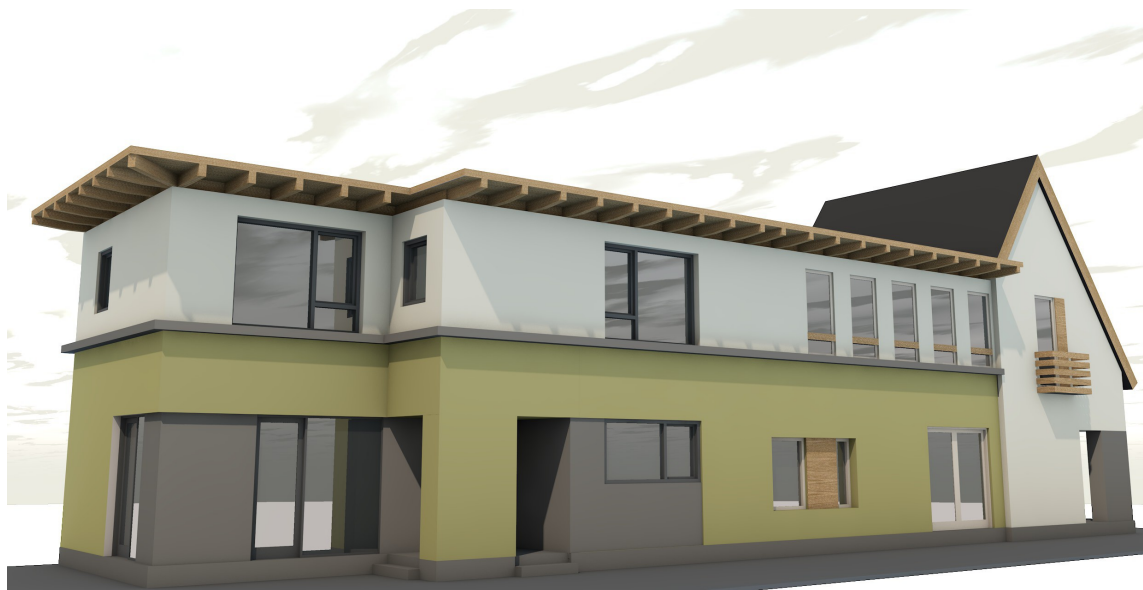


Memoriu tehnic pentru obtinere
Certificat de Urbanism

Titlu lucrare:
EXTINDERE SI ETAJARE CASA EXISTENTA

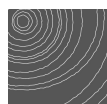
Amplasament:
Cluj-Napoca str. Actorului nr. 27, jud. Cluj



BENEFICIAR: **DEAK Melinda-Izabella**
Cluj-Napoca str. Actorului nr. 27, jud. Cluj
DEAK Tamas
Cluj-Napoca ale. Padis, nr.3, sc.1, et.3, ap.10, jud. Cluj
Happ Elisabeta si Happ Attila
Cluj-Napoca str. Actorului nr. 27, 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
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

ŞEF PROIECT: arh. TULOGDY László
FAZA: PUD
DATA: ianuarie 2019



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea lucrării: **EXTINDERE SI ETAJARE CASA EXISTENTA**

Amplasament: Cluj-Napoca str. Actorului nr. 27, jud. Cluj

Beneficiar: **DEAK Melinda-Izabella**
Cluj-Napoca str. Actorului nr. 27, jud. Cluj
DEAK Tamas
Cluj-Napoca ale. Padis, nr.3, sc.1, et.3, ap.10, jud. Cluj
Happ Elisabeta si Happ Attila
Cluj-Napoca str. Actorului nr. 27, jud. Cluj

Proiectant general: **EKTRA STUDIO SRL**
Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Faza de proiectare: PUD

LISTA DE SEMNATURI:

Proiectant general si de arhitectura:

SC EKTRA STUDIO SRL
Cluj-Napoca, Marginasa nr.52, bloc C, ap.5
J12/3851/2017, CUI: RO37782062
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701
tel/fax:0722396306, info@ektra.ro
www.ektra.ro

