



Documentație întocmită în vederea obținerii

AVIZULUI C.T.A.T.U.

pentru

ELABORARE PLAN URBANSITIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA , GARAJ, IMPREJMUIRE , AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER
str. Morarilor, nr.2, mun. Cluj-Napoca, jud Cluj

| | |
|----------------|--|
| Beneficiar | PRIGOANA TITUS BENIAMIN PRIGOANA MIRELA Str. Rarau nr. 17-18 sc.2 ap. 28 |
| Proiectant | S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H mun. Cluj-Napoca jud. Cluj Tel: 0264 596 786 |
| Simbol proiect | 1416 / 2020 |
| Faza proiect | P.U.D. |

Cluj-Napoca
OCTOMBRIE 2021

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- MEMORIU JUSTIFICATIV – faza PUD

PIESE DESENATE:

1. ARH 01 Plan De Incadrare Pug & Teritoriu
2. ARH 02 Plan De Situatie Existenta
3. ARH 03 Plan Reglementari Urbanistice
4. ARH 03' Plan Informarea Populatiei
5. ARH 04 Plan Circulatia Terenurilor
6. ARH 05 Plan Reglementari Edilitare
7. ARH 06 Volumetrie propusa

Intocmit,

arh. Razvan Gheti

Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

| | |
|------------------------|---|
| Denumirea obiectivului | ELABORARE PLAN URBANSITIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILAILA , GARAJ, IMPREJMUIRE , AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER |
| Beneficiar | PRIGOANA TITUS BENIAMIN PRIGOANA MIRELA Str. Rarau nr. 17-18 sc.2 ap. 28 |
| Amplasament | Str. Morarilor, nr.2, mun. Cluj-Napoca, jud Cluj |
| Proiectant general | S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786 |
| Numar proiect | 1416 / 2020 |
| Faza de proiectare | PUD |

1.2 OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea:

” ELABORARE PLAN URBANSITIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILAILA , GARAJ, IMPREJMUIRE , AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER”, în Cluj Napoca, str. Morarilor, nr.2

Rolul prezentei documentații este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism – privind utilizarea funcționala, amplasarea, echiparea și configurarea construcțiilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Amplasamentul vizat pentru investitie este situata in partea de NORD-VEST a intravilan mun. Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Terenul are o suprafata totala de 683 mp conform **CF 337580** si se afla in proprietatea PRIGOANA TITUS BENIAMIN si PRIGOANA MIRELA

Surse de documentare:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000. La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

- Documentatia de urbanism *Actualizare Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca*, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, impreuna cu modificarile si completarile in baza HCL nr. 597/2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 2025 din 05.07.2021 - eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.
- Documentatie topografica;
- Extras CF

Terenul studiat se afla incadrat in **zona de impozitare "C"** conform HCL nr. 1064/2018.

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in:

UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic. cu urmatoorii indici:

POTmaxim 35% CUTmaxim = 0.90 mp ADC / mp teren

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

S-a comandat un studiu geotehnic pentru stabilirea stratificatiei terenului.

Pentru cunoasterea traseelor si dimensiunilor retelelor edilitare s-au solicitat avize de amplasament de la furnizorii de utilitati.

De asemenea, pentru investitia propusa a fost intocmit un studiu de trafic din care rezulta ca investitia propusa poate fi racordata la ansamblul de strazi analizate conform solutiei din prezenta documentatie.

2.3 Caracterul zonei:

Amplasamentul face parte dintr-un ansamblu cu caracter rezidential de *tip periferic*, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati aparute:

- trafic ce se desfasoara in spatii urbane neadecvate, subdimensionate;
- mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile / parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu acestea din cauza poluarii fonice, vizuale etc, desfasurate frecvent in conditii improvizate, precare, neadecvate;
- pierderea intimitatii curtilor locuintelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activitati-parcare, depozitare etc;

- degradarea calitatii locuirii si diminuarea prezentei acesteia;
- volum mare de transport de marfuri pentru aprovizionare si desfacere;
- degradarea spatiului public, parcare in exces;
- adaptarea, transformarea, extinderea nefireasca a cladirilor existente, structural inadecvate altor functiuni;
- aparitia unor constructii noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determina o diversitate negativa, rezultat al lipsei unei reglementari clare si unitare.

