

MEMORIU TEHNIC PUD

1. INTRODUCERE

Pe baza temei de proiectare si a certificatului de urbanism nr 18/ 05.01.2022, la comanda familiei VASAR IOAN MIRCEA & VASAR DORINA, cu domiciliul in 400430 CLUJ NAPOCA, str. Bistritei nr.27-29-31, ap.13, se intocmeste prezenta documentatie in vederea avizului arhitectului sef si HCL pentru obiectivul:

- **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)**

- DESFIINTARE corp C1 si corp C2 (**DTAD**) **CASA + GARAJ**

- **CONSTRUIRE (DTAC) LOCUINTA UNIFAMILIALA , IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**

adresa postala: 400441 CLUJ NAPOCA, str Ariesului nr 2.

date de recunoastere a investitiei:

denumire proiect:

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE corp C1 si corp C2 (**DTAD**) **CASA + GARAJ**,

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD),

DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR CONSTRUIRE (**DTAC**) **LOCUINTA UNIFAMILIALA , IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**

amplasament:

400441 CLUJ NAPOCA, str Ariesului nr 2

beneficiar:

VASAR IOAN MIRCEA & VASAR DORINA

proiectant:

ARHITECTONICA srl

400474 CLUJ NAPOCA, str Budai Deleanu nr 22

tel 0744 556432

marcel.crisan@arhitectonica.ro

arh CRISAN MARCEL

dipl arh UAUIM Bucuresti

UAR 3791

OAR 2285

RUR D E G6

faza:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (PUD)

proiect nr: 2201

data: mai 2022

1. OBIECTUL LUCRARI

La comanda investitorului s-a studiat posibilitatea realizarii pe parcela cu CF nr. 304081, nr. cadastral 304081, 304081-C1, 304081-C2 situata in 400441 CLUJ NAPOCA, str Ariesului nr 2, a urmatoarelor lucrari:

DESFIINTARE corp C1 si corp C2 (**DTAD) CASA + GARAJ,**
CONSTRUIRE (DTAC) LOCUINTA UNIFAMILIALA , IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE

Prin prezenta documentatie se vor reglementa indicii urbanistice de ocupare ai terenului, regimul de inaltime, accesele si amenajarea parcarilor aferente functiunii propuse.

2. INCADRAREA IN ZONA

studii si proiecte elaborate anterior PUD:

- PUG municipiul Cluj-Napoca

studii de fundamentare intocmite concomitent cu PUD:

- ridicare topo vizata de Oficiul de Cadastru & Publicitate Imobiliara (OCPI), proces verbal receptie

- studiu geotehnic verificat la cerinta Af

2.1 Concluzii ale documentatiilor deja elaborate

incadrare in localitate/ conform CU nr 18/05.01.2022, prevederi ale PUG Cluj-Napoca:

amplasamentul studiat este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str Ariesului nr 2, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Conform PUG Cluj-Napoca: terenul se incadreaza in **UTR Liu**

LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN.

indici urbanistici:

procentul maxim de ocupare a terenului (POT), pentru locuinte: 35%

coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), pentru locuinte: 0.9

utilizari admise

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).

Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700mp, caz in care se va elabora PUD.

utilizari admise cu conditionari

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari, cu urmatoarele conditii:

a) sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;

c) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

d) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Pentru activitati de alimentatie publica se va obtine acordul vecinilor pe o raza de 50 m de la limita parcelei, pe toate directiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ ocupanti numai in paralel cu locuirea, cu urmatoarele conditii:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) sa se desfasoare numai in interiorul cladirii;

b) sa nu produca poluare fonica, chimica sau vizuala, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activitati ce nu se conformeaza prevederilor anterioare se va obtine acordul vecinilor de parcela. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice interventii asupra spatiilor / cladirilor existente ce adapostesc activitati de natura celor mai sus mentionate.

Functiuni de turism, cu urmatoarele conditii:

a) sa nu includa alimentatie publica;

b) sa se obtina acordul vecinilor

Institutiile de educatie/ invatamant – crese, gradinite, scoli publice si private, cu urmatoarele conditii:

- a) sa se elaboreze un PUD pentru organizarea ocuparii parcelei;
- b) sa se asigure suprafetele necesare (de teren, utile, desfasurate), functie de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea si exploatarea constructiilor de acest tip
- c) pe parcela sa nu existe alte functiuni.

utilizari interzise

Sunt interzise orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si punctul 2. Aceasta reglementare are caracter definitiv si nu poate fi modificata prin PUZ.

Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

alinieri/ amplasarea cladirilor

fata de aliniament

In situatiile in care exista alinieri unitare (aceeasi retragere fata de aliniament pe cel putin patru parcele alaturate si invecinate pe acelasi front cu parcela in cauza), cladirile se vor retrage cu aceeaasi distanta fata de aliniament ca si cladirile alaturate.

In situatiile cu alinieri variabile, cladirile se vor retrage cu cel putin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colt, retragerea se va realiza fata de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare in fata a unui autoturism.

fata de limitele laterale si posterioare

Pentru parcelele cu front la strada de lungime cuprinsa intre 12 si 15 m:

a) in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m. In cazul existentei calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va inchide frontul.

b) in cazul in care pe limitele laterale de proprietate nu exista calcane, cladirile se vor retrage de la acestea in mod obligatoriu cu o distanta minima de 3 m.

Prin exceptie, in situatia in care se poate identifica in zona o „regula locala” (regula a zonei, obicei al locului) 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. In acest caz inaltimea cladirii, pe aceasta parte nu va depasi 4,50 m.

Pentru parcelele cu front la strada de lungime mai mare de 15 m:

a) in cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depasi lungimea celui existent. Nu vor fi luate in considerare calcanele constructiilor anexe si/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai in scopul acoperirii unui calcan existent. Cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la latura opusa celei ce include un calcan existent cu o distanta minima de 3 m.

b) cladirile se vor retrage in mod obligatoriu de la limitele laterale in situatiile in care pe acestea nu exista calcane, cu o distanta minima de 3 m

Prin exceptie, in situatia in care se poate identifica in zona o „regula locala” (regula a zonei, obicei al locului) 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 (dar nu mai putin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu conditia ca imobilul invecinat sa aiba spre limita in cauza o retragere minima de 3 m. In acest caz inaltimea cladirii, pe aceasta parte nu va depasi 4,50 m.

Pentru toate situatiile:

a) cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin decat 6 m.

b) garajele, inclusiv cele incluse in corpul principal de cladire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu conditia ca inaltimea calcanului rezultat sa nu depaseasca 2,80 m.

c) garajele se vor retrage cu cel putin 6 m fata de limitele posterioare ale parcelei.

d) toate constructiile de pe parcela in inteles urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25 m, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de gradina etc), a caror suprafata insumata va fi de maximum 15 mp.

2.2. Concluzii ale documentatiilor elaborate concomitent cu PUD

Concluzii conform studiului geotehnic: amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare in cazul unui subsol general.

Problemele specifice terenului impun urmatoarele masuri:

- fundarea se va face cu incastrarea in pietris si nisip; presiunea conventionala de baza este $p_{conv} = 550$ kPa.
- adancimea de fundare minima recomandata: $D_f = -2.70$ m (pentru subsol)

- sapaturile mai adanci de 1m vor fi executate sprijinit sau evazat
- apele de suprafata vor fi conduse spre rigole betonate

Studiul geotehnic poate fi folosit doar pentru obiectivul indicat, elaborare PUD, DTAD, DTAC, pe amplasamentul studiat si are valabilitate in principiu nelimitata, atata vreme cat nu s-a intervenit prin lucrari de terasamente (excavatii, rambleieri) pe suprafata sa sau in imediata vecinatate a amplasamentului, anterior intrarii in lucru al proiectului pentru care a fost cerut.

Conform NP 074/2014, Normativul privind documentatiile geotehnice pentru constructii, categoria geotehnica aferenta amplasamentului str. Ariesului nr.2, Cluj-Napoca, ce face obiectul studiului geotehnic nr. 58/ 2020 elaborat de Geognozis srl este urmatoarea:

- 2.1 Conditii de teren: teren bun = 2 p
- 2.2 Conditii hidrogeologice: fara epuizmente = 1 p
- 2.3 Clasificarea constructiei: importanta normala = 3 p
- 2.4 Vecinatati: fara risc = 1 p
- Risc seismic = 1 p
- TOTAL = 8 p
- CATEGORIA GEOTEHNICA 1, risc geotehnic redus.

