

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE UNITATE LOCATIVĂ ÎN EXTENSIA CELEI
EXISTENTE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI LOCUINȚE
SEMICOLECTIVE CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE ALIPITE,
AMENAJĂRI EXTERIOARE,
str. Arad, nr. 23, municipiul Cluj-Napoca, județ Cluj**

MEMORIU JUSTIFICATIV

Întocmit în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu – GM-009-2000

BIRO-HALMAGYI LEHEL BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Str. Transilvaniei, nr. 15A, sat Baciu, comuna Baciu, județ Cluj

C.I.F. 41888763/12.11.2019

A. FOAIE DE TITLU

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE UNITATE LOCATIVĂ ÎN EXTENSIA CELEI EXISTENTE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE ALIPITE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, str. Arad, nr. 23, municipiul Cluj-Napoca, județ Cluj
NUMĂRUL VOLUMULUI	I
DENUMIREA VOLUMULUI	MEMORIU JUSTIFICATIV
DENUMIREA BENEFICIARULUI	GASPAR ANA și GASPAR IULIU Str. Arad, nr. 23, municipiul Cluj-Napoca, județ Cluj
DENUMIREA PROIECTANTULUI	BIRO-HALMAGYI LEHEL BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Str. Transilvaniei, nr. 15A, sat Baciu, comuna Baciu, județ Cluj
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	2/2023
DATA PREDĂRII	2023

BIRO-HALMAGYI LEHEL BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Str. Transilvaniei, nr. 15A, sat Baci, comuna Baci, județ Cluj

C.I.F. 41888763/12.11.2019

B. LISTA SEMNĂTURILOR

PROIECTANT GENERAL:

BIRO-HALMAGYI LEHEL BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

ȘEF PROIECT: arh. Biro-Halmagyi Lehel

COORDONATOR URBANISM: arh. urb. Mureșan Mihaela

PROIECTANT: arh. urb. Miron Patricia

PROIECTANȚI DE SPECIALITATE:

STUDIU GEOTEHNIC – S.C. ARC GEOSTUDIES S.R.L.

PROIECTANT: ing. geolog Ungureanu Alexandra

C. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESEDATE

A. FOAIE DE TITLU	2
B. LISTA SEMNĂTURILOR	3
C. BORDEROU DE PIESE SCRISE ȘI DESEDATE.....	4
D. MEMORIU JUSTIFICATIV	6
1. INTRODUCERE	6
1.1. Date de recunoaștere a documentației	6
1.2. Obiectul lucrării	7
1.3. Surse de documentare	7
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ.....	8
2.1. Localizarea amplasamentului	8
2.2. Concluzii din documentații elaborate anterior	8
2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.	8
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	9
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații	9
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți	9
3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic	10
3.4. Destinația clădirilor	10
3.5. Tipuri de proprietate asupra terenurilor	10
3.6. Elemente ale cadrului natural	10
3.7. Echipare tehnico-edilitară	11
4. REGLEMENTĂRI.....	12
4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	12
4.2. Obiective noi solicitate prin tema-program.....	13
4.3. Amplasarea, conformarea construcțiilor și principii de compoziție	13
4.4. Funcționalitatea și caracteristicile construcțiilor propuse	13
4.5. Suprafețe și capacități	14
4.6. Integrarea în context a noilor construcții.....	14
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale	14
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare la relief	14
4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	15
4.10. Profiluri transversale caracteristice.....	15
4.11. Regimul de construire	15
4.12. Asigurarea utilităților	15
4.13. Bilanț teritorial.....	16
5. CONCLUZII.....	17

BIRO-HALMAGYI LEHEL BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Str. Transilvaniei, nr. 15A, sat Baci, comuna Baci, județ Cluj

C.I.F. 41888763/12.11.2019

E. PIESE DESENATE

Nr. planșă	Denumire planșă	Scara
0	Încadrare în zonă	1:2 000
1	Situația existentă	1:2 50
2	Reglementări urbanistice	1:2 50
3	Reglementări edilitare	1:2 50
4	Proprietatea asupra terenurilor	1:2 50
5	Mobilare urbanistică	1:2 00

Întocmit,
arh. urb. Mureșan Mihaela

arh. urb. Miron Patricia

BIRO-HALMAGYI LEHEL BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

Str. Transilvaniei, nr. 15A, sat Baciu, comuna Baciu, județ Cluj

C.I.F. 41888763/12.11.2019

D. MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE UNITATE LOCATIVĂ ÎN EXTENSIA CELEI EXISTENTE, ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNEI LOCUINȚE SEMICOLECTIVE CU DOUĂ UNITĂȚI LOCATIVE ALIPITE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, str. Arad, nr. 23, municipiul Cluj-Napoca, județ Cluj
NUMĂRUL VOLUMULUI	I
DENUMIREA VOLUMULUI	MEMORIU JUSTIFICATIV
DENUMIREA BENEFICIARULUI	GASPAR ANA și GASPAR IULIU Str. Arad, nr. 23, municipiul Cluj-Napoca, județ Cluj
DENUMIREA PROIECTANTULUI	BIRO-HALMAGYI LEHEL BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ Str. Transilvaniei, nr. 15A, sat Baciu, comuna Baciu, județ Cluj
NUMĂRUL DE ORDINE AL DOCUMENTAȚIEI	2/2023
DATA PREDĂRII	2023

