

MEMORIU JUSTIFICATIV - FAZA PUD

Memoriu Justificativ elaborat conform Conținutului cadru din ORDINUL privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu", Indicativ: G M 009 - 2000

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

I.1 Date de recunoaștere a documentației

- | | |
|---|--|
| -Denumirea proiectului: | ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRĂRILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALA, REFACERE
IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE ȘANTIER
ADRESA: Cluj-Napoca, str. Martin Opitz, nr. 11A |
| - Inițiatori (Beneficiarii investiției) | Ferențiu Florina Lavinia
Crișan Floarea |
| - Elaborator (Proiectant): | LATIN CHIM SOFT SERVICE SRL,
adresa: str. 1 Decembrie, nr. 32, Deva, jud. HD |
| - Numărul proiect: | 43/2020 |
| - Data elaborării: | ianuarie 2021 |
| - Faza de proiectare: | PUD |

I.2 Obiectul lucrării

Face obiectul lucrării întocmirea documentației de urbanism faza P.U.D. în vederea obținerii avizului arhitectului șef al Mun. Cluj-Napoca pentru investiția mai sus menționată, conform cerințelor certificatului de urbanism nr. 1849 din 04.05.2020 eliberat de Primăria Mun. Cluj-Napoca.

Rolul acestui PUD este de a explicita și reglementa modul de utilizare și de ocupare a terenului inclus în studiu în vederea construirii a unui imobil de locuit cu o singură unitate locativa (locuință individuală unifamilială), având la dispoziție un teren în suprafață de 220 mp.

Zona studiată prin PUD include parcela și drumul adiacent acesteia.

I.3 Cadrul legal respectat în elaborarea PUD

- Legea 350/2001, modificată și completată;
- Metodologie privind conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului GM 009-2000;
- Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare;

- Codul Civil;

- HG-uri privind fondul funciar, retrocedarea proprietăților, proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, circulația juridică a terenurilor, exproprierea pentru utilitate publică, regimul concesiunilor, cadastrul și publicitatea imobiliară, administrația publică locală, calitatea lucrărilor în construcții, protecția mediului și a monumentelor istorice, siguranța națională, Regulamentul General de Urbanism

- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

- PUG-ul în vigoare al Mun. Cluj-Napoca

CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

II.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

Conform PUG Mun. Cluj-Napoca și conform certificatului de urbanism nr. 1849 din 04/05/2020 pentru lucrarea de față parcela studiată se află în:

UTR =Lip

Zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

POT max = 35% , CUT max = 0,9

Utilizări admise pentru UTR Lip:

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

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

Utilizări admise cu condiționări pentru UTR Lip:

Instalații exterioare , servicii cu acces public (servicii de proximitate), servicii profesionale sau manufacturiere, funcțiuni de turism , instituții de educație/ învățământ, toate cu anumite condiții prevăzute în certificatul de urbanism,

Utilizări interzise pentru UTR Lip:

Orice utilizare care nu este prevăzută la punctele anterioare. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Caracteristicile parcelelor:

Parcelele sunt construibile dacă îndeplinesc următoarele condiții:

- au front la stradă
- lungimea frontului la stradă mai mare sau egal cu 6 m când pe parcelele vecine acesta este de max. 10 și mai mare sau egal cu 10 m când parcelele învecinate depășește 10 m.

- adâncime mai mare decât frontul la stradă
- suprafața mai mare sau egală cu 300 mp;

Prin excepție pentru parcelele în înțeles urban existente care nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus se va elabora un PUD prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prezentul regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Înălțimea maximă a construcțiilor: trei niveluri supraterane : P+E+M/R, D+P+M/R

H max. cornișă = 8 m

H max. coamă = 12 m

Amplasare față de aliniament: minim 3,00 m în cazul aliniierilor variabile.

Amplasare față de limitele laterale: în cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei se închide frontul.

Retrageri de la limita posterioară: 6,00 m

II.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Documentatiile elaborate concomitent cu PUD sunt studiul geotehnic și ridicarea topografică.

