

# 1.FISA PROIECTULUI

denumirea proiectului

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRILOR DE EXTINDERE SI MANSARDARE CASA, AMENAJARE INCINTA, REFACERE IMPREJMUIRE**

denumirea proiectului

**str. Aramei, nr 4, Cluj Napoca, jud. Cluj**

Beneficiar

**SINTIUAN IOANA ADRIAN si soția SINTIUAN DIANA GEORGIANA**

proiectant general

**s.c. Cerdac Studio s.r.l.**

Nr. reg. com. J12/4152/2016

faza proiectului

**DOCUMENTATIE PENTRU APROBAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**

## 2.BORDEROU

### PIESE SCRISE

1. Fisa proiectului
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu tehnic
4. Anexe
  - - Certificat de urbanism nr. 4929 din 21.11.2018
  - - Dovada titlului asupra imobilului
  - - Ridicare topo
  - - Studiu geotehnic
  - - Extras de Carte Funciara

### PIESE DESENATE

PLAN DE INCADRARE	sc. 1:5000	A.01
SITUATIA EXISTENTA	sc. 1:500	A.02
REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:500	A.03
REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:250	A.04
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	sc. 1:500	A.05
ILUSTRARE URBANISTICA	sc. 1:200	A.06

Intocmit  
arh. Nicolae ANDREICA

Data:  
noiembrie 2020

# 3.MEMORIU TEHNIC

## 1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea Primariei municipiului Cluj Napoca, prin C.U. Nr 4929 din 21.11.2018, in vederea realizarii unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru extindere si mansardare locuinta.

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

**Denumirea proiectului:** ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRILOR DE EXTINDERE SI MANSARDARE CASA, AMENAJARE INCINTA, REFACERE IMPREJMUIRE

**Adresa:** str. ARAMEI, nr 4, Cluj Napoca, jud. Cluj

**Beneficiar:** SINTIUAN IOANA ADRIAN si soția  
SINTIUAN DIANA GEORGIANA

**Proiectant:** S.C. CERDAC STUDIO S.R.L.  
Nr. reg. com. J12/4152/2016

**Faza:** P.U.D.

**Data elaborarii:** 11/2020

### 1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prevederi ale temei: reglementarea parcelei in configuratia actuala conform UTR Lip conform PUG Cluj Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014 și certificatului de urbanism nr. 4929 din 21.11.2018.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Cluj Napoca, str. Aramei, nr. 4, CF nr 280297.

### 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Conform P.U.G. al municipiului Cluj Napoca si C.U. nr. 4929 din 21.11.2018 terenul este inclus in intravilanul municipiului, in afara perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural-urbanistice în **UTR Lip**

## 3. SITUATIA EXISTENTA

### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Terenul se afla la intersectia strazilor Aramei si Kovary Lazlo

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura nordica din strada Kovary Lazlo.

### 3.2.SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Conform extrasului CF NR. 328179, terenul se identifica CF 280297, se afla in proprietatea SINTIUAN IOANA ADRIAN si soția SINTIUAN DIANA GEORGIANA

#### *Limite/Vecinatasi:*

- pe latura Sudica – proprietate privata cu acces din strada Aramei.
- pe latura Vestica – strada Aramei
- pe latura Nordica – strada Kovary Lazlo
- pe latura Estica – proprietate privata cu acces din Kovary Lazlo

### 3.3.SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE:

În momentul de fata terenul are o construcție cu regimul de inaltime P si cu suprafata construita de 44,74 mp.

Folosinta actuala a terenului : curti construcții.

### 3.4.CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona are configuratia de zona rezidentiala de densitate mica dispuse pe un parcelar de tip periferic.

### 3.5.DESTINATIA CLADIRILOR:

In zona gasim functiunea preponderent de locuire de densitate mica, aflata la partea de sud a caili ferate a cartierului Gruia.

### 3.6.TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE:

Terenul este in proprietatea privata apartinand sotilor SINTIUAN IOANA ADRIAN si SINTIUAN DIANA GEORGIANA si are o suprafata de 142 mp.

Terenurile invecinate sunt in proprietate privata pe laturile de sud si est, iar pe laturile nord si vest sunt drumuri publice.

### 3.7.CONCLUZIILE STUDIULUI GEO PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Avand in vedere datele geologice-geotehnice prezentate se considera ca din punct de vedere geotehnic se poate proiecta interventiile pe amplasamentul cercetat.

In conformitate cu NP 074/2014 amplasamentul se incadreaza in categoria geotehnica 1 cu risc geotehnic redus.