1.2. Obiectul lucrării

Obiectivul lucrării, Planul Urbanistic de Detaliu, constă în reglementarea urbanistică a suprafeței aferente parcelei CF nr. 327006 (nr. topo. 6526), aflate pe str. Arad, nr. 23, în municipiul Cluj-Napoca (în intravilan), județul Cluj, prin stabilirea condițiilor de construire, a acceselor și a traseelor circulațiilor auto și pietonale și a posibilităților de asigurare a utilităților.

Zona studiată și reglementată prin P.U.D. constă în suprafața aferentă parcelei CF nr. 327006 (nr. topo. 6526), aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice Gaspar Ana și a soțului Gaspar Iuliu, având o suprafață totală de 789 mp. Parcela studiată cuprinde o construcție existentă cu funcțiunea de locuință unifamilială, având o suprafață construită de 94 mp și regim de înălțime S+P (subsol+parter).

Principalele aspecte urmărite în dezvoltarea P.U.D.-ului sunt următoarele:

- organizarea arhitectural-urbanistică a zonei studiate, prin stabilirea amplasamentului noilor construcții prevăzute a se realiza și încadrarea coerentă a acestora în contextul vecinătăților;
- reglementarea modului de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară;
- organizarea circulației carosabile și pietonale;
- circulația judiciară a terenurilor;
- stabilire P.O.T., C.U.T., regim de înălțime, funcțiuni propuse;
- aliniamente și retrageri propuse.

Documentația P.U.D. se va elabora conform cadrului conținut prevăzut în "Ghid privind metodologia de elaborare și conținut-cadru al planului urbanistic de detaliu", indicativ GM – 009 -2000, aprobat cu Ordinul nr. 37 / N / 08.06.2000.

Documentația P.U.D. se va elabora în concordanță și cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca în vigoare.

Parcela care a generat prezenta documentație de urbanism se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Gaspar Ana și a soțului Gaspar Iuliu, având următoarele caracteristici:

- Beneficiari: Gaspar Ana și Gaspar Iuliu;
- C.F. nr. și nr. cadastral: 327006;
- Nr. topografic: 6526;
- Suprafață totală teren: 789,00 mp;
- Adresa: str. Arad, nr. 23, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

Conform temei de proiectare întocmite de beneficiari se solicită:

- Construirea unei unități locative în extensia celei existente, mai exact la construcția existentă cu funcțiunea de locuință unifamilială se va alipi o nouă construcție propusă tot cu funcțiunea de locuință unifamilială, împreună cele două alcătuind un ansamblu de tip locuință semicolectivă cu două unități locative alipite; construcția nou propusă va avea regimul de înălțime P+1E (parter + un etaj);
- amenajări exterioare: alei pietonale, alei carosabile, precum și parcaje.

Construcția existentă pe parcelă este reședința personală a beneficiarilor, Gaspar Ana și soțul Gaspar Iuliu, iar amplificarea sau modificarea acesteia nu este dorită de beneficiari, construcția fiind recent renovată și aflându-se în condiții optime de funcționare. Beneficiarii doresc să realizeze pe parcelă o nouă construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială pentru un alt membru al familiei.

Având în vedere faptul că lățimea parcelei nu permite amplasarea unei noi construcții la frontul străzii cu respectarea tuturor prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca în vigoare și că imobilul clădire existent pe parcelă nu se poate amplifica, se elaborează prezenta documentație P.U.D. în scopul construirii unei noi locuințe unifamiliale în continuarea celei existente, prin derogarea de la prevederea P.U.G. privind amplasarea construcțiilor în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m.

1.3. Surse de documentare

Lucrarea a fost întocmită pe baza următoarelor surse documentare:

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca în vigoare;
- Certificat de urbanism nr. 454 din 06.03.2023, emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca;
- Ridicare topografică – extras Carte Funciară;
- Studiu geotehnic, elaborat de S.C. ARC GEOSTUDIES S.R.L., ing. geol. Ungureanu Alexandra, în anul 2023.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Localizarea amplasamentului

Amplasamentul studiat este situat în zona de nord-est a municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj.

Parcela studiată prin P.U.D., identificată prin CF nr. 327006 (nr. topo. 6526), se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Arad, nr. 23, are suprafața totală de 789,00 mp și se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Gaspar Ana și Gaspar Iuliu.

2.2. Concluzii din documentații elaborate anterior

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca în vigoare, parcela identificată prin CF nr. 327006 (nr. topo. 6526) este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în unitatea teritorială de referință **UTR Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic**.

Conform extrasului de carte funciară nr. 327006 (nr. topo. 6526), categoria de folosință a terenului este curți construcții (789,00 mp). Parcela cuprinde o construcție existentă (327006-C1, locuință) cu suprafața de 94,00 mp.

