

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE

Beneficiar: Mecea Ovidiu Dan
Adresa: STR. OCTAV BĂNCILĂ, NR. 24A, CLUJ-
NAPOCA, JUD. CLUJ, CF. NR. 260531

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1 INTRODUCERE

Date de recunoaștere a investiției

Denumirea investiției:	CONSTRUIRE LOCUINȚĂ SEMICOLECTIVĂ CU DOUĂ UNITĂȚI, ÎMPREJUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, BRANȘAMENTE ȘI RACORDURI LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament	STR. OCTAV BĂNCILĂ, NR. 24A, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ CF. NR. 260531
Investitor:	MECEA Ovidiu-Dan Bdul 21 DECEMBRIE 1989, NR. 129, CLUJ-NAPOCA, CLUJ
Proiect nr.:	07/2020
Proiectant general:	ARHIPLUS STUDIO SRL CLUJ-NAPOCA, STR. NICOLAE PASCALY NR. 7/28 TEL. 0740064035, EMAIL CALIN.SPANU@ARHIPLUS-STUDIO.COM
Data elaborării:	06.2021

Obiectul lucrării

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

Investitorul, MECEA Ovidiu-Dan, este proprietarul de drept al parcelei cu suprafața de 499 mp, conform CF. nr. 260531.

2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Situația existentă

Parcela care face obiectul prezentei documentații se află în proximitatea străzii Ion Ionescu de la Brad și se află pe strada Octav Băncilă nr. 24A, din municipiul Cluj-Napoca, făcând parte dintr-o insulă cu funcțiuni majoritar rezidențiale.

Clădirile învecinate sunt locuințe unifamiliale (pe latura nordică, estică și sudică 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 unui terțe persoane, în două parcele, ambele cu acces din strada Octav Băncilă.

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 Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic.

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.

Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela este situată pe strada Octav Băncilă, stradă aflată în proprietate publică. Atât accesul auto cât și cel pietonal se va realiza din această stradă.

Beneficiarul lucrării, MECEA Ovidiu-Dan, este proprietar pe parcela cu cf. nr 260531, dispunând de o cotă de 1/1 din suprafața acesteia.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul cuprins în documentație este integral în proprietatea beneficiarului – MECEA Ovidiu-Dan - având o suprafață de 499 mp. Situația proprietății asupra terenului poate fi verificată în actele conținute din prezenta documentație. Terenul dispune în prezent de număr poștal nr. 24A și este identificabil prin CF nr. 260351, nr. cad. 260351.

Terenul este situat în cartierul Someșeni și se învecinează cu parcele construite cu caracter rezidențial pe toate laturile. Accesul pe amplasament se realizează din strada Octav Băncilă, la care parcela are un front de 4,05 m.

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 – iarbă. Terenul este împrejmuit pe toate laturile și dispune de o poartă de acces cu lățimea 3.50m.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are un caracter preponderent rezidențial.

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată este eterogenă fiind identificate imobile de tip rezidențial individual și semicolectiv, cu o imagine arhitecturală variată. Dispunerea pe parcelă a construcțiilor denotă caracterul anterior – rural – al zonei. În mare majoritate construcțiile sunt amplasate adiacent unei limite de proprietate, la o distanță cuprinsă între 60 și 90 cm. Acestea sunt amplasate adiacent străzii principale, cu o mică grădină de față. În partea posterioară a parcelei este amplasată grădina, care este fie înierbată fie permite practicarea agriculturii de subsistență. Ca urmare se remarcă o densitate fondului construit este relativ redusă, generată de o bună construire a fronturilor. Deși densitatea aparentă este mare, în realitate densitatea fondului construit este redusă, specifică zonelor rurale, datorită grădinilor înguste și lungi (până la 200 m adâncime) amplasate în spatele frontului construit.

Similar cu propunerea din acest proiect, în zona studiată au mai fost identificate alte densificări ale fondului construit, prin amplasarea de construcții semicolective în frontul al doilea. Aceste situații au fost identificate pe strada Octav Bancila 18 și Octav Bancila 30, unde s-a edificat o construcție tip duplex partea nordică posterioară a construcției deja existente, pe zona ce deservea anterior ca și curte.

Se remarcă în zona proximală parcelei o tendință de densificare a fondului construit prin amplasarea în zona de grădină de noi imobile – în mod similar cu cel propus prin prezenta documentație.

Destinația clădirilor

Marea majoritate fondului construit este destinat funcțiunii rezidențiale. În zona studiată nu au fost identificate dotări cu accesibilitate publică sau alte dotări de cartier.

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

Proprietatea asupra terenurilor

După cum s-a menționat și anterior, terenul studiat, în suprafață de 499 mp, identificat prin cf. nr. 260531 este integral în proprietatea beneficiarilor – MECEA Ovidiu-Dan.

Accidente de teren

Terenul nu are accidente, fiind plan, cu o declivitate redusă pe direcția S-N de aproximativ 1%.

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.

Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la următoarele concluzii:

- zona studiată este ocupată de locuințe individuale, edificate în perioada contemporană – vechimea este cuprinsă între 0 și 50 ani. Acestea sunt realizate în front deschis, cu o densitate medie, specifică noilor dezvoltări urbane din perioada contemporană. Starea acestor locuințe este, în general, bună. Construcțiile mai vechi au suferit, în mare lor majoritate, lucrări de reparații și extinderi.

Echiparea existentă

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

3 REGLEMENTĂRI

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, fiind dispuse simetric față de axul median al parcelei. Cele două locuințe vor cuprinde spațiile specifice programului rezidențial – fiecare unitate va dispune de o bucătărie, două băi, cameră de zi, 2 dormitoare, spații tehnice și de depozitare, birou.