Sef proiect: **arh. urb. TULOGDY László György**

Colaborator: **arh. GUTTMANN Emese**



BORDEROU

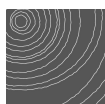
A. PIESE SCRISE

STUDIU DE FUNDAMENTARE

Documentatie Cadastrala
Studiu Geotehnic

MEMORIU JUSTIFICATIV

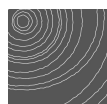
1. Introducere
 - 1.1 Date de recunoastere a documentatiei
 - 1.2 Obiectul lucrarii
2. Incadrarea in zona
 - 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate
 - 2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD
3. Situatia existenta
 - 3.1 Accesibilitate la caile de comunicatie
 - 3.2 Suprafata ocupata, limite, vecinatati
 - 3.4 suprafete de teren construite si suprafete libere
 - 3.5 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
 - 3.6 Destinatia cladirilor
 - 3.7 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
 - 3.8 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
 - 3.9 Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora
 - 3.10 adancimea apei subterane
 - 3.11 Parametrii seismici caracteristici zonei
 - 3.12 Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)
 - 3.13 Echipare existenta
4. Reglementari
 - 4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program
 - 4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
 - 4.3 Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi (distanța fata de constructii existente, qaccese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor
 - 4.4 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
 - 4.5 Principii de interventie asupra constructiilor existente
 - 4.6 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
 - 4.7 Pncipii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
 - 4.8 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
 - 4.9 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
 - 4.10 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
 - 4.11 Profiluri transversale caracteristice
 - 4.12 Lucrari necesare de sistematizare verticala
 - 4.13 Regim de construire
 - 4.14 Coeficient de utilizare a terenurilor
 - 4.15 Asigurarea utilitatilor
 - 4.16 Bilant teritorial



5. Concluzii
 - 5.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse
 - 5.2 Masuri ce decurg in continuarea Pudului
 - 5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei
6. Anexe
 - 6.1 Tema program
 - 6.2 Materiale grafice pentru sustinerea propunerii

B. PIESE DESENATE

U.1 Plan de încadrare în teritoriu	sc.: 1:5000
U.2 Plan de încadrare a zonei studiate în PUG	sc.: 1:5000
U.3 Plan cu situatia existenta	sc.: 1:500
U.4 Plan reglementări	sc.: 1:500
U.5 Plan cu proprietate asupra terenurilor si circulatia terenurilor	sc.: 1:500
U.6 Plan reglementari echipamente edilitare	sc.: 1:500
U.7 Plan cu ilustrarea urbanistica a solutiei	sc.: 1:500



MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

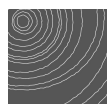
Denumirea lucrării:	EXTINDERE SI ETAJARE CASA EXISTENTA
Amplasament:	Cluj-Napoca str. Actorului nr. 27, jud. Cluj
Beneficiar:	DEAK Melinda-Izabella Cluj-Napoca str. Actorului nr. 27, jud. Cluj DEAK Tamas Cluj-Napoca ale. Padis, nr.3, sc.1, et.3, ap.10, jud. Cluj Happ Elisabeta si Happ Attila Cluj-Napoca str. Actorului nr. 27, jud. Cluj
Proiectant general:	EKTRA STUDIO SRL Cluj-Napoca, str. Marginasa nr.52, Bloc C, ap.5, jud. Cluj J12/3851/2017; CUI RO37782062 RO97 BTRL RONC RT04 0003 270
Faza de proiectare:	PUD

1.2 Obiectul lucrării

Tema de proiectare prevede existenta si etajarea casei situate pe str. Actorului nr.27, Cluj-Napoca. Terenul este proprietate a beneficiarului conform CF anexat nr.292644 si are o suprafata de 800mp. In prezent exista pe teren o cladire parter partial mansardata.

Prezentul PUD este intocmit pentru a studia construibilitatea parcelei care nu indeplineste dintre criteriile enumerate in PUG punctul (B) prin care se precizeaza ca lungimea frontului la strada sa fie mai mare sau egal cu 12m. Frontul la strada a parcelei studiate este de 11.20m.

SURSE DOCUMENTARE: P.U.G. si R.L.U. Cluj-Napoca
Baza topografică
Certificat de urbanism



2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul studiat se situeaza in cartierul Gheorgheni, in intravilanul localitatii, in afara zonei de protectie a valorilor Arhitecturale si Urbanistice. Terenul se afla in afara zonei de protectie a valorilor arhitecturale si urbanistice, in interiorul zonei arheologice protejate.

Conf. PUG Cluj-Napoca zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Terenul nu este grevat de obiective de utilitate publica.

Utilizari admise sunt locuintele individuale si semicolective cu maxim doua unitati locative.

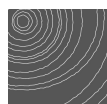
Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă - terenul are front la strada
- (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m – frontul existent este de 11,2m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă – adancimea terenului este de cca 71,7m
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp – suprafata terenului este de 800mp
- (e) să aibă formă regulată – terenul are o forma aproximativ dreptunghiulara.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.



3. SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat este situat in intravilanul orasului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice. Imobilul este in proprietate privata conform CF anexat nr. 292644. Folosinta actuala teren: curti constructii

3.1 Accesibilitate la caile de comunicatie

Terenul studiat are front la str. Actorului, accesul auto si pietonal se realizeaza de aici.