Conform Certificatului de urbanism nr. 454 din 06.03.2023, emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, parcela studiată este situată în unitatea teritorială de referință **UTR Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic**. De asemenea, Certificatul de urbanism nr. 454 din 06.03.2023, emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, prevede următoarele aspecte semnificative pentru investiția propusă:

- Imobilul este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice;
- Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora;
- Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de parcelar omogen și regulat și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei);
- Utilizări admise: locuințe individuale și locuințe semicolective cu maxim două unități locative;
- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:
 - În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi la acesta;
 - Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m măsurată de la aliniament;
 - Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini;
 - Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m (în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, distanța minimă este aceeași);
 - Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m;
- Regim de înălțime maxim admis: 3 niveluri supraterane;
- Suprafața minimă a spațiilor verzi amenajate pe parcelă este de 40% din suprafața totală;
- P.O.T maxim admis: 35%;
- C.U.T. maxim admis: 0,9.

Prin Certificatul de urbanism nr. 454 din 06.03.2023 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca și prin adresa nr. 636028 din 2022 emisă de Biroul Strategii Urbane din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca (în urma analizei în ședința operativă de urbanism a documentației depuse pentru obținerea certificatului de urbanism) se solicită elaborarea PUD în vederea amplasării construcției propuse (locuință semicolectivă cu două unități locative alipite) în extensia construcției existente deja pe parcelă, la mai mult de 25 m de aliniament.

De asemenea, prin adresa nr. 636028 din 2022 emisă de Biroul Strategii Urbane din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca se solicită analizarea modului de amplasare a clădirilor de pe frontul estic al străzii Arad în raport cu limita de constructibilitate maximă admisă prin PUG de 25 m de la aliniament, în vederea propunerii unei noi limite de constructibilitate pe parcela studiată.

2.3. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul studiat are acces auto și pietonal direct din strada Arad (drum de importanță locală) care delimitează parcela pe latura sud-vestică. Accesul auto și pietonal pe parcelă este amenajat în situația existentă.

Profilul drumului de acces măsoară în total 10,00 m și este alcătuit din câte o bandă de circulație auto pe sens și trotuare de-o parte și de alta. Strada Arad se află în condiții bune de funcționare fiind asfaltată și amenajată complet.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Parcela studiată cuprinde o construcție existentă cu funcțiunea de locuință unifamilială, având o suprafață construită de 94,00 mp și regim de înălțime S+P (subsol+parter). Parcela este împrejmuită în situația existentă.

Limitele zonei studiate constau în limitele de proprietate ale parcelei CF nr. 327006, aceasta măsurând 789,00 mp.

Zona studiată este încadrată în următoarele vecinătăți:

- N-V – parcelă intravilan aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice, CF nr. 330400;
- S-V – strada Arad (drum de acces de importanță locală);
- S-E – parcelă intravilan aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice, nr. topo. 6527;
- N-E – parcelă intravilan aflată în proprietatea privată a persoanelor fizice, CF nr. 276588.

Bilanțurile suprafețelor și indicii urbanistici existenți pentru zona studiată sunt:

BILANȚUL TERITORIAL AL SITUAȚIEI EXISTENTE		
Teren identificat prin C.F. nr. 327006, aflat în proprietatea privată Gaspar Ana și Gaspar Iuliu		
ZONE FUNCȚIONALE / CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
	mp	%
Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic / Curți construcții	789.00	100.00
TOTAL	789.00	100.00
TOTAL – Suprafață teren C.F. nr. 327006, din care:	789.00	100.00
Zonă studiată prin P.U.D.	789.00	100.00

SUPRAFEȚE ȘI INDICI URBANISTICI		
Teren identificat prin C.F. nr. 327006, aflat în proprietatea privată Gaspar Ana și Gaspar Iuliu		
SUPRAFEȚE		
Denumire	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
	Suprafață (mp)	Procent din total (%)
Zona studiată prin P.U.D. (parcela C.F. nr. 327006)	789.00	100.00
Clădiri	94.00	11.91
Alei pietonale/carosabile	83.37	10.57
Spații verzi	611.63	77.52
TOTAL	789.00	100.00
INDICI URBANISTICI		
Denumire	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
Aria construită (amprenta la sol) (mp)	94.00	
Aria desfășurată (mp)	94.00	
P.O.T. existent	11.91%	
C.U.T. existent	0.12	
Regim de înălțime clădire existentă	S+P	
INFORMAȚII SUPLIMENTARE		
Număr clădiri pe teren	1	
Număr locuri de parcare amenajate	0	

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Zona în care este amplasată parcela studiată are un caracter rezidențial.

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, de parcelar omogen și regulat și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit individuale sau semicolective. Construcțiile sunt amplasate cu latura scurtă spre stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei.

În ceea ce privește caracterul arhitectural-urbanistic, parcelele și construcțiile din proximitatea amplasamentului studiat au un caracter tipic urban rezidențial. Clădirile învecinate au funcțiunea de locuințe individuale sau semicolective, un regim de înălțime cu maxim 3 niveluri supraterane și o imagine arhitecturală de tip urban.

