
**ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA
LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI
BRANSAMERENTE LA UTILITATI**

str Laterala nr. 6A mun. Cluj-Napoca jud. Cluj

Beneficiar: **MARC VIOREL SI MARC ANA**
str Laterala nr. 6A mun. Cluj-Napoca jud. Cluj

Proiectant: **S.C. ARHIMAR S.R.L.**
str. Calarasilor nr. 1 mun. Cluj-Napoca jud. Cluj

Numar proiect: **1321/2018**

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

APRILIE 2021

BORDEROU

Piese scrise:

Foaie de capat
Borderou piese scrise si desenate
Extras CF
CI beneficiar
Studiu geotehnic
Memoriu tehnic

Piese desenate:

ARH-PUD.01 Plan de incadrare in zona	sc. 1:1000/5000
ARH-PUD.02 Plan de situatie existenta	sc. 1:250
ARH-PUD.03 Plan reglementari urbanistice	sc. 1:250
ARH-PUD.04 Plan retele edilitare	sc. 1:250
ARH-PUD.05 Plan miscarea parcelelor	sc. 1:250
ARH-PUD.06 Vedere aeriana extinsa cu volumetrie	sc. 1:250
ARH-PUD.07 Perspectiva	-
ARH-PUD.08 Perspectiva	-
ARH-PUD.09 Perspectiva	-
ARH-PUD.10 Perspectiva	-

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

I.01 Date generale

Denumire proiect: **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMERENTE LA UTILITATI**
str Laterala nr. 6A mun. Cluj-Napoca jud. Cluj

Beneficiar: **MARC VIOREL SI MARC ANA**
str Laterala nr. 6A mun. Cluj-Napoca jud. Cluj

Proiectant: **S.C. ARHIMAR S.R.L.**
str. Calarasilor nr. 1 mun. Cluj-Napoca jud. Cluj

Numar proiect: **1321/2018**

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

I.02 Obiectul lucrării

Prezenta documentatie faza PUD a fost intocmita la cererea beneficiarului in vederea construirii pe amplasamentul in cauza a unui imobil cu functiunea de locuinta unifamiliala.

Aceasta documentatie are rolul de a solutiona problemele functionale tehnice si estetice ridicate de propunerea de construire a imobilului citat, pe baza studiilor tehnice realizate anterior.

I.03 Surse de documentare

Prezenta documentatie a fost elaborata in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 09-2000 avand la baza urmatoarele studii si proiecte:

- proiect de planificare strategica Municipiul Cluj - Napoca
- plan strategic de dezvoltare al Municipiului Cluj - Napoca
- PUG al Municipiului Cluj-Napoca
- Regulamentul General de Urbanism
- documentatia topografica
- certificat de urbanism 3631 / 31.08. 2018
- extras CF 281704 UAT Cluj-Napoca

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

II.01 Concluzii din documentatii deja elaborate

Situarea in cadrul localitatii si caracteristicile zonei

Amplasamentul studiat este situat in partea de est a mun. Cluj-Napoca – cart. Manastur, pe str. Laterală nr 6A.

Conform RLU aferent UTR Lip din PUG mun. Cluj-Napoca, zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltarii spontane (cu parcele având deschiderea la strada de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m si suprafata de 250 – 1200 mp) si de regimul de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional, (mai ales case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta decoratiei de tip eclectic a fatadelor principale)

Studii de fundamentare care includ obiectivul studiat

Concomitent cu PUG Mun. Cluj-Napoca au fost elaborate o serie de studii de fundamentare precum studiu de economie, studiu de turism, studiu geologic, studiu hidrologic, studiu privind mediul inconjurator, studiu social-demografic, studiu pentru determinarea zonelor protejate sau studiu de trafic, ale caror concluzii au fost cuprinse in memoriul general al PUG Mun. Cluj-Napoca.

Niciuna dintre concluziile acestor studii nu presupune insititirea unor conditii speciale sau modificari viitoare asupra amplasamentului studiat de prezenta documentatie.

