

**ELABORARE PUD PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, IMPREJMUIRE,
AMENAJARI EXTERIOARE**

Proiect nr. 4/2022

Beneficiari:

**Haiduc Gabriel – Raul
Haiduc Andreea – Teodora
Haiduc Vasile**

Amplasamentul:

**Str. Viile Nadasel, nr. 10
Cluj-Napoca, jud.Cluj**

Faza:

P.U.D.

Proiectantul:

**S.C. CITY STUDIO S.R.L.
Str. Fericirii, nr.20, ap.2
Cluj-Napoca**

MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 4/2022

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: **Elaborare PUD pentru autorizarea lucrarilor de construire locuinta semicolectiva, imprejmuire, amenajari exterioare**

Amplasamentul obiectivului si adresa:
**Str. Viile Nadasel nr. 10
Cluj-Napoca, jud.Cluj**

Proiectantul lucrarilor: **S.C. CITY STUDIO S.R.L.**

Beneficiarii lucrarilor: **Haiduc Gabriel – Raul
Haiduc Andreea – Teodora
Haiduc Vasile**

Perioada de executie propusa: **2022-2024**

Suprafata terenului studiat: **313.00 mp**

I.2. Obiectul lucrarii

Beneficiarii lucrarii doresc intocmirea proiectelor necesare in vederea aprobarii **Planului Urbanistic de Detaliu pentru autorizarea lucrarilor de construire locuinta semicolectiva, imprejmuire, amenajari exterioare**, pe terenul proprietate privata situat pe Str. Viile Nadasel, nr. 10, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

II. INCADRAREA IN ZONA:

II.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Dambul Rotund, in zona de nord a municipiului.

II.2. Concluzii din documentatii elaborate anterior:

Conform planului de incadrare in zona, terenul are ca limita nord-vestica str. Viile

Nadasel, limita sud-vestica, sud-estica si nord-estica parcele private.

Conform PUG, terenul aferent investitiei este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind incadrat in:

Partial si preponderent in UTR Lip - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

Steren = 276 mp

POT max = 35.00 %

CUT max = 0.9

Partial in UTR Is_A - Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente

Steren = 37 mp

POT max = 60.00 %

CUT max = 2.2

III. SITUATIA EXISTENTA:

Accesibilitatea la caile de comunicatii:

Accesul auto si cel pietonal se face din strada Viile Nadasel.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului:

Suprafata terenului studiat este de 313 mp, conform CF: 345344, cad. 345344.

Suprafetele de teren construite si suprafetele de teren libere:

Terenul este liber de constructii.

POT existent=**0.00%**

CUT existent=**0**

Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Destinatia zonei:

Parcela destinata locuintelor cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Regimul juridic al terenurilor:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Terenul se afla in coproprietatea beneficiarilor.

Analiza geotehnica:

S-a executat un studiu geotehnic (intocmit de SC Geotechmi SRL din Cluj-Napoca), prin care s-au identificat doua tipuri de terenuri: bune de fundare si dificile de fundare. Pentru terenurile bune de fundare categoria geotehnica este 1, cu risc geotehnic redus, punctaj 8; iar pentru terenurile dificile de fundare categoria geotehnica este 2, cu risc geotehnic moderat, punctaj 12.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)
-nu este cazul

Conditii de fundare:

Terenul de fundare recomandat este argila nisipoasa prafoasa interceptata in toate cele 3 foraje realizate. Apa subterana nu s-a interceptat, nefiind astfel nevoie de epuismenete la executarea sapaturilor pentru fundatii. In cazul fundarii pe terenurile active (cu umflari si contractii mari), pentru toate fundatiile continui se vor prevedea centuri de beton armat la partea inferioara si superioara a acestora pentru eliminarea efectelor negative de contractie – umflare.

In conformitate cu HG 766/1996, Anexa 2, constructia propusa se incadreaza in categoria constructiilor de importanta normala.

In privinta vecinatatilor, respectiv a modului in care realizarea excavatiilor si a lucrarilor de infrastructura aferente constructiei propuse poate afecta constructiile sau retelele subterane aflate in vecinatate, se mentioneaza faptul ca NU exista riscul degradarii unor constructii sau retele invecinate.

Concluzii ale Expertizei geotehnice – stabilitatea amplasamentului:

Arealul cercetat prezinta un potential de producere al alunecarilor de teren REDUS si cu instabilitate de alunecare REDUS. Aparitia unor alunecari de teren poate fi declansata prin modificari ale factorilor: climatici si antropici (sapatura mare la baza versantului, supraincarcarea versantului, ridicarea nivelului apei subterane, etc).