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. Incadrarea in teritoriu

Terenul pe care se doreste interventia mai sus mentionata, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

3.2. Caracteristicile parcelei

Zona studiată in prezenta documentatie de PUD se limiteaza la parcela aflata in proprietatea: VASAR IOAN MIRCEA & VASAR DORINA, la adresa str. Ariesului nr.2, 400441 Cluj-Napoca, CF nr. 304081, nr. cadastral 304081, 304081-C1, 304081-C2 si se invecineaza:

- la N, proprietate privata, pta Fraternitatii, nr 5, nr cad 313373, teren liber de constructii
 - la E, proprietate publica, str. Ariesului.
 - la S, proprietate privata, str. Ariesului nr 4, nr cad 251698, teren cu constructie S+P+E+R,
 - la V, proprietate privata, pta Fraternitatii nr 4, teren cu constructie S+P+E+M
- Suprafata terenului conform extras CF = 349 mp.

3.3. Analiza fondului construit

Pe parcela studiată exista o constructie (S)+P+E, edificata in anul 1950, cladire de locuit si o anexa/ garaj inscrise in CF nr. 304081, cu nr. cad. 304081, 304081-C1, 304081-C2 cu S construita la sol de 104 mp, S construita desfasurata de 218 mp, compusa din:

Corp C1: S. construita la sol: 91 mp; casa pe fundatii din beton, zidaria din caramida, acoperita cu tigla, compusa: la subsol - pivnita, la parter - camera, bucatarie, hol, camara de alimente, spalatorie si terasa, la etaj - 3 camere, baie, coridor, casa scarii si urcare la pod.

Corp C2: S. construita la sol:13 mp; anexa în curte: garaj din caramida (in present surpat).

Pe latura nordica, parcela se invecineaza cu terenul fara constructii situat in pta Fraternitatii nr 5.

Pe latura estica, parcela se invecineaza cu strada Ariesului.

Pe latura sudica, parcela se invecineaza cu terenul cu constructii S+P+E+R, in stare foarte buna, de pe str Ariesului nr 4.

Pe latura vestica, parcela se invecineaza cu terenul cu constructii S+P+E+pod, in stare foarte buna, situat in pta Fraternitatii nr 4.

3.4. Cai de comunicatie

Accesul auto si accesul pietonal pe parcela se realizeaza direct din str. Ariesului.

Terenul are o deschidere/ front la strada de 15.01 m.

3.5. Retele edilitare

Imobilul este racordat la toate retelele de utilitati din zona (apa, canalizare, gaze naturale, energie electrica, telecomunicatii).

3.6. Regim juridic

Imobil situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Imobil in proprietate privata.

Dreptul de proprietate asupra parcelei in studiu de pe str. Ariesului nr.2, Cluj-Napoca, cu o suprafata de 349 mp si a constructiilor cu S constr de 104 mp, S constr desf de 218 mp, conform datelor din CF nr. 304081, nr. cad 304081, 304081-C1, 304081-C2, revine familiei VASAR IOAN MIRCEA & VASAR DORINA.

3.7. Regim economic

Conform CU nr. 18 din 05.01.2022 si al CF-ului nr. 304081 folosinta actuala este:
teren - curti constructii, corp C1- constructii de locuinte, corp C2 – constructii anexa.

3.8. Regim tehnic

Suprafata teren conform CF= 349 mp.

POT existent = 29.80% CUT existent = 0,56.

Conform Certificat de urbanism nr. 18 din 05.01.2022: UTR: Liu

LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) pentru locuinte: 35%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), pentru locuinte: 0.9

3.9. Disfunctionalitati

Suprafata parcelei de 349 mp, conform CF Nr. 304081, Nr. Cadastral 304081, nu respecta suprafata minima de 350 mp ceruta prin regulamentul de urbanism aferent zonei, fapt pentru care s-a realizat acest Plan Urbanistic de Detaliu (PUD).

3.10 Concluzii

Imobilul in studiu se afla intr-o zona rezidentiala cu regim redus de inaltime, in care se incadreaza functiunea propusa de locuinta unifamiliala, regimul tehnic al zonei permitand aceasta.

4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente tema de proiectare

Tema program presupune desfiintarea constructiilor existente, locuinta unifamiliala (S)+P+E si realizarea unei constructii noi S+P+E+M cu functiunea de locuinta unifamiliala.

4.2. Descrierea solutiei

Se propune elaborarea documentatiilor tehnice pentru:

- Plan Urbanistic de Detaliu (PUD)

- autorizatie pentru desfiintarea cladirilor existente (DTAD) locuinta unifamiliala, regim de inaltime (S)+P+E si anexa garaj P

- autorizatie de construire (DTAC) constructie noua, regim de inaltime S+P+E+M, functiune de locuinta unifamiliala.