Prescripii si reglementari urbanistice din documentatii aprobate anterior

RLU aferent UTR Lip al PUG Mun. Cluj-Napoca prevede locuirea individuala sau semicolectiva ca utilizare admisa, existent si posibilitatea ca pe parcela sa fie practicate si functiuni precum servicii cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere sau institutii de educatie cu anumite conditionari. Functiunea de turism este permisa atat timp cat nu va include alimentatie publica si doar in cazul in care se va obtine acordul vecinilor in acest sens. Nu vor fi admise alte functiuni in afara celor enumerate anterior.

Parcela pe care se dorește realizarea investiției corespunde caracteristicilor parcelelor impuse prin RLU aferent UTR Lip și anume front mai mare de 10 m la str. Laterală, adâncime mai mare decât frontul la stradă, forma regulată și suprafața mai mare de 300 mp.

Clădirile se vor retrage cu aceeași distanță cu a caselor învecinate față de aliniament acolo unde există alinieri unitare, în cazul aliniierilor variabile urmând a fi practicată o retragere de min. 3 m și max 5 m de la aliniament. Parcelele de colț vor respecta ambele aliniamente iar garajele se vor retrage min. 6 m de la aliniament.

Față de limitele laterale de proprietate, clădirile noi se vor retrage cu o distanță minimă de 3 m sau, în cazul în care se poate identifica o regulă locală referitoare la o retragere mai mică de 3 m față de una din liniile laterale de proprietate, regula demonstrabilă prin prezentarea vecinătăților pe planul de situație, noile clădiri vor respecta această regulă. În cazul unei retrageri mai mici de 3 m față de una din limitele laterale de proprietate, înălțimea maximă a clădirii pe acea latură nu va depăși $H_{max} = 4,50$ m la atic sau cornișă superioară. În eventualitatea existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate clădirile noi se vor alipi la acesta însă fără să-l depășească.

Față de limita posterioară pe proprietate clădirile se vor retrage cu min. 6 m și toate corpurile de clădire vor fi amplasate în fașita de 25 m adâncime adiacentă aliniamentului.

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, însă nu mai puțin de 3 m. În cazul în care încăperile principale din fiecare clădire sunt orientate spre spațiul dintre clădiri, distanța minimă dintre acestea va fi de 6 m.

Pe o parcelă se va prevedea un singur acces auto de lățime maxim 3 m și un singur acces pietonal.

Stationarea autovehiculelor se va rezolva în interiorul parcelei și va respecta numărul minim de locuri de parcare precizat în RLU aferent UTR Lip sau anexa 2 PUG Mun. Cluj-Napoca.

Regimul maxim de înălțime va fi de (S)+P+E+M sau (S)+P+E+R iar înălțimea maximă a clădirii nu va depăși 8 m la cornișă în punctul cel mai înalt și 12 m la coama în punctul cel mai înalt.

Aspectul exterior al clădirilor noi va respecta specificul funcțional al clădirii, volumul, gabaritul și estetica noilor imobile încadrându-se în specificul zonei și în valorile general acceptate ale arhitecturii și urbanismului.

Clădirile noi vor fi racordate la toate utilitățile, zona beneficiind de echipare edilitară completă. Apele meteorice vor fi conduse și colectate în interiorul amplasamentului, traseele pe cablu se vor realiza strict subteran iar pe fiecare parcelă va fi organizat un spațiu de depozitare a deșeurilor menajere accesibil din spațiul public.

Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală a parcelei iar 60% din suprafața cuprinsă între aliniament și clădire va fi ocupată cu spații verzi.

Aliniamentul va fi închis obligatoriu pe toată lungimea cu împrejmuire. Aceasta va avea un soclu opac de max 80 cm înălțime și o parte superioară transparentă. Împrejmuirile nu vor depăși 2,20 m înălțime.

POT max = 35% pentru locuințe și alte utilizări admise

POT max = 25% pentru creșe, grădinite, scoli publice și private

CUT max = 35% pentru locuințe și alte utilizări admise

CUT max = 25% pentru creșe, grădinite, scoli publice și private

II.02 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Conditii de clima

Clima localitatii este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal.

Adancimea de inghet este de 0,80-0,90 m conform. NP 112-2014 Anexa C. Valorile de referinta pentru adancimea de inghet sunt indicate in STAS 6054/77

Particularitati geotehnice ale terenului

Geomorfologic amplasamentul este situat in N-V Depresiunii Transilvaniei, in mun. Cluj-Napoca pe str. Laterala nr. 6A, intr-o zona orizontala.

