

# MEMORIU TEHNIC

## 1 INTRODUCERE

La dorinta beneficiarilor **BIRTAS VIOREL-TEOFIL** si **BIRTAS ANGELA-VICTORIA**, in baza certificatului de urbanism nr.4683 emis in data de 05.11.2019, se intocmeste prezenta documentatie in vederea aprobarii in Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE** din JUD.CLUJ, STR. NICOLAE MARGINEANU FN, CF 302199

### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI :

TITLUL PROIECTULUI: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARE INCINTA, IMPREJMUIRE**

ADRESA: **JUD.CLUJ, STR. NICOLAE MARGINEANU FN, CF 302199**

BENEFICIARI: **BIRTAS VIOREL-TEOFIL si BIRTAS ANGELA-VICTORIA**

DATA: **FEB 2021**

FAZA: **PUD**

PROIECTANT GENERAL: **ERMETHIC DESIGN SRL**

### OBIECTIVE :

Lucrarea propune rezolvarea următoarelor obiective:

- Stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistica a parcelei si a categoriilor de interventii necesare;
- Precizarea regimului de inaltime a constructiilor si a indicilor privind utilizarea terenului;
- Stabilirea relatiei cu vecinatatile;
- Stabilirea alinierii constructiilor;

## 2 INCADRAREA IN ZONA

### 2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate (incadrarea conform PUG Cluj-Napoca)

Imobilul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Nicolae Margineanu f.n, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Imobilul este aflat in proprietate privata.

Conform PUG al municipiului Cluj-Napoca terenul se incadreaza in zona:

**UTR - Lid - Zona de locuinte – Locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa.**

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de un parcelar neomogen si uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltari recente nesistematice, si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Zona construibila: fasia de 30m din aliniament.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT) admis pentru locuinte : 20%.

Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT) admis pentru locuinte : 0.4.

Spatiul verde pe sol natural : minim 80%

Regimul de inaltime admis : (S)+P+M, (S)+P+1, D+P

#### **Utilizari admise:**

Locuinte individuale (unifamiliale) de tip izolat, cu o unitate locativa pe parcela si anexele acestora – garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

### 2.2. Concluzii ale documentatiilor elaborate concomitent cu PUD

In urma realizarii documentatiilor si a obtinerii avizelor si acordurilor de infrastructura solicitate prin Certificatul de Urbanism rezulta faptul ca pe parcela nu exista retele edilitare care sa fie afectate de lucrarile propuse.

## **3 SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1 Incadrarea in localitate.**

Parcela studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul se află pe strada Nicolae Margineanu fn, mun. Cluj-Napoca, și este identificat prin CF nr. 302199, nr. cadastral 302199, dreptul de proprietate fiind detinut de BIRTAS VIOREL-TEOFIL și BIRTAS ANGELA-VICTORIA.

Parcela se învecinează pe latura vestică cu strada Nicolae Margineanu, iar spre nord și sud și est cu proprietăți private, dintre care unele extratabulare.

### **3.2 Circulație și accese.**

Accesul auto și cel pietonal pe parcelă se realizează pe latura de vest, direct din strada Nicolae Margineanu. Terenul nefiind împrejmuit, nu există actualmente amenajat un acces.

Strada Nicolae Margineanu are o lățime variabilă de până la 9m, și nu este prevăzută în PUG al Cluj-Napoca ca fiind propusă spre modernizare, neexistând servituti de utilitate publică impuse.

### **3.3 Suprafața ocupată. Limite, vecinătăți. Suprafețe construite.**

Parcela ce face subiectul PUD are o formă dreptunghiulară regulată, având o suprafață de 1500mp, cu frontul scurt către strada Nicolae Margineanu, de o lățime de aprox. 16.17m.

Terenul este liber de construcții.

Indicii urbanistici existenți: POT 0.00%, CUT 0.0.

### **3.4 Caracterul zonei**

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

### **3.5 Destinația imobilului.**

Conform CF, categoria de folosință a parcelei este de teren arabil; neimprejmuit.

