

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE, REABILITARE ȘI RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE LOCUIȚĂ UNIFAMILIALĂ

Beneficiar: CUREA Octavian si CUREA Magdalena
str. Carbunarilor, nr. 3A, Cluj-Napoca ,Cluj, Romania

Adresa: str. Carbunarilor, nr. 3A, Cluj-Napoca, Cluj, Romania
C.F. NR. 267568, NR. TOPO 267568, 267568-C1

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1 INTRODUCERE

Date de recunoastere a investitiei

Denumirea investitiei:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE, REABILITARE ȘI RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
Amplasament	str. Carburarilor, nr. 3A, Cluj-Napoca, Cluj, Romania C.F. NR. 267568, NR. TOPO 267568, 267568-C1
Investitor:	CUREA Octavian si CUREA Magdalena Proiect nr.: 19/2021
Proiectant general:	SPANU STUDIO PROIECTARE SI URBANISM SRL CLUJ-NAPOCA, STR. NICOLAE PASCALY NR. 7/29 TEL. 0740064035, EMAIL CALIN.SPANU@ARHIPLUS-STUDIO.COM
Data elaborarii:	01.2022

Obiectul lucrarii

Prin prezenta documentatie se doreste extinderea unei cladiri existente cu destinatie rezidentiala, in regim unifamilial. Interventia, sub aspect urbanistic, este generată de neîncadrarea în reglementările regulamentului UTR Liu ca urmare a faptului că suprafața parcelei studiate este mai mică de 350mp.

Prin tema de proiectare beneficiarii au solicitat modernizarea și reorganizarea fondului construit deja existent pe parcela – o construcție edificată la începutul anilor 2000. Intervențiile propuse sunt: închiderea logiei de la etajul 1 si conversia sa in camera, refacerea geometriei acoperișului fără depășirea volului deja construit, extinderea parterului cu spațiul rezultat din conversia garajului de la parterul imobilului, reabilitarea termică a imobilului.

Investitorul, Curea Octavian si Curea Magdalena este proprietarul de drept al parcelei cu suprafata de 331,00mp, conform CF. nr. 267568 și ½ din suprafața parcelei cu CF nr. 122531 si nr. topo 4075/1 (cale de acces la parcela studiată)..

2 INCADRAREA IN ZONA

Situatia existenta

Parcela studiată are o suprafață de 331m² și se găsește în intravilanul localității Cluj-Napoca, pe strada Cărbunarilor, nr. 3A - în cartierul Gheorgheni al mun. Cluj-Napoca. Parcela este identificată prin Cartea Funciara 267568 UAT Cluj și Nr. Topo/ Cad. 267568, 267568-C1.

Parcela se încadrează în UTR Liu – "Locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban".

Parcela are laturile neregulate – cu formă de litera "L", accesul realizându-se din terenul (CF. Nr. 122531) aflat în coproprietate în cotă nedeterminată de către CUREA Octavian, CUREA Magdalena și SĂRMĂȘAN Ioan, teren adiacent străzii Cărbunarilor, pe latura vestică a acestuia. Terenul se învecinează la nord, est și vest cu proprietăți private similare, locuinte individuale; la sud se învecinează cu drumul de servitute aflat în coproprietate (CF. Nr.

122531). Constructia studiată pentru extindere este alipită laturii estice a parcelei. Parcela are o lungime a frontului de 30,32 m și o adâncime variabilă între 14,34 și 7,38 metri.

Parcela studiată se află în proprietatea beneficiarilor, dl. CUREA Octavian și CUREA Magdalena, și conform cărții funciare anexate este ocupată de o clădire (corp C1) cu destinația de locuință compusă din pivniță și intrare pivniță - la subsol; cameră de zi, bucatărie, baie, hol, terasă acoperită, casa scârilor, garaj auto – la parter; două dormitoare, baie, hol, logie, casa scârilor – la mansarda. Constructia are regimul de înălțime subsol+parter+mansardă.

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 Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Reglementari extrase din PUG pentru parcele ce includ clădiri pentru locuințe individuale sunt:

- POT max = 35%
- CUT max = 0,9
- Utilizări admise: Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).