Pe baza verificarii valorii factorului de stabilitate generala (F_s), se considera ca amplasamentul se prezinta STABIL cu conditia indeplinirii urmatoarelor recomandari:

- Asigurarea scurgerii apelor pluviale de pe versantul din amonte, prin executarea unor santuri de garda de descarcare ale apei pluviale la sistemele de evacuare ale apei pluviale;

- Indeplinirea recomandarilor din Studiul geotehnic;
- Spatiile din jurul constructiei se vor umple cu material argilos compactat in straturi de max 20 cm;
- Se vor evita cu desavarsire excavatiile nesprijinite mentinute deschis mult timp, in special in perioadele ploioase;
- Sapaturile se vor executa numai in taluz natural (1:1,5) sau spijiniri calculate (pentru sapaturi cu $H > 1,50$ m). Pamantul excavat NU se va depozita in amonte de sapatura;
- Sapatura se va face de jos in sus prin etaizarea ei astfel incat sa nu se produca o deranjare a taluzului (Planul de sapaturi se va prezenta spre verificarea expertului);
- Ultimii 20 de cm ai terenului de la talpa sapaturii se vor sapa numai imediat inainte de turnarea betonului in fundatii;
- Se vor executa santuri de garda in amonte de zonele construite; santurile nu se pot descarca in vaile naturale;
- Nu se vor executa incarcari suplimentare pe versant.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

- **La nord-vest:** Str. Viile Nadasel cu profil de 12.76-15.70 m compus din carosabil de min. 6.63 m (dublu sens si trotuare cu latimi variabile de la 1.20 la 3.44 m si zone verzi de min. 1.45 cm latime.
- **La sud-vest:** parcela privata, cu deschidere din str. Viile Nadasel, la nr. postal 4 edificata cu o caldare cu destinatia de locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime D+P (UTR=Lip);
- **La sud-est:** Parcela privata, la nr. postal 165/A, proprietar Liceul Tehnologic nr. 1, edificata cu mai multe constructii cu regim relativ mic de inaltime (Parter) cu destinatii de anexa si ateliere pt. scoala (UTR=Is_A);
- **La nord-est:** parcela privata, cu deschidere din str. Viile Nadasel, la nr. postal 10 edificata cu o caldare cu destinatia de locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime P+E (UTR=Lip).

Echipare existenta:

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, telecomunicatii, apa si gaz.

IV. REGLEMENTARI

Obiective noi solicitate prin tema program:

Se propune construirea unei locuinte semicolective cu doua unitati de locuire pe parcela detinuta de beneficiari.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Imobilul propus tine cont de retragerea de la strada a imobilului existent la nord-est, de 4.30 m.

Beneficiarii au incheiat la notar o declaratie privind construirea pe limita de proprietate comuna cu parcela de la nord-est, prin care vecinii sunt de acord cu amplasarea pe limita comuna a cladirii propuse – atasata. Construirea tip cuplat pe limita de proprietate exista in prezent si in vecinatatea sudica a amplasamentului studiat, la cladirile existente la nr. 4 si 2.

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza in fiecare unitate:

- parter: U1 – hol acces
U2 - 2 holuri, camera de zi+bucatarie, 2 bai, 2 dormitoare, debara
- etaj: U1 – hol, 2 bai, 3 dormitoare, debara
- etaj retras: U1 - camera de zi+bucatarie, 2 terase circulabile

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiei propuse:

$$S_{\text{teren}} = 313.00 \text{ mp}$$

$$S_{\text{construita propusa}} = 96.56 \text{ mp}$$

$$S_{\text{desfasurata propusa}} = 307.86 \text{ mp}$$

$$S_{\text{construita propusa calcul P.O.T.}} = 102.80 \text{ mp}$$

$$S_{\text{desfasurata propusa calcul C.U.T.}} = 307.86 \text{ mp}$$

Regim de inaltime: P+E+ER

$H_{\text{max}} = 9.25 \text{ m}$ (S-a calculat conform art. 12 pct. 6 din Regulamentul Local de Urbanism Cluj-Napoca in vigoare, de la punctul aflat pe perimetrul cladirii in care cota terenului natural este cea mai ridicata, la aticul etajului neretras)

$$H_{\text{max atic}} = 6.95 \text{ m}$$

Nr. unitati locative: 2

Pe teren se vor amenaja de asemenea 2 locuri de parcare, la sol.

