

BORDEROU :

A. PIESE SCRISE:

1. Certificat de Urbanism
2. Extras de carte funciara
3. Copie C.I. proprietari
4. Avize si Acorduri
5. Studiu geotehnic + referat Af
6. Documentatie cadastrala
7. Memoriu justificativ

B. PIESE DESENATE:

- Plansa 01 - Plansa de incadrare in zona si in PUG
- Plansa 02 - Situatia existenta pe suport topografic
- Plansa 03 - Reglementari urbanistice si propunere de mobilare
- Plansa 04 - Reglementari edilitare
- Plansa 05 - Proprietatea asupra terenurilor si circulatia acestora

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei :

Obiectivul : **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSOLIDARE, REALIZARE
SUBSOL, EXTINDERE SI MANSARDARE**

Adresa obiectiv: **STR. SEMENICULUI, NR.4
MUN. CLUJ NAPOCA, JUD. CLUJ**

Beneficiar: **BANDI ATTILA**

Proiectant general: **SAA SELART PROIECT S.R.L. , CUI : 36682430
ARH. ANCA A. SELARIU , TEL: 0755 800 425;**

Faza: **PUD**

Proiect nr.: **58 / 2020**

Obiectul lucrării:

- Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) in conformitate cu Metodologia de elaborare a continutului – cadru al documentatiilor de urbanism in vederea realizarii unei locuinte unifamiliale P+E.

Scop:

- Interventia urmareste modalitatea de conformare a constructiei propuse cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism referitor la utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea constructiei.

Obiective:

- stabilirea posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului
- Stabilirea modalitatilor etajare si extindere imobil
- Realizare de amenajari exterioare
- Dezvoltarea relatiilor functionale si estetice cu vecinatate

Conditii de elaborare:

- Conlucrarea intre initiator (beneficiar), elaborator (proiectant), autoritatile locale
- Respectarea reglementarilor specifice pentru asigurarea coerenței urbane, si aprofundarea prevederilor din Planul Urbanistic General, in corelare cu conditiile din Certificatul de Urbanism

Cadrul legal:

Documentația a fost întocmită în conformitate cu prevederile Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, precum și în conformitate cu H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.

De asemenea s-a avut în vedere "REGLEMENTAREA TEHNICĂ—GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL—CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU"— indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

Din principalele acte normative, cu implicatii directe sau complementare asupra domeniului urbanismului, se mentioneaza:

- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism, republicată;
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea 50/1991 privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr.43/1998 privind regimul juridic al terenurilor,
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Codul Civil actualizat
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul imobiliar și publicității imobiliare;
- Ordinul ministrului Sănătății nr. 536/1997 pentru aprobarea normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;

Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

- Planul Urbanistic General al localității Cluj-Napoca;
- Planuri de încadrare, planuri topografice și acte de proprietate ale terenului
- Certificat de Urbanism
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: planuri topografice și studiu geotehnic
- Documentații pentru Avize și Acorduri

2. INCADRAREA IN ZONA

Conform certificatului de urbanism nr. 249 din 03.02.2022 emis de catre primaria Cluj Napoca, in scopul “**ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSOLIDARE, REALIZARE SUBSOL, EXTINDERE SI MANSARDARE**” pentru amplasamentul situat in jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, str. Semenicului, nr.4; se solicita elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu intrucat caracteristicile parcelei nu intrunesc conditiile din RLU aferent PUG Cluj Napoca.

Conform prevederilor din Planul Urbanistic General,

Parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj Napoca și conform PUG este încadrată parțial în **UTR Lip** și parțial în **UTR = Liu**, zona caracterizată cu funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, cu regimul de construire izolat, retrase din aliniament.

UTILIZĂRI PERMISE: Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative

UTILIZĂRI INTERZISE: Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 conform PUG Cluj. 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.

Din punct de vedere juridic, imobilul studiat este proprietate privată, situat în intravilanul localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural – urbanistice.

Imobilul nu are restricții din punct de vedere urbanistic și nu este afectat de servituti de utilitate publică.

Conform informatiilor din extrasul de carte funciara nr. 267703, suprafata terenului este de 324 mp si are categoria de folosinta curti – constructii.

Parcela cadastrala include o constructie de locuit – corp C1 in suprafata construita de 45.00 mp si un regim de inaltime parter, cu invelitoare de tip sarpanta si alipita la un calcan existent. Imobilul este imprejmuit pe toate laturile.

Forma parcelarului a rezultat urmare a Deciziei Civile nr.37/A/1999, avand ca obiect iesirea din indiviziune.