Stratul bun de fundare este format din nisip argilos cafeniu tare. Caracteristicile geotehnice de calcul pentru stratul bun de fundare au in calcul  $P_{conv}=280$  kPa, a fost stabilita conform STAS 3300/2-85, pentru adancimea de fundare  $D_f=2,00$  m si latimea talpii fundatiei  $B=1,00$  m. Pentru alte adancimi de fundare si alte latimi ale fundatiei se vor face corectiile necesare conform STAS 3300/2-85.

Pentru a indeparta apele din precipitatii din zona fundatiilor se vor executa in jurul cladirii trotuare din dale de beton cu latimea de 1,00 m, cu rosturi etanse si inclinarea de 5% spre exterior.

### 3.8. Solutia de fundare:

Adancimea de fundare existenta este insuficienta, fiind la -40:-50 cm fata de CTA, astfel ca trebuie realizate fundatii la cota minima de -1 m fata de CTA, (0,8 m adancimea de inghet +0,2 m incastrare suplimentara conform NP 112-2014).

### 3.9.ADANCIMEA APEI SUBTERANE:

Apa subterană a fost interceptată în cadrul forajului F1 la o adancime de -1,8 m fata de CTA si prezintă un usor caracter ascensional.

### 3.10.PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD $K_s$ , $T_c$ ):

Municipiul Cluj Napoca face parte din zona cu adâncimea maximă de îngheț de 80 cm conform STAS 6054-77. Conform reglementarilor tehnice de proiectare seismica – Indicativ P100-1/2013, zonarea valorilor de vârf a acceleratiei seismice  $a_g$ , in zona studiata, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurenta  $IMR=100$  ani, are valoare  $a_g=0.10g$ . Perioada de control (colt)  $T_c$  pentru zona studiata este 0.7secunde.

### 3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME,STRUCTURA,STARE, ETC)

In zona intalnim constructii avand regimul de inaltime parter, pana la caldri cu regimul S+P+1.Terenul studiat are o cladire cu regimul de inaltime P, fiind cuplata de cladirea invecinata care are regimul de inaltime P.

### 3.12.ECHIPAREA EXISTENTA:

Imobilul existent este bransat la retelele edilitare de apa, canalizare, energie electrica si gaz natural.

#### **4. REGLEMENTARI**

##### **4.1.OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM:**

Se propune realizarea urmatoarelor lucrari:

- Extinderea cladirii existente cu o suprafata de 4,94 mp.
- Mansardarea cladirii, rezultand regimul de înălțime P+M.
- Reamenajarea zonelor dalate și a zonelor verzi.
- Refacerea impremuirii, care in zona intersectiei va fi realizata din panouri din plasa metalica subtire pentru a nu obtura vizibilitatea conducatorilor auto la intersectia dintre strazile Aramei si Kovary Laszlo.

##### **4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR:**

Prin tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarul se dorește extinderea si mansardarea clădirii existente, care să rezolve functional cerintele de locuire minimală pentru o singură familie. La parter va fi un hol acces, cu o bucătărie, baie, camere de zi si o scară ca va urca la mansardă unde vor fi 2 camere cu o baie si un dressing.

##### **4.3.CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA:**

Clădirea propusă totalizează următoarele suprafete:

AC propusă=49.70 mp;

ACD=99.7 mp;

##### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACESE PIETONALE SI AUTO, ACESE PENTRU UTILAJE DE STINGEREA A INCENDIILOR, ETC.):**

Fata de aliniamentul existent, clădirea rămâne nechimbată, respectiv retrasă cu 2.94 m.

Fata de limita laterală vestica, se respectă aliniamentul existent pe strada, respectiv 2,50 m.

Fata de limita posterioară existentă, rămâne nechimbată, respectiv 2,15 m.

Fata de limita laterală existentă estică, se pastrează, respectiv se mansardeaza pana la limita laterală de proprietate.

Accesul auto si pietonal pe parcela existent se pastrează.

##### **4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE:**

Circulatia pietonala este asigurata direct din drumul public, si anume, direct din strada Kovary Laszlo.

#### 4.6. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI:

Terenul se afla pe un teren aropapr plat

Cadrul natural este prezent și pe terenul în cauza prin realizare de zone verzi amenajate.

Proiectul propune creerea unei suprafete verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetatie de talie joasa, arbursti si gazon.

#### 4.7. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII:

In aceasta parte a orasului poluarea este redusa, iar imobilul propus nu ridica probleme speciale de mediu, avand in vedere ca activitatile pe care le inglobeaza nu implica riscuri ecologice. Noile corpuri propuse se vor incadra in clasa energetica A/A+, având un impact minim asupra mediului .