Accesibilitatea la caile de comunicare

Parcela este situată pe strada Carburarilor, strada aflată în proprietate publică. Atât accesul auto cât și cel pietonal se va realiza din această stradă Carburarilor prin terenul (CF. Nr. 122531) aflat în coproprietate în cotă nedeterminată de către CUREA Octavian, CUREA Magdalena și SĂRMĂȘAN Ioan, teren adiacent străzii Cărbunarilor, pe latura vestică a acestuia.

Beneficiarii lucrării, Curea Octavian și Curea Magdalena, sunt proprietari pe parcela cu cf. nr 267568, dispunând de o cotă de 1/1 din suprafața acesteia.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul cuprins în documentație este integral în proprietatea beneficiarilor Curea Octavian și Curea Magdalena – având o suprafață de 331,00 mp. Situația proprietății asupra terenului poate fi verificată în actele conținute în prezenta documentație. Terenul dispune în prezent de număr postal nr. 3A și este identificabil prin CF nr. 267568, nr. cad. 267568-C1.

Terenul este situat în cartierul Gheorgheni și se învecinează cu parcele construite cu caracter rezidențial pe laturile de nord, est și vest. Pe latura sudică se învecinează cu parcela cu CF. nr. 122531 ce permite accesul pe amplasament.

Suprafețe de teren construite și libere

În prezent terenul este ocupat de o construcție având destinație de locuință unifamilială, cu regim de înălțime S+P+E. Terenul este împrejmuit pe toate laturile și dispune de o poartă de acces.

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, cu o imagine arhitecturală puțin variată. Dispunerea pe parcela a construcțiilor denotă edificarea zonei pe baza unor reglementări bine stabilite: în mare majoritate construcțiile sunt amplasate adiacent unei limite de proprietate, la o distanță cuprinsă între 3 și 5 metri. Acestea sunt amplasate adiacent străzii principale, cu o mică grădină de fatadă. În partea posterioară a parcelei este amplasată grădina, care este fie înierbată fie permite practicarea

agriculturii de subzistență. Ca urmare se remarcă o densitate a fondului construit este relativ redusă, generată de o bună construire a fronturilor. În perioada recentă acest fond construit a fost supus unei densificări prin extinderea construcțiilor existente sau construirea de noi corpuri de clădire în zona posterioară a fondului construit pre-existent. Parcela studiată se găsește în cea de-a doua categorie. De asemenea, parcelele cu care acesta se învecinează la nord (parcele cu acces din strada Artelor) se identifică aceeași situație. Deși densitatea aparentă este mare, în realitate densitatea fondului construit este medie, specifică zonelor urbane cu regim redus de înălțime, datorită grădinilor înguste și lungi (până la 50 m adâncime) amplasate în spatele frontului construit. Tendința zonei este de densificare datorită calităților zonei – proximitate de centru, siguranță și liniște, bună irigare cu străzi, parcelar ce permite densificarea – care suscită o mare atractivitate la nivel urban.

Similar cu propunerea din acest proiect, în zona studiată au mai fost identificate alte densificări ale fondului construit, prin amplasarea de construcții individuale în frontul al doilea. Aceste situații au fost identificate pe strada Artelor nr.18, Artelor nr.10, Aurel Suciș nr.47, Artelor nr.40, Artelor nr. 42, Ariesului nr.6, Carburarilor nr.7.

Se remarcă în zona proxima parcelei o tendință de densificare a fondului construit prin amplasarea în zona de grădina de noi imobile – în mod similar cu imobilul existent propus spre refacere din prezenta documentație.

Destinația clădirilor

Marea majoritate a fondului construit este destinată 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 suprafața de 331.00 mp, identificat prin cf. nr. 267568 este integral în proprietatea beneficiarilor – Curea Octavian și Curea Magdalena.

Accidente de teren

Terenul nu are accidente, fiind plan.

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 colț $T_c(\text{sec})=0.7$. 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 100 ani. Acestea sunt realizate în front deschis, cu o densitate medie, specifică zonelor urbane densificate în 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 Carburarilor există toate utilitățile urbane. Astfel, parcela studiată poate fi racordată la utilitățile orașului.

