

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

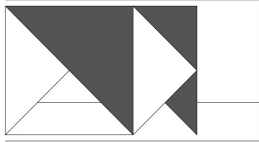
400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

P.U.D (PLAN URBANISTIC DE DETALIU)

**LUCRĂRI DE DEMOLARE CORP C2 ȘI LUCRĂRI DE EXTINDERE,
SUPRAETAJARE, MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE
CORP C1 ȘI C3, ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE
DIN LOCUINȚĂ ÎN IMOBIL MIXT**

str. Tăietura Turcului, nr. 16, municipiul Cluj-Napoca



S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LUCRĂRI DE DEMOLARE CORP C2 ȘI LUCRĂRI DE EXTINDERE, SUPRAETAJARE, MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE CORP C1 ȘI C3, ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN IMOBIL MIXT

str. Tăietura Turcului, nr. 16, municipiul Cluj-Napoca
(Teren identificat prin C.F. nr. 280748, nr. Topo: 280748)

BENEFICIAR: **BOGĂTEAN ALIN-FLORIN**

OBIECT: **LUCRĂRI DE DEMOLARE CORP C2 ȘI LUCRĂRI DE
EXTINDERE, SUPRAETAJARE, MODIFICĂRI INTERIOARE
ȘI EXTERIOARE CORP C1 ȘI C3, ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE
DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN IMOBIL MIXT**

str. Tăietura Turcului, nr. 16, municipiul Cluj-Napoca

PROIECTANT GENERAL: **S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.**

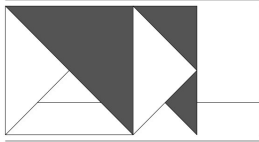
str. General Traian Mosoiu, nr. 48, ap.5-6, mun. Cluj-Napoca
arh. Teodor RAICIU

PROIECTANT SPECIALITATEA URBANISM: **arh. Amalia GYEMANT**

FAZA DE PROIECTARE: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

NUMĂR PROIECT: **109/10.10.2018**

DATA ELABORĂRII: **AUGUST 2019**



BORDEROU

- Foaia de capat
- Borderou

ANEXE

- Certificat de urbanism nr.127 din 09.01.2019
- Extras C.F. nr. 280748 din 13.06.2019
- Ridicare topografică cu viza oficiului de cadastru
- Raport de expertiză geotehnică
- Anunț ziar
- Copie carte de identitate
- Tabel înștiințare vecini

AVIZE ȘI ACORDURI

- Gaze naturale, aviz de amplasament favorabil nr. 211806327 din 12.07.2019
- Telefonizare, aviz tehnic favorabil nr. 1260 din 25.06.2019
- Punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului, clasarea notificării nr. 3131 din 01.07.2019
- Sănătatea populației, aviz favorabil nr. 3460/1686 din 15.07.2019
- Compania de apa Someș, aviz de amplasament favorabil nr. 1989/18616 din 19.06.2019
- Alimentare cu energie electrică, aviz de amplasament favorabil nr. 60101939412 din 26.06.2019
- Contract de salubritate nr. 3652 din 13.06.2019

PIESE SCRISE

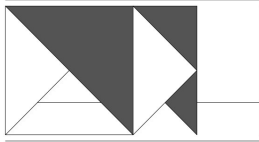
- Memoriu justificativ
 1. Introducere
 2. Incadrare in zona
 3. Situatie existenta
 4. Reglementari

PIESE DESENATE

- A.01 Plan de incadrare in zona..... 1:2 000
- A.02 Încadrare în PUG..... 1:3 000
- A.03 Plan de situație existent..... 1: 200
- A.04 Reglementari urbanistice..... 1: 200
- A.05 Reglementari edilitare 1: 200
- A.06 Proprietăți asupra terenurilor..... 1: 200
- A.07 Posibilitati de mobilare urbanistica..... 1: 200
- A.08 Informarea populatiei..... 1: 200
- A.09 Volumetrie propusa

Coordonator urbanism
arh. Amalia Gyemant

Intocmit,
arh. Renáta Ferencz



S.C. **DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.**

400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

MEMORIU JUSTIFICATIV

privind documentația P.U.D. pentru

LUCRĂRI DE DEMOLARE CORP C2 ȘI LUCRĂRI DE EXTINDERE, SUPRAETAJARE, MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI EXTERIOARE CORP C1 ȘI C3, ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN IMOBIL MIXT

1.INTRODUCERE

1.1. Date generale:

-Denumirea lucrării:

**P.U.D. – LUCRĂRI DE DEMOLARE CORP C2 ȘI LUCRĂRI DE
EXTINDERE, SUPRAETAJARE, MODIFICĂRI INTERIOARE ȘI
EXTERIOARE CORP C1 ȘI C3, ÎN VEDEREA SCHIMBĂRII DE
DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN IMOBIL MIXT**

str. Tăietura Turcului, nr. 16, municipiul Cluj-Napoca

-Beneficiar:

BOGĂTEAN ALIN-FLORIN

str. Tăietura Turcului, nr. 16, municipiul Cluj-Napoca

-Proiectant general:

S.C. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

-Data elaborării:

AUGUST 2019

1.2. Obiectul lucrării

Beneficiariul, **BOGĂTEAN ALIN-FLORIN** intenționează valorificarea proprietății din str. Tăietura Turcului, nr. 16, municipiul Cluj-Napoca, prin demolarea corpului C2 și extinderea, supraetajarea și modificări interioare la corp C1 și C3, în vederea schimbării de destinație din locuință în imobil mixt, spațiu comercial la parter și locuințe la etajele superioare. Imobilul în final va avea 8 apartamente, cu regim de înălțime P+2E+ER.