3.4. Destinația clădirilor

Funcțiunile clădirilor cu care parcela studiată se învecinează direct sunt de locuințe individuale cu regim de înălțime parter (la nord-vest și sud-est) și parter + un etaj (la nord-est).

În partea de nord-vest, la o parcelă distanță de parcela studiată se întâlnește funcțiunea de locuire semicolectivă cu un regim de înălțime parter + mansardă (P+M) al construcției. În partea de sud-est, la o parcelă distanță de parcela studiată se întâlnește, de asemenea, funcțiunea de locuire semicolectivă cu un regim de înălțime parter + un etaj + mansardă (P+1+M) al construcției.

Construcția existentă pe parcela studiată are funcțiunea de locuință unifamilială, având o suprafață construită de 94,00 mp și regim de înălțime S+P (subsol+parter). Construcția existentă cuprinde la subsol o pivniță, iar la parter 2 camere, o bucătărie, o cămară, o baie, antreu și verandă. Construcția este realizată din fundații din beton, zidărie de cărămidă, șarpantă din lemn și învelitoare din țigle ceramice.

3.5. Tipuri de proprietate asupra terenurilor

Parcela studiată prin P.U.D., identificată prin CF nr. 327006, se află în totalitate în proprietatea privată a persoanelor fizice Gaspar Ana și a soțului Gaspar Luliu.

Parcela studiată este delimitată pe latura sud-vestică de drumul de acces de importanță locală (strada Arad), care se află în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca. Parcelele cu care se învecinează amplasamentul studiat se află în proprietatea privată a persoanelor fizice sau juridice.

În zona studiată nu există propuse obiective de utilitate publică și nu există suprafețe de teren care fac obiectul circulației terenurilor.

Bilanțul teritorial al tipurilor de proprietate asupra terenurilor este după cum urmează:

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Suprafața (mp)	%
A) DOMENIUL PUBLIC	0.00	0.00
Terenuri din domeniul public al statului	0.00	0.00
Terenuri din domeniul public al județului	0.00	0.00
Terenuri din domeniul public al municipiului	0.00	0.00
B) PROPRIETATE PRIVATĂ	789.00	100.00
Terenuri din domeniul privat al statului	0.00	0.00
Terenuri din domeniul privat al municipiului	0.00	0.00
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice	789.00	100.00
TOTAL	789.00	100.00
CIRCULAȚIA TERENURILOR		
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0.00	0.00
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		
Obiective de utilitate publică propuse	0.00	0.00

3.6. Elemente ale cadrului natural

Geomorfologia și geologia:

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat face parte din Depresiunea Transilvaniei, fiind situat în Culoarul Someșului Mic, în zona de luncă-terasă joasă. Terenul este orizontal și este localizat la aproximativ 500 m distanță, la sud, de cursul actual al Râului Someșul Mic.

Din punct de vedere geologic, amplasamentul aparține Bazinului Transilvaniei. Acesta este format din subasment și cuvertura sedimentară. Din succesiunea cuverturii sedimentare (umpluturii bazinului) importanță pentru prezenta lucrare prezintă depozitele de vârstă badeniană. Acestea sunt formate din marne, marne cu eflorescențe de gips, care acoperă

SITUAȚIA EXISTENTĂ

formațiunea cu sare și Complexul tufului de Dej.

Pe amplasamentul studiat au fost interceptate depozite aluvionare ale Someșului Mic, de vârstă cuaternară ce reprezintă formațiunea acoperitoare. Roca de bază este formată în această arie din depozite de vârstă badeniană.

Clima:

Municipiul Cluj-Napoca se încadrează în sectorul cu climă temperat-continentală.

Configurația terenului:

Terenul studiat este relativ orizontal, diferența de nivel fiind una extrem de redusă, mai exact de aproximativ 0,7m pe toată lungimea parcelei (55,67 m).

Zonalitate seismică:

Valoarea de vârf a accelerației terenului, pentru proiectare este $ag = 0.10$ g și valoarea perioadei de colț, $T_c = 0.7$ sec (P100/1-2013). Unde ag reprezintă accelerația terenului pentru proiectare pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani în zona studiată, iar T_c reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde.

Arii naturale protejate:

Zona studiată nu este inclusă în arii naturale protejate.

Elemente de expunere sau risc:

Zona este lipsită de surse de poluare.

3.7. Echipare tehnico-edilitară

Zona studiată beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă. Pe strada Arad există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, de canalizare, de alimentare cu gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații. Construcția existentă pe parcelă este branșată/racordată la toate aceste utilități.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Prezentul P.U.D. a fost întocmit pe baza următoarelor documente:

- Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca în vigoare;
- Certificat de urbanism nr. 454 din 06.03.2023, emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca;
- Ridicare topografică – extras Carte Funciară;
- Studiu geotehnic, elaborat de S.C. ARC GEOSTUDIES S.R.L., ing. geol. Ungureanu Alexandra, în anul 2023.