Atat la parcela in discutie cat si la parcelele adiacente, accesul in incinta se face strict pietonal, direct din strada Semenicului, urmare a unei diferente de nivel data de un taluz de piatra existent pe domeniul public si care este in administrarea primariei.

Din punct de vedere a vecinatatilor terenul studiat are urmatoarele limite:

- la sud: limita laterala: proprietate privata, locuinta unifamiliala
- la nord: limita laterala : proprietate privata, locuinta unifamiliala construita pe calcan, cu regim de inaltime $S_{\text{Partial}} + P + M_{\text{Partial}}$,
- la vest: frontul parcelei: strada Semenicului
- la est : limita posterioara: proprietate privata, locuinta

Analiza fondului construit:

Vecinatatile prezinta constructii existente cu functiune preponderenta de locuire permanenta, cu un grad de viabilitate bun, aspect intretinut, iar din punct de vedere al regimului de inaltime, se incadreaza pe o scara de la nivel parter pana la $S+P+1E$.

Din punct de vedere a cailor de comunicatie si obiectivelor de utilitate publica, zona este echipata edilitar complet (apa, canal, gaz, electrica, telecomunicatii), iar imobilul in discutie este racordat la toate utilitatile existente.

Din punct de vedere geotehnic, arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Conditiiile de amplasament nu prezinta riscuri privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active.

SUPRAFATA TEREN	= 324.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA existenta	= 45.00 mp
SUPRAFATA CONSTR. DESFASURATA existenta	= 45.00 mp

Casa existenta din caramida, compusa din:

DORMITOR	= 18.46 mp
BUCATARIE	= 10.47 mp
<u>CAMARA</u>	<u>= 4.00 mp</u>
SUPRAFATA UTILA	= 32.93 mp
SUPRAFATA LOCUIBILA	= 18.46 mp/ 1 camera

POT existent = 13.89 %

CUT existent = 0.138

REGIM DE INALTIME existent = Parter

INALTIME LA STREASINA existenta = 3.95 m

Din punct de vedere urbanistic, reglementarile zonei permit realizarea de locuinte si anexe ale acestora, precum si dotari de servicii profesionale si de acces public. In cazul existentei unui calcan vecin se recomanda ca noile constructii sau dupa caz extinderile propuse sa se alipeasca la acesta, fara sa-i depaseasca lungimea.

In acest sens, Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca prevede ca: **se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent.**

4. SITUATIA PROPUA / REGLEMENTARI URBANISTICE

Se propune extinderea constructiei existente in vederea acoperirii calcanului existent. Solutia prevede pastrarea aliniamentului, inclusiv alinierea la streasina existenta la frontul parcelei, precum si pastrarea retragerii laterale existente fata de vecinul de pe latura opusa calcanului.

Accesul in incinta se pastreaza in forma existenta, specifica si parcelelor adiacente. Propunerea se incadreaza in tipologia zonei.

Caracteristicile generale ale construcției propuse:

In conformitate cu *P 100 - 1 - 2013 - „Cod de proiectare seismica”*, cladirea se inscrie in *clasa de importanta III*. In ceea ce priveste stabilirea categoriei de importanta, in conformitate cu *„Regulamentul privind stabilirea categoriei de importanta a constructiilor – Metodologie de stabilire a categoriei de importanta a constructiilor”* elaborat de INCERC Bucuresti, cladirea se situeaza in *categoria de importanta C – constructie de importanta normala*.

Configuratia interioara si exterioara s-a stabilit in urma analizarii prevederilor Regulamentului General de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca, precum si in urma studiilor efectuate in teren asupra vecinatilor: constructie vecina pe calcan, cu subsol partial, parter si mansarda partiala.

Arhitectura constructiei propuse este de factură modernă, de tip urban și exprima caracterul programului de locuire. Volumetria se armonizeaza cu vecinatatile, atât din punct de vedere estetic, cât și din punct de vedere funcțional, rezultând o linie arhitecturală echilibrată a intregului imobil. Compartimentarile interioare respecta prevederile din Legea Locuintei privind suprafetele minimale si asigura iluminarea si ventilarea naturala a tuturor incaperilor.

Spatiile libere, gradina de fatada si gradina posterioara vor fi inierbate si plantate. Suprafata totala propusa de spatiu verde amenajat este de 158.93 mp, respectiv 49,05% din suprafata parcelei.

La nivel de **echipare edilitara** constructia este racordata la toate retelele edilitare publice existente.

