

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

DENUMIREA LUCRII: ELABORARE PLAN URBANISM DE DETALIU

OBIECTIV : CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 402 / 2015, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

AMPLASAMENT: Str. Veseliei nr. 60E provizoriu  
Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj  
Nr. CF: 319465  
Nr. CAD: 319465  
S. Teren = 668.0 mp

BENEFICIAR: SIEGEL ALEXANDRA-GEORGIA  
Str. Bld. Nicolae Titulescu, nr. 2, bl. IIA, ap. 64  
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT: ATELIER RVD SRL  
tel: 0726319979  
email: office@atelierrvd.ro  
B-dul Eroilor, nr.16, et. 5, loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

PROIECT NR.: 110/2017

DATA: 2019

### 1.2 Obiectul lucrarii

Parcela studiata cu suprafata de 668.00 mp se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Terenul inscris in C.F. nr. 319465; CAD. nr. 319465 se afla in proprietatea Siegel Alexandra-Georgia.

Lucrarea isi propune rezolvarea urmatoarelor obiective:

- conformarea parcelei studiate
- configurarea amprentei la sol a constructiei
- stabilirea retragerilor fata de aliniament si fata de latura posterioara

## **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 parcelor.

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 - locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban**

Principalele caracteristici ale UTR Lip sunt :

- Caracteristicile parcelor: suprafete, forme, dimensiuni
  - (b) lungimea frontului la strada va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuintele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuintele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuintele izolate,
  - (d) suprafata va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuintele înșiruite, covor sau în cascada, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuintele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuintele 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 (locuinte izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuintelor 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 permite construirea în conformitate cu reglementările PUG, care însă nu se potrivesc 100% cu situația urbanizată prin PUZ referitor la: alinieri, retrageri, configurații parțiale.

## 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 faneră.

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 investigație la 1,4 m adâncime sub formă 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 neprijinți 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 sprijinite 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 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 studiata cu suprafata de 668 mp se afla in intravilanul mun. Cluj-Napoca, conform Carte Funciara si ridicare topografica vizata ANCP, si este teren liber de constructii

Vecinatati:

- la nord: proprietate privata, Comsulea Ciprian, Nr. Cad: 319297
- la est: - PUZ- proprietate privata, Siegel Alexandra, Nr. Cad: 321025
  - drum acces
- la sud: proprietate privata Pusok Lenuta
- la vest: - PUZ- proprietate privata Nr. Cad: 321436

#### **• 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 - locuinte 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 nevatate 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  $K_s$ ,  $T_c$ )**

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  $T_c = 0.7$  s.

- **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 existenta**

Avand in vedere pozitia pe care o ocupa in cadrul localitatii, strada Veseliei este complet echipata din punct de vedere edilitar. Din strada principala s-au extins rețelele edilitare de apa/canal si rețeaua electrica pe aleea privata de acces.

Constructia va fi bransata la urmatoarele:

- alimentare cu apa
- instalatia de canalizare
- alimentare cu gaze naturale
- alimentare cu energie electrica

#### **4. REGLEMENTARI**

- **Date de tema**

Proprietarul imobilului SIEGEL ALEXANDRA-GEORGIA dorește construirea de LOCUINTA UNIFAMILIALA CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL NR. 402 / 2015, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Obiectiv prin prezentul PUD: reglementarea amplasarii constructiei pe teren - in conformitate cu vecinatatiile existente.

- **Funcționalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Din punct de vedere functional, propunerea se integreaza in zona. Acest areal este caracterizat de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale).

Din punct de vedere volumtric - de amplasare si conformare a constructiei, cladirea propusa se integreaza in peisajul urban al zonei constituit prin PUZ-ul aprobat cu HCL 402 din 2015, si preia caracteristicile tipologiei existente de ocupare a terenului. Aceasta tipologie consta in :

- alinierea constructiilor la strada
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare

Astfel, propunerea preia aliniamentul stradal existent - la 3 m, si se dezvolta in lungul parcelei, cu retrageri de min 3 m fata de limitele laterale si posterioara.

In conformitate cu caracteristicile zonei de studiu si regulamentul in vigoare aferent UTR ULiu, propunem urmatoarele:

- 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 10,80 m pentru locuințele izolate,*

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

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

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

- Suprafata construia propusa = 194.60 mp
- Suprafata desfasurata propusa = 333.60 mp

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

Imobilul propus cu destinatia de locuinta unifamiliala are regim de inaltime de D+P+M, iar arhitectura este una de factura moderna.

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei pietonale si carosabile**

Accesul pe parcela studiata se va realiza din strada Veseliei (profil propus prin PUG-12.0 m latime), apoi pe artera interna semiprivata (profil propus prin PUZ de 9.00 m, cu 8.00 m circulatie carosabila / pietonala si o banda verde cu latime de 1 m).

Accesul pe parcela se va realiza pe partea nord-estica, cu acces pietonal si carosabil. Se vor asigura in incinta doua locuri de parcare.

Accesul principal in locuinta se va realiza pe latura estica a cladirii.

- **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.**

Aleile destinate circulatiei auto si pietonale din interiorul parcelei, vor prelua inclinatia cat mai naturala a terenului si nu vor aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele de incinta vor fi astfel realizate incat sa nu depaseasca inclinatia de 2%, iar unde se impune se vor realiza trepte.

Terasele aferente locuintei se vor realiza cat mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin si taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare constructiilor.

Terenul liber din zona constructiei proiectate, care nu va fi manajat ca suprafete minerale, se va amenaja ca spatiu 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.

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

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

- **Regimul de construire**

- Aliniere si retrageri**

Cladirea se va amplasa in aliniamentul specific strazii, la o retragere de 3 m fata de aliniamentul aleii interne

Retragerile fata de limitele laterale sunt de min 3.00 m

Retragerea fata de limita posterioara este de 8.48 m

**Regim de inaltime** propus este de D+P+M

**Procentul de ocupare a terenului**  
POT propus 35 %

• **Coeficientul de utilizare a terenului**

CUT propus = 0.9

• **Asigurarea utilitatilor**

- Alimentare cu apa: Construcția propusă se va brânșa 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	668,00	668,00	mp
Suprafata construita propusa demisol	-	107,00	mp
Suprafata contruita propusa parter:	-	194.60	mp
Suprafata construita propusa mansarda:	-	32,00	mp
Suprafata propusa construita desfasurata	-	333.60	mp
Suprafata propusa utila:	-	243.79	mp
Spatiu pavat:		119.14	mp
Spatiu amenajat:		354.26	mp
P.O.T. :	-	35,00	%
C.U.T. :	-	0.9	
Inaltime maxima cladire (P+E):	-	8,00	m
Locuri de parcare in incinta:	-	1,00	buc
Locuri de parcare in garaj:	-	1,00	buc



## 5. CONCLUZII

Parcela studiată se situează în mun. Cluj-Napoca pe strada Veseliei, nr. 60 E 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 construire.

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