICOLECTIVA, IMPREJMUIRE, R ACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
Amplasament	STR. ERKEL FENENC F.N., CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ CF. NR. 332689
Investitor:	MUREȘAN RADU VALES ȘI MUREȘAN ANGELA STR. W.A. MOZART, NR. 18, CLUJ-NAPOCA, CLUJ
Proiect nr.:	5/2019
Proiectant general:	SPANU STUDIO PROIECTARE SI URBANISM CLUJ-NAPOCA, STR. NICOLAE PASCALY NR. 7/29 TEL. 0740064035, EMAIL CALIN.SPANU@ARHIPLUS-STUDIO.COM
Data elaborării:	08.2019

1.2 Obiectul lucrării

Prin prezenta documentație se dorește construirea unei clădiri cu destinație rezidențială, în regim semicolectiv cu două apartamente. Intervenția, sub aspect urbanistic, reglementează ocuparea unei parcele rămase liberă într-un context construit cu caracter rezidențial situat în cartierul Bună Ziua.

Investitorul, familia Mureșan, este proprietarul de drept al parcelei cu suprafața de 608 mp, conform CF. nr. 332689.

2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Situația existentă

Parcela care face obiectul prezentei documentații se află la capătul străzii Erkel Ferenc, din municipiul Cluj-Napoca, făcând parte dintr-o insulă cu funcțiuni preponderent rezidențiale.

Clădirile învecinate sunt locuințe unifamiliale și locuințe colective (pe latura vestică și sud estică a amplasamentului), situație rezultată ca urmare a implementării a multiple regulamente de urbanism de-a lungul timpului.

Parcela studiată a rezultat din scindarea unei parcele mai mari, aflate în proprietatea beneficiarului în două parcele, una cu acces din strada W.A. Mozart și cea studiată, cu acces din strada Erkel Ferenc.

Din punct de vedere tehnic, terenul este reglementat prin PUG aprobat cu HCL Nr. 493/22.12.2014 și Actualizare PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobat cu HCL Nr. 118/01.04.2015 care prevede încadrarea acestuia în UTR Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban, Hmax = 12m.

Reglementări extrase din PUG pentru parcele ce includ clădiri pentru locuințe semi-colective cu două apartamente sunt:

- POT max = 35%
- CUT max = 0,9
- Utilizări admise: Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine; locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative
- Retragera față de aliniament: 3-5m
- Retragera față de limitele laterale: minim 3m sau jumătate din înălțimea la cornișă;
- Retragera față de limita posterioară: o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m

2.2 Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela este situată la capătul străzii Erkel Ferenc, stradă privată identificabilă prin C.F. nr. 257446. Atât accesul auto cât și cel pietonal se va realiza din această stradă.

Beneficiarul lucrării, Muresan Radu și Angela, sunt coproprietari pe parcela cu cf. nr 257446, dispunând de o cotă de 301/534000 din suprafața acesteia.

2.3 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul cuprins în documentație este integral în proprietatea beneficiarului - Muresan Radu și Angela - având o suprafață de 608 mp. Situația proprietății asupra terenului poate fi verificată în actele conținute din prezenta documentație. Terenul nu dispune în prezent de număr poștal și este identificabil prin CF nr. 332689, nr. cad. 332689.

Terenul este situat în cartierul Buna Ziua și se învecinează cu parcele construite cu caracter rezidențial pe toate laturile. Accesul pe amplasament se realizează din strada Erkel Ferenc, la care parcela are un front de 6,05m.

2.4 Suprafețe de teren construite și libere

Proprietatea se identifică prin planul de încadrare și planul de situație anexate.

În prezent terenul este liber de construcții, el fiind amenajat în prezent ca și spațiu verde plantat cu vegetație joasă – gazon și vegetație înaltă – pomi fructiferi.

Terenul este împrejmuit pe toate laturile și dispune de o poartă de acces cu lățimea 3.5m.