#### 4.8. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI:

Amenajarea parcelei propune sa contribuie la dezvoltarea spatiilor verzi printr-o amenajare peisagera ce prevede suprafete verzi libere amenajate de 58,3 mp (41,06 %), suprafata verde fiind mai mare fata de suprafata minima prevazuta pentru acest UTR (minim 40%).

#### 4.9. LUCRARI NECESARE DE AMENAJARE:

Lucrarile necesare sunt:

- plantarea de arbori și arbusti.
- crearea unor suprafete interioare pavate pentru circulatiile auto și pietonale.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR):

Regimul de înălțime existent este de P

Regimul de înălțime propus este de P+M

Cladirea va fi retrasa față de la limita dinspre acces cu 2.94 m.

Față de limita vestică clădirea se va retrage cu 2,50 m.

Față de limita sudică clădirea se va retrage cu 2,15 m.

Înălțimea maximă la cornișă propusă este de 4,65 m.

Înălțimea maximă la coamă va fi de 7,3 m.





Pe parcela studiata va exista o centrala termica cu combustibil gazos suplimentar se va opta pentru mijloace locale alternative de poducere a energiei in ststem local.

#### *4.14.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE*

Situatia existenta: parcela studiata este bransata la reseaua de gaze naturale.

#### *4.14.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA*

Pe parcela studiata este bransata cu reseaua de alimentare cu energie electrică.

### **5. Caracteristici urbanistice**

5.1. Caracteristicile Planului Urbanistic de Detaliu cu privire, în special, la:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul propus este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, pe un teren cu suprafața de 142 mp. In momentul de fata terenul are edificata o constructie cu regimul de inaltime P si cu suprafata construita de 44,74 mp.

Parcela este delimitată de :

- pe latura Sudica – proprietate privata cu acces din strada Aramei.
- pe latura Vestica – strada Aramei
- pe latura Nordica – strada Kovary Lazlo
- pe latura Estica – proprietate privata cu acces din Kovary Lazlo

Accesul existent este asigurat direct din strada Kovary Lazlo si nu se modifica.

Se propun următoarele: extinderea cladirii existente cu o suprafata de 4,94 mp, mansardarea cladirii, reamenajarea zonelor dalate și a zonelor verzi, refacerea impremuirii, care in zona intersectiei va fi realizata din panouri din plasa metalica subtire pentru a nu obtura vizibilitatea conducatorilor auto la intersectia dintre strazile Aramei si Kovary Laszlo.

b) Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în zona aferentă UTR=Lip.

c) Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Parcela studiata este racordata la retele de apa, canalizare, gaze naturale si energie electrică publice ale oraşului.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan:

Prin propunerile dorite nu se vor crea probleme de mediu.

e) Relevanţa planului pentru implementarea legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu:

Planul propus nu creeaza probleme in vedera implementarii legislaţiei naţionale şi comunitare de mediu.

5.2. Caracteristicile efectelor şi ale zonei posibil a fi afectate cu privire, în special, la:

a) Probabilitatea, durata, frecvenţa şi reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b) Natura cumulativă a efectelor:

Propunerile nu generează efecte negative asupra altor planuri şi programe.

c) Natura transfrontieră a efectelor:

Propunerile nu influenţează alte planuri şi programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele, neexistând efecte transfrontaliere.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu. Ținând cont de specificul zonei urbane, fără poluatori industriali, nu există emisii de noxe peste normele admise.

e) Mărimea şi spaţialitatea efectelor( zona geografică şi mărimea populaţiei potenţial afectate): Efectele generate de plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea municipiului Cluj Napoca.

f) Valoarea şi vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul nu prezinta caracteristici speciale cu valoare de patrimoniu cultural.

- Depăşirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Prin realizarea noilor imobil nu se vor depăsi valorile limita de calitate a aerului.

- Folosirea terenului în mod intensiv:

În urma amenajărilor propuse, procentul de ocupare al terenului va fi de 35 %. Prin urmare terenul în cauza nu va fi folosit în mod intensiv.

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Prin propuneri se păstrează și se îmbunătățește caracterul zonei. Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

## **6. CONCLUZII:**

Pentru materializarea propunerilor prezentului P.U.D. nu sunt necesare măsuri speciale. Este necesară doar elaborarea proiectelor tehnice și autorizarea lucrărilor de construire pentru obiectivele vizate, în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism.

Intocmit

arh. Nicolae ANDREICA

Data:

noiembrie 2020