

Memoriu justificativ PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+E+Er,
- Inițiator (beneficiar): TUDOR IOAN SALOMIE;
- Elaborator (proiectant): BiA Smaranda Todoran
- Coordonator urb. Laurentiu Komaromi-Gheroghe
- Data elaborării: aprilie 2019

1.2. Obiectivul lucrării:

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se dorește reglementarea regimului juridic, economic și tehnic al terenului situat pe strada Lăcătușului, la nr 1A, identificat prin plan de situație și număr topographic și cadastral 8663/2 pentru teren și 8663/2-C1 pentru casă și respectiv număr de CF 332083, în vederea realizării pe acest amplasament a unei locuințe unifamiliale, cu împrejuririle și racordurile aferente.

PUD-ul își propune să soluționeze în detaliu asigurarea accesibilității parcelei, racordarea la rețelele edilitare, modul de ocupare și utilizare a terenului, funcțiunea și aspectul architectural al construcției și amenajărilor, integrarea acestora și corelarea lor cu cele existente învecinare, circulația auto și pietonală pe parcela privată de pe strada Lăcătușului nr 1A. Formele de proprietate juridică ale terenului nu se schimbă. În paralel cu realizarea PUD, se va realize documentația pentru demolarea imobilului aflat în prezent pe parcelă.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

În cadrul localității Cluj-Napoca, obiectivul (parcela identificată prin cf 332083 și număr cadastral 8663/2) **este situat** în cartierul Gruia, cu acces de pe strada Lăcătușului. Terenul este situat pe un teren în pantă, ce face parte din dealul Cetățuui, versantul Nordic, situat la nord de Someș, și are orientare nordică. Strada Lăcătușului coboară ușor spre nord, declivitatea ei fiind însă mică (pe frontal parcelei, între punctual cel mai sudic și cel mai nordic, diferența de nivel este de 1,10m pe o distanță de 13,11m , adică o pantă de cca 8%). Declivitatea este practice inexistentă pe latura posterioară a parcelei, unde, datorită amenajărilor terenului, acesta este aproape plat.

- **Studiile de fundamentare** care au avut ca obiect parcela propusă pentru construire au dus la următoarele concluzii:

2.1.1. SUPORTUL CADASTRAL ȘI TOPOGRAFIC sugerează următoarele concluzii:

- Terenul are o suprafață de 340mp în CF și de 334,14mp conform măsurătorilor.
- Parcela face parte din parcelarul tipic de colț al străzilor situate adiacent străzii Gruia, așa cum se vede în imaginea de mai jos; acestea nu au o dezvoltare în lungime, iar suprafața lor este mai mică decât cea a parcelelor din zona îndepărtată de colțul străzilor.

Figura 1.
PARCELARUL
STRAZILOR
ADIACENTE
STRAZII
GRUIA



- Ca o consecință, parcelele de pe colțul străzii Lăcătușului (nr 1) și Gruia cu Lăcătușului, au de asemenea suprafețe mici (cea de la numărul 1 are cca 260mp) sau forme neregulate (cea de pe colț Gruia-Lăcătușului). Parcela de la numărul 3, ca și cele următoare (nr. 5, 7,9) sunt în schimb dezvoltate în lungime.
- Nu există alte funcțiuni pe parcelele învecinate în afară de locuire unifamilială.
- Regimul de înălțime pe stradă este de maxim 3 niveluri supraterane.
- Nu există servituți de utilitate publică nici pe amplasament nici pe parcelele învecinate.

