

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCARII: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

OBIECTIV : CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CONFORM P.U.Z.  
APROBAT CU H.C.L. NR. 402 / 2015, IMPREJMUIRE TEREN,  
AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA  
UTILITATI

AMPLASAMENT: Str. Veseliei nr. 58D provizoriu  
Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: SC DUOTONE S.R.L.  
Str. Bucovina nr. 6, ap. 13  
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

- reprezentant: CRISAN DULIU-DARIU  
Str. Donath nr. 4, ap. 8  
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT: ATELIER RVD SRL  
email: atelierrvd@icloud.com  
B-dul Eroilor, nr.16, loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

PROIECT NR.: 104/2017

DATA: 2019

### 1.2 Obiectul lucrării

Parcela studiată cu suprafața de 328 mp se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul înscris în C.F. nr. 321084; CAD. nr. 321084 se află în proprietatea SC DUOTONE SRL, având ca reprezentant legal pe Crisan Dului Darius.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- conformarea parcelei studiate
- configurarea amprentei la sol a construcției
- stabilirea retragerilor față de aliniament și față de latura posterioară

## **2. INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:**

#### **⇒ PUZ - aprobat cu HCL 402 / 2015**

Parcela studiata a fost cuprinza intr-o zona pentru care s-a elaborat si aprobat un PUZ  
**Zona de locuinte individuale si colective mici cu maxim D+P+E**

Principalele caracteristici ale PUZ sunt :

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament aliniament:
  - Cladirile se vor retrage cu minim 5 m fata de str. Veseliei si cu min. 3 m fata de aleea de acces.
- Amplasarea cladirilor lata de limitele laterale si posterioara
  - Cladirile se vor retrage cu minim 3 m fata de limitele laterale si posterioara
- Regimul de inaltime
  - Regimul de inaltime maxim admis este de niveluri supraterane (D+P+E)
- POT maxim = 35 %
- CUT maxim = 0.9

PUZ-ul a modificat regulamentul UTR-ului existent cu privire la retragerea aliniament a aleii interne si retragere fata de limita posterioara si la caracteristicile parcelelor.

In urma acestui PUZ s-a urbanizat zona prin dezmembrarea terenurilor pentru drum. s-au extins pe aleea de acces utilitatile necesare pentru fiecare parcela, s-a realizat drumul la nivel de strat de rezistenta, s-au autorizat 5 locuinte unifamiliala iar doua dintre ele au demarat lucrarile de construire.

PUZ-ul s-a aprobat in 04.11.2015 prin HCL 402, iar conform Art. 3 din HCL perioada de valabilitate a documentatiei aprobata a fost de 18 luni de la aprobarea noului PUG. PUG-ul s-a aprobat prin HCL nr. 493 / 22.12.2014 - astfel perioada de valabilitate a PUZ-ului s-a redus la 7 luni.

#### **⇒ PUG CLUJ-NAPOCA**

Parcela studiata se situeaza in mun. Cluj-Napoca pe strada Veseliei, nr. 58D provizoriu, iar conform Planului Urbanistic General al Mun. Cluj-Napoca este incadrata in **UTR ULiu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

Principalele caracteristici ale UTR Lip sunt :

- Caracteristicile parcelelor: suprafete, forme, dimensiuni
  - (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate,
  - (d) suprafata va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate
  - (e) vor avea formă regulată
- Amplasarea cladirilor fata de aliniament
  - Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 5 m.
- Amplasarea cladirilor fata de limitale laterale si posterioare
  - (b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite

sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m

- Înălțimea maximă admisă

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

H max. cornisa = 8 m; H max. coama = 12 m

- POT maxim = 35 %
- CUT maxim = 0.9

### ➔ AVIZ - CONSTATAREA PROCEDURII DE URBANIZARE

În conformitate cu prevederile HCL 737 / 18.07.2017 și legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului s-a *Constatat finalizarea procedurii de urbanizare pentru teritoriul studiat prin PUZ str. Veseliei Vest pentru construirea de locuințe aprobat prin HCL 402 din 4.11.2015.*

Constatarea urbanizării permire construirea în conformitate cu reglementările PUG, care însă nu se potrivesc 100% cu situația urbanizată prin PUZ referitor la: alinieri, retrageri, configurații parcela.