Particularitati geologice ale terenului

Geologic zona este dominata de depozite sarmatiene constituite din nisipuri, gresii si concretiuni grezoase, in alternanta cu argile marnoase cenusii si cafenii. Straturile Sarmatiene sunt acoperite partial cu prafuri si argile prafoase.

Apa subterana

Apa subterana a fost interceptata in forajul executat la cota -1.80m sub forma de ape de infiltratie si la cota -4.00 m sub forma de N.A.S.

Zona seismica de calcul

Valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta are valoarea $IMR=100$ ani, $a_g = 0.10g$ iar valoarea perioadei de colt are valoarea $T_c = 0,7$ sec. conf. P100/1-2013.

Stabilitatea terenului

Zona cercetata este orizontala. La momentul executarii forajului terenul nu prezenta semne de instabilitate.

1. Situatiia juridica

Terenul in cauza este situat in **intravilanul** mun. Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice, are o suprafata totala de **762,00mp** si se afla in proprietatea MARC VIOREL si MARC ANA conform extras **CF nr. 281704**

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

1. Descrierea amplasamentului

Parcela in suprafata de 762.00 mp are o forma poligonala cu laturi drepte, fiind dispus cu laturile lungi pe directia E-V, perpendiculare pe str. Laterala cu care parcela are un front de ~13.20 ml.

Parcelele invecinate sunt complet echipate din punct de vedere al volumelor construite, toate cladirile de pe latura V a str. Laterale fiind amplasate in imediata vecinatate a laturii N de proprietate a fiecarei parcele.

Zona nu prezinta o aliniere constanta fata de aliniament, parcelele fiind dezvoltate dupa o lungime considerabila pe directia E-V si o latime restransa pe directia N-S.

2. Vecinatati

V – proprietate privata – nr. topo: 12074;

N – proprietate privata – nr. topo: 12077 si nr. topo: 12076;

S – proprietate privata – nr. cad. 7128 nr. top. 12073;

E – domeniu public – str. Laterala.

3. Regimul economic

Terenul aflat in intravilanul localitatii are categoria de folosinta curti constructii.

Pe amplasament exista un imobil in regim de inaltime S+P+E+M cu functiunea de locuinta unifamiliala si suprafata construita de 128,00 mp si suprafata construita desfasurata de 384,00 mp.

4. Regimul tehnic

Conform PUG mun. Cluj-Napoca imobilul studiat se afla in UTR Liu – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

$POT_{max} = 35,00\%$

$CUT_{max} = 0,90$ mp ADC / mp teren

5. Caracterul arhitectural-urbanistic, destinatia cladirilor, tipul de proprietate

Zona in care se afla amplasamentul studiat este caracterizata de functiune rezidentiala de mici dimensiuni – in general locuinte unifamiliale, dispuse pe un parcelar omogen.

Imobilele au un regim de inaltime redus P+E sau P+E+M si sunt construite in regim izolat, retras de la aliniament.

Parcelele au forma regulata, cu adancimea mai mare decat frontul la strada vand in general suprafete intre aprox 300 si 500 mp cele mai mari ajungand pana la 700 sau chiar 1000 mp.

Terenurile din zona se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice neexistand prevederi care sa impuna transferuri de proprietate intre mediul public si mediul privat in zona.

6. Studiul geotehnic, accidente de teren, apa subterana

Din punct de vedere al stabilitatii arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate, conditiile de amplasament neconducand la concluzia existentei vreunui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active.

Conform P100/1-2013 amplasamentul se incadreaza in zona seismica cu acceleratie a terenului $a_g = 0.10g$ si perioada de colt $T_c = 0,70s$

Apa subterana a fost interceptata in forajul executat la cota -1.80m sub forma de ape de infiltratie si la cota -4.00 m sub forma de N.A.S.

Nu au fost intalnite accidente de teren sau alte neregularitati similare acestora pe amplasament.

7. Accese si cai de comunicatie

Accesul pe parcela se va face din drumul de acces cu care aceasta se invecineaza pe latura E

Stationarea autovehiculelor se face in prezent in interiorul parcelei, in garajul aflat la subsolul imobilului existent cat si pe rampa de acces catre acesta.