3 REGLEMENTARI

Obiective solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborată de către investitor, se cere elaborarea unui proiect pentru reconfigurarea fondului construit existent: extinderea prin schimbarea destinației unor spații ale clădirii existente (logie, garaj) în scopul de

a crește calitatea locuirii și remedierea unor deficiențe de conformare (acoperișul cu multiple nu permite montarea unui număr suficient de panouri fotovoltaice cu orientare favorabilă), de organizare interioară (anumite spații sunt subdimensionate în detrimentul spațiilor locuibile ale casei) și eficiență energetică ale imobilului (existența unui termosistem insuficient, lipsa unor sisteme care să permită economia de energie primară). Unitatea rezidențială este amplasată pe latura nordică a parcelei și cuprinde spații specifice programului rezidențial – săs intrare, bucatarie, două bai, camera de zi, 3 dormitoare, spații tehnice, birou și depozitare.

Prezenta documentație prezintă modul în care se vor realiza intervențiile de modernizare a imobilului existent, precum și măsurile suplimentare necesare pentru ca rezolvarea urbanistică a parcelei să fie în acord cu regulamentul de urbanism al UTR Liu.

Conform regulamentului UTR LiU- „Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban”, reglementările semnificative pentru zona studiată sunt:

1. **UTILIZARI ADMISE:** Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
2. **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:**
 - Se considera construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a) să aibă front la stradă;
 - b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m;
 - c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
 - d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp;
 Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urbanistic existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.
3. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**
 - a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceleași retrageri față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.
 - b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.
 - c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.
4. **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
 - **Pentru toate situațiile:**
 - a) Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.
 - b) Garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.
 - c) Garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
 - d) Toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa în fascia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădina etc.), a caror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.
5. **CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
 - a) Prin excepție, pentru situațiile existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se

pot prevedea un singur acces pietonal si un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea latimea de maximum 3 m.

b) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

c) Pentru caile pietonale si carosabile din interiorul parcelelor se recomanda utilizarea invelitorilor permeabile.

6. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Stationarea autovehiculelor se va organiza in interiorul parcelei.
- Necesarul de parcaje:
 - a) Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv in cazul in care ocupantii desfasoara activitati liberale sau manufacturiere:
 - minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;
 - minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

7. INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

- a) Regimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansarda / nivel retras) sau (demisol + parter + mansarda / nivel retras).Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egala cu 1,80 m fata de planul fatadei spre strada / spatiul public.
- b) Totalizat, regimul de inaltime nu poate depasi una dintre urmatoarele configuratii: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificatiile prescurtarilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansarda, R – nivel retras).
- c) Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m.
- d) Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

8. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- a) Arhitectura cladirilor noi va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
- b) Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.
- c) Acoperisurile cu sarpanta vor avea forme simple, in doua sau patru ape, cu pante egale si constante ce nu vor depasi 60 grade, sau cu terasa. Cornisele vor fi de tip urban.
- d) Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant in zona.
- e) Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – tigla ceramica sau tabla lisa faltuita pentru acoperisurile inclinate, tencuieli pentru fatade, placaje din piatra sau tencuieli pentru socluri si alte elemente arhitecturale.
- f) Pentru tamplarii (usi si ferestre) se recomanda lemnul.
- g) Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, inchise la toate elementele constructiei.
- h) La cladirile existente se interzice eliminarea decoratiunilor specifice (ancadramente, cornise, brauri, colonete, pilastri, tamplarii, imprejmui, etc) cu ocazia renovarii sau a reabilitarii termice. In cazul restructurarii/extinderii aceste elemente se vor ingloba, de regula, in conceptul general.

9. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

- a) Pe ansamblul unei parcele, spatiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafata totala si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta). Suprafetele avand o imbracaminte de orice tip sunt cuprinse in categoria spatiilor libere.
- b) Eliminarea arborilor maturi este interzisa, cu exceptia situatiilor in care acestia reprezinta un pericol iminent pentru siguranta persoanelor sau a bunurilor sau ar impiedica realizarea constructiilor.

