

D. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

OBIECTIV: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI

ADRESA: Str. Măceșului, Nr. 64A, 9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania

FAZA DE PROIECTARE: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BENEFICIAR: ROȘCA FLORIN

PROIECTANT: SC SQM ARCHITECTURE SRL
Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație s-a întocmit la solicitarea beneficiarului **ROSCA FLORIN**, proprietar al imobilului identificat prin C.F. 337397, constând în teren intravilan cu suprafața de 811 mp, necesară informării asupra condițiilor de edificare a unei locuințe cuplate cu două unitati locative, imprejmuire, amenajari eterioare, racorduri si bransamente, la adresa Str. Măceșului, Nr. 64A, 9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania .

Documentația urmează să detalieze – pe baza Planului Urbanistic General, al Regulamentului Local de Urbanism al Mun. Cluj-Napoca, al studiilor de fundamentare si avizelor si acordurilor cerute prin certificatul de urbanism – condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat in U.T.R. **Liu** (conform PUG aprobat cu HCL 579/2018).

În cadrul P.U.G. Cluj-Napoca, destinația zonei din cadrul U.T.R. **Liu** este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale). Pentru această zonă POT max = 35% și CUT max = 0.9.

Documentații elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrări urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al localitatii Cluj-Napoca
- Certificatul de urbanism nr. 2241 din 16.06.2020
- Ridicarea topografica vizata ANCPI – OCPI Cluj insotita de Procesul verbal de receptie nr. 2466/2020;
- Studiu Geotehnic
- Avize si acorduri precizate in Certificatul de urbanism.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accesul auto și pietonal la teren se realizează din str. Macesului, pe drumul de servitute existent, situat pe partea nordica a parcelei - nr. Cad. 294482 – conform extras CF nr. 294482.

Accesul auto pe parcela este de 3.00 m latime.

3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ IN STUDIU

Regimul juridic, economic și tehnic

Terenul în studiu este situat în intravilanul localitatii Cluj-Napoca pe **str. Macesului**, nr. 64A, 9. Terenul are C.F. nr. 337397 și se afla in proprietate lui **Roșca Florin**. Suprafata conform C.F. este de 811 mp, iar categoria de folosință folosință actuală este: faneata – 564 mp, arabil – 159 mp, respectiv curti constructii – 88 mp.

3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

3.3.1. DIMENSIUNILE PARCELEI

Latura Nordică = 23.99 m + 4.69 m + 12.11 m din care 3 m acces auto si pieonal

Latura Sudica = 18.64 m + 14.14 m + 7.63 m

Latura Vestică = 13.75 m + 14.73 m + 0.77 m

Latura Estică = 15.00 m + 14.75 m

3.3.2. VECINĂȚĂȚI

Latura Nordică - proprietate privată: proprietar: Dl. Brebon Grigore si partial drum de servitute, Nr. Cad. 294482

Latura Sudică - proprietate privata: Nr. Cad. 297014

Latura Vestică - proprietate privată: Nr. Cad. 303431

Latura Estică - proprietate privata: proprietar: Roșca Florin

3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE

Nu exista constructii pe parcela.

3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren liber de construcții = 811 mp

3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au preponderent funcțiuni rezidențiale.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate particulară.

3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

DATE GENERALE:

Geomorfologia perimetrului

Terenul studiat se găsește pe platou pe versant foarte domol.

Accidente morfologice naturale sau antropice: nu sunt.

Elemente de hidrologie și hidrogeologie.

A. Cadrul hidrologic

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, mal drept.

B. Circulația generală a apei subterane

Regimul apelor subterane este nepermanent și cuprinde infiltrații sezoniere.

C. Prezența apei în forajele executate

Apa subterană nu apare în sondaj.

2. Geologia perimetrului

2.1. Vârsta formațiunilor de pe amplasament

Roca de bază este de vârstă miocen și cuprinde depozite de argile marnoase. Roca de bază nu a fost interceptată în foraje.

Formațiunea acoperitoare cuprinde proluvii de vârstă cuaternară. Formațiunea acoperitoare este remaniată peste roca de bază.

2.2. Tectonica regiunii și seismicitatea.

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

-Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $ag=0,10g$.

STRATIFICATIA:

În vederea detectării stratificației terenului și a stabilirii condițiilor de fundare s-a executat un foraj cu penetrare dinamică grea cu prelevare de probe. Litologia caracteristică a terenului cercetat pe amplasament cuprinde, conform sondaj S1:

-0,00-0,60: sol vegetal și umpluturi

-0,60-1,60: argilă prăfoasă, gălbui-cenușie, tare

-1,60-5,00: argilă prăfoasă, cafeniu-cenușie, tare, cu filme de nisip uscat

Teren de fundare: este argilă prăfoasă tare, posibil cu lentile de nisip uscat. Apare ca teren de fundare (cu grad de meteorizare moderat) de regulă la – # m. Zona activă este uniformă din punct de vedere geotehnic.

APA SUBTERANĂ:

În forajul executat nu s-a interceptat apa subterană.

3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din unități locative unifamiliale și semicolective.

PREDOMINANT: Funcțiune rezidențială de densitate mică.

3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONA

Regimul de înălțime în zona este cuprins între S(D)+P+1+M; S(D)+P+2.

3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Parcela se află într-o zonă rezidențială cu parcele dreptunghiulare cu latura scurtă la strada.

3.10.3. STAREA CLĂDIRILOR

Pe strada Macesului regăsim o multitudine de clădiri, majoritatea fiind locuințe unifamiliale și semicolective cu regim redus de înălțime, D+P+1, P+2, P+1+M, etc. Clădirile se prezintă într-o stare bună.

3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

Pe strada Macesului există următoarele utilități

- alimentare cu apă
- alimentare gaz
- alimentare cu energie electrică
- telefonizare
- salubritate

4. REGLEMENTĂRI

4.1. TEMA PROGRAM

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul prevede construirea unei locuințe semicolective cu două unități locative cu regim de înălțime P+1+M. Pe parcelă se vor realiza amenajări exterioare și peisagere ce vor include realizarea accesului auto și pietonal și a două parcuri la sol, neacoperite.

4.2. FUNCȚIONALITATE

Imobilul nou propus va avea ca și destinație clădire rezidențială semicolectivă.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Retragere laterală față de limitele de proprietate:

N: min 3.00 m

S: min 3.00 m

E: min. 3.00 m

V: min. 6.00m, dar nu mai puțin de H

Retragere față de aliniament: min. 3.00 m

4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS

Regimul de înălțime propus este de P+1+M.

4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată a construcției propuse este de 608.36 mp, cu următorii indici:

P.O.T. propus = 33.38% (POT max = 35 %)

CUT propus = 0,75 (C.U.T. max= 0,9)

4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

În funcție de concluziile analizei impactului asupra mediului pentru zona studiată, se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi colectate în microstație de epurare.

Depozitarea selectivă a deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă.

Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor.

Eliminarea eventualelor disfuncționalități din domeniul căilor de comunicație și rețelelor edilitare majore este necesară pentru a crea o zonă urbană favorabilă funcțiunii, cea de locuire.

4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

Parcela studiată este înconjurată de terenuri cu construcții și terenuri libere de construcții. Distanțele până la parcelele acestea sunt:

Nord: proprietate privată (drum de servitute) – CF Nr. 294482 / Nr. CAD 294482 – variabil – 11.00 m (min. 3.00 m)

Est: proprietate privată – CF Nr. 339272/ Nr. CAD 339272 și

proprietate privată – CF Nr. 339274/ Nr. CAD 339274 – 3.00 m

Sud: proprietate privată – CF Nr. 297014 / Nr. CAD 297014 – variabil – 3.05 m

(min. 3.00 m)

Vest: proprietate privata – CF Nr. 303431 / Nr. CAD 303431 (teren liber de constructii) – variabil – 7.61 m (min. 6.00 m/H)

4.7.2. ACCESSE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto și pietonal la teren se realizează din str. Macesului, pe drumul de servitute existent, situat pe partea nordica a parcelei - nr. Cad. 294482 – conform extras CF nr. 294482 și are dimensiunea de 3 m.

4.7.3. SPAȚII VERZI

În interiorul amplasamentului studiat se vor amenaja spații verzi în suprafața minimă de 324.40 mp.

4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Profilul străzii Macesului este variabil, drumul de acces avand un profil de 4.00 m.

4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Nu este cazul.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.10.1. REGIM DE INALTIME PROPUȘ

P+1E+M

H max cornisa = 8.00 m

H max coama = 12.00 m

4.10.2. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 811 mp

Suprafata construita propusa totala = **270,78 mp**

Suprafata construita propusa unitate C1 = 137,09 mp

Suprafata construita propusa unitate C2 = 133,76 mp

P.O.T. propus = $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 270.78 \times 100 / 811 = 33.38\%$

4.10.3. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 811 mp

Suprafata desfasurata propusa totala = **608,36 mp**

Suprafata desfasurata propusa unitate C1 = 308,04 mp

Suprafata desfasurata propusa unitate C2 = 300,32 mp

C.U.T. propus = $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 608,36 / 811 = 0.75$

4.11. SOLUTIA CONSTRUCTIVA

Sistemul constructiv propus este cu stalpi si planseu dala din beton armat, inchideri exterioare din zidarie si termosistem din polistiren expandat / vata bazaltica de min 10 cm.

Acoperisul va fi tip sarpanita din lemn intr-o apa, cu invelitoare din tabla faltuita, respectiv de tip terasa circulabila.

Pavajul carosabil se va realiza din dale inierbate, iar pavajul pietonal de acces in imobile impreuna cu trotuarul de garda din jurul acestora se vor realiza din dale de beton prefabricate sau din dale de piatra.

Pe latura nordica a parcelei se va organiza punctul gospodaresc de colectare selectiva a deseurilor.

4.12. ASIGURAREA UTILITATILOR

Constructia se va racorda la utilitățile existente pe strada Măcesului.

ALIMENTAREA CU GAZ

Constructia se va racorda la rețeaua publică de gaz a mun. Cluj-Napoca, existentă pe strada Măcesului.

ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Constructia se va racorda la rețeaua publică de apă a mun. Cluj-Napoca, existentă pe strada Măcesului.

ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu caldură prin centrala alimentată cu gaz sau energie electrica.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Constructia se va racorda la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică existentă pe strada Măcesului.

TELECOMUNICATIILE:

Constructia se va racorda la rețeaua publică de telecomunicații existentă pe strada Măcesului.

PUNCT GOSPODARESC:

În incintă, in partea nordica a parcelei, se va amenaja spațiul de depozitare selectiva a deseurilor care vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL PE PARCELA

	EXISTENT	PROPOS
S teren	811.00 mp / 100.00%	811.00 mp / 100.00%
Sc.	00.00 mp / 0.00 %	270.78 mp / 33.38 %
Scd.	00.00 mp	608.36 mp
Sd.	00.00 mp	608.36 mp
S verde pe sol natural	811.00 mp / 100.00 %	324.40 mp / 40.00%
S circulatii auto pietonale/loc de joaca	- mp	215.88 mp / 26.62%
Nr. parcare:	0	0
P.O.T. =	0.00%	33.38 %
C.U.T. =	0.00	0.75
P.O.T. maxim =	35 %	
C.U.T. maxim =	0,9	

S teren studiat = 811 mp

S_{TOTALA CONSTRUITA} = 270.78 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA} = 608.36 mp

P.O.T._{PROPOS} = 33,38%

C.U.T._{PROPOS} = 0,75

P.O.T._{MAXIM} = 35,00%

C.U.T._{MAXIM} = 0,9

NR. LOCURI DE PARCARE:

4 locuri de parcare, cate doua pentru fiecare unitate locativa.

2 unitati locative cu suprafata utila > 100 mp, 2 loc de parcare / locuinta, conf. PUG, UTR = Liu

Locuințe semicolective (familiale):

a) minimum 1 loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mică de 100 mp

b) minimum 2 locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp

-> 2 locuri parcare minim

Numar locuri de parcare auto propuse: 4 locuri

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Acest Plan Urbanistic de Detaliu s-a elaborat pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general al localitatii Cluj-Napoca.

In cadrul acestui plan urbanistic de detaliu se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unei locuințe semicolective cu doua unitati locative, pe parcela proprietate privata în corelare cu vecinătățile imediate, respectand

constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările și relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea.



Responsabil proiect urbanism, arh. urbanist Ferencz Bakos

Întocmit arh. stag. Gloria DIUGAN

Noiembrie 2020, Cluj-Napoca