2.1.2. STUDIUL GEOTEHNIC a concluzionat că:

- Suprafața parcelei unde se dorește amplasarea imobilului de locuit este într-o zonă încadrată în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, cf. NP 074-2014 (v. p. 2 din STUDIUL GEOTEHNIC)
- Stratificația terenului este următoarea: argilă nisipoasă prăfoasă, roșiatică (0,00m - -1,10m), nisip prăfos cu pietriș (-1,10m - -1,80m), pietriș cu nisip (-1,80m - -2,10m), nisip argilos (-2,10m - -3,00m), nisip gălbui (-3,00m - -3,70m), nisip cu pietriș (-3,70m - -6,00m)
- Natura terenului de fundare duce la următoarele recomandări:
 - Se va opta pentru un sistem de fundații continue sau izolate ;
 - Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție ;

- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza unifrom și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură ; adâncimea de fundație trebuie să corespundă normelor, adică să nu fie afectată de îngheț etc ;
- O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare ;
- Zonele nebetonate vor fi înierbate.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior sunt cele ce se desprind din PUG CLUJ, pentru UTR Liu în care se situează parcela.

2.1.3. PARCELA studiată respectă sau nu următoarele prescripții ale PUG:

- 2.1.3.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ preponderentă este cea de locuire individuală (se respectă – v p. 3/8 RLU Liu PUG);
- 2.1.3.2. Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor se înscrie în tipologia specifică zonei pentru casele situate pe strada Lăcătușului – cu retragerea față de front de cca 3m, cu retragerea față de limita laterală nordică de cca 1m și cu retragerea față de limita laterală sudică variabilă – între 1 și 3m. Retragerea față de limita posterioară variază în funcție de lungimea parcelei. (se respectă – v p. 3/8 RLU Liu PUG);
- 2.1.3.3. Parcela în înțeles urban este cea de la numărul 1A. Parcelarul nu a fost modificat de la cumpărarea de către proprietar a parcelei, în anii 90. În acest sens, parcela îndeplinește următoarele condiții:
- 2.1.3.3.1. Are front la strada Lăcătușului ;
- 2.1.3.3.2. Lungimea acestuia este de peste 12m (13,11m);
- 2.1.3.3.3. Adâncimea parcelei este mai mare decât frontul (25,82/25,60m vs 13,11m);
- 2.1.3.3.4. **Suprafața parcelei pe care se amplasează construcția este de 334,14mp conform măsurărilor topografice – mai mică decât minimumul de 350mp cerut prin PUG – motiv pentru care s-a solicitat redactarea PUD-ului.**
- 2.1.3.3.5. Forma parcelei este dreptunghiulară.
- 2.1.3.4. Amplasarea clădirii propuse respectă alinierea de cca 3m față de front, caracteristică zonei;
- Pe limita sudică, retragerea propusă va fi de 3m – jumătate din înălțimea la atic a clădirii pe această latură;
- Pe limita nordică, retragerea față de limita de proprietate va fi de 1m – iar înălțimea maximă la atic va fi de 4,5m.
- Pe limita vestică, retragerea este de 6m. Se propune, dincolo de această retragere, o terasă acoperită, cu acoperișul terasă la cota de peste 3m.
- 2.1.3.5. Construcția va avea acces la drum public (la strada Lăcătușului), realizându-se un acces pietonal și unul auto cu lățimea mai mică de 3m.

2.1.3.6. Staționarea a două autovehicule se va realiza în subsol, iar pe rampă va putea staționa ocazional o a treia mașină (se respectă prevederile PUG – v. p. 5/8 din RLU Liu).

2.1.3.7. Se respectă înălțimea maximă admisă a clădirii, regimul de înălțime fiind S+P+E+Er, cu înălțimea în punctul cel mai înalt al aticului etajului retras de sub 10m.

2.1.3.8. Aspectul exterior al clădirii va respecta prevederile PUG.

2.1.3.9. Se vor respecta condițiile de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor.

2.1.3.10. Se vor respecta suprafețele plantate minime.

2.1.3.11. Se vor respecta indicii urbanistici pe parcela proprietate a familiei SALOMIE destinată construirii imobilului de locuit, astfel:

2.1.3.11.1.1. POT este de 35%;

2.1.3.11.1.2. CUT este de 0,9.

Pe parcela în înțeles urban de asemenea POT și CUT sunt egale sau sub limitele admise în PUG de 35% respectiv 0,9.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela are acces direct la strada Lăcătușului, de unde se realizează și accesele.