### 3.6 Proprietatea asupra terenurilor.

Parcela studiată se află în proprietatea privată a lui BIRTAS VIOREL-TEOFIL și BIRTAS ANGELA-VICTORIA. Parcelele din vecinătate sunt amplasate pe terenuri aflate în proprietatea privată a unor persoane fizice, dintre care o parte în proprietate privată extratabulară, după cum urmează:

- spre sud: str Nicolae Margineanu 27, parcela cu nr. CF 253935, pe care se află un imobil locuință D+P+1, proprietari: CACIULA DORIN, CACIULA IOANA-CORNELIA, și o suprafață de teren în proprietate extratabulară a acestora, liberă de construcții
- spre sud: str Colonia Faget nr. 57, parcela cu nr. CF 296486, liberă de construcții, proprietari: SELES VASILE, SELES ANGELA, și o suprafață de teren în proprietatea extratabulară a acesteia, liberă de construcții
- spre nord: str Colonia Faget nr. 20, necadastrată, liberă de construcții, proprietar: BUDISAN CLAUDIA-SORINA, și o suprafață de teren în proprietatea extratabulară a acesteia, liberă de construcții
- spre nord: str Colonia Faget nr. 49, necadastrată, liberă de construcții, proprietar: IELCIAN EUGENIA, și o suprafață de teren în proprietatea extratabulară a acesteia, liberă de construcții
- spre nord și est: str Colonia Faget nr. 49, parcela cu nr. CF 288645, liberă de construcții, proprietar: IELCIAN EUGENIA, și o suprafață de teren în proprietatea extratabulară a acesteia, liberă de construcții
- spre vest, parcela străzii Nicolae Margineanu, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca

### 3.7 Caracteristicile terenului. Parametri seismici

Terenul prezintă o declivitate accentuată pe direcția est-vest, racordându-se la cota minimă cu strada Nicolae Margineanu pe latura vestică. Panta generală a terenului este de aproximativ 16%.

Amplasamentul investigat se situează în zona cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm în conformitate cu STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de varf a accelerației terenului  $a_g = 0,10$  iar perioada de control a spectrului de răspuns este  $T_c = 0,7$  secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

### 3.8 Analiza fondului construit.

Parcelele din zonă au în general forma neregulată, cu imobilele edificate având retrageri și alinieri variabile.

Pe parcela învecinată spre sud, există edificat un imobil cu funcțiunea de locuință, având regim de înălțime D+P+M.

În zona parcelei nu sunt instituite servituti de utilitate publică. De asemenea nu sunt delimitate zone de protecție pentru obiective de utilitate publică (drumuri, rețele edilitare, etc).

### 3.8 Echipare edilitară.

Zona dispune de următoarele rețele edilitare: rețea de alimentare cu apă și rețea de alimentare cu energie electrică. Zona nu dispune de rețea publică de canalizare.

### 3.9 Disfunctionalitati.

Intrucat parcela are un front la strada mai mic de 18m, conform art. 4 se solicita elaborarea unui PUD prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile RLU al PUG Cluj-Napoca, privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenului.

Zona nu dispune de retea publica de canalizare.

### 3.10 Concluzii.

Caracterul dominant al zonei, acela de locuire, respectiv forma si dimensiunea parcelei studiate, permit realizarea lucrarilor propuse, conformandu-se reglementarilor prezente in PUG.

## 4 REGLEMENTARI

### 4.1 Utilizare functionala.

Imobilul propus care stă la baza întocmirii prezentului PUD va ocupa partial terenul aflat în proprietatea investitorului, avand functiunea de locuinta unifamiliala.

### 4.2 Capacitate, suprafete.

Imobilul se va dezvolta pe o suprafata construita de **120.71mp** la sol, si o suprafata desfasurata totala de **317.45mp**.

Bilantul teritorial si indicii urbanistici propusi sunt dupa cum urmeaza:

| Str. Nicolae Margineanu fn, CF nr 302199, UAT Cluj-Napoca    |                |                |                                      |                |
|--|----------------|----------------|--------------------------------------|----------------|
|  | EXISTENT       |                | PROBUS                               |                |
| SUPRAFATA PARCELA  | S [mp]         |                | S [mp]                               |                |
| Suprafata parcela  | 1,500.45 mp    |                | 1,500.45 mp                          |                |
| <b>Suprafata dezmembrata pentru regularizare profil drum</b> | <b>0.00 mp</b> |                | <b>9.90 mp</b>                       |                |
| Suprafata parcela  | 1,500.45 mp    |                | <b>1,490.55 mp</b>                   |                |
| BILANT TERITORIAL  | EXISTENT       |                | PROBUS                               |                |
| Utilizari  | S [mp]         | %              | S [mp]                               | %              |
| <b>Constructie C1</b>  | 0.00           | 0.00%          | <b>120.71</b>                        | <b>8.10%</b>   |
| Platforme carosabile (dale inierbate)                        | 0.00           | 0.00%          | 62.23                                | 4.17%          |
| Platforme pietonale  | 0.00           | 0.00%          | 80.20                                | 5.38%          |
| Spatii verzi neamenajate                                     | 1500.45        | 100.56%        | 0.00                                 | 0.00%          |
| Spatii verzi amenajate                                       | 0.00           | 0.00%          | 1224.61                              | 82.35%         |
| <b>Total</b>   | <b>1500.45</b> | <b>100.56%</b> | <b>1490.55</b>                       | <b>100.00%</b> |
| INDICII URBANISTICI  | EXISTENT       |                | PROBUS                               |                |
| Suprafata construita   | 0.00 mp        |                | 120.71 mp                            |                |
| Suprafata desfasurata  | 0.00 mp        |                | 317.45 mp                            |                |
| Suprafata desfasurata CUT                                    | 0.00 mp        |                | 254.33 mp                            |                |
| Suprafata utila  | 0.00 mp        |                | 249.83 mp                            |                |
| POT  | 0.00%          |                | 8.10%                                |                |
| POT maxim admis  | 20.00%         |                | 20.00%                               |                |
| CUT  | 0.00           |                | 0.17                                 |                |
| CUT maxim admis  | 0.40           |                | 0.40                                 |                |
| Regim de inaltime  | -              |                | S+P+1                                |                |
| H max cornisa propus   | -              |                | 5.70 fata de CTN<br>7.10 fata de CTA |                |
| H cornisa admis  | 8.00 m         |                | 8.00 m                               |                |
| H maxim admis  | 10.00 m        |                | 10.00 m                              |                |
| Locuri de parcare  | 0              |                | 2 (1 in garaj, 1 in curte)           |                |

Spatiile interioare ale imobilului propus sunt formate din urmatoarele functiuni:

- Subsol: garaj, spatiu tehnic, totalizand o suprafata utila de 63.12mp.
- Parter: living + bucatarie, birou, depozitare, hol, scara, si 2 grupuri sanitare, totalizand o suprafata utila de 95.55mp.
- Etaj: hol / hobby room, 2 dormitoare, 3 grupuri sanitare, totalizand o suprafata utila de 91.16mp.

#### 4.3 Proprietatea asupra terenurilor

Strada Nicolae Margineanu are o latime variabila de pana la 9m, si nu este prevazuta in PUG al Cluj-Napoca ca fiind propusa spre modernizare, neexistand servituti de utilitate publica impuse. Totusi, prin prezenta documentatie se propune dezmembrarea unei suprafete de teren de 9.90 mp in vederea unei posibile regularizari ulterioare a profilului de drum la 9.0m (2 benzi de 3m si 2 trotuare de 1.5m – considerat ca suficient, strada fiind o fundatura, si deservind un numar redus de locuinte izolate).

#### 4.4 Aliniere si retrageri fata de aliniament si fata de limitele laterale si posterioare.

##### Imobilul propus va avea urmatoarele retrageri:

- retragere de **8.90m** din aliniamentul drumului regularizat, respectiv limita de proprietate vestica, spre strada Nicolae Margineanu, respectand retragerea minima de 3m, conform prevederilor din PUG pentru UTR Lid. Retragerile loturilor din zona fata de aliniament fiind variabile, nu este nevoie de respectarea unei alinieri ce sa reprezinte 'obiceiul locului'.
- retragere de **4.5m** de la limitele laterale ale proprietatii, respectiv fata de limita nordica si cea sudica a parcelei, respectand retragerile minime de 4.5m, conform prevederilor din PUG pentru UTR Lid.
- retragere de **68.25m** de la limita posterioara a parcelei, respectiv limita estica, respectand retragerea minima de 12m, conform prevederilor din PUG pentru UTR Lid.
- imobilul propus se incadreaza in fascia adiacenta aliniamentului cu adancimea de **30m**, de asemenea respectand prevederile PUG pentru UTR Lid.

#### 4.5 Regimul de inaltime.

Regimul de inaltime al imobilului propus este de S+P+1, incadrandu-se in limitele impuse de PUG pentru UTR Lid. Inaltimea maxima a imobilului, masurata considerand ca reper punctul aflat pe perimetrul cladirii in care cota terenului natural este cea mai ridicata (conform art.12, alin. 5 din RLU) este de 5.70m fata de CTN (7.10 fata de CTA), incadrandu-se in limitele impuse de prevederile PUG pentru UTR Lid.

