



## FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	EXTINDERE si ETAJARE LOCUINTA EXISTENTA si REFACERE IMPREMUIRE
AMPLASAMENT	str. REMETEA nr. 24A municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj
BENEFICIAR	ULIAN – SZEKELY DAN
PROIECTANT GENERAL	ADACE DAN STEFAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NUMAR PROIECT	P06 - 2017
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	august 2018

## LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT:	arh. Dan Stefan ADACE
COORDONATOR:	arh. Dan Stefan ADACE



## BORDEROU

### PIESE SCRISE:

1. Fisa proiectului
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Extras C.F.
5. Anunt ziar
6. Proces verbal OCPI
7. Memoriu

### PIESE DESENATE:

1. Plan incadrare in zona	sc 1/1.000	U1
2. Situatia existenta	sc 1/200	U2
3. Reglementari urbanistice	sc 1/200	U3
4. Sectiuni caracteristice	sc 1/100	U3.1
5. Reglementari edilitare	sc 1/200	U4
6. Situatia juridica a terenurilor	sc 1/200	U5



## MEMORIU

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: Extindere si etajare locuinta existenta; Refacere imprejmuire
- Amplasament: str. REMETEA nr. 24A  
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
- Beneficiar ULIAN – SZEKELY DAN
- Proiectant general: ADACE DAN STEFAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- Proiectant de specialitate: ADACE DAN STEFAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
- Data elaborarii: august 2018

#### 1.2. Obiectul lucrării

Conform temei de proiectare, beneficiarul Ulian – Szekely Dan doreste extinderea si etajarea locuintei existente pe teren. Casa este situata pe terenul din municipiul Cluj-Napoca, strada Remetea nr. 24A.

In conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 211 din 25.01.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, pentru realizarea obiectivului propus este necesara intocmirea unui Plan urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie studiază si reglementează accesul pe parcela, modul de amplasare a constructiilor pe teren, indicii urbanistici aferenti parcelei, sistematizarea verticala si amenajarea exterioara a parcelei, asigurarea echiparii edilitare necesare.



## 2. Incadrarea in zona

Terenul pe care se va amplasa obiectivul mentionat, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Zorilor, pe strada Remetea. Amplasamentul este situat intr-o zona cu caracter eterogen, in vecinatatea lui regasindu-se atat locuinte semicolective cu regim de inaltime D+P+2E cat si locuinte individuale cu regim de inaltime de maxim P+2E.

### 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Destinatia zonei conform certificatului de urbanism nr. 211 din 25.01.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, din care face parte terenul este aceea de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

### 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca" aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493 din 22 decembrie 2014, terenul studiat se afla in UTR = Lip – zona locuintelor cu regim de redus de inaltime, dispuse pe parcelar de tip periferic. Conformului R.L.U. aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22 decembrie 2014 in aceasta zona este permisa construirea de locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine si locuinte semicolective (familiale) cu maximum doua unitati locative. Procentul maxim de ocupare al terenului este de 35% iar coeficientul de utilizare al terenului este de maxim 0,9 pentru locuinte si alte utilizari admise. Regimul de inaltime maxim este trei niveluri supraterane, iar inaltimea maxima a cladirilor, masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel neretras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor, masurata la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt, nu va depasi 12 m.

Pentru realizarea obiectivului propus s-a intocmit studii de fundamentare dupa cum urmeaza:

- studiu geotehnic intocmit de catre S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. - ing. geo. Lucian Barna
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre Moga Nicu Gabriel, care este avizată de către A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj.



### 3. Situatia existenta

□ Accesibilitatea la caile de circulatie

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Remetea care are un profil transversal compus din o banda de circulatie cu latimea de 3,65 m, o banda destinata parcarii in lungul drumului cu latimea de 2,35 m si doua trotuare cu latimea de 1,55 m respectiv 1,80 m.

Parcela studiata se afla pe strada Remetea si are front de 10,48 m la strada Remetea.

□ Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate

Parcela are o suprafata totala masurata de 307,00 mp conform extrasului de Carte Funciara, nr. cadastral 327536. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Parcela se invecineaza la sud-est, sud-vest si nord-vest cu cate o alta proprietate privata. La nord-est se invecineaza cu strada Remetea care apartine domeniului public al municipiului Cluj-Napoca.

□ Suprafetele de teren libere si suprafetele de teren construite, indici de ocupare a terenului

Suprafata de teren reglementata prin prezentul PUD este de 307,00 mp (suprafata rezultata din acte si din masuratori).

In prezent pe terenul studiata exista o constructie, care adaposteste functiunea de locuinta, suprafata construita de 90,85 mp si regim de inaltime PARTER. Destinatia terenului conform extrasului de carte funciara este de curti - constructii.

Terenul este încadrat în zona de impozitare „D” conform H.C.I. 715/2000 și H.C.L. 209/2003

P.O.T.existent = 29,59%

C.U.T.existent = 0,296

□ Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic. Analiza fondului construit existent

Zona studiata este o zona cu specific rezidential. Este o zona constituita din punct de vedere urbanistic. Tipologia de locuire din zona strazii Remetea este reprezentata de locuinte individuale in regim izolat sau cuplat, cu regim de inaltime mic P / P+E / P+E+M si cladiri de locuinte cu regim de inaltime preponderent D+P+2E tipologia de locuire fiind una semi-colectiva.

Regimul de inaltime al constructiilor din jur variaza de la P la D+P+E+M. Starea cladirilor este foarte buna. Cladirea aflata la sud-est de parcela studiata are regimul de inaltime P. Cladirea aflata la sud-vest de parcela studiata are regimul de inaltime D+P+E+M iar cladirea aflata la nord-vest de parcela studiata are regimul de inaltime P.



- Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apei subterane.

#### Parametrii seismici ai zonei

Conform Studiului geotehnic intocmit de SC GEOTEHNIC CONSULT SRL geolog Lucian Barna, terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: 0,00-0,30 m -> sol vegetal; -0,30 - -4,00 m -> praf nisipos argilos cafeniu, consistent; -4,00 - -6,00 m -> argila prafoasa si cafeniu cu roscat, vartoasa. Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de 2,00 m fata de nivelul terenului sistematizat si o latime a talpii B = 1,00 m, capacitatea portanta este  $P_{conv} = 247$  kPa. Adancimea zonei de inghet este de 80 – 90 cm.

Apa subterana a fost intalnita la adancimea de -1,80 m fata de cota terenului natural.

Terenul se situeaza in zona seismica de calcul F, caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt  $T_c=0,7$  secunde potrivit normativului P100/1-2006. Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=100 ani este de  $a_g = 0,08$  g potrivit normativului P100/1-2006.

- Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Terenul are dimensiunile maxime de 13,83 x 24,85 m si este relativ plat. Terenul are o forma regulata.

- Echipare edilitara existenta

In zona exista retea aeriana de alimentare cu energie electrica, retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare stradala si retea de distributie gaze naturale.

## 4. Reglementari

- Date de tema

Beneficiarul doreste extinderea si etajarea corpului de cladire existent. Regimul de inaltime propus este de P+1E.

- Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Constructia propusa se incadreaza in functiunea dominanta a zonei si anume locuinte unifamiliale individuale.

Constructiile propuse se vor incadra in cadrul arhitectural specific zonei.



Fata de limita de proprietate de la nord-est se propune construirea pe aliniament pentru a prelua alinierea constructiilor de pe parcelele adiacente. Distanța fata de limita sud-estica ramane de minim 10 cm si reprezinta distanța dintre cladirea existenta si limita de proprietate.

Se pastreaza alinierea existenta fata de limita de proprietate de la sud-vest care este de minim 40 cm. Retragerea fata de limita de proprietate de la sud-vest, s-a propus a fi de minim 60 cm.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

In momentul de fata terenul are imprejmuire pe toate laturile, realizata din stalpi metalici si plasa de sarma.

Se va pastra accesul existent din strada Remetea.

Portile de acces in incinta situate pe latura nord-estica se vor modifica pentru a facilita accesul auto pe parcela. Imprejmuirile vor avea inaltimea de 2,20m din care soclu opac de 60 cm si panou metalic. Portiile de acces vor avea inaltimea maxima de 1,80 m.

La nivelul parterului constructia se va extinde cu o suprafata noua de aproximativ 12 mp care va adaposti un hol nou si scara care va asigura accesul la nivelul etajului. Etajul va fi realizat din structura metalica pentru a incarca cat mai putin structura fundatiilor si a parterului existent. Etajul va fi retras fata de conturul parterului de pe laturile sud-est si sud-vest cu minim 60 de cm pentru a facilita realizarea lucrarilor de pe laturile respective.

Piscina existenta pe teren va fi modificata pentru a permite accesul in incinta a 2 autorurisme.

#### □ Capacitatea, suprafata desfasurata

Locuinta propusa va avea regimul de inaltime P+1E. La nivelul parterului se va amenaja un hol, o bucatarie cu loc de luat masa, o baie, un dormitor si o camera de zi. La nivelul etajului se vor amenaja 2 dormitoare cu baie si depozitare proprie. Suprafata construita totala este de 103,10 mp si suprafata desfasurata totala de 220,85 mp.

#### □ Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Reetea care are un profil transversal compus din o banda de circulatie cu latimea de 3,65 m, o banda destinata parcarii in lungul drumului cu latimea de 2,35 m si doua trotuare cu latimea de 1,55 m respectiv 1,80 m.

Parcela studiata se afla pe strada Remetea si are front de 10,48 m la strada Remetea.

Accesul carosabil se va realiza prin intermediul unei porti metalice cu deschidere spre interiorul parcelei si latimea totala de 2,50 m. Acces pietonal se va realiza prin intermediul unei porti metalice



existente cu deschidere spre interiorul parcelei si latimea totala de 1,00 m. Ambele accese se vor realiza din strada Remetea.

Accesul auto din imprejmuirea de pe latura nord-estica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

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

Constructia propusa se va realiza astfel incat sa se integreze in ansamblul arhitectural specific localitatii, cu particularitatiile zonei si se va armoniza cu vecinatatiile imediate.

- Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei. Lucrari de sistematizare verticala necesare.

Constructia propusa va avea regimul de inaltime P+1E si se incadreaza astfel in regimul maxim de inaltime prevazut de Planul Urbanistic General pentru aceasta zona.

Aleile destinate circulatiei auto si pietonale din interiorul parcelei, vor prelua inclinatia naturala a terenului si nu vor aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele de incinta vor fi astfel realizate incat sa nu depaseasca inclinatia de 2% in sectiune transversala si 5% in sectiune longitudinala.

Terasele aferente locuintei se vor realiza cat mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin si taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare constructiilor.

- Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanisitice și arhitecturale.

- Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Solutiile pentru reabilitatea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită sucurgerea a apelor pluviale de pe parcelă. Obiectivul propus se va racorda la rețelele de alimentare cu apa si canalizare din zona.





Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

□ Profiluri transversale caracteristice

Pentru stabilirea distantelor si retragerilor fata de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor sectiuni transversale si longitudinale. In partea desenata a documentatiei (plansa U 3.1) sunt prezentate profile transversale si longitudinale pentru parcela si vecinatatile studiate.

□ Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, P.O.T si C.U.T.)

Locuinta propusa va avea regimul de inaltime P+1E si va fi realizata in regim de construire izolat.

Retragerile propuse vor fi de minim 10 cm fata de limita de proprietate de la sud-est (distanța actuala între cladire si limita de proprietate), de minim 40 cm fata de limita de proprietate la sud-vest (distanța actuala între cladire si limita de proprietate) si de minim 60 cm fata de limita de proprietate de la nord-vest.

Regimul de inaltime se incadreaza in limitele stabilite prin PUG iar retragerile si alinierea sunt in corelare cu caracterul construit al zonei.

Inaltimea cladirii la cornisa este de 5,60 m iar la atic cladirea are o inaltime maxima de 6,95 m. Inaltimele constructiei au fost calculate conform art. 12 din Regulamentul Local de Urbansm al municipiului Cluj-Napoca si se incadreaza in prevederile zonei.

Suprafata construita totala propusa va fi de 103,10 mp si suprafata desfasurata totala de 220,85 mp.

POT propus = 33,58%  $(103,10 \times 100 / 307 = 33,58)$

CUT propus = 0,719.  $(220,85 / 307 = 0,719)$

□ Asigurarea utilitatilor

Constructia existenta este racordata la toate retelele de utilitati existente in zona. In zona exista retea aeriana de alimentare cu energie electrica, retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare stradala si retea de distributie gaze naturale.

Apele pluviale se vor colecta in rigole.



□ Dimensionarea numarului de parcaje

S-au propus un numar de 2 locuri de parcare ambele la nivelul curtii. Constructia rezultata va avea suprafata desfasurata mai mare de 100 mp astfel conform aneii 2 din RLU s-au prevazut un numar de 2 locuri de parcare. Numarul de locuri de parcare propus asigura parcare personal si ocazional pentru persoanele venite in vizita. Circulatia din incinta nu este deschisa circulatiei publice.

□ Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

Nr.crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		ESTIMAT	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	90,85	29,59	103,10	33,58
2.	Spații verzi amenajate	130,10	42,38	123,10	40,10
3.	Suprafețe dalate, platforme	86,05	28,03	80,80	26,32
4.	Teren viran cu destinația de curți - construcții	-	-	-	-
	TOTAL	307,00	100,00	307,00	100,00

□ Proprietatea asupra terenurilor. Circulatia terenurilor

Parcela este proprietatea lui Ulian-Szekely Dan. Suprafata de teren este de 307 mp. Situatia juridica a terenului ramane neschimbata in urma realizarii obiectivului propus.

## 5. Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Intocmit,  
arh. Dan Stefan ADACE

Verificat,  
arh. Dan Stefan ADACE