3.2. Suprafața ocupată. Limite. Vecinătăți

Amplasamentul are o formă aproximativ dreptunghiulară, cu laturile și vecinătățile următoare :

- Spre est, amplasamentul are front de 13,119m la strada Lăcătușului, de unde se realizează și accesul ;
- Spre nord, amplasamentul are latura de 25,604m, și se învecinează cu o proprietate privată cu Nr. Cad. 280343;
- Spre vest, amplasamentul are latura posterioară de 12,858m și se învecinează cu o proprietate privată cu Nr. Topo 8661;
- Spre sud, amplasamentul are latura de 25,830m și se învecinează cu o proprietate privată cu Nr. Cad. 257373.

Parcela are o suprafață totală de 334,14mp, conform măsurătorilor topografice și CF, și este identificată prin număr cadastral și topografic 8663/2 pentru teren și 8663/2- C1 pentru casă și respectiv număr de CF 332083.

Relatia cu vecinătățile.

Construcția existentă are următoarele retrageri față de vecinătăți :

- retragerea fata de limita de sud, este de 2,69m;
- retragerea fata de limita de est (strada Lăcătușului) variază între 2,675m și 3,165m;
- retragerea fata de limita nordică a proprietatii este de cca 1m;

- retragerea fata de limita de vest a proprietatii (limita posterioară) variază între 12,245m (spre nord) și respectiv 12,295m spre sud.

Construcția propusă va avea următoarele retrageri fata de vecinătăți :

- retragerea fata de limita de sud va fi de minim 3m;
- retragerea fata de limita de est (strada Lăcătușului) va fi de minim 3m (respectând regula zonei) ;
- retragerea fata de limita nordică a proprietății se va păstra de 1m, respectând regula zonei;
- retragerea fata de limita de vest a proprietatii va fi de 6,255m.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela va fi construită în proporție de maxim 35%. Suprafețele plantate/ dalate etc sunt date în tabelele de mai jos:

BILANT teritorial EXISTENT :

CATEGORIE	EXISTENT
SUPRAFAȚA TERENULUI	334,14mp
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	96,50mp
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	139,75mp
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ CONSTANTĂ	96,50mp
SUPRAF: pt CALCUL CUT (fără garaj & sp. tehnic)	96,50mp
SUPRAFAȚA UTILĂ	100,55mp
SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI LA SOL	192,75mp
SUPRAFAȚA ALEI PIETONALE	25,5mp
SUPRAFAȚA ALEI CAROSABILE	12,5mp
NR LOCURI DE PARCARE	1 EXTERIOR

BILANT teritorial PROPUS :

CATEGORIE	mp	%
SUPRAFAȚA TERENULUI	334,14	100
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	108,5	32.4%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ ptr. CALCUL CUT	288	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	336	
SUPRAFATA SPATII VERZI LA SOL	143,5	42.9%
SUPRAFATA TERASE ȘI ALEI PIETONALE	62,9	18.8%
SUPRAFATA ALEI CAROSABILE	19,5	5.8%

NR LOCURI DE PARCARE ÎN GARAJ 2 ptr autovehicule & alte mijloace de transpor

POT propus = 32.4% (maxim 35%), CUT propus = 0,86 (max. 0.9).

3.4. Caracterul zonei. Aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizată de existența unor parcele dezvoltate în profunzime și ocupate de locuințe unifamiliale. Acestea au un aspect arhitectural divers, în funcție de data la care au fost construite. Cele mai noi sunt modernizate, au un gabarit mai important și un grad de finisare mai bun, fiind realizate în diferite stiluri. Cele mai vechi au în general elemente decorative dn stucatură, geamuri de lemn, acoperișuri cu țiglă.

