

Memoriu justificativ PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- Denumirea proiectului: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ P+E,
- Inițiator (beneficiar): SILVIA MUNTEAN;
- Elaborator (proiectant): BiA Smaranda Todoran
- Coordonator urb. Laurentiu Komaromi-Gheroghe
- Data elaborării: NOIEMBRIE 2022

1.2. Obiectivul lucrării:

Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se dorește reglementarea regimului juridic, economic și tehnic al terenului situat pe strada Eremia Grigorescu 54, identificat prin plan de situație și număr topografic și cadastral pentru teren și pentru casă și respectiv număr de CF (conform documentelor atașate), în vederea realizării pe acest amplasament a unei locuințe unifamiliale, cu racordurile aferente.

PUD-ul își propune să soluționeze în detaliu asigurarea accesibilității parcelei pentru cea de-a doua locuință propusă pe ea, racordarea la rețelele edilitare, modul de ocupare și utilizare a terenului, funcțiunea și aspectul architectural al construcției și amenajărilor, integrarea acestora și corelarea lor cu cele existente învecinare, circulația auto și pietonală pe parcela privată de pe strada Eremia Grigorescu 54. Formele de proprietate juridică ale terenului nu se schimbă. Imobilul existent se va păstra ca atare.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

În cadrul localității Cluj-Napoca, obiectivul este situat în cartierul Grigorescu, cu acces de pe strada Eremia Grigorescu. Strada Ion Andreescu nu atinge limita terenului, în partea sa nordică. Terenul este situat pe un teren în pantă, ce face parte din dealul Cetățuui, versantul Nordic, situat la nord de Someș, și are orientare sudică .

- **Studiile de fundamentare** care au avut ca obiect parcela propusă pentru construire au dus la următoarele concluzii:

2.1.1. SUPORTUL CADASTRAL ȘI TOPOGRAFIC sugerează următoarele concluzii:

- Terenul are o suprafață de 2018mp în CF și conform măsurătorilor.

- Parcela face parte din parcelarul tipic al străzii cu o dezvoltare în lungime,
- Nu există alte funcțiuni pe parcelele învecinate înafară de locuire unifamilială.
- Regimul de înălțime pe stradă este de maxim 3 niveluri supraterane.
- Nu există servituți de utilitate publică nici pe amplasament nici pe parcelele învecinate.
- TERENUL ESTE IN PANTA cu o declivitate maximă de cca 100% SI DIFERENTA DE NIVEL între cota 0 a locuinței si strada este de 12m.

2.1.2. STUDIUL GEOTEHNIC a concluzionat că:

- Suprafața parcelei unde se dorește amplasarea imobilului de locuit este într-o zonă încadrată în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus, cf. NP 074-2014 (v. p. 2 din STUDIUL GEOTEHNIC) – CE ZICE EXPERTIZA GEO
- Stratificația terenului este următoarea: argilă nisipoasă prăfoasă, roșiatică (0,00m - -1,10m), nisip prăfos cu pietriș (-1,10m - -1,80m), pietriș cu nisip (-1,80m - -2,10m), nisip argilos (-2,10m - -3,00m), nisip gălbui (-3,00m - -3,70m), nisip cu pietriș (-3,70m - -6,00m)
- Natura terenului de fundare duce la următoarele recomandări:
 - Se va opta pentru un sistem de fundații continue sau izolate ;
 - Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție ;
 - Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza unifrom și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură ; adâncimea de fundație trebuie să corespundă normelor, adică să nu fie afectată de îngheț etc ;
 - O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare ;
 - Zonele nebetonate vor fi înierbate.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior sunt cele ce se desprind din PUG CLUJ, pentru UTR Liu în care se situează parcela.

2.1.3. PARCELA studiată respectă sau nu următoarele prescripții ale PUG:

- 2.1.3.1. UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ preponderentă este cea de locuire individuală (se respectă – v p. 3/8 RLU Liu PUG);
- 2.1.3.2. Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor se înscrie în tipologia specifică zonei pentru casele situate pe strada E Grigorescu – cu retragerea față de front de cca 3m, cu retragerea față de limita laterală nordică de cca 1m și cu retragerea față de limita nordică posterioară variabilă. Pe aproape toate parcelele în îneles urban, există mai multe locuințe. Nevoia de a face a o adoua locuință a generat PUD (se respectă – v p. 3/8 RLU Liu PUG);

2.1.3.3. Parcela în înțeleles urban este cea de la numărul 54. Parcelarul nu a fost modificat. În acest sens, parcela îndeplinește următoarele condiții:

2.1.3.3.1. Are front la strada ;

2.1.3.3.2. Lungimea acestuia este de peste 12m

2.1.3.3.3. Adâncimea parcelei este mai mare decât frontul

2.1.3.3.4. **Suprafața parcelei pe care se amplasează construcția este de 2018mp**

2.1.3.3.5. Forma parcelei este dreptunghiulară.

Amplasarea clădirii propuse respectă alinierea de cca 3m față de front, caracteristică zonei; Spre sud, amplasamentul are front de cca 21m la strada Eremia Grigorescu, de unde se realizează și accesul ; Spre nord, amplasamentul are latura de 21,5m, și se învecinează cu o proprietate privată; Spre vest, amplasamentul are latura de cca 102m și se învecinează cu mai multe proprietăți private;

Spre est, amplasamentul are latura de cca 93m și se învecinează cu o proprietate privată;

Parcela are o suprafață totală de 2018mp, conform măsurătorilor topografice și CF, și este identificată prin număr cadastral și topografic 10122/2 pentru teren și respectiv număr de CF 319416.

2.1.3.4. Construcția va avea acces la drum public, realizându-se un acces pietonal și unul auto cu lățimea mai mică de 3m.

2.1.3.5. Staționarea a 4 autovehicule se va realiza pe teren, iar pe rampă va putea staționa ocazional o a 5a mașină (se respectă prevederile PUG – v. p. 5/8 din RLU Liu).

2.1.3.6. Se respectă înălțimea maximă admisă a clădirii, regimul de înălțime fiind P+E, cu înălțimea în punctul cel mai înalt al aticului etajului retras de sub 10m.

2.1.3.7. Aspectul exterior al clădirii va respecta prevederile PUG.

2.1.3.8. Se vor respecta condițiile de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor.

2.1.3.9. Se vor respecta suprafețele plantate minime.

2.1.3.10. Se vor respecta indicii urbanistici pe parcela destinată construirii imobilului de locuit, astfel:

2.1.3.10.1.1. POT maxim este de 35%;

2.1.3.10.1.2. CUT maxim este de 0,9.

Pe parcela în înțeleles urban de asemenea POT și CUT sunt egale sau sub limitele admise în PUG de 35% respectiv 0,9.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela are acces direct la strada Eremia Grigorescu, de unde se realizează și accesurile.

3.2. Suprafața ocupată. Limite. Vecinătăți

Amplasamentul are o formă aproximativ dreptunghiulară, așa cum s-a descris și mai sus.

Relatia cu vecinătățile.

Construcția existentă are următoarele retrageri față de vecinătăți :

retragerea fata de limita de sud, este de 32m (față de stradă);

retragerea fata de limita de est este de cca 4m;

retragerea fata de limita nordică a proprietatii este de cca 53m;

retragerea fata de limita de vest a proprietatii este de cca 4m.

Construcția propusă va avea următoarele retrageri fata de vecinătăți :

retragerea fata de limita de nord va fi de minim 4m;

Pe această latură, înălțimea maximă la atic la retragerea de 3m nu va depăși 5m față de CTN.

retragerea fata de limita de sud (strada E. Grigorescu) va fi de cca 74m ;

retragerea fata de limita de vest respectiv vest a proprietatii variaza între cca 3 si cca 3,5m.

Caracterul inchegat al zonei, ca zonă rezidențială de calitate, cu vegetație abundentă, nu va fi alterat de imobilul propus. Dimpotrivă, tratarea casei ca o succesiune de volume asezate pe panta va pune accentul pe aspectul verde al zonei.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Parcela va fi construită în proporție de maxim 35%. Suprafețele plantate/ dalate etc sunt date în tabelele de mai jos:

BILANT TERITORIAL

CATEGORIE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TERENULUI	2018	100	2018	100
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	152	7,5	330	16,3
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ ptr. CALCUL CUT	304		561	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	304		561	
SUPRAFATA SPATII VERZI LA SOL	1791	88,7	1217	60,1
SUPRAFATA TERASE ȘI ALEI PIETONALE	78,7	3,9	186	9,2
SUPRAFATA ALEI CAROSABILE	0	0	300	14,8
NR LOCURI DE PARCARE ÎN GARAJ	0		0	
NR LOCURI DE PARCARE EXTERIOARE	2		4	

Suprafata terenului situata in UTR ZCP Liu = 1130mp

Suprafata terenului situată în UTR Liu = 888mp

POT propus (calculat pe întreaga parcelă) = 16,3%

CUT existent și propus calculat pe UTR ZCP Liu = 0,26

CUT propus calculat pe UTR Liu = $275/888=0,31$

3.4. **Caracterul zonei. Aspectul arhitectural urbanistic**

Zona este caracterizată de existența unor parcele dezvoltate în profunzime și ocupate de locuințe unifamiliale. Acestea au un aspect arhitectural divers, în funcție de data la care au fost construite. Cele mai noi sunt modernizate, au un gabarit mai important și un grad de finisare mai bun, fiind realizate în diferite stiluri. Cele mai vechi au în general elemente decorative din stucatură, geamuri de lemn, acoperișuri cu țiglă.

3.5. **Destinația clădirilor**

Așa cum s-a specificat mai sus (v. punctul 3.4), clădirile de pe Eremia Grigorescu sunt în această zonă, destinate exclusiv locuirii.

3.6. **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Proprietatea asupra terenurilor este privată.

3.7. **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.** V. punctul 2.1.2.

3.7. **Accidente de teren**

Nu există accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi). Terenul nu are declivități importante.

3.8. **Adâncimea apei subterane**

Conform studiului geotehnic ale cărui concluzii au fost prezentate mai sus (v. p. 2 din prezentul memoriu) s-au efectuat pe amplasamentul studiat două foraje până la cota de cca 6m. În urma realizării acestora, nu s-a descoperit apă subterană. Totuși, studiul geotehnic indică faptul că în situația unor ploi abundente, există ape ce se preling pe straturile de argilă impermeabile, la diferite cote.

3.9. **Parametrii seismici caracteristici zonei.** V. punctul 2.1.2.

3.10. **Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)**

Pe lângă observațiile făcute la punctul 3.4. asupra caracterului arhitectural-urbanistic al zonei, fondul construit poate fi analizat din prisma mai multor criterii.

Din punct de vedere al înălțimii clădirilor, acestea variază de la cca 6m la cornișă la cca 12m, în funcție de regimul de înălțime, și el variabil de la D+P la D+P+2E.

Structura imobilelor este din cărămidă portantă pentru clădirile realizate în prima parte a secolului XX, clădirile mai recente fiind pe cadre. Zona e caracterizată de prezența șarpantelor, în general de lemn cu învelitori de țiglă ceramică cărămie.

Starea clădirilor este bună sau foarte bună, zona fiind una bine întreținută de locatari.

3.11. **Echiparea existentă**

Zona este complet echipată edilitar. Există la toate construcțiile din zonă branșamente și racorduri la rețeaua locală de apă, canalizare, curent electric, gaz, telefonie. Transportul deșeurilor este asigurat de către locatari prin contract cu firme locale de salubritate (ROSAL), care colectează deșeurile săptămânal.

4. REGLEMENTĂRI

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor se referă la următoarele aspecte:

4.1. Obiectivele noi solicitate de beneficiar. Beneficiarul dorește realizarea următoarelor obiective:

- Păstrarea locuinței déjà existente pe teren, în zona de UTR ZCP Liu.
- În perimetrul construibil din UTR Liu, se propune realizarea unui imobil de locuit cu 2 niveluri. Beneficiarii doresc, o cât mai mare diversitate și suprafață de spații exterioare, de aceea, imobilul propus se va dezvolta în trepte (terase) succesive.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor. Clădirea de locuit propusă va fi amplasată conform regulilor zonei. Se va elibera mai ales latura sudică pentru a profita de lumină la nivelul parterului și al grădinii aferente, conform planului de situație propus, atasat prezentei documentatii.

Capacitatea și suprafața desfășurată. Sunt date în tabelul de mai jos, atât pentru locuința existentă cât și pentru cea propusă: - număr cadastral și topografic 10122/2 pentru teren și respectiv număr de CF 319416.

	CONSTRUCȚIA EXISTENTĂ	CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ
FUNȚIUNEA	Locuință unifamilială	Locuință unifamilială
REGIM DE ÎNĂLȚIME	P+M	P+E
DIM. MAX. LA TEREN	11,80x15,60m	13,20x14,30
Înălțimea max. față de cota terenului amenajat	4,65m la streășină 7,85m la coamă	6,95m la cornisa 8,20m la coama

4.3. Imobilul existent are un nivel locuibil, mansarda fiind neamenajată.

Imobilul propus are zona de zi la parter, care cuprinde camera de zi, zona de bucătărie, holul de acces , un grup sanitar, casa scării și o cameră. Podul este mansardabil, dar nu s-a realizat mansardă.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța față de construcțiile existente și parcelele învecinate: Deoarece pe ambele laturi, clădirile vecine (de la numerele 1 și 3) sunt amplasate la distanțe mici față de limitele de proprietate cu parcela studiată, se propune o construcție dezvoltată în compact, care va profita de orientarea sudică și estică, atât la nivelul parterului și al grădinii cât și la nivelul etajului.

Accesurile pietonale și auto: Se realizează pe rampa auto dinspre strada, pentru accesul auto, și pe poarta pietonală independentă pentru accesul pietonal, care păstrează accesul pietonal existent pe parcelă.

Accesurile pentru utilajele de stingere a incendiilor: În eventualitatea unei intervenții a pompierilor, este accesibilă latura sudică a parcelei.

- 4.5. **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.** Zona este caracterizată de existența unor imobile de locuit de bună calitate arhitecturală, ce ilustrează stilurile perioadelor în care au fost construite. Imobilul propus va respecta prevederile PUG cu privire la finisaje, gabarit, forme ale acoperișului.
- 4.6. **Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.** Nu este cazul.
- 4.7. **Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**
Se realizează conform planului de situație propus, cu acces auto pe rampa în parcare și trepte de dimensiuni mari pentru accesul pietonal în casă. Există posibilitatea accesării pietonale și auto a curții dinspre strada spre grădina.
- 4.8. **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.** Zona de grădină va fi plantată.. Grădina de față va fi tratată ca o grădină decorativă.
- 4.9. **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.** Nu este cazul.
- 4.10. **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.** Nu este cazul.
- 4.11. **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului.** Nu e cazul.
- 4.12. **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.** Nu e cazul.
- 4.13. **Profiluri transversale caracteristice.** Se păstrează profilul transversal al străzii, care nu este afectat de intervenția propusă.
- 4.14. **Lucrări necesare de sistematizare verticală.** Nu e cazul. Clădirea se va amplasa pe panta terenului, profitând de zona mai joasă la stradă pentru realizarea accesului în parcare. Spre grădină, casa va urmări panta terenului natural existând trepte în interior.
- 4.15. **Regimul de construire.** Cel existent este S+P+E. Cel propus este P+E.
- 4.16. **Alinierea și înălțimea construcțiilor.** Va respecta reglementările PUG. Față de limitele de proprietate, înălțimea la atic va fi de maxim 8m la cota etajului neretras, sub 12m la cota aticului etajului retras.
- 4.17. **POT propus = maxim 35%.**
- 4.18. **Coeficientul de utilizare a terenurilor maxim 0,9.**
- 4.19. **Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).** Se vor asigura prin proiect sau prin folosirea celor existente, racorduri la apă, canalizare, electricitate, alimentare cu gaz, telefonie și internet. Toate rețelele sunt prezente în zonă.
- 4.20. **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat**
BILANȚ TERITORIAL EXISTENT și PROPUȘ

BILANT TERITORIAL

CATEGORIE	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFAȚA TERENULUI	2018	100	2018	100
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ	152	7,5	330	16,3
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ ptr. CALCUL CUT	304		561	
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ	304		561	
SUPRAFATA SPATII VERZI LA SOL	1791	88,7	1217	60,1
SUPRAFATA TERASE ȘI ALEI PIETONALE	78,7	3,9	186	9,2
SUPRAFATA ALEI CAROSABILE	0	0	300	14,8
NR LOCURI DE PARCARE ÎN GARAJ	0		0	
NR LOCURI DE PARCARE EXTERIOARE	2		4	

5. CONCLUZII

Prin proiectul propus se reglementează o parcelă tipică zonei străzii Eremia Grigorescu. Amplasarea unei a doua locuințe pe parcel este posibilă cu respectarea caracterului zonei și a prevederilor PUG.

Intocmit arh. Smaranda Todoran

Coordonator urbanist,
Laurentiu Komaromi-Gheroghe