Prin certificatul de urbanism nr. 3323 din 02.09.2020 emis de Primăria Cluj-Napoca se cere elaborarea 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.

4 SOLUTIE

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conform temei de proiectare amintite anterior se solicită realizarea a două unități locative. Forma și amplasarea construcției pe parcela studiată este determinată de prevederile impuse de Regulament Local de Urbanism pentru UTR Lip.

Ca urmare se propune realizarea a unui corp de clădire în formă de L, latura nordică având dimensiunile de 10,31 x 7,27 metri, iar latura vestică având dimensiunile plane de 12,60 x 9,19 metri. Alipirea acestora generează o amprentă poligonală, cu mai multe retrageri. 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.

Capacitatea. Suprafață desfășurată.

Se propun următorii parametri pentru fondul construit:

- Aria Parcele	499 mp
- Aria Construită unitatea 1	63.46 mp
- Aria Construită unitatea 2	58.96 mp
- Aria construită totală	122.42 mp
- Aria desfășurată unitatea 1	126.92 mp
- Aria desfășurată unitatea 2	117.92 mp
- Aria desfășurată totală	244.84 mp
- Aria utilă pe unitatea 1	99.50 mp
- Aria utilă pe unitatea 2	94.35 mp
- Aria utilă totală	193.85 mp

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

Conform anexei 2 din PUG și a avizului de principiu al Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, necesarul de locuri de parcare pentru investiție este de 2 locuri parcare.

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 T, dreptunghiul adiacent laturii de nord a parcelei are dimensiunea de 9,97 x 7,88 m; iar dreptunghiul perpendicular pe acesta, amplasat ușor excentric, are dimensiunea de 6,52 x 6,73 m. 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 0,85 m: retragerea este variabilă, existând posibilitatea prin regulament să se construiască inclusiv pe limita de proprietate cu acordul vecinilor.

- Față de limitele 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 4,37m; față de limita vestică distanța minimă fiind tot de 3,00m.

Această organizare urmărește realizarea unei ambianțe mai intime pentru fiecare zonă de terasă și grădină rezultată, respectiv o orientare mai favorabilă a acestora: pentru ambele unități binomul terasă – grădină beneficiază de o orientare vestică.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Accesul pietonal și auto se face pe latura vestică, prin intermediul a unei singure porți atât pentru traficul auto cât și pentru traficul pietonal.

În proximitatea clădirii se propune realizarea unei platforme dalate, delimitată la sud și vest de limita de proprietate, pe nord și est de spațiul verde adiacent limitei. Forma plană a platformei este de tip "L", adâncimea platformei ce acomodează locurile de parcare variază între 11,24 m și 5,92 m.

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.

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.

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.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului nu sunt propuse obiective de interes public.

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.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare astfel de lucrări.

Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Regimul de înălțime propus pentru construcții este de P+1E, cu o înălțime maximă la cornișă de 6,00 m și o înălțime maximă a coamei de 9,00 m. Clădirile se vor dezvolta paralel cu limitele sudică și vestică de proprietate.

$$\text{POT} = 24,53\%; \text{CUT} = 0,49$$

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

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

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

	Existent		Propus	
Aria Parcelei	499 mp			
Aria construită	0,0 mp		122,42 mp	
Aria desfășurată	0,00 mp		244,84 mp	
Aria utilă	0,0 mp		195,85 mp	
POT	0,00%		24,53 %	
POT maxim (reglementat)	35,00 %			
CUT	0,00		0,49	
CUT max (reglementat)	0,90			
Regim de înălțime	-		P+1E	
Regim de înălțime maxim reglementat	(S) + P + 1 + M(R) D + P + M (R)			
Înălțime la cornișă	0		+4,50 m pe latura nordică +6,00 m pe celelalte laturi	
Înălțime la coamă	0		+8,75 m	
Înălțime maximă reglementată	12,00 m			
Locuri de parcare	0		2	
Locuri de garare	0		0	
Categorii de utilizare a terenurilor				
	Existent		Propus	
Construcții	0,00	0,0 %	122,42	24,53 %
Alei Pietonale	0,00	0,0 %	157,44	31,55 %
Terase neacoperite	0,00	0,0 %	17,28	3,46 %
Spatiu verde	499,00	100%	201,86	40,45 %

Bilanț teritorial raportat la limita amplasamentului studiat (existent și propus pentru parcela în sens urbanistic).

	Existent		Propus	
Aria Parcelei	998 mp			

Aria construită	105 mp	227,42 mp		
Aria desfășurată	105 mp	349,84 mp		
Aria utilă	0,0 mp	279,85 mp		
POT	10,52 %	22,79 %		
POT maxim (reglementat)	35,00 %			
CUT	0,11	0,35		
CUT max (reglementat)	0,90			
Regim de înălțime	P	P+1E		
Regim de înălțime maxim reglementat	(S) + P + 1 + M(R) D + P + M (R)			
Înălțime la cornișă	+3.80	+4,50 m pe latura nordică +6,00 m pe celelalte laturi		
Înălțime la coamă	+6.30	+8,75 m		
Înălțime maximă reglementată	12,00 m			
Locuri de parcare	1	3		
Locuri de garare	0	0		
Categoriile de utilizare a terenurilor				
	Existent		Propus	
Construcții	105	10,52 %	227,42	22,79 %
Alei Pietonale	92	9,22 %	249,44	24,99 %
Terase neacoperite	0,00	0,0 %	17,28	1,73 %
Spatiu verde	801	80,26%	503,86	50,49 %

5 CONCLUZII

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.

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
09.06.2021

Întocmit:
arh. Călin Spânu

conf. dr. arh. Radu Spânu