2.5 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are un caracter omogen, rezidențial. Din punct de vedere urbanistic, zona studiată este eterogenă fiind identificată o juxtapunere de imobile de tip rezidențial individual și colectiv, cu o imagine arhitecturală variată.

2.6 Destinația clădirilor

Majoritatea fondului construit este destinat funcțiunii rezidențiale. La capătul opus al străzii față de parcela studiată s-au identificat alte funcțiuni din spectrul serviciilor – comerț cu amănuntul și servicii bancare.

În zona studiată nu s-au identificat construcții cu valoare patrimonială sau ambientală.

2.7 Proprietatea asupra terenurilor

După cum s-a menționat și anterior, terenul studiat, în suprafață de 608mp, identificat prin cf. nr. 332689 este integral în proprietatea beneficiarilor – Mureșan Radu Valer și Mureșan Angela. Aceștia dețin și o cotă de 301/534000 din calea de acces, înregistrată în cf. nr. 257446.

2.8 Accidente de teren

Terenul nu are accidente, fiind plan, cu o declivitate redusă pe direcția S-N de aproximativ 2%.

2.9 Parametri seismici ai zonei

Perimetrul municipiului Cluj-Napoca se încadrează în zona de gradul 6 al intensității macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93. Accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$, iar perioada de colt $T_c(\text{sec})=0.7$. Adâncimea maximă de îngheț este de 0.9m conform cu STAS 6054-77.

2.10 Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la următoarele concluzii:

- zona studiată este ocupată de locuințe individuale și colective mici edificate recent, în perioada contemporană. Acestea sunt realizate în front deschis, cu o densitate medie, specifică noilor dezvoltări urbane din perioada contemporană. Starea acestor locuințe este, în general, bună.

2.11 Echiparea existentă

În acest moment strada Erkel Ferenc exista toate utilitățile urbane. Astfel, parcela studiată poate fi racordat la utilitățile orașului.

3 REGLEMENTĂRI

3.1 Obiective solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborată de către investitor, se cere elaborarea unui proiect pentru o clădire cu destinație rezidențială, în regim semi-colectiv cu două apartamente. Cele două unități rezidențiale se vor dispune în regim cuplat. Cele două locuințe vor cuprinde spațiile specifice programului rezidențial – fiecare unitate va dispune de o bucătărie, vestibul, trei băi, cameră de zi, 3 dormitoare, spații tehnice și de depozitare.

Prin certificatul de urbanism nr. 226 din 16.01.2019 emis de Primăria Cluj-Napoca se cere elaboarea unei documentații PUD.

Prezenta documentație urmărește să aducă o soluție în implementarea rațională a proiectului, rezolvând problemele legate de amplasarea clădirii în raport cu vecinătățile și accesul pe parcelă, cât și organizarea și amenajarea suprafeței de teren disponibil.

3.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conform temei de proiectare amintite anterior se solicită realizarea a două unități locative. Forma și amplasarea parcelei studiate determină dificultăți în amplasarea celor două construcții ca urmare a conflictului ce apare între funcțiunea interioară a clădirilor și retragerile impuse de regulament, respectiv de poziția accesului pe parcelă.

Ca urmare se propune realizarea a unui corp de clădire în formă de L, latura nordică având dimensiunile plane de 10,31 x 7,27 metri, iar latura vestică având dimensiunile plane de 12,60 x 9,19 metri. Alipirea acestora va avea ca rezultat forma mai sus menționată. Accesul în construcție se va realiza de pe fațada sudică; fiecare unitate

locativă va dispune de un acces propriu. De asemenea, fiecare va dispune de o terasă, una amplasată pe fațada nordică și una amplasată pe fațada vestică.

Cele două construcții se retrag în zona cea mai apropiată din frontul parcelei cu 6,26 m, pentru a permite organizarea unei platforme de parcare. Aceasta va acomoda un număr de 2 locuri de parcare, câte unul pentru fiecare unitate locativă.