Concluziile studiului geotehnic sunt următoarele:

Stratigrafia litologică a forajului F1 este: sol vegetal și umpluturi cu grosime variabilă 1,70 m; pietriș cu nisip și bolovăniș (balast) de la 1,7 la 6 m;

Adâncimea de îngheț este de 0,90 m;

În urma forajului F1 se recomandă ca teren de fundare pietrișul cu bolovăniș și nisip, adâncimea minimă de fundare față de CTA = 1,00 m dpdv al limitei de îngheț;

S-a interceptat apa subterană la adâncimea de 5 m. Nivelul apei subterane variază în funcție de cota apelor Someșului din apropiere.

Lucrarea face parte din categoria terenurilor moderate cu risc geotehnic moderat- categoria geotehnică 2- vecinătăți;

Sondajul S1- clădirea de la nr. 11 are adâncimea de fundare Df = 0,8 m față de CTA; terenul de fundare este pietriș cu nisip și bolovăniș - balast maroniu gălbui- teren bun.

Sondajul S2- clădirea de la nr. 13 are adâncimea de fundare Df = 1,10 m față de CTA terenul de fundare este pietriș cu nisip și bolovăniș - balast maroniu gălbui- teren bun.

Ridicarea topografică a fost înregistrată la Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară cu procesul-verbal de recepție nr. 2875/2020 în data de 05/08/2020

CAPITOLUL III – SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul are acces de pe strada Martin Opitz aflată pe latura sudică.

Calea de acces este deja constituită, asfaltată, având apriza de 10,20 m din care 6,00 m circulație carosabilă de 2 benzi pe care se circulă în dublu sens și trotuare pe ambele laturi cu lățime de min.

2,10 m fiecare.

Parcela se află în proprietate privată, conform extrasului CF Nr. 335743 Cluj-Napoca proprietatea asupra terenului este deținută de: Ferențiu Lavinia Florina și Crișan Floarea.

Vecinătăți:

N	Teren proprietate privată construit: N.C.291232
S	str. Martin Opitz
E	Teren proprietate privată construit: N.C. 337438
V	Teren proprietate privată construit: N.C. 270980

Parcela care a generat PUD are următoarele caracteristici:

Conform CF nr. 335743, nr. CAD/TOPO 7101/16 terenul este încadrat în:

- categoria actuală de folosință: curți construcții, teren intravilan
- suprafață totală a parcelei: 220 mp

forma parcelei: Patrulater

lungimea frontului la stradă: 10,80 m

dimensiuni maxime teren: cca. 10,80 X 20,63 m

situarea terenului față de străzile adiacente: terenul este situat la nord față de strada de acces- Martin Opitz.

particularități topografice: terenul este relativ plat.

aliniera construcțiilor: conform certificat de urbanism, se va retrage minim 3 m.

căi de acces: Există două accese auto și unul pietonal de pe str. Martin Opitz. Există bordură teșită ca racord între carosabil și trotuar în dreptul acceselor existente.

construcții existente: Conform CF nr. 335743, CAD/TOPO 7101/16-C1 pe teren există o casă din pământ acoperită cu țiglă, având fundații din piatră, cu o cameră, o bucătărie, o cămară de alimente și o verandă. Este o construcție parter, este amplasată adiacent laturilor nord și est ale parcelei și este propusă spre demolare.

parcări: locul de parcare existent este nefolosit și este ocupat cu o depozitare temporară.

Indici urbanistici existenți:

Aria construită existentă = 68 mp

Aria desfășurată existentă = 68 mp

Suprafața terenului = 220 mp

POT Existent = 30,91 %

CUT Existent = 0,31

CAPITOLUL IV – REGLEMENTĂRI

IV. 1 Date generale ale temei de proiectare:

Pe parcela în discuție se propune construirea unei locuințe individuale, unifamiliale.

IV. 2 Destinația construcției: locuință unifamilială.

IV. 3 Regimul de construire propus: Terenurile laterale din dreapta și din stânga sunt

ocupate cu imobile construite până pe limitate de proprietate cu calcan. De aceea imobilul propus va închide frontul.