8. Fondul construit existent

Cladirile invecinate sunt realizate in regim izolat pe parcela, si respecta gabaritul impus de functiunea de locuire individuala – 3,50 – 4,00 m la cornisa pentru P+E si 6,50 – 7,00 m la cornisa pentru P+E+M. Inaltimea maxima a cladirilor variaza intre aprox 6,00 m pentru P+E / P+M si aprox. 9,00-10,00 m pentru P+E+M.

Cladire din zona au la baza un sistem structural de zidarie sau cadre din B.A. in functie de vechime, toate avand la baza fundatii continue din B.A. sub intreaga lungime a peretilor structurali. Peretii sunt realizati din zidarie de caramida iar invelitorile de tigla ceramica, tigla de beton sau tabla sunt sustinute de sarpante de lemn in 2 sau 4 ape.

Vizual nu se constata degradari ale cladirilor aflate in vecinatatea amplasamentului.

9. Echipare edilitara

Amplasamentul este racordat la reseaua publica de distributie a curentului electric.

Amplasamentul este racordat la reseaua publica de distributie a apei potabile si la reseaua publica de canalizare menajera.

Amplasamentul este racordat la reseaua publica de distributie a gazului metan.

Deseurile menajere sunt evacuate de pe amplasament cu ajutorul unei companii specializate, in baza unui contract de prestari servicii.

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarul prevede elaborarea unei documentatii de urbanism faza PUD pentru construirea in regim izolat pe parcela a unui nou corp de cladire cu functiunea de locuinta unifamiliala in regim de inaltime S+P+E

Din punct de vedere functional noul imobil va gazdui spatii tehnice si de depozitare la nivelul subsolului, zona de zi, bucataria, camera si un grup sanitar la nivelul parterului si trei dormitoare, doua bai si un dressing la nivelul etajului.

Imobilului propus ii va fi alocat 1 loc de parcare din cele 4 existente pe parcela, conf. prevederilor RLU aferent UTR Lip din PUG mun. Cluj-Napoca.

Principii compositionale, integrarea in mediul construit existent, organizarea circulatiilor

Imobilul propus va avea o dimensiune de 7,00 m x 12,00 m in plan, o inaltime de max. 4,50 m la cornisa la fatada N si 6.00 m la fatada S. Inaltimea maxima la coama va fi de 7.50m.

Suprafata construita a imobilului propus va fi de 84.00 mp in timp ce suprafata construita desfasurata va masura 168.00 mp

Aceasta va pastra o retragere fata de aliniament de 34,70 m, fata de limitele laterala aceasta pastrand o retragere de min. 3.88 m pe latura S respectiv 1,00 m pe latura N in conformitate cu regula locului asa cum este aceasta descrisa in RLU aferent UTR Liu din PUG mun. Cluj-napoca - art. 6 – parcele cu front la strata mai mare de 10 m, lit. b – prin exceptie de la retragerea minima obligatorie de 3,00 m fata de limita laterala de proprietate, in situatia in care se poate identifica o regula locala de amplasare a cladirilor pe parcela – demonstrata prin prezentarea imobilelor din vecinatate pe planul de situatie – ce implica o retragere mai mica de la limita laterala de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu conditia ca imobilul invecinat sa nu aiba inceprile principale orientate spre limita in cauza. In acest caz inaltimea cladirii, pe aceasta parte, masurata la cornisa superioara sau la atic in punctul cel mai inalt nu va depasi 4,50 m.

Prezenta interventie nu propune realizarea unor noi accese pe parcela, noul obiectiv urmand a fi accesat pietonal si carosabil de pe accesurile existente pe str. Laterala.

Fata de cladirea existenta pe parcela, noul imobil va fi amplasat la o distanta de 20.40m respectand prevederile art. 7 din RLU aferent UTR Lip PUG Mun. Cluj-Napoca referitor la amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela.

Constructii existente, cadrul natural, zone protejate

Constructia propusa nu presupune interventia asupra cladirilor existente pe amplasament sau in vecinatatea acestuia.