Concluziile analizei privind limitele de construibilitate

Prin Certificatul de urbanism nr. 454 din 06.03.2023 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca și prin adresa nr. 636028 din 2022 emisă de Biroul Strategii Urbane din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca (în urma analizei în ședința operativă de urbanism a documentației depuse pentru obținerea certificatului de urbanism) se solicită elaborarea PUD în vederea amplasării construcției propuse (locuință semicolectivă cu două unități locative alipite) în extensia construcției existente deja pe parcelă, la mai mult de 25 m de aliniament.

De asemenea, prin adresa nr. 636028 din 2022 emisă de Biroul Strategii Urbane din cadrul Primăriei municipiului Cluj-Napoca se solicită analizarea modului de amplasare a clădirilor de pe frontul estic al străzii Arad în raport cu limita de construibilitate maximă admisă prin PUG de 25 m de la aliniament, în vederea propunerii unei noi limite de construibilitate pe parcela studiată.

Analiza privind limitele de construibilitate de pe parcelele de pe latura estică a străzii Arad a fost realizată și inclusă pe planșa „0. Încadrare în zonă” aferentă prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.

În urma analizei privind limitele de construibilitate, pe planșa „0. Încadrare în zonă”, au fost marcate aliniamentul existent, limita de construibilitate de maxim 25 m de la aliniament (conform prevederilor PUG în vigoare), construcțiile existente care depășesc această limită și limita de construibilitate propusă.

În urma analizării situației din teren și a observațiilor de pe ortofotoplan s-a determinat faptul că din totalul de 21 de construcții existente pe acest front al străzii, 9 dintre ele depășesc limita de construibilitate maximă de 25 m de la aliniament. Construcțiile marcate în cadrul analizei ca depășind limita de construibilitate de 25 m sunt doar cele cu caracter permanent, cu funcțiuni de locuire, construcțiile de tip anexă nefiind cuprinse în studiu.

Limita de construibilitate nou propusă pe parcela studiată prin PUD este de 35 m. Această limită a fost propusă deoarece 4 dintre cele 9 construcții care depășesc limita de construibilitate de 25 m sunt alinate la această nouă limită, iar încă 4 se apropie de această nouă limită, la o diferență cuprinsă între 1,5 m și 3 m. În plus, construcția amplasată în nord-vest la o parcelă distanță de parcela studiată, este o construcție nou realizată cu funcțiunea de locuire semicolectivă și se întinde până la limita de 35 m de la aliniament. De asemenea, în partea de sud-est la o parcelă distanță de parcela studiată întâlnim tot o construcție cu funcțiunea de locuire semicolectivă, care se întinde până la aproximativ 33 m de aliniament. Cele două construcții menționate anterior sunt construcții cu caracter permanent, cu funcțiunea de locuire și care sunt construite relativ recent.

Elementele analizei au fost marcate pe mai multe tipuri de suport în plan și anume pe ortofotoplan (Google Maps), pe suport e-Terra ANCP și pe planșa aferentă PUG Cluj-Napoca.

Concluziile studiului geotehnic

Studiul geotehnic a fost elaborat de S.C. ARC GEOSTUDIES S.R.L., ing. geol. Ungureanu Alexandra, în anul 2023.

Prin studiul geotehnic, amplasamentul studiat este încadrat în categoria geotehnică 2 (risc geotehnic moderat), în conformitate cu Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074 – 2022.

Terenul de fundare, constând din pietriș cu nisip, a fost încadrat la un teren bun de fundare. Apa a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj, dar este puțin probabil să fie necesare epuizmente. Vecinătățile nu prezintă un risc pentru executarea noii construcții dacă se respectă normele de săpături în construcții. Acclerația terenului este $ag=0.10$ g.

În foraj au fost interceptate depozite aluviale formate din pietriș cu nisip sau pietriș cu nisip argilos. Fiind depozite aluvionare, acestea pot avea o variație litologică pe laterală în funcție de migrarea paleocanalului de curgere a Someșului Mic.

Terenul natural este orizontal și nu pune probleme de stabilitate.

Apa subterană a fost interceptată în foraj la -3.00 m.

Fundațiile se vor încadra în stratul de pietriș cu nisip, iar adâncimea minimă de fundare pentru amplasament este $D_{fmin}>1.00$ m. Presiunea convențională a stratului de pietriș cu nisip este de 350 kPa.

4.2. Obiective noi solicitate prin tema-program

Beneficiarii investiției, Gaspar Ana și Gaspar Luliu, proprietarii parcelei CF nr. 327006 studiate prin P.U.D., doresc construirea unei unități locative în extensia celei existente pe parcelă și amenajarea exterioară a incintei. Construcția nou propusă este o locuință unifamilială pentru un alt membru al familiei. Mai exact, la construcția existentă cu funcțiunea de locuință unifamilială se va alipi o nouă construcție propusă tot cu funcțiunea de locuință unifamilială, împreună cele două alcătuind un ansamblu de tip locuință semicolectivă cu două unități locative alipite. Construcția nou propusă va avea regimul de înălțime P+1E (parter + un etaj).