3.2 Suprafata ocupata, limite, vecinatati

In prezent pe teren exista o cladire Sp+P+ Mpartial. Se doreste extinderea acestei cladiri si etajarea zonei nemansardate in prezent.

S construita existenta:	153,9 mp
S construita anexa	46 mp
S construita TOTAL	199,9 mp
S desfasurata existenta:	299,9mp

POT existent: 25 %
CUT existent: 0.38

regim de inaltime existent:	P+M si Sp+P
inaltime maxima cornisa:	6,16m
inaltime maxima coama:	9,55m

nr. locuri de parcare existente:2

Vecinatati existente:	nord - proprietate privata, cladire P+1
	sud - drum public str. Actorului
	est - proprietate privata, cladire P
	vest - proprietati private, cladiri P si P+E

3.4 suprafete de teren construite si suprafete libere

S teren:	800 mp
S teren neconstruit	600,1mp
S construita existenta:	199,9mp

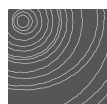
3.5 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conf. PUG Cluj-Napoca zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

3.6 Destinatia cladirilor

Cladirea este in prezent locuinta semicolectiva cu doua unitati locative. Din care un apartament cu regim de inaltime Sp+P+M, iar celalat cu regim de inaltime Sp+P.

3.7 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate



Terenul in prezent este proprietate a beneficiarilor conf CF nr 292644 si are o suprafata ed 800m, din care o cota de $\frac{1}{2}$ este proprietatea lui DEAK Melinda Izabella si DEAK Tamas, iar celalata cota de $\frac{1}{2}$ este proprietatea sotilor HAPP Elisabeta is HAPP Attila.

3.8 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

În cazul etajării casei existente, pentru fundația continua cu lățimea tălpii $B=0,35m$ încastrată la adâncimea $D_f=1,00m$ față de cota terenului natural, rezultă o portanță d având valoarea de $201kPa$. În condițiile de fundare menționate încărcările pe metru liniar de fundație nu trebuie să depășească 7 tone pentru presiunea efectivă rezultată $200 Pa$ să fie în corelare cu portanța terenului la contactul cu fundația, pentru a se îndeplini condiția impusa prin relatia $P_c \leq P_{conv}$.

În concluzie, din punct de vedere geotehnic lucrările de etajare ale locuinței de pe str. Actorului nr.27 Cluj-Napoca pot fi realizate pe actuala infrastructura daca vor fi îndeplinite condițiile de mai sus, dar va fi necesara și o expertizare a clădirii.

Amplasamentul investigat oferă condiții geotehnice favorabile extinderii locuinței proiectate, ca urmare a faptului că terenul este stabil, regimul hidrogeologic se caracterizeaza printr-un freatic de adâncime care nu afecteaza fundațiile, iar terenul de fundare prezintă caracteristici fizico-mecanice bune, care determina o capacitate portantă mare concomitent cu o valoarea a modului de deformație liniara ridicată.

3.9 Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora

Nu existe accidente de teren pe amplasament. Clădirea care urmeaza sa fie extinsă si etajata are un Subsol partial care se va păstra.

3.10 Adancimea apei subterane

Nivelul freaticului nu s-a interceptat pa intervalul de adancime pana la $-5.00m$ de la cota teren natural.

3.11 Parametrii seismici caracteristici zonei

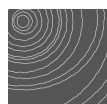
Zonă seismică $a_g=0,10g$, $T_c=0,7s$.

3.12 Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)

Clădirea existenta a fost partial extinsa si mansardată recent. Corpul din spate nu a fost afectat de aceste lucrari. Are regimul de inaltime Sp+P si nu prezinta valori arhitecturale deosebite.

3.13 Echipare existenta

În zonă există toate rețelele de utilități, clădirea este racordată la acestea.



4. REGLEMENTARI

4.1 Obiective noi solicitate prin tema-program

Tema de proiectare prevede extinderea si etajarea casei situate pe str. Actorului nr.27, Cluj-Napoca, mai precis a celui de al doilea apartament a locuintei semicolective cu regim de inaltime in prezent Sp+P.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Clădirea existentă pe teren este mansardată în tronsonul dinspre strada, zona primului apartament. Tronsonul dinspre curte, a carui extindere si etajare se doreste va functiona in felul urmator:
Accesul in cladire se va face printr-un acces acoperit cu o copertină la parterul cladirii. Functiunile situate la parter sunt holul de acces, camera de zi si locul de luat masa, bucataria si baia. Printr-o scara nou propusa se poate accede de aici in subsolul existent respectiv la etajul propus. Etajul va fi zona de noapte a locuintei adapostind dormitoarele si o baie.