Raportul volumetric si dimensional intre imobilul propus si cele existente va fi unul just, de egalitate, urmarindu-se o incadrare cat mai buna in cadrul mediului construit existent. Aceasta va fi realizata prin respectarea retragerii fata de limitele laterale si posterioare de proprietate, prin respectarea regulii zonei referitoare la retragerea laterala pe latura N a partei dar si prin respectarea dimensiunilor planimetrice si gabaritelor volumetrice ale cladirilor existente in vecinatatea amplasamentului.

Amplasamentul studiat nu dispune de resurse ale cadrului natural care sa poata fi valorificate de prezenta propunere, geometria terenului neimpunand masuri de sistematizare verticala speciale.

Asupra amplasamentului studiat nu a fost instituita nici o masura de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice sau a valorilor cadrului natural astfel ca nu exista conditionari din acest punct de vedere.

Natura proiectului propus nu impune prevederea de obiective publice in vecinatatea amplasamentului, nu implica reabilitare ecologica a amplasamentului si nici a reabilitarii spatiilor verzi.

BILANT TERITORIAL:

SUPRAFATA TEREN:

DIN ACTE : 762.00 mp
MASURATA IN TEREN : 762.00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA:

EXISTENTA: 128.00 mp
PROPUSA: 212.00 mp

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA

EXISTENTA: 384.00 mp
PROPUSA: 552.00 mp

POT:

EXISTENT: 16.79%
PROPUS: 27.82 %

REGIMUL DE INLTIME MAXIM PE PARCELA:

EXISTENT: S+P+E+M
PROPUS: S+P+E+M

REGIMUL DE INLTIME IMOBIL PROIECTAT:

EXISTENT: -
PROPUS: S+P+M

NR.LOCUITELOR INDIVIDUALE:

EXISTENT: 1
PROPUS: 2

NR.LOCURI DE PARCARE AUTO DIN INCINTA:

EXISTENT: 4 (2 interior + 2 exterior)
PROPUS: 4 (2 interior + 2 exterior)

BILANT TERITORIAL:

SPATII VERZI EXISTENTE: 494.00 mp
SPATII VERZI PROPUSE: 338.00 mp
TERASE, TROTUARE EXISTENTE: 93.00 mp
TERASE, TROTUARE PROPUSE: 165.00 mp
LOCURI PARCARE, ALEE AUTO EXISTENTE: 48.00 mp
LOCURI PARCARE, ALEE AUTO PROPUSE: 48.00 mp

CUT:

EXISTENT: 0.50
PROPUS: 0.72

CATEGORIA DE IMPORTANTA : C - normal

CLASA DE IMPORTANTA: III

Atat valoarea POT propus cat si valoarea CUT propus se incadreaza in valorile maxime admise ale indicatorilor urbanistici prevazute in RLU aferent UTR Lip PUG Mun. Cluj-Napoca.

Implementarea cladirii propuse nu presupune modificarea profilului transversal al str. Laterala, strada de importanta locala existenta cu sens dublu, circulatie pietonala pe ambele parti si profil caracteristic L ~ 9.00 ml.

Amplasamentul este echipat edilitar complet, noua cladire urmand a beneficia de racordare la retelele de distributie a gazului metan, a curentului electric, a apei potabile, a retelelor CATV dar si la retelele de canalizare menajera si pluviala.

Denumire	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
TEREN	762.00	100.00	762.00	100.00
S construit	128.00	16.80	212.00	27.82
S pietonal	93.00	12.20	165.00	21.65
S carosabil	48.00	6.30	48.00	6.30
S spatii verzi	493.00	64.70	337.00	44.23

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Implementarea prezentei propuneri nu atrage consecinte severe asupra caracterului zonei, aceasta incadrandu-se in specificul zonei din punct de vedere al regimului de construire, al regimului de aliniere, al dimensiunilor si caracterului arhitectural.

Prezenta documentatie faza PUD are o incidenta singulara si aplicabila o singura data astfel ca nu exista masuri suplimentare care sa decurga in urma implementarii acestuia.

Proiectantul prezentei documentatii considera oportuna implementarea propunerii deoarece aceasta se incadreaza in specificul functional volumetric si compozitional al zonei.

Intocmit

arh. Deak-Sala Rebeka

Sef proiect
Coordonator urbanism

arh. Claudiu Botea