## 2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

### ➔ STUDIU GEOTEHNIC

Terenul are o suprafață plană, cu o înclinare ușoară de la Est la Vest cu o pantă medie de 15-20 %. Nu au fost identificate fenomene dinamice active. Vegetația este preponderent de fanerită.

Amplasamentul studiat se încadrează în categoria geotehnică 2 cu risc *geotehnic moderat*. S-a executat un foraj geotehnic până la adâncimea de 6.0 m față de CTN.

Litologia constă din următoarea succesiune: sol vegetal și argilă slab nisipoasă consistentă / vartoasă.

Apa subterană a fost identificată pe adâncimea de investigare la 1,4 m adâncime sub forma de infiltrații. Apa circulă prin intercalațiile nisipoase.

Adâncimea minimă de fundare este  $D_{\min} = 1.50$  m față de CTN actual. Nu se recomandă fundarea pe stratul de sol vegetal. Stratul bun de fundare este cel de argilă slab nisipoasă (intercalații nisipoase) galbui / cenușie, consistent / vartoasă cu fragmente de  $\text{CaCO}_3$ .

Săpăturile cu pereți verticali nesprîjiniți se pot executa până la 1,25 m în cazul terenurilor cu coeziune mijlocie și 2,0 m în cazul terenurilor cu coeziune foarte mare. Pentru adâncimi mai mari se recomandă săpături sprîjinite sau săpături în taluz.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

- **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Imobilul care face obiectul prezentului studiu este amplasat in cartierul Borhanci strada Veseliei si este pozitionat intr-un ansamblu de mai multe terenuri studiate printr-un PUZ, si este deservite de o alee privata.

Strada Veseliei - domeniul public - este reglementata prin Pug Cluj-Napoca la profil de 12 m, compus din parte carosabila cu dublu sens cu latimea de 5,5 m, banda de parcare a autoturismelor, si trotuar de 2.25 m / spatiu verde in aliniament.

Allea de acces - domeniul semiprivat (apartine locatarilor din PUZ) - este reglementata la profil de 9 m compus din partea carosabila de 7 m si doua trotuare de 1 m.

- **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Parcela studiată cu suprafata de 328 mp se afla in intravilanul mun. Cluj-Napoca, conform Carte Funciara si ridicare topografica vizata ANCPI, si este teren liber de constructii

Vecinatati:

- la nord: - proprietate privata - Cioca Gheorghe
- la est: - PUZ- proprietate privata, Nr. Cad: 321085
- la sud: drum de acces
- la vest: - PUZ- proprietate privata, Nr. Cad: 319297

- **Suprafete de teren construite si suprafete de teren liber**

Terenul in cauza este amplasat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrelor de protectie a valorilor istorice sau arhitectural urbanistice si este reglementat in prezent din punct de vedere urbanistic ca **UTR ULiu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

Terenul in momentul de fata este liber de constructii sau imprejmuire.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

*Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri – izolate, cuplate, înșiruite, covor – grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare - conform PUG Cluj-Napoca.*

Materialele de finisaj specifice zonei sunt – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul iar culorile sa fie pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice.

- **Destinatia cladirilor**

In prezent pe terenul studiat nu sunt cladiri.

- **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Adancimea minima de fundare este  $D_{fmin} = 1.5$  m fata de CTN, stratul bun de fundare fiind considerat cel de Argila slab nisipoasa (intercalatii nisipoase) galbui / cenusie, consistent / vartoasa cu fragmente de  $CaCO_3$ .

Terenul studiat se incadreaza in categoria terenurilor cu umflari si contractii mari. Conform NP 126-10 sunt recomandate urmatoarele masuri:

- conductele de alimentare cu apa ce intra si ies din cladiri vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la traversarea zidurilor sau fundatiilor.
- realizarea de trotuare etanse in jurul cladirilor, cu o latime minima de 1 m;
- anexele cladirilor (scari, terase, etc) vor fi fondate de regula la aceeasi adancime cu constructiile, respectiv pentru a se evita degradarea lor datorita tasarilor la umflarilor diferite de la un punct la altul.
- atunci cand in proiect se stabileste pentru unele parti ale constructiei fundarea la adancimi diferite, se vor prevedea rosturi de tasare, iar diferentele de adancimi intre fundatiile alaturate nu vor depasi 0.5 m.
- rigidizarea structurii prin centuri
- evacuarea apelor superficiale si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior
- se recomanda evitarea plantarii sau mentinerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbusti sau plante perene in apropierea constructiilor, asigurandu-se un spatiu intre cladiri si copaci de 3 - 5 m.

