

Memoriu justificativ PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE P+E+Er, Str. Virgil Onițiu, nr. 9A, Cluj-Napoca, CJ
- Inițiator (beneficiar): SC EVACONS DESIGN SRL, BSTRITA, B-N;
- Elaborator (proiectant): BiA Smaranda Todoran
- Coordonator urbanist: Laurentiu Komaromi-Gheroghe
- Data elaborării: ianie 2019

1.2. Obiectivul lucrării:

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se dorește reglementarea regimului juridic, economic și tehnic al terenului situat pe strada Virgil Onițiu, la nr 9A, identificat prin planurile de încadrare și de situație ce fac parte din prezenta documentație precum și prin numerele topografic și cadastral 33175. Se dorește realizarea pe acest amplasament a unui imobil cu două unități locative, 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 din interiorul parcelei. Formele de proprietate juridică ale terenului nu se schimbă.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

În cadrul localității Cluj-Napoca, obiectivul (parcelea identificată prin cf 33175 și număr cadastral 33175) **este situat** în cartierul Grigorescu, cu acces de pe strada Virgil Onițiu. Terenul este plat, cu o mică declivitate dinspre numărul 9 spre numărul 11 al străzii. Strada Virgil Onițiu este o stradă înfundată, cu acces doar pentru riverani, caracterizată prin existența a două rânduri de case pe fiecare latură, în spatele cărora se ridică blocuri de locuințe realizate în anii 60.

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 313mp în CF și conform măsurătorilor.
- Parcela face parte din parcelarul tipic al străzii Virgil Onițiu, cu suprafețe cuprinse între 309mp (parcela de la numărul 6) și 834mp (parcela de la numărul 14). Parcelele cu suprafețe mai mari (inclusive cea de 834mp) sunt parcelele cu forme neregulate situate pe colțul străzii, în timp ce celelalte parcele au suprafețe și forme variabile în funcție de relația cu curțile blocurilor din spate – așa cum se poate observa în planul de încadrare pe support PUG.
- Fornturile parcelelor sunt de asemenea variabile, cuprinse între 11.80m (la numărul 4) și 23,7m la numărul 7.
- Nu există alte funcțiuni pe parcelele învecinate înafară 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.
- Deși toate parcelele au spații publice (alei de blocuri) la limita posterioară, accesele pe parcel= se realizează exclusiv de pe strada Virgil Onițiu.
- Retragerile față de aliniament sunt de cca 5 m pe toată strada, în schimb retragerile față de limitele posterioare și laterale variază, cu cel puțin o retragere laterală sub 3m (între 1 și 2,5m).

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. 10 din STUDIUL GEOTEHNIC).
- Stratificația terenului este următoarea: sol vegetal (0-0,10m), argilă nisipoasă (-0,10 - -2,00m), pietriș cu nisip (-2,00m - -4,20m), nisip (-4,20m - -5,00m) (v. p.4 din STUDIUL GEOTEHNIC).
- Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de - 4,70m.
- Natura terenului de fundare duce la următoarele recomandări (v. p.11 din STUDIUL GEOTEHNIC) :
 - Se va opta pentru un sistem de fundații continue sau tip radier general ;
 - 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 Virgil Onițiu – cu retragerea față de front de cca 5m, cu retragerea față de cel puțin una dintre limitele laterale de sub 3m – s-a optat pentru o retragere de 2m față de limita estică). Retragera față de limita vestică respectă prescripțiile PUG și va fi de 3m. Retragera față de limita posterioară respectă prescripțiile PUG pentru Liu – 6m. (se respectă – v p. 3/8 RLU Liu PUG);
- 2.1.3.3. Parcela în înțeles urban este cea de la numărul 9A. Parcela îndeplinește următoarele condiții:
 - 2.1.3.3.1. Are front la strada Virgil Onițiu ;
 - 2.1.3.3.2. **Lungimea acestuia este de peste 11.23m mai mică decât minimul de 12m cerut prin PUG – motiv pentru care s-a solicitat redactarea PUD-ului.**
 - 2.1.3.3.3. Adâncimea parcelei este mai mare decât frontul (28,50m vs 11.23m);
 - 2.1.3.3.4. **Suprafața parcelei pe care se amplasează construcția este de 313,00mp conform măsurărilor topografice – mai mică decât minimul 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 5m față de front, caracteristică zonei;
Pe limita vestică, retragerea propusă va fi de 3m – iar înălțimea la atic va fi cea maxim admisă prin PUG – de 8m față de cota terenului natural (8.45m față de cota 0,00) ;
Pe limita estică, retragerea față de limita de proprietate va fi de 2m – iar înălțimea maximă la atic va varia între 5,00 și 7,90m.
Pe limita sudică, retragerea este de 6m. Clădirea va avea înălțimea la atic pe această latură de maxim 6m – înscriindu-se în reglementările PUG.
- 2.1.3.5. Construcția va avea acces la drum public (la strada V. Onițiu), realizându-se un acces pietonal și unul auto cu lățimea mai mică de 3m.
- 2.1.3.6. Staționarea a patru autovehicule se va realiza în subsol, accesibil prin rampă (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 de sub 10m (12m maxim admis).
- 2.1.3.8. Apectul 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, astfel:

2.1.3.11.1.1. POT este de 34.2%;

2.1.3.11.1.2. CUT este de 0,9.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

S-a elaborat de asemenea studiu de însorire la solstițiul de iarnă pentru a stabili următoarele :

- **Calitatea însoririi pe parcela proprie ;**
- **Dacă este sau nu afectată însorirea imobilului de pe parcela vecină – de la numărul 11.**
- **Studiile au luat în calcul faptul că pentru limita de proprietate dintre parcelele de la numerele 9 și 9A, ambele imobile vor avea orientate spre această limită doar spații de circulație(case de scări, holuri) și băi.**

Studiile fac parte din documentația de PUD și din ele s-au desprins următoarele concluzii :

2.2.1. Construcția proiectată nu afectează însorirea clădirii situate în vecinătate, pe strada Virgil Onițiu nr. 11, respectiv a încăperilor de locuit, respectându-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014, și anume durata de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădirea învecinată.

2.2.2. Construcția proiectată beneficiază la toate camerele de locuit de însorire 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, respectându-se alin. 1 al art. 3 al Ordinului 119/2014.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

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

3.2. Suprafața ocupată. Limite. Vecinătăți

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

- Spre nord, amplasamentul are front de 11.23m la strada Virgil Onițiu, de unde se realizează și accesul ;
- Spre est, amplasamentul are latura de 28,17m și se învecinează cu proprietatea privată de la numărul 9;
- Spre sud, amplasamentul are latura posterioară de 10,96m și se învecinează cu Statul Român ;
- Spre vest, amplasamentul are latura de 28,33m și se învecinează cu proprietatea privată de la numărul 11.

Parcela are o suprafață totală de 313,00mp, conform măsurătorilor topografice și CF, și este identificată prin număr cadastral și topografic 33175.

Relatia cu vecinătățile.

Construcția propusă va avea următoarele retrageri fata de vecinătăți :

- retragerea fata de limita de sud va fi de 6m;
- retragerea fata de limita de est va fi de 3m ;
- retragerea fata de limita nordică a proprietății va fi de 5m ;
- retragerea fata de limita de vest a proprietatii va fi de 3m.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela va fi construită în proporție de 30%. Suprafețele plantate/ dalate etc sunt date în tabelul de mai jos:

BILANT TERITORIAL

CATEGORIE	PROPUS		EXISTENT	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TERENULUI	313,0	100	313	100
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	93,25	29,8%	0	0
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	289,75		0	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ CT	281,50		0	
SUPRAFAȚA SPATII VERZI LA SOL	168,10	53,7%	313	100
SUPRAFATE PIETONALE (alei, terase)	29,41	9,4%	0	0
SUPRAFATA ZIDURI SPRIJIN, GARD	0,43	0,1%	0	0
SUPRAFATA ALEI CAROSABILE	21,81	7,0%	0	0
NR LOCURI DE PARCARE	2 la SOL		0	

POT existent =0%, CUT existent =0; POT propus =30%, CUT propus =0.9.

3.4. Caracterul zonei. Aspectul arhitectural și 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 din 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 Virgil Onițiu 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-a efectuat pe amplasamentul studiat un foraj până la cota de cca 6m. În urma realizării acestora, s-a descoperit apă subterană la adâncimea de -4,70m.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei.

În conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea I”, indicativ P100-1/2013, zona studiată are coeficientul $a_g = 0,10g$ iar perioada de colț 0,7secunde. (v. p. 5-6 din STUDIUL GEOTEHNIC).

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 4m la cornișă la cca 9m, 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 cărămie.

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. Canalizarea pluvială a străzii se realizează pe forntulsudic printr-o rigolă. 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:

În perimetrul construibil, 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 va beneficia de 2 grădini, spre stradă și spre sud, precum și de o terasă înierbată, optându-se pentru acest sistem în ciuda existenței acoperișurilor șarpantă din zonă. Terenul e degrevat de parcări, care sunt situate exclusiv în subsol.

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.

4.3. Capacitatea și suprafața desfășurată. Sunt date în tabelul de mai jos:

	CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ
FUNȚIUNEA	Locuință semicolectivă cu 2 apartamente
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+E+Eretras
DIM. MAX. LA TEREN	17,00 (paralel cu laturile vestică & estică) x 5,15 (la stradă)
Înălțimea max. față de cota terenului natural	8,00m la aticul etajului neretras 10,64m la aticul etajului retras
AC	93.25mp
AD	289.75mp
ADC	289.75mp
POT	30%
CUT	0,9

Imobilul propus are :

- La parter: APARTAMENT 1 : hol, grup sanitar, camera de zi cu loc de luat masa, bucătărie, 2 dormitoare;
- La etaj: APARTAMENT 2 : atelier de lucru, camera de zi, hol, casa scarii, baie, bucatarie, loc de luat masa ;
- La etajul retras : APARTAMENT 2: 3 dormitoare, hol, casa scarii, baie.
- Pe acoperisul terasa exista o iesire acoperita inchisa si o portiune de terasa circulabila, aferenta APT. 2.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța față de construcțiile existente și parcelele învecinate: v. punctul 3.2.

Accesele pietonale și auto: Se realizează din strada Virgil Onițiu.

Accesele pentru utilajele de stingere a incendiilor: În eventualitatea unei intervenții a pompierilor, este accesibilă latura nordică și sudică a parcelei, din stradă sau alee publică.

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.

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 terasa imobilului. Grădina de fațadă 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. Profiluri transversale caracteristice. Se păstrează profilul transversal al străzii Virgil Onițiu – care nu este afectat de intervenția propusă.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală. Nu e cazul.

4.15. Regimul de construire este P+E+Er.

Alinierea și înălțimea construcțiilor. Față de limita nordică, unde retragerea imobilului este 5m față de aliniament, aticul va fi de maxim 8m. La fel, aticul va fi de maxim 6,55m spre sud. Înălțimea maximă la atic spre est va fi de 8,00m iar spre vest, tot de 8,00m.

4.16. POT maxim 30%.

4.17. Coeficientul de utilizare a terenurilor maxim 0,9.

4.18. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri). Se vor asigura prin proiect racorduri la apă, canalizare, electricitate, alimentare cu gaz, telefonie și internet. Toate rețelele sunt prezente în zonă.

4.19. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANT TERITORIAL

CATEGORIE	PROPUS		EXISTENT	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TERENULUI	313,0	100	313	100
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	93,25	29,8%	0	0
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	289,75		0	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ CT	281,50		0	
SUPRAFAȚA SPATII VERZI LA SOL	168,10	53,7%	313	100
SUPRAFATE PIETONALE (alei, terase)	29,41	9,4%	0	0
SUPRAFATA ZIDURI SPRIJIN, GARD	0,43	0,1%	0	0
SUPRAFATA ALEI CAROSABILE	21,81	7,0%	0	0
NR LOCURI DE PARCARE	2 la SOL		0	

POT existent =0%, CUT existent =0; POT propus =30%, CUT propus =0.9.

5. CONCLUZII

Prin proiectul propus se reglementează o parcelă de pe strada Virgil Onițiu, de dimensiuni mai mici, dar care nu constituie o excepție de la regula străzii, nici prin suprafață, nici prin lungimea frontului. Suprafața de 313mp a parcelei nu este un impediment în realizarea proiectului.

Intocmit arh. Smaranda Todoran

Coordonator urbanist,
Laurentiu Komaromi-Gheroghe