3.5. Destinația clădirilor

Așa cum s-a specificat mai sus (v. punctul 3.4), clădirile de de pe strada Lăcătușului sunt destinate exclusiv locuirii.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Proprietatea asupra terenurilor este privată.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. V. punctul 2.1.2.

3.7. Accidente de teren

Nu există accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi). Terenul nu are declivități importante.

3.8. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic ale cărui concluzii au fost prezentate mai sus (v. p. 2 din prezentul memoriu) s-au efectuat pe amplasamentul studiat două foraje până la cota de cca 6m. În urma realizării acestora, nu s-a descoperit apă subterană. Totuși, studiul geotehnic indică faptul că în situația unor ploi abundente, există ape ce se preling pe straturile de argilă impermeabile, la diferite cote.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei. V. punctul 2.1.2.

3.10. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)

Pe lângă observațiile făcute la punctul 3.4. asupra caracterului arhitectural-urbanistic al zonei, fondul construit poate fi analizat din prisma mai multor criterii.

Din punct de vedere al înălțimii clădirilor, acestea variază de la cca 6m la cornișă la cca 12m, în funcție de regimul de înălțime, și el variabil de la D+P la D+P+2E.

Structura imobilelor este din cărămidă portantă pentru clădirile realizate în prima parte a secolului XX, clădirile mai recente fiind pe cadre. Zona e caracterizată de prezența șarpantelor, în general de lemn cu învelitori de țiglă ceramică cărămizie.

Starea clădirilor este bună sau foarte bună, zona fiind una bine întreținută de locatari.

3.11. Echiparea existentă

Zona este complet echipată edilitar. Există la toate construcțiile din zonă branșamente și racorduri la rețeaua locală de apă, canalizare, curent electric, gaz, telefonie. Transportul deșeurilor este asigurat de către locatari prin contract cu firme locale de salubritate (ROSAL), care colectează deșeurile săptămânal.

4. REGLEMENTĂRI

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor se referă la următoarele aspecte:

4.1. Obiectivele noi solicitate de beneficiar. Beneficiarul dorește realizarea următoarelor obiective:

- Demolarea construcției existente, identificată prin planul de situație de mai jos. Aceasta nu corespunde nevoilor beneficiarilor.

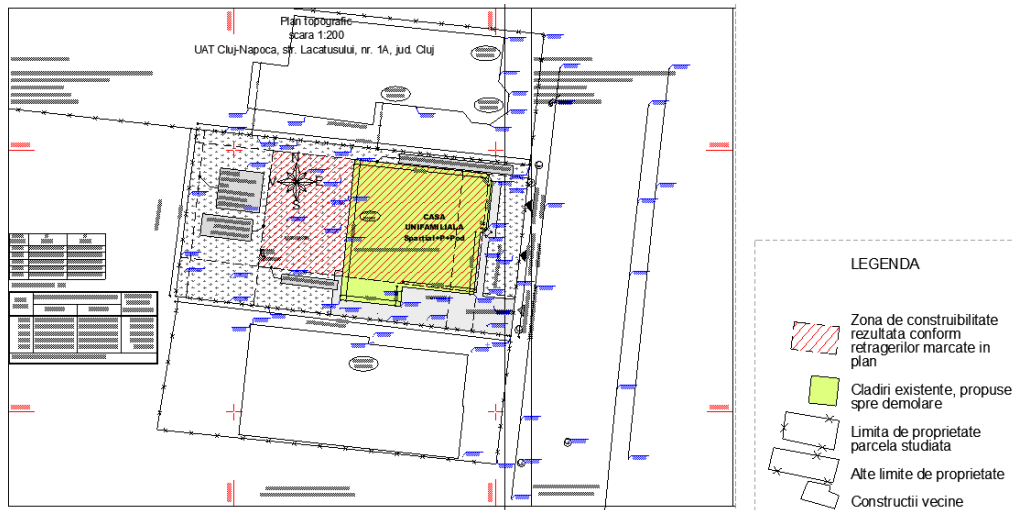


Figura 2. Plan de situație imobil existent, propus spre demolare.