Solutia propusa tine seama de reglementarile UTR Liu, cu aliniament la str. Ariesului.

Cladirea propusa va fi amplasata izolat din punct de vedere urbanistic.

4.3 Regim aliniere

Retragerile propuse față de limitele de proprietate:

- la N: cladirea propusa se va retrage cu o distanta de min 3m fata de limitele laterale, iar garajul adosat (calcanul propus va avea o inaltime maxima de 2.80m) adiacent limitei nordice a proprietatii,

- la E: cladirile din cvartal au alinieri variabile (0, 4m...5m, 22m) fata de aliniament, ca atare, conform RLU, cladirea propusa se va retrage minim 3 m de la str Ariesului;

garajul se va retrage min 6m de la aliniament

- la S: cladirea propusa se va retrage cu o distanta de min 3m fata de limitele laterale

- la V: cladirea se va retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii la cornisa, min 6 m.

4.4 Regimul de inaltime

conform PUG UTR Liu se propune o constructie cu regim de inaltime: S+P+E+M

h cornisa etaj maxim 8 m

h coama maxim 12 m

h garaj 2.8 m

4.5 Organizarea circulatiei

Accesul pietonal si auto se pastreaza din str. Ariesului, de pe latura estica a parcelei.

Automobilele vor parca exclusiv in incinta proprietatii, in curte fiind propus un garaj/ 1 auto si o parcare descoperita/ 1 auto. Accesul auto se va translata inspre nord cu 1.8 m; spatiile verzi dintre carosabil si trotuar se refac in dreptul vechiului acces auto. Cele 2 locuri de parcare/ garare propuse si accesele vor fi dimensionate conform normelor in vigoare. +

Portile pentru accesul pietonal si pentru accesul auto se vor deschide in interiorul parcelei.

Necesarul de locuri de parcare a fost calculat respectând Anexa nr. 2 din RLU aferent PUG Cluj-Napoca si reglementarile UTR Liu prin care se mentioneaza ca sunt necesare 2 locuri de parcare pentru cladirile/ locuinte unifamiliale cu A utila mai mare de 100 mp.

4.6 Echipare edilitara: Constructia propusa se va racorda la toate utilitatile existente in zona.

4.7 Regimul juridic

Circulatia terenurilor/ servituti de utilitate publica: nu este cazul.

nr. crt.	BILANT TERITORIAL- CIRCULATIA TERENURILOR	EXISTENT		PROBUS	
		mp	%	mp	%
1.	proprietate privata	349.00	100.00%	349.00	100.00%
2.	proprietate publica	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3.	teren grevat de servitute de utilitate publica	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	TOTAL	349.00	100.00%	349.00	100.00%

4.8 Indici urbanistici

	ADMIS	EXISTENT	PROBUS
INALTIME CLADIRI			
regim inaltime	(S)+P+E+M/R sau D+P+M/R	(S)+P+E	S+P+E+M
hmax coama [m]	12.00	10.50	11.26
hmax cornisa [m]	8.00	6.91	7.62
INDICI URBANISTICI			
S teren [mp]	350.00	349.00	349.00
S constr [mp]		104.00	116.50
Sconstr desf [mp]		218.00	373.87
Sconstr desf pt calcul CUT [mp]		195.00	273.87
POT [%]	max 35%	29.80%	33.38%
CUT	max 0.9	0.56	0.79
nr.auto garaj+parcare	necesar 2	1+1	1+1

Spatiul verde propus pe solul natural, amenajat cu vegetatie joasa, medie si inalta va fi in proportie de min 40% din S totala.

Pentru gradina de fatada, o suprafata de min 60% se va amenaja ca spatiu verde.

4.9 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROBUS	
S construita [mp]	104.00	29.80%	116.50	33.38%
S circulatii pietonale (trotuare, terasa descoperita, platforma gospodareasca) [mp]	25.00	7.16%	44.83	12.85%
S circulatii carosabile [mp] (40% din grilaj inierbat)	41.49	11.89%	12.87	3.69%
Supraf spatiu verde pe teren natural [mp] (include 60% din grilaj inierbat)	178.51	51.15%	174.80	50.08%
TOTAL [mp]	349.00	100.00%	349.00	100.00%

5. CONCLUZII

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

Lucrarile de construire se vor executa cu firme de specialitate, respectandu-se proiectul de executie ce se va supune verificarii si autorizarii.

Proiectantul considera investitia oportuna.

intocmit,
arh. CRISAN MARCEL