Construcția existentă pe parcelă este reședința personală a beneficiarilor, Gaspar Ana și soțul Gaspar Luliu, iar amplificarea sau modificarea acesteia nu este dorită de beneficiari, construcția fiind recent renovată și aflându-se în condiții optime de funcționare.

4.3. Amplasarea, conformarea construcțiilor și principii de compoziție

Având în vedere faptul că lățimea parcelei nu permite amplasarea unei noi construcții la frontul străzii cu respectarea prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca în vigoare și că clădirea existentă pe parcelă nu se poate amplifica, construcția propusă se va amplasa în continuarea (alipită) celei existente, depășind limita de construibilitate de 25 m prevăzută în P.U.G. cu 10 m, adică latura nord-estică a construcției propuse va fi la 35 m distanță față de aliniament.

Construcția nou propusă este amplasată pe latura nord-vestică a parcelei studiate în continuarea construcției existente. Construcția nou propusă cu funcțiunea de locuință unifamilială are un regim de înălțime P+1E (parter + un etaj). Locuința unifamilială existentă pe parcelă împreună cu cea nou propusă vor funcționa sub forma unei locuințe semicolective cu două unități locative alipite.

Construcția propusă se conectează la construcția existentă printr-un volum cu regim de înălțime P (parter) care are funcțiunea de casă a scării pentru acces în podul construcției existente.

Construcția nou propusă se retrage cu minim 7,56 m față de limita de proprietate opusă, mai exact sud-estică. Construcția propusă continuă alinierea construcției existente față de limita sud-estică de proprietate. Față de aliniament construcția propusă se află la 20,27 m. Construcția nou propusă se dezvoltă până la limita de 35 m de la aliniament. Față de limita posterioară de proprietate retragerea construcției propuse variază de la 20,60 m la 20,71 m.

Distanța dintre construcția propusă și cea mai apropiată construcție pentru locuire de pe parcela vecină este de 16,91 m.

În ceea ce privește compoziția urbanistică, construcția propusă continuă amplasarea tipică a construcțiilor pe parcele din zonă, și anume alipită de una dintre limitele laterale de proprietate. Construcția se va realiza cu o convenție de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.

4.4. Funcționalitatea și caracteristicile construcțiilor propuse

Structura funcțională:

Din punct de vedere funcțional, construcția propusă cuprinde la parter un antreu, un hol, casa scării, camera de zi, bucătăria, un spațiu tehnic, un sas și o baie, iar la etaj casa scării, un hol, 3 dormitoare și o baie.

Accese în clădire și circulația pe verticală:

Accesul principal în clădirea propusă se va realiza de pe latura sud-estică a acesteia. Construcția propusă va avea și un acces secundar dinspre grădină.

Circulația interioară pe verticală va fi asigurată de o scară interioară. Toate scările, podestele, golurile cu o diferență de nivel mai mare de 0,30 m vor avea balustrade cu o înălțime minimă de 0,90 m, fiind astfel alcătuite încât să împiedice cățărarea și căderea utilizatorilor.

Sistemul constructiv, închideri exterioare și compartimentări interioare:

Sistemul constructiv este alcătuit din fundații continue din beton simplu/armat, pereți portanți din cărămidă cu goluri de 25-30 cm grosime, sâmburi beton armat, planșee din beton armat peste parter, din grinzi de lemn peste etaj respectiv șarpantă din cherestea de rășinoase. Toate elementele de lemn ale planșeelor și șarpantei se vor ignifuga asigurându-se rezistența la foc de minim 30 minute.

Tâmplăriile exterioare (uși și ferestre) se vor realiza din profile de aluminiu/PVC cu rupere de punte termică și geamuri tripan de eficiență energetică ridicată.

Compartimentările interioare se vor executa din cărămidă cu goluri. Tâmplăriile interioare se vor realiza din MDF sau lemn.

Acoperișul și învelitoarea:

Acoperișul va fi tip șarpantă cu învelitoare din țigle ceramice și/sau tablă prefălțuită cu sistem de colectare ape pluviale alcătuit din jgheaburi și burlane din tablă prevopsită.

Finisaje exterioare:

Pardoseli exterioare:

- pavaj din dale/pevele beton prefabricate la trotuare/platforme pietonale;

Pereți exteriori:

- termosistem polistiren pentru fațade de contact 10/15 cm grosime;
- tencuială decorativă;

Încadrarea construcției:

Construcția se încadrează la CATEGORIA „C” DE IMPORTANȚĂ (conform HGR nr. 766/1997) și la CLASA „III” DE IMPORTANȚĂ (conform Codului de proiectare seismică P100/1 – 2013).

Măsuri de protecție civilă:

Conform Legii 481/2004 privind protecția civilă și Hotărârii nr. 862/2016 privind stabilirea categoriilor de construcții la care este obligatorie realizarea adăpostului de protecție civilă, nu sunt necesare măsuri de protecție.