3. SITUATIA EXISTENTA

Documentatie de ordin superior relevanta pentru amplasamentul in cauza este Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, impreuna cu modificarile si completarile in baza HCL nr. 597/2018.

3.1. Regimul juridic, tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat are o suprafata totala de 683 mp conform **CF 337580** si se afla in proprietatea PRIGOANA TITUS BENIAMIN si PRIGOANA MIRELA. Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie

Conform Certificatului de urbanism nr. 2025 din 05.07.2021, amplasamentul nu este grevat de servituti de utilitate publica sau alte restrictii.

3.2. Regimul tehnic si analiza fondului construit existent

Amplasamentul vizat pentru investitie este situata in partea de NORD-VEST a intravilan mun. Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Terenul are o suprafata totala de 683 mp conform **CF 337580** si se afla in proprietatea PRIGOANA TITUS BENIAMIN si PRIGOANA MIRELA

In prezent, constructia amplasata pe teren este supusa desfiintarii in baza A.D nr.7 / 04.03.2021

3.3. Vecinatati

N: Proprietate privata, nr. cad.300826

E: Proprietate privata, nr. cad.300826

V: Proprietate privata

S: Proprietate publica, strada Morarilor

3.4. Cai de comunicatie - accese

Accesul auto si accesul pietonal la imobil se realizeaza direct din strada Morarilor

3.5. Echipare edilitara

Amplasamentul beneficiaza de echipare edilitara completa – record la canalizare menajera si pluviala publica, record la reseaua publica de distributie a apei potabile, a gazului metan si a energiei electrice., urmand ca imobilul propus sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate. Evacuarea deseurilor va fi realizata prin intermediul unei companii specializate.

3.6. Concluziile studiului geotehnic

Conform temei de proiectare, constructiile existente pe amplasament urmează să fie demolate conform unei documentații specifice. Pe amplasament este propusă amplasarea unei locuințe unifamiliale și garaj în regim de înălțime P și amenajări aferente

3.7. Regimul tehnic și analiza fondului construit existent

Amplasamentul are o planimetrie de forma rectangulara iregulara cu laturile lungi de 47.81 ml respectiv 48.97 ml dispuse pe directia N-S și laturile scurte 15.20ml respectiv 12.07ml dispuse, dispuse dupa directia E-V. Frontul la strada este de 48.97, acesta fiind latura lunga.

În momentul de față pe teren se afla o constructie - constructia C1 cu regimul de înălțime P

$S_{CONSTRUITA\ EXISTENTA} = 64\ mp$

$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ EXISTENTA} = 64\ mp$

$P.O.T._{EXISTENT} = 9.37\ \%$

$C.U.T._{EXISTENT} = 0.09\ ADC/ mp.teren$

3.8 Obiectivele de protecție a mediului

Amplasamentul studiat se afla în afara Arealelor protejate din punctul de vedere al mediului.

Nu este cazul propunerii unor măsuri de a preveni, reduce și compensa cât de complet posibil orice efect advers asupra mediului.

4. REGLEMENTARI

4.1. Propuneri

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servirea edilitară a obiectivului propus, în corelare cu vecinătățile imediate.

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede **construire locuința unifamilială ,garaj, imprejmuire , amenajări exterioare**, în cadrul parcelei cu o suprafață totală de **683 mp**, al cărui drept de proprietate îl deține conform extras CF nr. **337580**. Pentru realizarea acestui obiectiv se propune desființarea construcțiilor existente pe amplasament în vederea eliberării amplasamentului pentru noul imobil propus. Terenul rămas liber se va curăța și nivela lașanu-se pregătit pentru noua construcție solicitată de către beneficiar.