Masuri privind organizarea si executia lucrarilor:

- perioada de realizare a constructiei poate sa influenteze zona variatiei sezoniere de umiditate.
- inainte de inceperea sapaturilor pentru fundatii este absolut necesar ca suprafata ca suprafata terenului sa fie curatata si nivelata, spre a nu permite stagnarea apelor din precipitatii si scurgerea lor in sapaturile pentru fundatii
- ultimul strat de pamant din sapatura pentru fundatii de cca 30 cm grosime trebuie excavat esalonat in timp si nemijlocit inainte de turnarea betonului in fundatie pentru a evita efectele nevative cauzate de variatiile de umiditate
- daca se observa crapaturi pe suprafata terenului la adancimea de fundare, se va proceda la matarea lor inainte de turnarea betonului, fie cu lapte de ciment fie cu pamant stabilizat, si apoi la compactarea suprafetei sapaturii.

Fundatiile vor fi hidroizolate in mo corespunzator.

Terenul aflat sub talpa fundatiei se recomanda a fi compactat pana la un grad de compactare mai mare de 98 %.

- **Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Amplasamentul studiat nu prezinta accidente de teren. beciuri, hrube, etc - este liber de constructii.

- **Adancimea apei subterane**

Apa subterana a fost identificata pe adancimea de investigare la 1.4 m adancime sub forma de infiltratii. Apa circula prin intercalatiile nisipoase.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)**

Conform reglementarii tehnice P 100-1/2013 zona studiata are acceleratia terenului  $a_g = 0.10 g$  avand intervalul mediu de recurenta  $IMR = 225$  ani si perioada de colt  $T_c = 0.7$ .

- **Analiza fondului construit (inaltime, structura, stare)**

Terenul studiat prin prezenta documentatie de PUD este liber de constructii.

In arealul studiat (zona de PUZ) au fost autorizate 5 locuinte unifamiliale, din care 2 sunt curs de executie.

- **Echipare existentă**

Având în vedere poziția pe care o ocupă în cadrul localității, strada Veseliei este complet echipată din punct de vedere edilitar. Din strada principală s-au extins rețelele edilitare de apă/canal și rețeaua electrică pe aleea privată de acces.

Construcția va fi bransată la următoarele:

- alimentare cu apă
- instalația de canalizare
- alimentare cu gaze naturale
- alimentare cu energie electrică

#### **4. REGLEMENTARI**

- **Date de tema**

Proprietarul imobilului SC DUOTONE SRL prin Crisan Dului Darius dorește CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ CONFORM P.U.Z. APROBAT CU H.C.L. NR. 402 / 2015, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Obiectiv prin prezentul PUD: reglementarea amplasării construcției pe teren - în conformitate cu vecinătățile existente.

- **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Din punct de vedere funcțional, propunerea se integrează în zonă. Acest areal este caracterizat de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale).

Din punct de vedere volumetric - de amplasare și conformare a construcției, clădirea propusă se integrează în peisajul urban al zonei constituit prin PUZ-ul aprobat cu HCL 402 din 2015, și preia caracteristicile tipologiei existente de ocupare a terenului. Această tipologie constă în :

- alinierea construcțiilor la strada
- retragerile față de limitele laterale și posterioare

Astfel, propunerea preia retragerea de la aliniamentul stradal existent - la 3 m, și se dezvoltă în lungul parcelei, cu retrageri de min 3 m față de limitele laterale și posterioare.

În conformitate cu caracteristicile zonei de studiu și regulamentul în vigoare aferent UTR Uliu, propunem următoarele:

- Caracteristicile parcelelor: suprafețe, forme, dimensiuni

*(d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală 328 mp pentru locuințele izolate*

- Amplasarea clădirilor față de aliniament

*Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 m.*

- Amplasarea clădirilor față de limite laterale și posterioare

*(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.*

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă, egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

- **Capacitatea, suprafața desfășurată**

- Suprafața construcției propuse = 113.94 mp
- Suprafața desfășurată propusă = 200.03 mp

- **Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Imobilul propus cu destinația de locuință unifamilială are regim de înălțime de P+E, iar arhitectura este una de factură modernă.