10. IMPREJMUIRI:

- a) Spre spatiul public aliniamentul va fi obligatoriu inchis pe toata lungimea sa prin imprejmuire. Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor avea un soclu opac cu inaltimea

maxima de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și patrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,2 m.

- b) Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.
- c) Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.
- d) Portile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.
- e) Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcela.

11. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- Locuințe, alte utilizări admise:
- P.O.T. maxim = 35%
- Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

12. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Locuințe, alte utilizări admise:
- CUT maxim = 0,9
- Aceasta reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Prin certificatul de urbanism nr. 2185 din 14.07.2021 emis de Primăria Cluj-Napoca se solicită elaborarea unei documentații PUD ca urmare a prevederilor Regulamentului de Urbanism aferent UTR-ului LiU pentru situațiile în care condițiile minime de construibilitate a unei parcele nu pot fi întrunite concomitent.– pct. 2.

4 SOLUȚIE

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conform temei de proiectare amintite anterior se solicită extinderea unei construcții existente prin închiderea logiei de la etaj și conversia garajului în cameră de zi cu scopul măririi spațiului locuibil al clădirii. Forma, gabaritul și amplasarea pe parcelă studiată sunt generate de regulamentul de urbanism existent la momentul edificării parcelei, și sunt în acord cu prevederile impuse de Regulament Local de Urbanism pentru UTR LiU și constrangerile configurației construcției existente.

Ca urmare a aplicării temei de proiectare rezultă următoarele:

- Înlocuirea apelor acoperișului de pe latura sudică a construcției cu o singură apă, și înlocuirea țiglei cu care este realizată învelitoarea la momentul de față în tablă fălțuită. Acest tratament va fi aplicat și pe elevațiile etajului 1.
- Acoperișul va fi termoizolat spre interior cu vată minerală
- Garajul amplasat adiacent imobilului pe partea estică va fi convertit în cameră de zi. Cota de călcare se va ridica la cota de călcare a imobilului. Acoperișul prevăzut la partea superioară va fi desfăcut și înlocuit cu un acoperiș de tip terasă necirculabilă.
- Logia amplasată la etaj, pe colțul sud-estic, va fi închisă prin realizarea de pereți de închidere în planul fațadei. Spațiul rezultat va deveni un dormitor.
- La etaj se propune realizarea unui nou grup sanitar, creșterea în suprafață a dormitorului matrimonial, scăderea ariei holului etaj și crearea de spații de depozitare.
- Golurile din fațada sudică vor fi fie redimensionate, fie închise, pentru a servi optim noii organizări funcționale.

- Termosistemul aplicat pe pereții exteriori ai construcției va fi desfăcut și înlocuit. Grosimea stratului termoizolant și tipul vor fi stabilite la întocmirea proiectului tehnic.

Amprenta la sol a imobilului nu va fi modificată.

Ca urmare a aplicării prevederilor UTR Liu se impune realizarea unei platforme de parcare care să acomodeze locul de parcare dislocuit din garajul reconvertit și încă un loc de parcare, ca urmare a faptului că aria utilă a imobilului e mai mare de 100 mp.

Capacitatea. Suprafata desfasurata.

Se propun urmatorii parametrii pentru fondul construit:

- Aria Parcele	331 mp
- Aria Construit	103,66 mp
- Aria desfasurata	191,56 mp
- Aria utila	151,00 mp

Conform anexei 2 din PUG si a avizului de principiu al Directiei Tehnice din cadrul Primariei Cluj-Napoca, necesarul de locuri de parcare pentru investitie este de doua locuri de parcare.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe fata de constructii existente. Accese pietonale si auto. Accese pentru utilajele de stingere incendii.

Organizarea urbanistică a parcelei suferă modificări minore: amprenta și volumul maximal al fondului construit rămâne aceleași, modificându-se doar proporția spațiului verde în raport cu cea a suprafețelor minerale.