3.3 Capacitatea. Suprafață desfășurată.

Se propun următorii parametrii pentru fondul construit:

- Aria Parcelei	608 mp
- Aria Construită unitatea 1	96.81 mp
- Aria Construită unitatea 2	94.02 mp
- Aria construită totală	190.83 mp
- Aria desfășurată unitatea 1	193.62 mp
- Aria desfășurată unitatea 2	193.80 mp
- Aria desfășurată totală	387.42 mp
- Aria utilă pe unitate	142 mp
- Aria utilă totală	284 mp

Se propune realizarea unui număr de 2 locuri de parcare, fiecare unitate dispunând de un loc de parcare. De asemenea, în colțul sud-estic al parcelei, lângă poarta de acces se preconizează realizarea unui punct gospodăresc.

Conform anexei 2 din PUG care prevede pentru „Locuințe semicolective (familiale) [...] - conform reglementărilor aferente fiecărui tip de UTR.”, necesarul de locuri de parcare pentru investiție fiind de 2 locuri parcare.

3.4 Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe față de construcții existente. Accese pietonale și auto. Accese pentru utilajele de stingere incendii.

În realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare ca factori determinanți forma sitului, distanțele față de vecinătăți și orientarea față de punctele cardinale.

După cum se amintea anterior, corpul de clădire are formă de L, latura nordică având dimensiunile plane de 10,31 x 7,27 metri, iar latura vestică având dimensiunile plane de 12,60 x 9,19 metri. Alipirea acestora va avea ca rezultat forma mai sus menționată.

Retragerile față de vecinătăți vor stabilite astfel:

- Față de limita nordică, construcția se va retrage minim 6 m, sau jumătate din înălțimea până la cornișă: retragerea este variabilă, cu distanța minimă este de 6,00m.
- Față de limitele estică, sudică și vestică, construcțiile se vor retrage minim 3 m sau jumătate din înălțimea până la cornișă, toate limitele având retrageri variabile astfel: față de limita sudică distanța minimă fiind de 3,00m; față de limita estică distanța minimă este de 6,26m; iar față de limita vestică distanța minimă este de 3,16m.

Această organizare urmărește realizarea unei ambianțe mai intime pentru fiecare zonă de terasă și grădină rezultată, respectiv o orientare mai favorabilă a acestora: pentru o unitate binomul terasă – grădină beneficiază de o orientare nordică, iar pentru cea de-a doua o orientare vestică.

3.5 Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Accesul pietonal și auto se face pe latura sudică, nefiind prevăzută realizarea unei porți între platforma dalată a casei și strada Erkel Ferenc. Se propune realizarea unei împrejurări la limita fațadei construcțiilor.

În proximitatea porții se propune realizarea unei platforme dalate, delimitată pe sud și est de limita de proprietate, pe nord de spațiul verde adiacent limitei și pe vest de fațada estică a construcției propuse. Forma plană a platformei este de tip "L", adâncimea platformei ce acomodează locurile de parcare variază între 9,90 m și 11,80m.

Platforma a fost dimensionată pentru a acomoda două locuri de parcare și suficient spațiu de manevră pentru autovehicule.

De pe această platformă se va face accesul în fiecare unitate locativă, respectiv în grădinile acestora.

3.6 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

În zona studiată, cadrul natural se rezumă la grădinile imobilelor limitrofe. Acestea dispun în general de suprafețe gazonate punctate pe alocuri de vegetație înaltă.

Amenajarea grădinii parcelei studiate va urmări acest mod de organizare, fiind propuse suprafețe gazonate, iar pe perimetrul parcelei, în lungul gardului, realizarea de plantații cu gard viu și boschete ornamentale cu înălțime variabilă.

Suprafața parcelei este relativ plană, iar dimensiunile ei reduse, precum și regulamentul de urbanism al zonei nu permit realizarea unei compoziții urbanistice și arhitecturale care să permită realizarea unei relații vizuale cu relieful colinar de pe latura nordică a localității.