S-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, care să evedentieze modalitatea de conformare a obiectivelor nou propuse la prevederile regulamentului general de urbanism privind:

- utilizarea funcțională;
- amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor;
- staționarea autovehiculelor;
- posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Prezentul studiu urbanistic de detaliu analizează contextul urban aferent amplasamentului în cauză, în vederea identificării regulilor locale specifice de amplasare și conformare a construcțiilor, urmărind practic o încadrare cât mai armonioasă a obiectivului în contextului parcelei studiate.

Documentatia propune o locuinta unifamiliala. Din punct de vedere funtional, obiectivul se incadreaza in prevederile de dezvoltare a localitatii in vigoare pentru amplasamentul studiat ; **UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip periferic.** cu urmatorii indici:

POTmaxim 35% CUTmaxim = 0.90 mp ADC / mp teren

Prin natura interventiilor propuse, amplasarea obiectivului propus se va face in alineament, in front continuu (inchis). Noul imobil propus pe amplasamentul studiat va avea suprafata construita de 418.96 mp

S-a optat pentru un mod de ocupare a terenului cât mai favorabilă d.p.d.v. al tipologiei de construire considerand frontul la strada de 48.97, ale acceselor, posibilitățile de realizare a cerințelor vis-a-vis de spații libere și plantate, a parcajelor dar și a indicilor urbanistici permiși.

În legatura cu constructiile existente pe parcelele vecine, se vor lua masuri speciale în alegerea soluțiilor de fundare astfel încât sa nu se afecteze în nici un fel stabilitatea si structura acestora.

4.2 Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Data fiind amplasarea in cadrul localitatii, terenul studiat este situat pe frontul Nordic al strazii Morarilor si beneficiaza de o amplasare relative buna din punct de vedere al accesibilitatii auto cat si pietonale. Strada Morarilor este strada cu sens unic.

Conform sectiunii a-II-a a Ordonantei Guvernului Nr. 43/1977, privind Regimul drumurilor, strada Morarilor se clafica / incadreaza dupa cum urmeaza:

- din punct de vedere al **destinatiei** este un **drum public** - - drumuri de utilitate publică și/sau de interes public destinate circulației rutiere și pietonale, în scopul satisfacerii cerințelor generale de transport ale economiei, ale populației și de apărare a țării - acestea sunt proprietate publică și sunt întreținute din fonduri publice, precum și din alte surse legal constituite;
- din punct de vedere al **circulatiei** este un **drum deschis circulatiei publice** - care cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care asigură, de regulă, accesul nediscriminatoriu al vehiculelor și pietonilor;
- din punct de vedere **functional-administrativ** este un **drum de interes local**. - Drumurile de interes local aparțin proprietății publice a unității administrative pe teritoriul căreia se află și cuprind:

In raport cu fluxul traficului si cu functiunile pe care le indeplineste, strada Morarilor este clasificata ca o strada de categoria a-IV-a de legatura, care sigura accesul la locuințe și pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus.

Accesul pietonal si auto pe teren se vor realiza in continuare de pe str. Morarilor, situata in partea sud-estica a parcelei. Accesul auto la parcarile supraterrane exterioare se va realiza din str. Morarilor, situata in partea de SE a terenului, prin intermediul unei porti de 3m latime.

Accesul pietonal la locuinta se realizeaza direct din strada Morarilor.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform Anexei 2 din P.U.G astfel:

Nr. locuri de parcare auto ^{NECESARE} LOCUIRE = 2

Se vor amenaja 2 locuri de parcare supraterrane dedicate.

4.3. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Se propune ca pozitia cladirii sa fie pe aliniamentul propus in PUG. Retragerile imobilului locuintei unifamiliale fata de limitele laterale si posterioare propuse sunt de 3m avand in vedere planimetria parcelei. Prezenta documentatie propune deasemenea un garaj. Garajul este alipit de limita laterala si posterioara, astfel va respecta retragerea de 6 m fata de limita frontala.