IV. 4 Retrageri propuse:

Retrageri față de aliniamentul de la stradă: 5,27 m la calcanul dinspre est
3,23 m la calcanul dinspre vest. Aceste retrageri au rezultat din alinierea la calcanele existente (est-vest, a se vedea planșa cu reglementările propuse)

Retrageri fata de limitele laterale: se închide frontul, calcane pe ambele laturi

Retrageri fata de limita posterioară: 9,26 m

IV. 6 Regimul de înălțime propus: S(parțial)+P+1E

IV. 7 Înălțimile maxime ale construcției propuse:

H max. Streașină = 5,50 m f. de CTA

H max. Coama = 7,40 m f. de CTA

IV.8 Regimul Economic propus: Folosința preconizată: curți construcții, clădire de locuit.

IV.9 Regimul Juridic propus:

Terenul va rămâne în proprietate privată.

Parcela este urban constituită, iar sistematizarea căilor de acces a fost încheiată.

IV.10 Regimul tehnic propus:

Indici urbanistici propuși:

Aria terenului = 220 mp

AC = 77 mp

AD = 154 mp

Procentul de ocupare al terenului POT Propus: 35,00 %

Coeficientul de utilizare al terenului CUT Propus: 0,70

Principiile de realizare ale construcției propuse:

IV.11 Detalii de arhitectura pentru imobilul propus

Sistemul constructiv

- Fundații – beton armat
- Elemente structurale verticale – stâlpi de beton armat
- Elemente structurale orizontale – grinzi și planșee de beton armat
- Închideri exterioare – zidărie de cărămidă termoizolație din vată minerală
- Compartimentări interioare- pereți din cărămidă

Interioare:

- Pardoseli + plinte – mixte în concordanță cu funcțiunea fiecărei încăperi
- Pereți și plafoane – tencuieli, vopsea lavabilă

Tâmplăria interioară și exterioară:

- Interior – uși MDF ; exterior – ferestre cu tâmplărie tip termopan din PVC/Lemn
- Finisajele exterioare
- Materiale – tencuială exterioară/placaje de lemn/caramida aparenta

- Acoperiș de tip șarpantă cu învelitoare din tablă fâlșuită

IV. 12 Accese auto, accese pietonale și parcări

Parcela are un front la stradă de 10,80 m. Accesul auto dinspre est se păstrează, existând bordură teșită ca racord între carosabil și trotuar. Lățimea accesului auto va fi de 3,00 m iar a celui pietonal de 0,90 m. Parcarea se va face la sol, pe platforma de parcare prevăzută în fața casei, cu un loc de parcare.

IV. 13 Reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune o amenajare coerentă a spațiului verde de pe parcelă. Grădina de la stradă se va planta cu vegetație joasă, gardul la stradă va fi de tip gard viu, dublat de arbuști. Se vor aplica gazonări prin însămânșare, delimitate de alei pietonale pavate.

IV. 14 Asigurarea utilităților

Rețele edilitare existente la drum:

Apă potabilă, canalizare, energie electrică, telefonie și gaz. Casa existentă pe teren este deja branșată la rețeaua de apă- canal, energie electrică și gaz.

Iluminatul casei va fi asigurat de la rețeaua de distribuție a energiei electrice, încălzirea și apa caldă va fi produsă de o centrală pe gaz.

Gestionarea deșeurilor produse în timpul utilizării construcției:

Depozitarea temporară a deșeurilor menajere se realizează prin selectare pe fracții în europubele. Europubele sunt amplasate pe o platformă de beton, lavabilă, cu scurgere și canalizată urmând ca evacuarea să se efectueze de o firmă specializată, conform contractului de salubritate, prin transportul deșeurilor la depozitul aferent localității.

Pentru materia biodegradabilă produsă în urma activității de locuire se va amplasa un compostor în curtea din spatele imobilului.

ANEXE

Certificatul de Urbanism nr.1849/04.05.2020 prin care s-a cerut elaborarea PUD

Documente (acte de proprietate) care să ateste regimul juridic al parcelei care a generat PUD: CF Nr. 335743

piese desenate faza PUD, conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului urbanistic de detaliu GM-009-2000.

Intocmit,
arh. Adina Sztahura

Coordonator urbanism,
arh. Nicu Stefanuti

data,
25/01/2021