#### 4.6 Circulatii auto si pietonale. Accese.

Accesul auto si cel pietonal se vor face din str. Nicolae Margineanu, pe limita vestica a parcelei. Accesul auto va avea o latime maxima de 3m, iar cel pietonal de 1.1m. Poarta de acces auto va fi prevazuta cu sistem automat de deschidere spre interiorul parcelei.

**Strada Nicolae Margineanu are o latime variabila de pana la 9m, si nu este prevazuta in PUG al Cluj-Napoca ca fiind propusa spre modernizare, neexistand servituti de utilitate publica impuse. Totusi, prin prezenta documentatie se propune dezmembrarea unei suprafete de teren de 9.90 mp in vederea unei posibile regularizari ulterioare a profilului de drum la 9.0m (2 benzi de 3m si 2 trotuare de 1.5m – considerat ca suficient, strada fiind o fundatura, si deservind un numar redus de locuinte izolate).**

#### 4.7 Parcarea autovehicolelor.

Se vor amenaja un numar de minim 2 locuri de parcare in incinta parcelei – 1 in garajul de la subsol, 1 in curtea imobilului. Parcajul se va amenaja astfel incat sa permita iesirea automobilelor de pe proprietate cu fata spre drumul public. Manevrele de intrare si iesire de pe proprietate nu vor afecta traficul existent.

Numarul de locuri de parcare necesare: minim doua locuri de parcare pentru cladiri cu functiunea de locuinta, cu aria utila mai mare de 100mp, conform prevederilor PUG pentru UTR Lid.

#### 4.8 Sistemizarea verticala, adaptarea la relieful zonei.

Se vor realiza lucrari de sistemizare verticala adaptate la solutia arhitecturala si lucrari de racordare cu cota terenului de pe parcelele învecinate astfel incat apele meteorice să fie colectate in incinta proprietatii. Terenul va fi sistemizat, astfel incat apele meteorice sa nu se scurga pe domeniul public.

#### 4.9 Spatii verzi.

Se vor amenaja spatii verzi organizate pe sol natural pe minim 80% din suprafata terenului studiat, conform prevederilor PUG pentru UTR Lid.

#### 4.10 Asigurarea utilitatilor.

Din punct de vedere al utilitatilor, obiectivul va fi racordat la toate retelele existente in zona: reseaua de energie electrica, si reseaua de apa.

Incalzirea spatiilor se va realiza cu o centrala termica electrica sau cu combustibil lemnos.

Zona nu dispune de retea publica de canalizare. Apele uzate menajere se vor epura utilizand sisteme individuale si ulterior vor fi utilizate local sau infiltrate in sol, in interiorul parcelei. Apele pluviale vor fi gestionate printr-un sistem de acumulare sau retentie, si ulterior evacuate in emisari locali.

Nu se va permite scurgerea apelor meteorice pe domeniul public sau pe parcelele invecinate.

Firidele de bransament si contorizare vor fi integrate in cadrul imprejmuirii.

Cablurile electrice si de comunicatii se vor introduce subteran, ca si celelalte retele edilitare.

Parcela va avea o platforma punct gospodaresc de colectare a deseurilor menajere, in interiorul parcelei, ce va permite depozitarea pubelelor si va fi accesibila din domeniul public in vederea colectarii.

#### 4.11 Imprejmuire.

Conform cerintelor specificate in RLU al PUG pentru UTR Lid, imprejmuirile propuse se vor realiza dupa cum urmeaza:

- Imprejmuirea spre strada Nicolae Margineanu se va realiza cu soclu opac din zidarie, si panouri transparente din profile metalice, avand o inaltime de 2.2m, permitand vizibilitatea in ambele directii si patrunderea vegetatiei.
- Imprejmuirea propusa spre loturile vecine se va realiza de tip transparent, din plasa metalica, pe structura din stalpi metalici, de inaltime maxima de 2.2m.
- Portile amenajate in imprejmuire se vor deschide spre interiorul parcelei.



## 5 CONCLUZII

PUD-ul a fost intocmit in conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)".

Lucrarile se vor executa cu o firma de specialitate, respectandu-se intocmai proiectul de executie ce se va supune autorizarii.

Avand in vedere ca toate propunerile respecta atat caracterul predominant de locuire al zonei, cat si prevederile RLU aferent PUG Cluj-Napoca pentru UTR Lid, proiectantul considera oportuna investitia si solicita aprobarea documentatiei.

intocmit,  
arh. Alina POPESCU