4.3 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distanța fata de constructii existente, acces pe pietonale si auto, acces pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Cladirea va fi extinsa pe conturul vestic dubland structura existenta pentru a prelua incarcările suplimentare care rezulta din construirea etajului nou. Extinderea propusa va continua volumul tronsonului dinspre strada, pastrand aceeasi inaltime la streasina, prelungind volumul acoperisului. Distanța minima fata de limita vestic propusa este de 3.2m. Pe celelalte fronturi nu se extinde cladirea se propune doar o izolare termica perimetrala.

Accesul auto si pietonal se realizeaza si se va realiza din str. Actorului, in curte fiind amenajate doua locuri de parcare. Accesul pietonal se face tot direct din str. Actorului. Cladirea extinsa se va putea accesa din exterior, din curtea vestica.

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

Extinderea propusa continua volumul recent renovat si extins a tronsonului dinspre stradă, creând astfel o clădire unitară la final.

4.5 Principii de interventie asupra constructiilor existente

Extinderea este una minimala, se dubleaza peretele vestic spre curte si cel estic spre interiorul cladirii pentru a dubla structura care astfel va sustine etajul propus. Deasemenea se creaza astfel o zona acoperita la accesul in cladire. Se va pastra Subsolul si Parterul existent. Se propune o scara noua pentru legarea celor trei niveluri. Etajul propus va avea un planseu beton armat nou si o sarpanta de lemn cu invelitoare de tabla cu unghi identic cu acela al acoperisului adiacent.

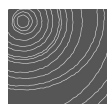
4.6 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul pietonal si auto existent se va pastra. Se va realiza locuri de parcare conf. Normativ in curte.

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

Se va realiza pe solul natural spatii verzi organizate cu o suprafata minima de 40% din suprafata totala a terenului.

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



Terenul se afla in afara zonei de protectie a valorilor arhitecturale si urbnistice, in interiorul zonei arheologice protejate. Se va proceda in concordanta cu aviz eliberat de Directia Judeteana pentru Cultura si Patrimoniu National Cluj.

4.9 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se va realiza pe solul natural spatii verzi organizate cu o suprafata minima de 40% din suprafata totala a terenului.

4.10 Profiluri transversale caracteristice

Nu este cazul.

4.11 Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu este cazul.

4.12 Regim de construire

Regimul de construire a locuintei semicolective cu 2 apartamente este in prezent izolata, si se va pastra in acest fel.

4.13 Coeficient de utilizare a terenurilor

S construita propusa:	175 mp
S construita anexa	46 mp
S construita TOTAL	221 mp
S desfasurata propusa:	393,9 mp
POT propusa:	27.7%
CUT propusa:	0.5
POT maxim admis:	35%
CUT maxim admis:	0.9

regim de inaltime propusa :	Sp+P+E
inaltime maxima cornisa admisa:	8 m
inaltime maxima coama admisa:	12 m

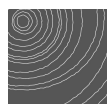
nr. locuri de parcare propuse:	3
S util unitate locativa 1	141.2 mp
S util unitate locativa2 propus	95 mp

4.14 Asigurarea utilitatilor

Cladirea va fi racordata la toate utilitatile.

4.16 Bilant teritorial

Denumire	SITUATIA EXISTENTA		SITUATIA PROPUSA	
	Supraf. mp	Procent %	Supraf. mp	Procent %
Teren	800	100	800	100
Constructie	199.9	25	221	27.7
Suprafete pietonale	50	6.3	55	6.9
Suprafata carosabila	30	3.8	42.5	5.3
Spatiu verde	520.1	64.9	481.5	60.1



5. CONCLUZII

5.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Prin realizarea extinderii si etajarii propuse se va pastra functiunea existenta admisa in zona (locuinta semicolectiva cu doua unitati locative) si se va realiza un volum de cladire unitar, ceea ce ar fi o imbunatatire fata de situatia existenta. Se va pastra reglementarile din PUG Cluj-Napoca care se pot aplica si pe aceasta parcela neconventiaonala prin frontul la strada mai mic de 12m, de 11.20m.

5.2 Masuri ce decurg in continuarea PUDului

Se vor demara lucrarile de autorizare si construire conf. Propunere.

5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Lucrarile propuse nu modifica caracterul zonei. Se pastreaza parcelarul existent, forma de parcela dominanta in zona studiata. (vezi plan de incadrare si plan de incadrare in PUG). Deasemena se imbunatateste cadrul arhitectural construit prin volumul mai unintar de cladire propus. (vezi poze situatia existenta si 3D cladire propusa)

ianuarie 2019
Cluj-Napoca

Întocmit,
arh. GUTTMANN Emese
arh. Urb. TULOGDY László
EKTRA STUDIO SRL