Dupa cum se amintea anterior, corpul de cladire are forma poligonala neregulata, cu un gabarit maxim de 7,11 x 15,48 metri. Înălțimea la cornișă este de 6,00m, iar cea la coamă de aproximativ 8.17 m. Prin intervențiile propuse, cota cornișei va crește la 6.35m, ca urmare a eliminării streșinii. Înălțimea la coamă rămâne neschimbată.

Retragerile fata de vecinatati vor fi stabilite astfel:

- Fata de limita nordica, constructia isi va mentine pozitia actuala existenta la 0,96 m;
- Fata de limita estica, constructia isi va mentine pozitia actuala existenta alipita de limita de proprietate;
- Fata de limitele sudica, constructia isi va mentine pozitia actuala existenta la 6,16 m;
- Fata de limitele vestica, constructia isi va mentine pozitia actuala existenta alipita calcanului existent.

Pe amplasament accesul pietonal se va face din parcela cu CF nr. 122531 – aflat in coproprietate cu parcela învecinată spre vest. Accesul auto se va face pe aceiasi cale. Platforme de parcare si manevrare se realizează în partea frontală a imobilului. Pe această platformă sunt prevăzute două locuri de parcare.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

Accesul pietonal si auto se face pe latura sudică, prin intermediul a unei singure porti atat pentru traficul auto cat si pentru traficul pietonal. Poarta existenta la momentul de fata – realizata din confectie metalica. vopsita cu grund si vopsea de culoare brun – se va pastra si dupa realizarea investitiei.

In partea sudică a clădirii se propune realizarea unei platforme dalate, delimitata la sud de limita de proprietate, pe est și vest de spațiile verzi existente. Pentru conformarea platformei, suprafața verde existentă la momentul actual a fost diminuată. Forma în plan a platformei este de T, cu latura lunga de 12,79x 6,00 m. In zona garajului dezafectat, adâncimea crește la 8,34m și lățimea se reduce la 3,15m. Platforma a fost dimensionata pentru a permite manevrarea si intoarcerea vehiculelor.

De pe aceasta platforma se va face accesul in locuinta, respectiv in gradina.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

In zona studiata, cadrul natural se rezuma la gradinile imobilelor limitrofe. Acestea dispun in general de suprafete gazonate punctate pe alocuri de vegetatie inalta.

Amenajarea gradinii parcelei studiate va urmari acest mod de organizare, fiind propuse suprafete gazonate, iar pe perimetrul parcelei, in lungul gardului, realizarea de plantatii cu gard viu si boschete ornamentale cu inaltimi variabila.

Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii.

Dupa finalizarea lucrarilor de constructie, terenul va fi recuperat prin lucrari de amenajare peisajera. Deseurile rezultate in urma activitatii santierului vor fi colectate si transportate la rampa de deseuri a orasului. Impotriva poluarii se vor lua masuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanti. Santierul va fi ingradit cu un gard perimetral opac, iar fatada cladirii in curs de construire va fi acoperita cu un ecran textil pentru a combate poluarea vizuala pe care santierul o va crea implicit.

Totodata, aceste ecrane au un rol important in combaterea poluarii fonice si poluarii cu emisii si prafuri rezultate in urma activitatii de santier. Pe langa aceste masuri orarul de lucru pe santier, se va stabili, de asa natura incat nivelul disconfortului sonor sa fie redus la minim in perioadele necesare de liniste din timpul zilei. Substantele poluante folosite si/sau utilizate pe santier, se vor „recupera” si stoca corespunzator inainte de a fi indepartate, iar solul poluat in urma acestor procese va fi decontaminat.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In vecinatatea amplasamentului nu sunt propuse obiective de interes public.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Terenul ramas neutilizat in urma implementarii proiectului va fi amenajat peisajer prin plantarea de gazon, gard viu si arbusti.

Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu sunt necesare astfel de lucrari.

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT, CUT)

Regimul de înălțime rezultat pentru construcții este de S+P+1E, cu o înaltime maxima la cornisa de 6,35 m si o înaltime maxima a coamei de 12,00 m. Cladirea se va dezvolta perpendicular cu limitele sudica de proprietate.

Indicatorii urbanistici preconizati pentru parcela studiata sunt:

POT = 31,31%; CUT = 0,58

Indicatorii urbanistici preconizati pentru parcela studiata inainte de dezmebrarea (in sens urbanistic) sunt:

POT = 22,18%; CUT = 0,33

Valorile pentru indicatorii urbanistici se incadreaza in valorile maxime impuse de regulament, atat pentru parcela studiata in izolare, cat si in contextul parcelei „in sens urbanistic”.

Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

Investitia propusa se va bransa la toate retelele de utilitati (apa, canal, energie electrica, distributie gaz, date, etc.) prezente pe strada Octav Bancila. In urma obtinerii avizelor se vor intocmi proiecte de bransament la aceste retele.

Bilant teritorial raportat la limita amplasamentului studiat (existent si propus pentru parcela).

	Existent		Propus	
Aria Parcelei	331			
Aria construita	95.86		103.66	
Aria desfasurata	174.54		191.56	
Aria utila	125		151	
POT	28.96%		31.32%	
POT maxim (reglementat)	35,00 %			
CUT	0.53		0.58	
CUT max (reglementat)	0,90			
Regim de inaltime	S+P+1E		S+P+1E	
Regim de inaltime maxim reglementat	(S) + P + 1 + M(R)			
	D + P + M (R)			
Inaltime la cornisa	+6.00 m		+6.35	
Inaltime la coama	+8.17m		+8.17m	
Inaltime maxima reglementata	12,00 m			
Locuri de parcare	0		2	
Locuri de garare	1		0	
Categorii de utilizare a terenurilor				
	Existent		Propus	
Constructii	95.86	28.96%	103.66	31.32%
Alei pietonale si terase	11.22	3.39%	11.22	3.39%
Alei carosabile	31.96	9.66%	73.28	22.14%
Spatiu verde	191.96	57.99%	142.84	43.15%

Bilant teritorial raportat la limita amplasamentului studiat (existent si propus pentru parcela in sens urbanistic).

	Existent		Propus	
Aria Parcelei	810			
Aria construita	171.86		179.66	
Aria desfasurata	250.54		267.56	
Aria utila	181		207	
POT	21.22%		22.18%	
POT maxim (reglementat)	35,00 %			
CUT	0.31		0.33	
CUT max (reglementat)	0,90			
Regim de inaltime	S+P+1E		S+P+1E	
Regim de inaltime maxim reglementat	(S) + P + 1 + M(R)			
	D + P + M (R)			
Inaltime la cornisa	+6.35 m		+6.35	
Inaltime la coama	+8.17m		+8.17m	
Inaltime maxima reglementata	12,00 m			
Locuri de parcare	0		2	
Locuri de garare	1		0	
Categorii de utilizare a terenurilor				

	Existent		Propus	
Constructii	95.86	28.96%	179.66	54.28%
Alei pietonale si terase	11.22	3.39%	11.22	3.39%
Alei carosabile	31.96	9.66%	73.28	22.14%
Spatiu verde	670.96	202.71%	545.84	164.91%

5 CONCLUZII

Consecinte generate de obiectivele propuse

Edificarea parcelei determina cresterea eficientei utilizarii terenului intravilan si ofera noi unitati locative intr-o zona deja urbanizata, reducând astfel presiunea asupra terenurilor situate in zonele de urbanizare periferice localitatii.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Solutia propusa aplicarea principiului sustenabilității prin eficientizarea utilizării fondului construit într-un context urban rezidențial prestabilit, precum și diminuarea amprentei carbonice a imobilului prin reabilitarea termică a acestuia și prelungirea duratei de viață a construcțiilor.

Baza legala a elaborarii PUD

- H.G. nr.525 /1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea 50/1991 republicata privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor.
- Legea 350 /2001 – privind amenajarea teritoriului si urbanismului.
- HCL 539/2006 – privind asigurarea locurilor de parcare in Municipiul Cluj Napoca.
- G.M. 09/2000 – privind metodologia de elaborare si continutul cadru al PUD.

Data elaborarii
21.01.2022

Intocmit:
arh. Calin Spanu

conf. dr. arh. Radu Spanu