- **Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile**

Accesul pe parcela studiată se va realiza din strada Veseliei (profil propus prin PUG-12.0 m lățime), apoi pe artera internă semiprivată (profil propus prin PUZ de 9.00 m, cu 8.00 m circulație carosabilă / pietonală și o bandă verde cu lățime de 1 m).

Accesul pe parcela se va realiza pe latura sudică, cu acces pietonal și carosabil. Se vor asigura în incintă două locuri de parcare.

Accesul principal în locuință se va realiza pe latura estică a clădirii.

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.**

Aleile destinate circulației auto și pietonale din interiorul parcelei, vor prelua înclinarea cât mai naturală a terenului și nu vor aduce modificări semnificative cadrului natural existent. Trotuarele de incintă vor fi astfel realizate încât să nu depășească înclinarea de 2%, iar unde se impune se vor realiza trepte.

Terasele aferente locuinței se vor realiza cât mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin și taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajări pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrice construcțiilor.

Terenul liber din zona construcției proiectate, care nu va fi manajat ca suprafețe minerale, se va amenaja ca spațiu verde.

- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construcție vor fi duse la depozite special amenajate, conform contractului și avizului cu compania de Salubritate.

- **Regimul de construcție**

- Aliniere și retrageri**

Clădirea se va amplasa în aliniamentul specific străzii, la o retragere de 3 m față de aliniamentul aleii interne

Retragerea față de limitele laterale sunt de 3 m.

Retragerea față de limita posterioară este de 3 m

Regim de înălțime propus este de P+E

Procentul de ocupare a terenului

POT propus 35 %

• **Coeficientul de utilizare a terenului**

CUT propus = 0.9

• **Asigurarea utilitatilor**

- Alimentare cu apă: Construcția propusă se va branșa la rețeaua locală de apă. Atât rețeaua de apă potabilă cât și cea de canalizare vor fi pozate îngropat, sub limita de îngheț, pe un pat de nisip, cu acoperire cu nisip.
- Canalizare: Canalizarea menajeră a obiectivului propus se va executa în regim gravitațional, apele uzate menajere vor fi colectate prin intermediul unei rețele de canalizare, interioare și evacuate în rețeaua locală de canalizare.
- Energie electrica: Alimentarea cu energie electrică a construcției propuse va fi realizată printr-un racord de joasă tensiune la rețeaua electrică existentă.

• **Bilant teritorial**

BILANT TERITORIAL:	existent	propus	
Suprafata teren constructii	328,00	328,00	mp
Suprafata contruita propusa parter:	-	113,94	mp
Suprafata contruita propusa etaj:	-	86,09	mp
Suprafata construita propusa desfasurata:	-	200,03	mp
Suprafata propusa utila:	-	138,86	mp
Spatiu pavat:	-	56,49	mp
Spatiu amenajat:	-	157,57	mp
P.O.T. conf. RLU:	-	35,00	%
C.U.T. conf. RLU:	-	0,90	
Inaltime maxima cladire (P+E):	-	8,00	m
Locuri de parcare in incinta:	-	2,00	buc



## 5. CONCLUZII

Parcela studiată se situează în mun. Cluj-Napoca pe strada Veseliei, nr. 58 D provizoriu și a fost inclusă într-un PUZ de urbanizare aprobat cu HCL 402 / 2015.

În urma acestui PUZ s-a urbanizat zona prin dezmembrarea terenurilor pentru drum: s-au extins pe aleea de acces utilitățile necesare pentru fiecare parcelă, s-a realizat drumul la nivel de strat de rezistență, s-au autorizat 5 locuințe unifamiliale iar două dintre ele au demarat lucrările de construcție.

În conformitate cu prevederile HCL 737 / 18.07.2017 și legii 350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului s-a *Constatat finalizarea procedurii de urbanizare pentru teritoriul studiat prin PUZ str. Veseliei Vest pentru construirea de locuințe aprobat prin HCL 402 din 4.11.2015.* Constatarea urbanizării permite construirea în conformitate cu reglementările PUG, care însă nu se potrivesc 100% cu situația urbanizată prin PUZ (alinieri, retrageri, configurații parcelă).

Astfel, prin prezenta documentație PUD se dorește construirea unei **LOCUINTE UNIFAMILIALE** în condițiile din PUZ pentru asigurarea ordinii și coerenței zonei.



intocmit  
arh. Valentin Badarinza