3.7 Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării.

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul va fi recuperat prin lucrări de amenajare peisajeră și plantări de arbori. Deșeurile rezultate în urma activității șantierului vor fi colectate și transportate la rampa de deșeuri a orașului. Împotriva poluării se vor lua măsuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanți. Șantierul va fi îngrădit cu un gard perimetral opac, iar fațada clădirii în curs de construire va fi acoperită cu un ecran textil pentru a combate poluarea vizuală pe care șantierul o va crea implicit.

Totodată, aceste ecrane au un rol important în combaterea poluării fonice și poluării cu emisii și prafuri rezultate în urma activității de șantier. Pe lângă aceste măsuri orarul de lucru pe șantier, se va stabili, de așa natură încât nivelul disconfortului sonor să fie redus la minim în perioadele necesare de liniște din timpul zilei. Substanțele poluante folosite și/sau utilizate pe șantier, se vor „recupera” și stoca corespunzător înainte de a fi îndepărtate, iar solul poluat în urma acestor procese va fi decontaminat.

3.8 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului nu sunt propuse obiective de interes public.

3.9 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neutilizat în urma implementării proiectului va fi amenajat peisajer prin plantarea de gazon, gard viu și arbuști.

3.10 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare astfel de lucrări.

3.11 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Regimul de înălțime propus pentru construcții este de P+1E, cu o înălțime maximă la cornișă de 6,05 m și o înălțime maximă a coamei de 7,30 m. Clădirile se vor dezvolta paralel cu limitele nordică și vestică de proprietate.

Bilanț teritorial:

3.12 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Investiția propusă se va racorda la toate utilitățile, strada Erkel Ferenc dispunând de toate rețelele urbane necesare. În urma obținerii avizelor se vor întocmi proiecte de branșament la aceste rețele.

3.13 Bilanț teritorial raportat la limita amplasamentului studiat (existent și propus).

	Existent		Propus	
Aria Parcelei	608 mp			
Aria construită	0,0 mp		190,83 mp	
Aria desfășurată	0,0 ,p		387,42 mp	
Aria utilă	0,0 mp		284 mp	
POT	0,00%		31,38 %	
POT maxim (reglementat)	35,00 %			
CUT	0,00		0,64	
CUT max (reglementat)	0,90			
Regim de înălțime	-		P+1E	
Regim de înălțime maxim reglementat	DS + P +M(R) S+P+1E+M(R)			
Înălțime la cornișă	0		6,05 m	
Înălțime la coamă	0		7,30 m	
Înălțime maximă reglementată	12,00 m			
Locuri de parcare	0		4	
Locuri de garare	0		0	
Categorii de utilizare a terenurilor				
	Existent		Propus	
Construcții	0,00	0,0 %	196,59	31,38%
Alei Pietonale	0,00	0,0 %	43,00	7,07%
Alei Rutiere	0,00	0,0 %	155,00	25,49%
Spatiu verde	608,0 mp	100%	243,41	40,04%

4 CONCLUZII

4.1 Consecințe generate de obiectivele propuse

Edificarea parcelei determină creșterea eficienței utilizării terenului intravilan și oferă noi unități locative într-o zonă deja urbanizată, reducând astfel presiunea asupra terenurilor situate în zonele de urbanizare periferice localității.

4.2 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluția propusă urmărește eficientizarea utilizării unei parcele reziduale într-un context urban rezidențial. În elaborarea soluției s-au urmărit principii de bună practică, precum asigurarea unei orientări avantajoase spre punctele cardinale, crearea unui spațiu confortabil și intim pentru fiecare unitate locativă.

Baza legală a elaborării PUD

- H.G. nr.525 /1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350 /2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- HCL 539/2006 – privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Cluj Napoca.
- G.M. 09/2000 – privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.

Data elaborării
27.04.2020

Întocmit:
arh. Călin Spânu

conf. dr. arh. Radu Spânu