



## **FISA PROIECTULUI**

<b>DENUMIRE PROIECT</b>	EXTINDERE si ETAJARE LOCUINTA UNIFAMILIALA; MONTAJ PASARELA ACCES SI LIFT; CONSTRUIRE BUCATARIE DE VARA SI GARAJ AUTO; SISTEMATIZARE VERTICALA
<b>AMPLASAMENT</b>	str. DONATH nr. 185 municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj
<b>BENEFICIAR</b>	MOGA IOAN - ADRIAN
<b>PROIECTANT GENERAL</b>	ADACE DAN STEFAN BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
<b>NUMAR PROIECT</b>	P05 - 2018
<b>FAZA</b>	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
<b>DATA</b>	decembrie 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. Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism
7. Proces verbal OCPI
8. Memoriu

### PIESE DESENATE:

1. Plan incadrare in zona	sc 1/1.000	U1
2. Situatia existenta	sc 1/250	U2
3. Reglementari urbanistice	sc 1/250	U3
4. Sectiuni caracteristice	sc 1/100	U3.1
5. Reglementari edilitare	sc 1/250	U4
6. Situatia juridica a terenurilor	sc 1/250	U5

## **MEMORIU**

### **1. Introducere**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei**

- Denumirea proiectului: Extindere si etajare locuinta unifamiliala; Montare pasarela acces si lift;  
Construire bucatarie de vara si garaj auto; Sistemalizare verticala
  
- Amplasament: str. DONATH nr. 185  
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
  
- Beneficiar MOGA IOAN – ADRIAN
  
- Proiectant general: ADACE DAN STEFAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
  
- Proiectant de specialitate: ADACE DAN STEFAN - BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
  
- Data elaborarii: decembrie 2018

#### **1.2. Obiectul lucrării**

Conform temei de proiectare, beneficiarul Moga Ioan – Adrian dorește extinderea și etajarea locuinței existente pe teren, montarea unei pasarele de acces și a unui ascensor de persoane, construirea unei bucatării de vara în partea sudică a parcelei și a unui garaj auto în partea nordică a parcelei lângă strada Donath. Casa este situată pe terenul din municipiul Cluj-Napoca, strada Donath nr. 185.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3035 din 24.07.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, pentru realizarea obiectivului propus este necesară întocmirea unui Plan urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentație studiază și reglementează accesul pe parcelă, modul de amplasare a construcțiilor pe teren, indicii urbanistici aferenți parcelei, sistematizarea verticală și amenajarea exterioară a parcelei, asigurarea echipării edilitare necesare.

## 2. Incadrarea in zona

Terenul pe care se va amplasa obiectivul mentionat, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Grigorescu, pe strada Donath. 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. 3035 din 24.07.2018 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 urban.

### 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 suprapune peste 2 Utr-uri. Partea sa nordica, in legatura cu strada Donath se afla in UTR = Liu – zona locuintelor cu regim de redus de inaltime, dispuse pe parcelar de tip urban iar partea sa sudica in legatura cu raul Somes se afla in UTR = VE – zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic. Conform 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, imprejmuiri, 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. CIRUS COMIMPEX S.R.L. - ing. geo. Marius Pirlea
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre ing. Bura I. Iacob, 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 Donath care are un profil transversal compus din 2 benzi de circulatie cu latimea de 2,15 m si 2 acostamente – trotuare neamenajate cu latime variabila. Distanta intre parcela studiata si parcelele opuse fata de strada Donath este de minim 9.22 m.

Parcela studiata se afla pe strada Donath si are front de 19,09 m la strada Donath.

- **Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate**

Parcela are o suprafata totala masurata de 1.756,00 mp conform extrasului de Carte Funciara, nr. cadastral 284546. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Parcela se invecineaza la est si vest cu cate o alta proprietate privata, la sud se invecineaza cu raul Somes iar la nord se invecineaza cu strada Donath 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 1.756,00 mp (suprafata rezultata din acte).

In prezent pe terenul studiata exista o constructie, care adaposteste functiunea de locuinta, suprafata construita de 148,85 mp si regim de inaltime S+P+M. 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 = 8,47%**

**C.U.T.existent = 0,112**

- **Caracterul zonei, aspectul architectural-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 Donath 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 est de parcela studiata are regimul de inaltime D+P iar cladirea aflata la vest de parcela studiata are regimul de inaltime D+P+E.

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

- Parametrii seismici ai zonei**

Conform Studiului geotehnic intocmit de SC CIRUS GEOTEHNIC SRL geolog Marius Pirlea, terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: 0,00-0,40 m -> umplutura de pamant;

-0,40 - -1,10 m -> praf nisipos cenusiu, plastic vartos; -1,10 - -1,50 m -> nisip cenusiu inclesat, -1.50 - -5.60 m → argila cafenie-cenusie, plastic vartoasa, cu filme si cuiburi de nisip. 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  $P_{conv} = 260$  kPa. Adancimea zonei de inghet este de 80 – 90 cm.

Apa subterana nu a fost intalnita in forajele geotehnice executate pe amplasament..

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 19,09 x 102,78 m si are o panta accentuata pe directia nord (str. Donath - 367.00) – sud (raul Somes – 351.00) cu o diferenta de nivel de aproximativ 16m. 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 S+P+1E. Datorita diferentei mare de cota se doreste si montarea unei pasarele de acces si a unui ascensor de persoane, construirea unei bucatarii de vara in partea sudica a parcelei si a unui garaj auto in partea nordica a parcelei langa strada. Donath.

- **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.