- În perimetrul constructibil, se propune realizarea unui imobil de locuit cu 4 niveluri. Beneficiarii doresc, în ciuda dimensiunii mici a parcelei, o cât mai mare diversitate și suprafață de spații exterioare, de aceea, imobilul propus se va dezvolta în trepte (terase) succesive, care pleacă de la parter (o grădină cu terase aferente spațiului principal de locuit), la etajul I – o terasă dezvoltată în jurul ideii de spa, cu bună expunere sudică, la etajul retras, o terasă însoțită și de belvedere – situată perimetral volumului etajului, care va avea destinația de spațiu de hobby. Terassele sunt legate între ele cu scări, astfel încât ele să poată fi folosite împreună pe toată durata anului. Subsolul este destinat spațiilor tehnice, garării autovehiculelor, centralei termice și depozitarii exterioare a gunoiului menajer, în apropierea accesului auto etc.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor. Clădirea de locuit propusă va fi amplasată conform regulilor zonei. Se va elibera mai ales latura sudică pentru a profita de lumină la nivelul parterului și al grădinii aferente, conform planului de situație propus, atasat prezentei documentații.

4.3. Capacitatea și suprafața desfășurată. Sunt date în tabelul de mai jos, atât pentru locuința existentă cât și pentru cea propusă:

	CONSTRUCȚIA EXISTENTĂ	CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ
FUNCTIUNEA	Locuință unifamilială	Locuință unifamilială
REGIM DE ÎNĂLȚIME	Sparțial+P+Pod	S+P+E+Eretras
DIM. MAX. LA TEREN	10,685m (paralel cu laturile nordică & sudică) x9,29m (la stradă)	16.20 (paralel cu laturile nordică & sudică) x 8.87m (la stradă)
Înălțimea max. față de cota terenului amenajat	4,65m la streășină 7,85m la coamă	7.75m la aticul etajului retras 9.80m la coama etajului retras
AC	96,50mp	117,25mp

AD	139,75mp (din care 43,25S)	336.00mp
ADC	96,50mp	288.00mp
Suprafața pentru calcul CUT (fără garaj & sp. tehnic)	96,50mp	301,25mp
AU	100, 55mp	284,76mp
POT	$96,50/334,14 \times 100 = 29\%$	$108,5/334,14 \times 100 = 32,5\%$
CUT	$139,75/334,14 = 0,4$	$288/334,14 = 0,86$

Tabela 1 . Descrierea suprafețelor.

Imobilul existent are 2 camere, o bucătărie cu spațiu de depozitare (cămară), o baie și o pivniță în subsol.

Imobilul de propus are :

- La subsol: garaj pentru autovehicule, biciclete etc; casa scării, hol, centrală termică, spații de depozitare gunoi menajer, wc ;
- La parter: hol, casa scării, grup sanitar, birou, camera de zi cu loc de luat masa, bucătărie;
- La etaj: 3 dormitoare, două băi, casa scării și hol;
- La etajul retras: spațiu hobby.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța față de construcțiile existente și parcelele învecinate: Deoarece pe ambele laturi, clădirile vecine (de la numerele 1 și 3) sunt amplasate la distanțe mici față de limitele de proprietate cu parcela studiată, se propune o construcție dezvoltată în „L”, care va profita de orientarea sudică și estică, atât la nivelul parterului și al grădinii cât și la nivelul etajelor.

Accesele pietonale și auto: Se realizează pe rampa auto cu panta de 15%, în subsol, dinspre strada, pentru accesul auto, și pe poarta peitonală independentă pentru accesul pietonal.

Accesele pentru utilajele de stingere a incendiilor: În eventualitatea unei intervenții a pompierilor, este accesibilă latura estică și sudică a parcelei.