4.5. Suprafețe și capacități

Bilanțul suprafețelor construcției nou propuse este următorul:

- Aria construită clădire propusă = 121,44 mp, din care:
 - Ac clădire = 94,01 mp
 - Ac terasă/platforme acces = 27,43 mp
- Aria desfășurată clădire propusă = 210,19 mp, din care:
 - Ad parter = 121,44 mp
 - Ad etaj = 88,75 mp

Bilanțul suprafețelor totale pe parcelă, cuprinzând construcția existentă și cea propusă, este următorul:

- Aria construită totală = 215,44 mp
- Aria desfășurată totală = 304,19 mp

4.6. Integrarea în context a noilor construcții

Construcția nou propusă se încadrează în context atât prin funcțiunea propusă, cât și prin conformarea spațial-volumetrică.

Funcțiunea de locuire propusă se încadrează în specificul zonei, zona având un caracter preponderent rezidențial cu locuințe individuale sau semicolective.

Construcția propusă are un regim de înălțime P+1E (parter + un etaj), iar regimul de înălțime al construcțiilor învecinate este P, P+M sau P+1E+M.

Din punct de vedere al imaginii arhitecturale, construcția se conformează caracterului urban al zonei prin volumetrie și finisajele exterioare propuse.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal pe parcelă se realizează din strada Arad care delimitează parcela pe latura sud-vestică.

Pe parcelă este propusă o alee auto cu lățimea minimă de 3,20 m (în zona accesului, după care aceasta se lățește) și 2 locuri de parcare exterioare în interiorul incintei.

Aleile pietonale propuse pe parcelă sunt configurate astfel încât să preia circulațiile pietonale și să conecteze zona accesului pe parcelă, zona locurilor de parcare și construcțiile. Acestea au o lățimi cuprinse între 1,20 m și 1,50 m.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare la relief

Planul Urbanistic de Detaliu este întocmit în conformitate și cu respectarea cadrului legal în vigoare în ceea ce privește protecția mediului.

Arii naturale protejate:

Zona studiată nu este inclusă în arii naturale protejate.

Spații verzi:

Suprafața de spații verzi amenajate pe parcelă nu este una redusă, mai exact 385,44 mp, reprezentând 48,85% din suprafața zonei studiate.

Adaptarea la relief:

Terenul studiat este relativ orizontal, diferența de nivel fiind una extrem de redusă, mai exact de aproximativ 0,7 m pe toată lungimea parcelei (55,67 m). În consecință construcția propusă nu necesită o adaptare specială la relief.

Relaționarea funcțiunii propuse cu mediul natural:

Se va avea în vedere ca funcțiunea propusă să se integreze cât mai armonios în cadrul natural. Se va asigura o

ocupare a terenurilor cu construcții cât mai optimizată, cu amenajări de spații verzi care să respecte cerințele minime conform cadrului legal în vigoare.

Pe amplasamentul studiat nu se vor desfășura activități poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Valorificarea cadrului natural:

Documentația Planului Urbanistic de Detaliu, va ține seama de posibilitățile de valorificare a cadrului natural. În amenajarea zonei studiate se vor prevedea zone verzi plantate.

Cadrul natural va fi protejat prin amenajarea de spații înierbate și amenajate cu vegetație plantată - arbori și pomi de înălțime medie. Prin amplasarea construcțiilor se va asigura o însoțire cât mai bună a întregului ansamblu.

Prevenirea producerii riscurilor naturale:

Zona studiată nu se află în zona expusă riscurilor naturale.

Epurarea apelor uzate și depozitarea controlată a deșeurilor:

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca acestea să fie preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii. Pe parcelă este propus un punct gospodăresc cu suprafața de 1,70 mp, amplasat în zona accesului pe parcelă.

4.9. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Funcțiunile propuse nu prezintă un impact negativ asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și din punct de vedere fonic. Astfel nu sunt necesare măsuri speciale pentru reabilitarea spațiilor verzi.

Executarea construcției și organizarea de șantier se va realiza urmărind un impact minim asupra cadrului natural.

4.10. Profiluri transversale caracteristice

Conform ridicării topografice, terenul studiat este relativ orizontal, diferența de nivel fiind una extrem de redusă, mai exact de aproximativ 0,7 m pe toată lungimea parcelei (55,67 m).

4.11. Regimul de construire

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca în vigoare, parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în unitatea teritorială de referință **UTR Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcellar de tip periferic**.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) conform PUG al municipiului Cluj-Napoca în vigoare este de 35%, iar coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) este 0,9. Regimul maxim de înălțime admis conform PUG al municipiului Cluj-Napoca în vigoare este de 3 niveluri supraterane.

Principalele reglementări propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu sunt după cum urmează:

- Aria construită totală (amprenta la sol): 215,44 mp;
- Aria desfășurată totală: 304,19 mp;
- Regim de înălțime propus: P+1E (parter + un etaj);
- P.O.T. propus: 27,31%;
- C.U.T. propus: 0,39;
- Retrageri față de limitele de proprietate:
 - Pe latura N-V: 0,00 m;
 - Pe latura S-V: 20,27 m;
 - Pe latura S-E: variază de la 9,50 m la 7,56 m;
 - Pe latura N-E: variază de la 20,71 m la 20,60 m.

