



**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI
DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII -
CORP C1 ȘI CORP C2 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ
UNIFAMILIALĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE,
AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER**

Amplasament: str. Vișinilor nr. 13, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar: **ALB ANDRONIC-CONSTANTIN**
Faza proiect: **P.U.D.**
Proiectant: **MOUA STUDIO SRL**
Str. Baba Novac nr. 28/2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Nr. proiect: MOUA_181 / 2022
Data: Octombrie 2022



FOAIE DE CAPĂT

Proiectant general: MOUA STUDIO SRL

Coordonator proiect urbanism: arh. urb. Mihaela Vrabete

Echipa de proiect: arh. urb. Mihaela Vrabete

arh. urb. stag. Oana Burnete

arh. stag. Cristina Iordache

MEMORIU JUSTIFICATIV

pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII - CORP C1 ȘI CORP C2 ȘI CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER

Amplasament: str. Vișinilor nr. 13, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **ALB ANDRONIC-CONSTANTIN**

Faza proiect: **P.U.D.**

Proiectant: **MOUA STUDIO SRL**
Str. Baba Novac nr. 28/2, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. proiect: MOUA_181 / 2022

Data: Octombrie 2022

CONȚINUT

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinația clădirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora
- 3.9. Adâncimea apei subterane
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent
- 3.12. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente/menținute
- 4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.11. Lucrări necesare de sistematizare
- 4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.13. Coeficientul de utilizare a terenurilor
- 4.14. Asigurarea utilităților
- 4.15. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

5. CONCLUZII

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONȘTRUCȚII - CORP C1 ȘI CORP C2 ȘI CONȘTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament:	str. Vișinilor, nr. 13, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	ALB ANDRONIC-CONSTANTIN
Proiectant general:	MOUA STUDIO SRL
Faza de proiectare:	P.U.D.
Data elaborării:	octombrie 2022

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului ALB ANDRONIC-CONSTANTIN în scopul desființării celor două corpuri de clădire existente pe sit și edificării unei noi locuințe pe amplasamentul situat pe str. Vișinilor, nr. 13, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic a corpului de proprietate studiat.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., obiectivul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona de nord a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Prin P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca, zona studiată, încadrată în U.T.R. Lip, a fost reglementată ca fiind zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Zona din care face parte amplasamentul studiat este dedicată locuirii, în zonă predominând locuințele unifamiliale.

Surse documentare:

- Documentația topografică;
- Certificatul de Urbanism nr. 2197/12.08.2022;
- P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca;
- Regulamentul Local de Urbanism.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

În zonă nu au fost realizate alte documentații care să includă suprafața de teren ce face obiectul prezentului studiu.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații, identificat prin C.F. nr. 261629, este accesibil din str. Vișinilor - situată pe latura sudică a amplasamentului, respectiv din str. Izvorului - situată în partea de est a acestuia.

Strada Vișinilor este un drum de trafic redus, asfaltat și modernizat, cu două benzi de circulație și trotuare de ambele părți ale carosabilului, cu o lățime care variază între 7,65m și 9,35m.

Strada Izvorului este un drum de trafic redus cu 1 bandă de circulație și trotuare, asfaltat și modernizat, cu o lățime care variază între 5,19m și 5,89m.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața propusă pentru a fi studiată și reglementată prin P.U.D. este de 267mp.

Vecinătățile sunt:

- nord: proprietate privată (C.F. nr. 311010);
- vest: proprietate privată (C.F. nr. 276575);
- est: strada Izvorului;
- sud: strada Vișinilor.

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Pe amplasament au fost edificate 2 construcții după cum urmează:

▪ Corp C1 – casă din cărămidă cu 3 camere, 1 bucătărie, 1 hol, cămară de alimente, veranda deschisă, 1 bucătărie de vară.

▪ Corp C2 – casă din paianță, 1 wc din scânduri.

Restul suprafețelor sunt libere de construcții și sunt amenajate ca și spații verzi și platforme auto sau pietonale.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Funcțiunea principală a zonei este locuirea, majoritatea construcțiilor constând în locuințe unifamiliale.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație este situat într-o zonă dominată de locuințe unifamiliale, situație prezentată în planurile de situație atașate documentației.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE

Parcela studiată, în suprafață de 267mp, este proprietate privată a beneficiarului ALB ANDRONIC-CONSTANTIN, conform extrasului C.F. 261629 anexat.

Pe amplasament se regăsesc două construcții (C1 – casă din cărămidă; C2 – casă din paianță) cu o suprafață construită totală de 136,46mp.

- Suprafața construită totală existentă este de 136,46mp.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Zona cercetată prezintă o înclinare mică pe direcția NV-SE. În momentul executării forajului, terenul nu prezenta semne de instabilitate. În forajul executat, nu s-a interceptat pânza de apă freatică.

Pentru fundarea construcției noi se propune adoptarea următoarei soluții tehnice:

- Se recomandă adoptarea unei adâncimi de fundare $D_f \geq 2m$ de la C.T.A. actual;
- La calculul terenului de fundare, pentru predimensionarea fundațiilor se va lua presiunea convențională de bază, pe straturi, conform NP-112-2014, punctul B.2.;
- La calculul terenului de fundare, pentru dimensionarea fundațiilor se va lua capacitatea portantă respectiv calculul la starea limită ultimă, conform NP-112-2014, Anexa F - subcapitolul F.1. Calculul capacității portante în condiții nedrenate, conform relației D.1 SR EN 1997-1.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Nu este cazul.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

În forajul executat nu s-a interceptat pânza de apă freatică (până la cota de -6.10m).