4.5. **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.** Zona este caracterizată de existența unor imobile de locuit de bună calitate arhitecturală, ce ilustrează stilurile perioadelor în care au fost construite. Imobilul propus va respecta prevederile PUG cu privire la finisaje, gabarit, forme ale acoperișului.

4.6. **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.** Nu este cazul.

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

Se realizează conform planului de situație propus, cu acces auto pe rampa în garaj și trepte de dimensiuni mari pentru accesul pietonal în casă. Există posibilitatea accesării pietonale a curții dinspre strada spre grădina.

4.8. **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.** Zona de grădină va fi plantată. De asemenea, va fi plantată parțial terasa de la nivelul etajului 1. Grădina de față va fi tratată ca o grădină decorativă.

4.9. **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.** Nu este cazul.

4.10. **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.** Nu este cazul.

- 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.** Nu e cazul.
- 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.** Nu e cazul.
- 4.13. Profile transversale caracteristice.** Se păstrează profilul transversal al străzii Lăcătușului – care nu este afectat de intervenția propusă. Este vorba de un profil transversal tipic străzilor adiacente străzi Gruia.
- 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală.** Nu e cazul. Clădirea se va amplasa pe panta terenului, profitând de zona mai joasă la stradă pentru realizarea accesului în garaj. Spre grădină, casa va urmări panta terenului natural existând trepte în interior.
- 4.15. Regimul de construire.** Cel existent este $S_{\text{parțial}} + P + \text{Pod}$. Cel propus este S+P+E+Er.
Alinierea și înălțimea construcțiilor. Va respecta reglementările PUG. Față de limita nordică, unde retragerea imobilului este 1m, înălțimea aticului este de 4,50m față de cota 0,00. Față de celelalte limite de proprietate, înălțimea la atic va fi de maxim 8m la cota etajului neretras, sub 12m la cota aticului etajului retras.
POT propus = maxim 35%.
- 4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor maxim 0,9.**
- 4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).** Se vor asigura prin proiect sau prin folosirea celor existente, racorduri la apă, canalizare, electricitate, alimentare cu gaz, telefonie și internet. Toate rețelele sunt prezente în zonă.
- 4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat**
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT și PROPUS

BILANT teritorial EXISTENT :

CATEGORIE	EXISTENT
SUPRAFAȚA TERENULUI	334,14mp
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	96,50mp
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	139,75mp
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ CONSTANTĂ	96,50mp
SUPRAF: pt CALCUL CUT (fără garaj & sp. tehnic)	96,50mp
SUPRAFAȚA UTILĂ	100,55mp
SUPRAFAȚA SPAȚII VERZI LA SOL	192,75mp
SUPRAFAȚA ALEI PIETONALE	25,5mp
SUPRAFAȚA ALEI CAROSABILE	12,5mp
NR LOCURI DE PARCARE	1 EXTERIOR

BILANT teritorial PROPUS :

CATEGORIE	mp	%
SUPRAFAȚA TERENULUI	334,14	100
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	108,5	32.4%
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ ptr. CALCUL CUT	288	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	336	
SUPRAFAȚA SPATII VERZI LA SOL	143,5	42.9%
SUPRAFAȚA TERASE ȘI ALEI PIETONALE	62,9	18.8%
SUPRAFAȚA ALEI CAROSABILE	19,5	5.8%
<u>NR LOCURI DE PARCARE ÎN GARAJ 2 ptr autovehicule & alte mijloace de transpor</u>		
POT propus = 32.4% (maxim 35%), CUT propus = 0,86 (max. 0.9).		

5. CONCLUZII

Prin proiectul propus se reglementează o parcelă tipică zonelor de colț ale străzilor adiacente străzii Gruia. Suprafața de 334,14mp a parcelei, cu 15mp mai mică decât cea prevăzută în PUG, nu este un impediment în realizarea proiectului de locuință unifamilială, care respect, în rest, toate prevederile PUG.

Intocmit arh. Smaranda Todoran

Coordonator urbanist,
Laurentiu Komaromi-Gheroghe