INDICII :

SUPRAFATA TEREN	= 324.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA existenta	= 45.00 mp
SUPRAFATA CONSTRUITA propusa	= 96.66 mp (calcul POT)
SUPRAFATA CONSTR. DESFASURATA existenta	= 45.00 mp
SUPRAFATA CONSTR. DESFASURATA propusa	= 209.58 mp (calcul CUT)
SUPRAFATA CONSTR. DESF. TOTALA propusa	= 261.15 mp (cu balcon, terasa si pod)
SUPRAFATA NIVEL SUBSOL	= 55.31 mp
SUPRAFATA NIVEL PARTER	= 96.66 mp

SUPRAFATA NIVEL MANSARDA	= 57.61 mp (= 59.60 % din suprafata nivel parter)
SUPRAFATA UTILA TOTALA	= 142.38 mp
SUPRAFATA LOCUIBILA	= 53.22 mp/ 3 camere
POT existent = 13.89 %	POT propus = 29.83 %
CUT existent = 0.138	CUT propus = 0.647
REGIM DE INALTIME existent	= P
REGIM DE INALTIME propus	= $S_{\text{partial}} + P + M_{\text{partial}}$
INALTIME LA STREASINA existenta	= 3.95 m fata de CTA, respectiv <u>3.42 m</u> fata de cota +- 0.00
INALTIME LA STREASINA propusa	= 3.92 m la front, fata de CTA respectiv <u>3.42 m</u> fata de cota +- 0.00 si partial 5.77 m / 2.95 m pe laterala
INALTIME MAXIMA propusa (coama/calcan)	= 7.10 m fata de CTA, respectiv 6.60 m fata de cota +- 0.00
SUPRAFATA SPATII VERZI propuse	= 158.93 mp = 49.05 %
NR. PLANTATII PROPUSE	= 10

<u>BILANT TERITORIAL:</u>	EXISTENT		PROPUS	
	(mp)	(%)	(mp)	(%)
Suprafata parcelei studiate	324,00	100,00	324,00	100,00 %
Suprafata construita	45,00	13,89	96,66	max. 29,83 %
Suprafata sp. verzi / teren liber	244,00	75,31	153,93	min. 49,05 %
Suprafata pavata / alei / terase	35,00	10,80	73,41	max. 21,12 %
TOTAL	324,00	100,00	324,00	100,00 %

Valorificarea cadrului natural si protectia mediului

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 49,05 % din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara:

Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor:

Prin specificul investitiei ce se doreste, nu se produc poluanti pentru ape datorita specificului functiunii de locuire decat in limitele admise de normele in vigoare.

Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului:

Poluantii ce pot fi emisi in aer in urma realizarii investitiei propuse pot proveni de la microcentrala termica cu care se va realiza incalzirea spatiilor interioare si se va prepara apa calda menajera.

Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:

Investitia propusa prin specificul functiunii de locuire, nu creaza un nivel ridicat de zgomot, ce sa depaseasca limitele prevazute de normele in vigoare si nu influenteaza confortul acustic al populatiei din zona.

Gospodarirea deseurilor:

Specificul functiunii de locuire nu produce cantitati importante de deseuri. Deseurile ce se pot produce sunt deseuri menajere specifice de natura solida sau lichida.

Deseurile menajere de natura solida se vor depozita selectiv in pubele ce se vor ridica de catre societatea de salubritate in baza unui contract intre parti.

Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre:

Activitatile generate de functiunea propusa nu vor avea impact negativ asupra florei si faunei terestre.

Modul de asigurare a utilitatilor

Alimentarea cu apă: Sursa de baza pentru alimentarea cu apa potabila a municipiului o constituie reseaua publica existenta. Imobil existent este racordat la apa.

Se va asigura necesarul pentru nevoi tehnologice de locuire, igienizare si pentru interventie in caz de incendiu.

Evacuarea apelor uzate : Apele uzate menajere vor fi colectate si deversate in reseaua publica de canalizare menajera. Imobilul existent este racordat la canalizare.

Asigurarea agentului termic: Incalzirea spatiilor si prepararea apei calde manjere se va realiza cu ajutorul unor centrale termice de aprox. 24-35kw, ce va functiona cu combustibil pe gaz. Centrala termica se va amplasa intr-un spatiu binedefinit in concordanta cu toate standardele in vigoare.

Arhitectura constructiei propuse va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire). Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice mediului urban – tablă lisă dublu-fălțuită pentru acoperiș, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră/caramida sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

Spre spațiul public aliniamentul este închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,20 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii. Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

DATA:
APRILIE 2022

INTOCMIT:
S.C. SAA SELART PROIECT S.R.L.
ARH. ANCA A. ȘELARIU