Parcela va fi imprejmuita cu un gard realizat din soblu B.A. 40 cm inaltime si panouri de plasa bordurata fixate pe suporti metalici de inaltime max. 180 cm.

4.4 Regimul de inaltime

Corpul de cladire propus are un regim de inaltime de **P** cu inaltimea maxima la maxima totala de 6 m.

Regim de inaltime maxim propus = **P**

H cornisa propusa (S)= **3.70 m**

H propus = **6.00 m**

4.5 Sistemul constructiv de finisaj

Pentru executia lucrarilor propuse se vor folosi materiale durabile si de calitate superioara, astfel incat cladirea rezultata sa se integreze armonios in zona.

Din punct de vedere structural se preconizeaza o structura alcatuita din samburi de beton armat si sarpanta pe structura de lemn.

Inaltimea spatiilor interioare

Inaltimea libera este de minim 2.65 m la parter

Infrastructura clădirii va fi alcătuită din fundații continue rigide de beton cu elevații de beton armat sub pereții perimetrali și interiori ai parterului.

La nivelul parterului structura va fi realizată din pereți portanți din zidărie portantă la exteriorul clădirii. Aceștia vor fi rigidizați cu stâlpișori din beton armat.

Planșeele peste parter vor fi realizate din beton armat monolit. Acestea se vor rezema pe pereții portanți prin intermediul unor centuri de beton armat.

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Inchiderile exterioare se vor realiza din pereti portanti din zidarie portanta de 25 cm grosime si termoizolatie din vata minerala bazaltica de 10 cm. Tamplariile exterioare vor fi din PVC de culoare gri antracit si vor avea geam de tip termopan. Pentru compartimentarea interioara s-au propus pereti din caramida de 12 cm. Pentru mascarea golurilor de instalatii se vor folosi pereti pe structura usoara de gips-carton. Planseul peste etaj se va termoizola cu polistiren extrudat in grosime de 20 cm. Placa pe sol se va termoizola cu 10 cm polistiren extrudat.

Finisaje interioare si exterioare

Pentru finisarea peretilor interiori si a tavanelor au fost prevazute zugraveli lavabile. Pardoselile vor fi din gresie ceramica antiderapanta sau piatra in bucatarie, bai, holul de la parter, iar in camera de zi, dormitoare si birou parchet. In bucatarie si bai, peretii se vor placa cu faianta, astfel : in bai, perimetral, pana la cota superioara a usii (2,10 m), iar in bucatarie, pe zona frontului de lucru, de la inaltimea blatului de lucru pe 0,65 m inaltime. Glafurile interioare ale ferestrelor vor fi din piatra. Tamplariile interioare vor fi usi celulare furniruite.

Pentru finisarea exterioara a fost prevazut termosistem cu tencuiala decorativa. Glafurile exterioare de la ferestre vor fi din tabla multistrat culoare gri antracit. Aplicarea acestora se va executa conform tehnologiei pe care o va da furnizorul. Materialele folosite trebuie sa fie atestate in Romania si sa aiba certificat de calitate.

Acoperisul

Acoperisul este de tip sarpanta pe structura de lemn. Straturile de sub invelitoare au fost dimensionate conform Normativelor NP 040-2002, iar panta invelitorii conform NP 069-2002.

Volumentria va fi specifica constructiei urbane, de factura moderna si va respecta caracterul programului. Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional. Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectionii metalice din otel vopsit.

Se interzice folosirea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

4.6 Amenajari exterioare

În urma realizarii proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebita amenajarilor exterioare si peisagere astfel încât sa se creasca calitatea cadrului construit dar si natural.

Suprafetele ramase libere dupa realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spatii verzi. In acest sens se vor prevedea: imbracarea cu pamant vegetal, semanarea gazonului si plantarea de arbori si arbusti decorativi.

Spatiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de **minim 40%** din suprafata de teren amplasata in UTR Lip, conform PUG.

4.7 Sistemizarea verticala

Având în vedere regimul de construire se va adopta o soluție de fundare si drenare corespunzatoare astfel încât noua investitie sa nu afecteze imobilele vecine. Se vor executa lucrari de sistemizare verticala astfel încât sa se preia si conduce apele meteorice si pluviale într-un mod cât mai corect si eficient. De asemenea se vor lua masuri pentru indepartarea apei meteorice din proximitatea constructiei prin intermediul drenurilor si a canalelor, cu scopul evitarii patrunderii acesteia la nivelul fundatiilor si a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebita acestor lucrari pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

4.8 Utilitatile edilitare

Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale si alimentarea cu apa se vor realiza de la retelele existente in zona prin bransamente dimensionate în funcție de necesitatile imobilului propus.

Apele menajere vor fi evacuate in reseaua de canalizare existenta a orasului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

Agentul termic va fi asigurat de centrale termice la locuinta. Instalatia de incalzire cu corpuri statice va fi proiectata avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform SR 1907/1-97, SR 1907/2-97, caracteristicile cladirii (structura, peretii, grosimile izolatiilor, inaltimile incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarului.

4.9 Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.10. Obiective de utilitate publica

Conform PUG, terenul studiat este grevat de servitute de utilitate publica in vederea realizarii circulatiilor propuse prin PUG. In acest sens, pe suprafata de teren aferenta servitutii publice se propun doar amenajari de trotuare si spatii verzi.

4.11 Bilant teritorial

| FUNCTIUNI (TOTAL) | EXISTENT | | PROBUS | |
|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|
| | mp | % | mp | % |
| S. TEREN INITIAL din care: | 683.00 | 100.00 | 683.00 | 100.0 |
| S. CONSTRUCTII | 64.00 | 9.4 | 239 | 35.0 |
| S. CIRCULATII AUTO + PARCARI | 0.00 | 0.00 | 39.67 | 5.81 |
| S. CIRCULATII PIETONALE | 0.00 | 0.00 | 96.34 | 14.11 |
| S. SPATII PLANTATE SI SPATII VERZII | 619.00 | 90.6 | 285.94 | 41.87 |
| S. SERVITURE PUBLICA | 0.00 | 0.00 | 22.05 | 3.23 |

EXISTENT

$S_{CONSTRUITA\ EXISTENTA} = 64\ mp$

$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ EXISTENTA} = 64\ mp$

$P.O.T.\ EXISTENTA = 9.37\ \%$

$C.U.T.\ EXISTENTA = 0.09\ ADC/mp.teren$

PROBUS

$S_{CONSTRUITA\ PROPUSE} = 239\ mp$

$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSE} = 239\ mp$

$P.O.T.\ PROBUS = 35\ \%$

$C.U.T.\ PROBUS = 0.35\ ADC/mp.teren$

S. spatii verzi **PROPUSE Lip = 285.94 (min 40 % din S.teren in Lip)**

Regim de inaltime $PROBUS = P$

H cornisa = 3.70 m

H coama = 6.00 m

Nr. TOTAL locuri de parcare auto din incinta $PROPUSE = 2$

Nr.de garaje auto $PROPUSE = 1$

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus - construire locuinta unifamiliala , garaj, imprejmuire , amenajari exterioare - in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ datorita imbunatatirii fondului construit. Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzator al zonei, care se impune prin P.U.G. .

In cazul avizului favorabil pentru faza PUD, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare pentru fazele urmatoare. Lucrarile de constructii vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza DTAC si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

Elaboratorul considera investitia ca fiind oportuna, prin imbunatatirea situatiei fondulului construit si diversificarea functiunilor din zona.

Intocmit,
arh. Razvan Gheti

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea