

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament: str. Bartok Bela nr. 9. Municipiul Cluj- Napoca, Jud. Cluj.

PUD

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati

Amplasament: Judetul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, strada Bartok Bela nr.9, Cluj-Napoca

BENEFICIAR: **CSUTAK CSABA**
DOMICILIU: str. Traia Grozavescu nr.11, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL: **EKTRA STUDIO S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
email:info@ektra.ro
arh. TULOGDY László

ŞEF PROIECT: **PUD**
FAZA:
DATA: octombrie 2018

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament: str. Bartok Bela nr. 9. Municipiul Cluj- Napoca, Jud. Cluj.

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati**

Amplasament: Cluj-Napoca, strada Bartok Bela nr.9

Beneficiar: **CSUTAK CSABA**
str. Traia Grozavescu nr.11, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **EKTRA STUDIO S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
email:info@ektra.ro

Sef proiect: arh. TULOGDY László

Faza: **PUD**

Data: octombrie 2018

LISTA CU SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT: arh. TULOGDY László
COLABORAT: arh. TANCZOS Katalin

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament: str. Bartok Bela nr. 9. Municipiul Cluj- Napoca, Jud. Cluj.

BORDEROU

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament: Cluj-Napoca, strada Bartok Bela nr.9
Beneficiar: CSUTAK CSABA
str. Traia Grozavescu nr.11, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general: EKTRA STUDIO S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
email:info@ektra.ro
Sef proiect: arh. TULOGDY László
Faza: PUD
Data: octombrie 2018

A. Piese scrise

1. Foaie prezentare
2. Borderou
3. Memoriu tehnic
4. Certificat de Urbanism
5. Extras Cf- teren
6. Studiu Geo
7. Documentatie Cadastrala
8. Avize

B. Piese desenate

- | | |
|---|-----------|
| U1. Plan de încadrare în zona | sc.1/5000 |
| U2. Plan de încadrare in PUG | sc. 1/500 |
| U3. Plan situatie existenta | sc. 1/500 |
| U4. Plan de situatie reglementari urbanistice | sc. 1/500 |
| U5. Plan de situatie reglementari edilitare | sc. 1/500 |
| U6. Plan circulatia terenurilor | sc. 1/500 |

EKTRA STUDIO S.R.L.

Cluj Napoca, str. Marginasa nr.52, bloc C, ap.5, jud. Cluj
J12/3851/2017, CUI RO37782062
RO97 BTRL RONG RT04 0003 270

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament:	str. Bartok Bela nr. 9. Municipiul Cluj- Napoca, Jud. Cluj.

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament:	Cluj-Napoca, strada Bartok Bela nr.9
Beneficiar:	CSUTAK CSABA str. Traia Grozavescu nr.11, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	EKTRA STUDIO S.R.L. Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj J12/3851/2017; CUI RO37782062 email:info@ektra.ro
Sef proiect:	arh. TULOGDY László
Faza:	PUD
Data:	octombrie 2018

1.2.OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obtinerii avizului Comisiei de Urbanism pentru lucrarea "ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati", ce se situează în jud. Cluj, Municipiul Cluj Napoca, str. Bartok Bela nr. 9. Tema de proiect prevede punerea in valoare a terenului situat pe str. Bartok Bela nr. 9, nr cf.:272019 prin realizarea extinderii unei locuinte unifamiliale cu regim de inaltime Spartial+P.

2.INCADRAREA IN ZONA

2.1.CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

SURSE DOCUMENTARE:	Baza topografică Certificat de urbanism PUG Cluj-Napoca
--------------------	---

Zona studiată se situează în **intravilanul** Municipiul Cluj Napoca in Zona functionala **Liu** subzona de locuinte cu regim redus de inaltime.

UTR conform PUG: **Liu**

POT max = **35%**

CUT max= **0.9**

S parcela 565 mp

2.2.CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU PUD.

Nu este cazul.

3. SITUATIA EXISTENTĂ

3.1. Regimul juridic

Terenul pe care se propune amplasarea construcției este situat in **intravilanul** municipiului Cluj-Napoca, proprietatea privată înscris în **CF nr. 272019** în suprafață de **565 mp**.

3.2. Regimul economic

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale și anexele acestora, garaje, filigorii, împrejmui, platforme crosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament:	str. Bartok Bela nr. 9. Municipiul Cluj- Napoca, Jud. Cluj.

un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate
- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (b) să implice maximum 5 persoane
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții: PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Liu pag. 3/8
- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind

proiectarea

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

3.3. Regimul tehnic

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim= 0.9

3.4. Accesibilitate la căile de comunicație

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează de pe str. Bartok Bela nr.9.

3.5. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

La data întocmirii documentației în zona studiată cu suprafața de 565mp, pe teren există o casă din cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din 3 camere, bucatărie, camera de alimente, baie, antreu, veranda, acces pivniță și pod, pivniță – conf. CF.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

Forajul 1: 0.00-0.60m umplutura alcatuită din nisip și balast, 0.6-1.5m argila roscată consistentă cu nisip argilos roscat, 1.5-5.00m terasa aluvionară a Someșului formată din pietris cu nisip cafeniu-galbui și bolovanis având un grad ridicat de indesare

Sondajul 1: Fundația are adâncimea de încastrare de 60cm, considerată față de cota terenului. Fundația este din beton de calitate satisfăcătoare, lățimea zidului este de 0.36m și s-a stabilit prin măsurarea grosimii peretelui în golul ferestrei, zidurile casei sunt din cărămidă, fundația rează pe stratul de umplutura alcatuit din balast

sondajul 2: fundația are adâncimea de încastrare de 60cm considerată față de cota terenului, fundația este din beton de calitate satisfăcătoare, lățimea zidului este de 0.36m și s-a stabilit prin măsurarea grosimii peretelui în golul ferestrei, zidurile casei sunt din

EKTRA STUDIO S.R.L.

Cluj Napoca, str. Marginasa nr.52, bloc C, ap.5, jud. Cluj

J12/3851/2017, CUI RO37782062

RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament:	str. Bartok Bela nr. 9. Municipiul Cluj- Napoca, Jud. Cluj.

caramida, fundatia reazema pe stratul de argila roscata consistenta cu umplutura alcatuita din balast.

Vezi studiu geotehic anexat.

3.7. Accidente de teren

Geometria terenului: diferenta de nivel maxim pe lungimea terenului este de: 60cm. Nu exista accidente ale terenului natural.

3.8. Adincimea apei subterane

Apa subterana nu s-a interceptat pana la adincimea de -2.80m conf. studiu geotehnic.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona seismică grad F caracterizată printr-o valoare a perioadei de colt de $T_c=0,7$ secunde.

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul în studiu are front la strada Horticultorilor. Construcțiile din zona au regim de construire izolat.

Vecinătăți:

Nord: acces dispre str. Bartok Bela

Sud: proprietate privata

Est: domeniu public

Vest: proprietate privata

3.11. Echipare edilitară existentă

Alimentarea cu apă și canalizarea: sub amplasament nu există conductă publică de canalizare. Proprietatea este racordată la rețeaua de canalizare.

Alimentare cu energie electrică: proprietatea este racordată la rețeaua electrică.

Alimentare cu gaz: proprietatea este racordată la rețeaua de gaz.

Rețea de telecomunicații: Proprietatea este racordată la rețeaua de telefonizare.

3.12. Bilant teritorial existent

	MP	%
S teren	565 mp	100%
construcție	134.81mp	23.86%
zonă pietonală	31.29mp	5.53%
zonă carosabilă	0 mp	0%
zonă verde	399 mp	70.81%
TOTAL	565mp	100%

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema de proiectare.

Se propune realizarea unei extinderi de locuință cu regim de înaltă Spartial+P.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Descrierea funcțională propusă: Principalele funcțiuni adăpostite sunt cele caracteristice imobilelor de locuințe semicolective :

Subsol: pivnita

Parter: hol, bucatarie, living, camere, baie

Adăpost de protecție civilă: nu s-a prevăzut adăpost de protecție civilă conform HG nr.37 din 12/01/2006 privind modificarea art.1 din H.G. nr.560/2005 pentru aprobarea categoriilor de construcție la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă.

Regimul de aliniere față de proprietățile vecine:

Clădirea propusă se va amplasa la următoarele distanțe minime față de vecinătăți:

Nord: retragere **6m** față de aliniament

Est: -

Sud: retragere min **6m** față de limita de proprietate

Vest: în calcan

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

Imobilul propus va adăposti 5 camere de locuit.

EKTRA STUDIO S.R.L.

Cluj Napoca, str. Marginasa nr.52, bloc C, ap.5, jud. Cluj

J12/3851/2017, CUI RO37782062

RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament:	str. Bartok Bela nr. 9. Municipiul Cluj- Napoca, Jud. Cluj.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanta fata de constructiile existente pe parcela: nu este cazul.

Determinarea solutiei de organizare arhitectural urbanistice

Criteriile principale de amplasare sunt:

- integrarea constructiilor propuse în cadrul construit existent.
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate
- asigurarea numarului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare. - **minim 4 locuri.**

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Cladirea propusa va fi racordata armonios la cladirea existenta din punctul de vedere al volumelor propuse si a materialelor folosite.

4.6.Principii de interventie asupra constructiilor existente.

Conf. Expertizei tehnice.

4.7.Modul de organizare asi rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul auto si pietonal pe teren se realizează dinspre str Bartok Bela.

Nr. locuri in garaj : **1 locuri de parcare.** Dimensiunea în plan al unui parcaj este de 2,5x5,0m, iar suprafata de 50mp.

Circulatiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate pozate pe un pat de nisip.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural existent.

Terenul studiat are functiunea de curte si gradina. In zona adiacenta amplasamentului exista elemente naturale.

Se propune amenajarea unor spatii verzi adiacente caselor și realizarea unor suprafete inierbate.

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

Nu este cazul

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si diminuarea poluarii.

Centralele termice vor fi omologate conform legislatie in vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale usor lavabile is usor curatabile. Gunoiul menajer va fi indepartat de catre firme specializate si se va transporta la depozitul de gunoi la orasului. Colectarea se va face dupa cum urmeaza: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Parcarile si platformele carosabile se vor realiza din dale inierbate.Acolo unde este posibil se vor realiza garduri vii, si se vor amenaja suprafete inierbate.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea aplasamentului.

Nu s-au realizat functiuni publice.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Vezi punct 4.8.

4.13.Profiluri transversale caracteristice

Conform plansa Reglementari Propuse.

4.14.Lucrari necesare de sistematizare verticala

Diferenta de nivel pe lungime parcelei este de aproximativ 0.6m.

Pentru evacuarea apelor pluviale in PROIECTUL DE EXECUTIE INSTALATII vor fi prevazute solutii de canalizare a apelor pluviale si menajere.

4.15.Regimul de construire, coeficientul de utilizare a terenului.

Regimul de inaltime propus : subsol parțial, parter

H maxim = 12m

S teren	565 mp
S construita existenta	134.55
S construita propusa	197.45 mp
S desfasurata existenta	156.30
S desfasurata pentru calcul CUT	220.76mp
POT existent	24%
POT propus	35%
CUT existent	0.28
CUT propus	0,39
Regim de inaltime existenta	Sp+P
Regim de inaltime propusa	Sp+P
nr. imobile existente	1
nr. imobile propuse	1

EKTRA STUDIO S.R.L.

Cluj Napoca, str. Marginasa nr.52, bloc C, ap.5, jud. Cluj

J12/3851/2017, CUI RO37782062

RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA, CONSTRUIRE GARAJ, refacere imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati
Amplasament: str. Bartok Bela nr. 9. Municipiul Cluj- Napoca, Jud. Cluj.

nr. apartamente existente 1
nr. apartamente propuse 1
nr. de locuri de parcare existente 0
nr. de locuri de parcare propuse 1
categoria de importanta a lucrarii C
zona seismica ag=0.12g Tc=0.7s

BILANT TERITORIAL PROPOS

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
s teren	565	100	565	100
constructie	134.81	23.86	197.45	35
zona pietonala	31.29	5.53	46.15	8
zona carosabila	0	0	28.08	5
zona verde	399	70.81	293.32	52

4.16 Asigurarea utilitatilor

Apa potabila: se va realiza racord la reseaua existenta in zona.

Canalizarea apelor pluviale: se va racorda la reseaua publica existenta. Bransamentul va dimensiona corespunzator la conducta publica de canalizare.

Canalizarea apelor menajere:se va racorda la reseaua publica existenta. Bransamentul va dimensiona corespunzator la conducta publica de canalizare.

Asigurarea Gazului natural:se va realiza racord la reseaua existenta in zona.

Asigurarea telecomunicatii :se va realiza racord la reseaua existenta in zona.

Iluminat exterior: se va realiza iluminat exterior pe circulatiile publice.

Se va asigura paratraznet conform normativelor in vigoare.

PENTRU TOATE INSTALATIILE DESCRISE MAI SUS SE VOR REALIZA PROIECTE DE EXECUTIE CONFORM NORMATIVELOR.

5.CONCLUZII

Se considera justificata propunerea deoarece aduce inbunatatiri zonei studiate:

-prin realizarea investitiei se pune in valoare terenul prin cresterea calitatatii spatiilor amenajate . Prin reglementarile aduse imobilul propus va beneficia de toate atributele necesare confortului urban.

-se vor realiza spatii verzi conform plansele propuse, se vor planta arbusti si pomi fructiferi.

octombrie 2018.

Intocmit,
arh. TÁNCZOS Katalin

Şef proiect:
TULOGDY László György