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Zona seismică de calcul - valoarea de vârf ale accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență $IMR=100ani$, $ag=0,10g$ și valoarea perioadei de colț, $T_c=0,7sec$ conform P100/1-2013.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent este în stare bună iar zona este caracterizată de omogenitatea funcțiunii de locuire.

Regimul de construire este predominant izolat, cu clădiri de tip urban modern, de regulă alipite de una dintre limitele de proprietate laterală. În zonă nu se poate identifica o regulă de aliniere la aliniament.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat dispune de o echipare edilitară completă (apă, canalizare, gaz, telecomunicații și energie electrică).

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării propune realizarea următoarelor lucrări:

- Desființarea corpurilor C1 și C2 – în vederea realizării unei noi locuințe unifamiliale care se încadrează în prevederile actualului regulament de urbanism;
- Construirea locuinței unifamiliale, cu regim de înălțime S+P+M;
- Refacerea împrejuririi;
- Realizarea de amenajări exterioare, presupunând zone tratate mineral pentru parcaje și spații pietonale, precum și spații verzi, inexistente în situația actuală.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Destinația construcției nou propuse va fi de locuință unifamilială.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața desfășurată a locuinței propuse este de 225mp, inclusiv spații tehnice și balcoane.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE/MENȚINUTE

Obiectivul se încadrează atât volumetric cât și arhitectural în contextul și prevederile volumetrice ale clădirilor existente de pe amplasament respectiv din imediata vecinătate.

4.5. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul auto existent se va re poziționa, acesta realizându-se în continuare din strada Vișinilor, amplasată în partea de sud a terenului, și va avea o lățime de max. 3m.

În ceea ce privește accesul pietonal, acesta se va realiza în continuare din strada Vișinilor, dar se va re poziționa pentru o mai bună accesibilitate.

Spațiile neutilizate pentru construcții, circulații, puncte gospodărești sau parcaje, sunt amenajate ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru a asigura atât un ambient plăcut cât și pentru a contribui la rețeaua de spații verzi a orașului. Procentul de spații verzi este de 40,45% din suprafața totală a parcelei.

Circulațiile pietonale din interiorul parcelei se realizează prin trotuare de gardă și alei pavate.

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu este cazul.

4.7. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.

4.8. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Nu este cazul.

4.9. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Conform CU nr. 2197/12.08.2022 terenul nu este grevat de servituți de utilitate publică.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Construcția propusă nu va contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent, noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil. Deșeurile menajere vor fi preluate de către firmele de salubritate, conform unui orar prestabilit printr-un contract.

4.11. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE

Nu este cazul.

4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Extinderea propusă va fi amplasată în retragere față de aliniament, având o retragere propusă de 5m (minimum impus în zonă fiind de 3m). Conform planurilor de situație atașate, nu se poate stabili o regulă locală referitoare la retragerea clădirilor față de aliniament.

Construcția se va retrage cu 1m față de latura vestică a amplasamentului (în acord cu prevederile Codului Civil). Se poate observa pe planurile de situație atașate, o regulă locală de apropiere a construcțiilor de latura vestică, în scopul eficientizării utilizării parcelelor de lățime redusă.

Față de latura estică se propune o retragere minimă de 4,80m iar față de latura posterioară una de 5 m – rezultată din cauza dimensiunii reduse a parcelei, respectiv din nevoia de a asigura un confort interior ridicat.

Regimul de înălțime pentru construcție va fi S+P+M, cu înălțimea maximă a construcției măsurată în punctul cel mai înalt față de teren de 8,55m.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi în acord cu prevederile Regulamentului aferent UTR Lip.

P.O.T. propus = 29,96%

4.13. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. propus = 0,71

4.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele publice existente în zonă.

4.15. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

	Suprafața [mp]	Suprafața [%]
Suprafața terenului	267 mp	100%
Suprafața construită existentă	136,46 mp	51,10%
Suprafața construită propusă	80,00 mp	29,96%
Suprafața desfășurată existentă	136,46 mp	-
Suprafața desfășurată totală propusă	225,00 mp	-
Suprafața desfășurată propusă (calcul CUT)	190,00 mp	-
Suprafața spații verzi	108,00 mp	40,45%
Suprafața platforme auto / pietonale	79,00 mp	29,56%
Nr. locuri de parcare	1	
P.O.T.	29,96%	
C.U.T.	0,71	

5. CONCLUZII

Prezentul studiu urmărește integrarea funcțiunii investiției (locuinței unifamiliale) în contextul urbanistic, a reglementărilor aferente, pentru a răspunde nevoilor. Reglementările în ceea ce privește modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirilor, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici se încadrează în contextul zonei, respectiv în condițiile regulamentului de urbanism.

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulații și echipare edilitară;
- tipul de proprietate a terenurilor.

Cluj-Napoca
 Octombrie 2022

Întocmit,
urb. stag. Oana Burnete

Coordonator,
arh. urb. Mihaela Vrabete