De asemenea se va amenaja spatiul verde din incinta, aleile pietonale si cele auto si se vor planta arbori si arbusti.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Cladirea se va amplasa in retragere fata de aliniament, in sistem cuplat pe limita de proprietate de la nord-est (cu respectarea obiceiului locului – cladirile existente la sud de amplasamentul studiat sunt cuplate pe limita de proprietate

comuna – cladirile de la nr. 4 si 2 de pe str. Viile Nadasel). Regimul de inaltime va fi de P+E+ER. Inaltimea maxima a aticului etajului neretras va fi de 6.95 m, iar inaltime maxima a cladirii nu va depasi 9.25 m (S-au calculat conform art. 12 pct. 6 din Regulamentul Local de Urbanism Cluj-Napoca in vigoare, de la punctul aflat pe perimetrul cladirii in care cota terenului natural este cea mai ridicata, la aticul etajului neretras).

Se propune amplasarea unei locuinte semicolective, cu doua unitati locative, cu urmatoarele retrageri fata de limitele terenului:

- retragere 4.30m fata de strada Viile Nadasel
- amplasare pe limita nord-estica de proprietate
- retragere 3.10 m fata de limita sud-vestica de proprietate
- retragere 6.00 m fata de limita sud-estica de proprietate

Accesele pietonale si auto se vor realiza din str. Viile Nadasel.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent, la sud de amplasamentul studiat, cladirile existente la nr. 2 si 4 sunt edificate in sistem cuplat pe limita de proprietate. Beneficiarii au semnat in fata notarului o declaratie, impreuna cu vecinii de la nord care au fost de acord cu sistemul cuplat pe limita comuna.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

- nu este cazul

Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul auto se va realiza din str. Viile Nadasel si va avea o latime de 3.00 m. Accesul pietonal se va face tot din str Viile Nadasel si va avea o latime de 1.00 m.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-nu este cazul

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, amenajarea de alei pietonale. Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc in interiorul cladirii, cu spatii si instalatii specifice de colectare selectiva.

Pe zona de retragere de la aliniment, se propune amenajarea de fasii de spatii verzi plantate (exceptand zona de acces auto, pietonal si zona celor 2 locuri de parcare).

In zona verde de la str. Viile Nadasel se vor planta 1 artar globular (Acer platanoides Globosum). Inaltimea minima de plantare va fi de 250 - 300 cm. In incinta se vor planta 3 platani orientali (Platanus orientalis), cu o circumferinta minima la plantare de 35 cm, masurata la 1 m de la colet.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare-nu este cazul

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea se va amplasa in retragere fata de aliniament, in sistem cuplat pe limita nord-estica, datorita contextului generat de cadrul construit adiacent la sud (cu respectarea obiceiului locului, cladirile vecine la sus de la nr. 2 si 4 au acelasi sistem de amplasare pe limita laterale - cuplat) si cu o retragere de 4.30 fata de aliniament – aceiasi retragere existenta la cladirea vecina la nord-est, ai caror proprietari si-au dat acordul pentru construirea pe limita laterala comuna cu beneficiarii PUD.

Regimul de inaltime va fi de P+E+ER. Ultimul nivel s-a retras de la str. Viile Nadasel cu 1.80 m, conform prevederi PUG. Inaltimea maxima a aticului etajului neretras va fi de 6.95 m, iar inaltime maxima a cladirii nu va depasi 9.25 m (S-au calculat conform art. 12 pct. 6 din Regulamentul Local de Urbanism Cluj-Napoca in vigoare, de la punctul aflat pe perimetrul cladirii in care cota terenului natural este cea mai ridicata, la aticul etajului neretras).

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG:

partial UTR Lip - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

Steren = 276 mp

Locuinte, alte utilizati admise:

POT max = 35.00 %

CUT max = 0.9

partial UTR Is_A - Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente

Steren = 37 mp

POT max = 60.00 %

CUT max = 2.2

POT propus= $Sc / St * 100 = 102.80 \text{ mp} / 313.00 \text{ mp} * 100 = 32.85\%$

CUT propus= $Sd / St = 248.30 \text{ mp} / 276.00 \text{ mp} = 0.90$

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona:

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta.
- Canalizarea si preluarea apelor pluviale. Exista. Se va racorda la reseaua existenta.
- Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie si pompe de caldura amplasate.
- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

Bilant teritorial existent:

Funciune	mp	%
Suprafata teren	313.00	100.00
Spatiu verde	313.00	100.00
Total	313.00	100.00

POT existent=0.00%

CUT existent=0.0

Bilant teritorial propus :

Funciune	mp	%
Suprafata teren	313.00	100.00
Constructie propusa	96.56	30.85
Circulatii pietonale	20.61	6.58
Circulatii auto	61.00	19.49
Spatii verzi	133.83	42.76
P.G.	1.00	0.32
Total	313.00	100.00

POT propus=32.85%

CUT propus=0.90

POT maxim=35.00%

CUT maxim=0.9

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie si dezvoltare a zonei.

Intocmit:
arh. Mirela Petrina