4.12. Asigurarea utilităților

Zona studiată beneficiază de echipare tehnico-edilitară completă. Pe strada Arad există rețele publice de alimentare cu apă potabilă, de canalizare, de alimentare cu gaze naturale, de alimentare cu energie electrică și de telecomunicații.

Construcția existentă pe parcelă este branșată/racordată la toate aceste utilități.

Clădirea propusă va fi echipată cu toate instalațiile necesare funcțiunii, și anume instalații de apă și canalizare, electrice, termice și de telecomunicații.

4.13. Bilanț teritorial

BILANȚUL TERITORIAL AL SITUAȚIEI PROPUSE				
Teren identificat prin C.F. nr. 327006, aflat în proprietatea privată Gaspar Ana și Gaspar Iuliu				
ZONE FUNCȚIONALE / CATEGORIA DE FOLOSINȚĂ A TERENURILOR	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	mp	%	mp	%
Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic / Curți construcții	789.00	100.00	789.00	100.00
TOTAL	789.00	100.00	789.00	100.00
TOTAL – Suprafață teren C.F. nr. 327006, din care:			789.00	100.00
Zonă studiată prin P.U.D.			789.00	100.00

SUPRAFEȚE ȘI INDICI URBANISTICI				
Teren identificat prin C.F. nr. 327006, aflat în proprietatea privată Gaspar Ana și Gaspar Iuliu				
SUPRAFEȚE - AMENAJARE ZONĂ STUDIATĂ				
Denumire	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Suprafață (mp)	Procent din total (%)	Suprafață (mp)	Procent din total (%)
Zona studiată prin P.U.D. (parcels C.F. nr. 327006)	789.00	100.00	789.00	100.00
Clădiri (amprenta la sol)	94.00	11.91	215.44	27.31
Alei carosabile	83.37	10.57	104.98	13.31
Alei pietonale + P.G.			83.14	10.54
Spații verzi	611.63	77.52	385.44	48.85
TOTAL	789.00	100.00	789.00	100.00

SUPRAFEȚE - CLĂDIRI				
Denumire	SITUAȚIA EXISTENTĂ		SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	Suprafață (mp)		Suprafață (mp)	
Aria construită (amprenta la sol) totală	94.00		215.44	
Aria desfășurată totală	94.00		304.19	

INDICI URBANISTICI		
Denumire	SITUAȚIA EXISTENTĂ	SITUAȚIA PROPUȘĂ
P.O.T. maxim admis prin P.U.G.	35.00%	
C.U.T. maxim admis prin P.U.G.	0.90	
P.O.T.	11.91%	27.31%
C.U.T.	0.12	0.39
Regim de înălțime maxim admis prin P.U.G.	3 niveluri supraterane	
Regim de înălțime	S+P	P+1E

INFORMAȚII SUPLIMENTARE - AMENAJARE		
Număr clădiri pe teren	1	2 (1 existentă + 1 propusă)
Număr locuri de parcare amenajate	0	2

INFORMAȚII SUPLIMENTARE - CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ		
Aria construită clădire propusă (mp)	121.44	
Aria desfășurată clădire propusă (mp)	210.19	
Categoria de importanță	C	
Clasa de importanță	III	

TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	Suprafața (mp)	%
A) DOMENIUL PUBLIC	0.00	0.00
Terenuri din domeniul public al statului	0.00	0.00
Terenuri din domeniul public al județului	0.00	0.00
Terenuri din domeniul public al municipiului	0.00	0.00
B) PROPRIETATE PRIVATĂ	789.00	100.00
Terenuri din domeniul privat al statului	0.00	0.00
Terenuri din domeniul privat al municipiului	0.00	0.00
Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice	789.00	100.00
TOTAL	789.00	100.00
CIRCULAȚIA TERENURILOR		
Terenuri ce se intenționează a fi trecute în domeniul public	0.00	0.00
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ		
Obiective de utilitate publică propuse	0.00	0.00

5. CONCLUZII

În vederea stabilirii reglementărilor și intervențiilor propuse prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu a fost analizată situația existentă în ceea ce privește modalitatea de amplasare a construcțiilor pe parcelă, zonificarea funcțională, condițiile de circulație și de acces, proprietatea asupra terenurilor, echiparea tehnico-edilărită și prevederile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aflat în vigoare.

Pe baza analizei situației existente din zonă se consideră oportună propunerea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu. Realizarea investiției propuse se integrează în caracterul rezidențial al zonei și în tipologia de amplasare a construcțiilor pe parcelă.

Principalele criterii arhitectural-urbanistice de organizare a zonei studiate, pe direcția încadrării în contextul imediat sunt următoarele:

- găsirea unui raport convenabil între spațiul verde și spațiul construit;
- integrarea construcției propuse în contextul spațial – volumetric imediat;
- stabilirea indicilor de ocupare a terenului;
- organizarea circulației auto și a celei pietonale.

Întocmit,
arh. urb. Mureșan Mihaela

arh. urb. Miron Patricia