Garajul va avea o structura usoara din elemente de lemn si invelitoare de tabla faltuita si va fi inchis cu panouri perforate de lemn. Garajul va adaposti un numar de 2 autoturisme. Garajul se propune a fi amplasat pe platforma naturala existenta in partea nordica a parcelei adiacent strazii Donath. Calcanele

generate de garaj spre vecini si strada Donath nu vor depasi inaltimea de 2,80m. Datorita diferentei mari de teren intre cota platformei de acces si cota constructiei existente se propune realizarea unei pasarele metalice suspendate care va prelua diferenta de nivel prin intermediul unui ascensor de persoane.

Extinderea cladirii existente se va realiza pe zona sud-vestica a subsolului existent. Se va realiza un volum nou, cu regim de inaltime parter si etaj, care va ingloba si ascensorul de legatura intre pasarela si constructia existenta.

Bucataria de vara se va amplasa in partea sudica a parcelei fara a afecta zona servitutii de utilitate publica. Bucataria de vara va avea o structura provizorie realizata din lemn si va avea si rol de depozitare a uneltelor care asigura intretinerea gradinii.

Fata de limita de proprietate de la nord se propune construirea garajului pe aliniament si se stabileste o retragere de 5 m pentru alte categorii de constructii viitoare.

Retragerile fata de limitele laterale est si vest vor fi de minim 3m.

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

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 Donath.

Portiile de acces in incinta situate pe latura nordica se vor modifica pentru a facilita accesul auto pe parcela. Imprejmirile 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 mp care va adaposti un hol nou, o camera de zi, ascensorul de persoane si scara care va asigura accesul la nivelul etajului. Etajul va fi realizat pe o structura mixta de beton si metal iar la nivel de compartimentare va adaposti un hol cu scara si acces la ascensor, un dormitor matrimonial cu dressing si baie proprie.

Extinderea va avea acoperis de tip terasa circulabila care va asigura legatura intre platforma de la cota accesului principal, pasarela de legatura si camera ascensorului de persoane.

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Locuinta propusa va avea regimul de inaltime S+P+1E. La nivelul subsolului se va amenaja o bucatarie, o camera, o baie si un beci. La nivelul parterului se va amenaja un hol, o bucatarie cu loc de luat masa, o baie, un birou si o camera de zi. La nivelul etajului se vor amenaja 2 dormitoare cu baie si depozitare proprie si un dormitor matrimonial cu dressing si baie proprie.

La nivelul intregii parcele, suprafata construita totala este de 107,75 mp si suprafata desfasurata totala de 568,25 mp.

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Donath care are un profil transversal compus din 2 benzi de circulatie cu latimea de 2,15 m si 2 acostamente – trotuare neamenajate cu latime variabila. Distanța între parcela studiată și parcelele opuse față de strada Donath este de minim 9.22 m.

Parcela studiată se află pe strada Donath și are front de 19,09 m la strada Donath.

Accesul carosabil se va realiza prin intermediul unei porți metalice cu deschidere spre interiorul parcelei și latimea totală de 3,00 m. Acces pietonal se va realiza prin intermediul unei porți metalice existente cu deschidere spre interiorul parcelei și latimea totală de 1,00 m. Ambele accese se vor realiza din strada Donath

Accesul auto din împrejurimea de pe latura nordică poate fi utilizat și pentru intervenția autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

- **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Construcția propusă se va realiza astfel încât să se integreze în ansamblul arhitectural specific localității, cu particularitățile zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei. Lucrări de sistematizare verticală necesare.**

Construcția propusă va avea regimul de înălțime S+P+1E și se încadrează astfel în regimul maxim de înălțime prevăzut de Planul Urbanistic General pentru această zonă.

Aleile destinate circulației auto și pietonale din interiorul parcelei, vor prelua înclinatia naturală a terenului și nu vor aduce modificări semnificative cadrului natural existent. Trotuarele de incintă vor fi astfel realizate încât să nu depășească înclinatia de 2% în secțiune transversală și 5% în secțiune longitudinală.

Terasele aferente locuinței se vor realiza cât mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin și taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajări pe parcelă.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrice construcțiilor.

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

Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice 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 (alinieria si inaltimea constructiilor, P.O.T si C.U.T.)**

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

Retragerile propuse vor fi de minim 5,00 m fata de limita de proprietate de la nord, de minim 3,00 m fata de limitele laterale de proprietate de la est si vest si de minim 6,00 cm fata de limita de proprietate de la sud.

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. Inaltimile 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 258,75 mp si suprafata desfasurata totala de 568,85 mp.

**POT estimat = 14,74%** (  $258,75 \times 100 / 1.756 = 14,74$  )

**CUT estimat = 0,323.** (  $568,25 / 1.756 = 0,323$  )

- **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. Numarul de locuri de parcare propus asigura parcare personala 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	148,85	8,47	258,75	14,74
2.	Spații verzi amenajate	1.421,10	80,94	1.303,30	74,21
3.	Suprafețe dalate, platforme	186,05	10,59	193,95	11,05
4.	Teren servitute de utilitate publica	-		367,00 mp	
	<b>TOTAL</b>	<b>1.756,00</b>	<b>100,00</b>	<b>1756,00</b>	<b>100,00</b>

- **Proprietatea asupra terenurilor. Circulatia terenurilor**

Parcela este proprietatea lui Moga Ioan – Adrian, conform extrasului de carte funciara nr. 284546 Cad 284546. Suprafata totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 1.756 mp. Parcela este grevata de o servitute de utilitate publica, astfel incat se propune dezmembrarea unei suprafete de 367 mp.

## 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 indiciii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Intocmit,  
 arh. Dan Stefan ADACE

Verificat,  
 arh. Dan Stefan ADACE