1.3. Surse documentare

-Planul Urbanistic General pentru municipiul Cluj-Napoca si Regulamentul Local de Urbanism;

-C.U. nr. 127 din 09.01.2019, emis de Primaria Mun. Cluj-Napoca

-Ridicare topografică cu viza Oficiului de Cadastru

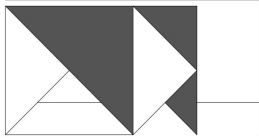
-Raport expertiză geotehnică

-Avize si acorduri

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind situat în partea nordică a orașului, în cartierul Grigorescu, pe strada Tăietura Turcului, nr. 16, avand o suprafata de 796 mp.

Amplasamentul este delimitat astfel: pe latura vestică: de strada Tăietura Turcului, dinspre care se realizează accesul pe amplasament, pe latura de nord: teren privat, nr. cad. 308688 și nr. cad. 308626, pe latura estică: teren privat, construit nr. cad. 270903; pe latura sudică, este delimitat de un teren proprietate privată, nr. cad. 252497 – teren construit.



S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

Prin PUG Cluj Napoca, terenul in cauza se incadreaza in unitatea teritoriala de referinta (U.T.R.) M4 – *Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală*. Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului pentru categoria functionala in care se incadreaza edificiul:

- POT max. admis = 45 % ;
- CUT max. admis = 1,4.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Folosinta actuala

Terenul analizat in prezentul P.U.D. are o forma dreptunghiulara avand lățimea de 22,30 m (latura vestică - front la stradă), adâncimea de aproximativ 36 m, accesul pe teren se face din strada Tăietura Turcului, pe latura vestică. Suprafata totala a terenului din C.F. este de 796 mp.

3.2. Regimul juridic

Terenul pentru care se solicita elaborarea documentatie P.U.D este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în partea nordică a orașului, în cartierul Grigorescu, pe strada Tăietura Turcului, nr. 16, este înscris în C.F. nr. 280748, având numărul topografic 280748. Suprafața terenului este de **796 mp**.

3.3. Analiza geotehnică

3.3.1. Date generale: (extras din raport de expertiză geotehnică)

Obiectivul este situat in cartierul Grigorescu, în partea nordică a municipiului Cluj-Napoca, pe strada Tăietura Turcului, nr. 16, pe un teren în pantă de aprox. 16 %. Conform PUG zona a fost introdusă în intravilanul localității, încadrată cu M4, zonă de risc foarte mare de alunecări de teren.

Ca unitate geomorfologică, amplasamentul corespunde părții mediane a versantului sudic din zona Tăietura Turcului, care face parte din înșiruirea de culmi, începând cu Dealul Cetățuia la est, continuând cu Dealul Hoia și apoi cu dealurile dinspre Florești-Gilău.

Formațiunile întâlnite aparțin bazinului neogen al Transilvaniei. Acestea au la bază argile/argile marnoase, de vârstă badeniană, acoperite de depozitele argiloase-prăfoase cu intercalații de nisip și pietriș de vârstă cuaternară.

Pe baza studiului geotehnic întocmit, s-a identificat următoarea stratificație, cu parametri geotehnici caracteristici corespunzători:

- 0,00 – 0,50 (3,20) m argilă/argilă prăfoasă, vărgată, consistentă/vârtoasă
- 0,50 (3,20) – 5,00 (4,80) m nisip vânat cenușiu, îndesat
- 4,80 – 6,50 m argilă, vărgată, tare

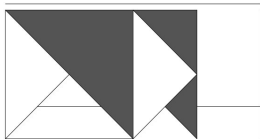
Adâncimea de îngheț este de 0,80 m (STAS 6054/77).

Nu a fost întâlnit un nivel al apei subterane, dar există posibilitatea de ridicare la NTA (apă sub presiune). Clasa de expunere XC2.

Zona seismică de calcul este F (P100-1/2013) sau gradul seismic 6 (SR 11100/93), pentru care $a_g = 0,10 g$ și $T_c = 0,7$ sec.

3.4. Analiza fondului construit existent

Pe amplasamentul studiat momentan se află trei corpuri de clădire, conform CF nr. 280748. Corpul C1 cu regim de înălțime P+E, suprafața construită la sol 96 mp, folosința



actuală - casă. Construcție pe fundație din beton, zidărie din cărămidă, acoperiș șarpantă, învelit cu țiglă. Corpul C2, regim de înălțime P, suprafața construită la sol 98 mp, folosința actuală – spălătorie auto. Corpul C3, regim de înălțime S, suprafața construită la sol 57 mp, folosința actuală garaj. Terenul se învecinează la nord cu parcele construite, cu regim de înălțime P+E+M, la est și la sud de asemenea terenuri construite, cu regim de înălțime P+4, respectiv D+P+4.

3.5. Circulații

Accesul carosabil și pietonal pe teren se face de pe strada Traian Mosoiu.

3.6. Echiparea edilitara

Terenul dispune de acces la o echipare edilitara completa, in conformitate cu avizele obținute pentru aceasta zonă.

4. REGLEMANTARI

4.1. Elemente de tema

Tema de proiectare stabilita cu beneficiarul prevede, pe terenul proprietate privata in suprafata de 796 mp, demolarea corpului C2, extinderea, supraetajarea respectiv modificari interioare și exterioare la corp C1 și C3 în vederea schimbării de destinație din locuință în **imobil mixt**. Construcția va avea regimul de înălțime P+2E+R.

4.2. Descrierea contextului si a solutiei

4.2.1. Context

Propunerea de amplasare a construcțiilor este subordonata regimului de construire propus prin P.U.G. și în certificatul de urbanism cu nr.127 din 09.01.2019.

Destinatia zonei conform P.U.G este M4 – *Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală.*

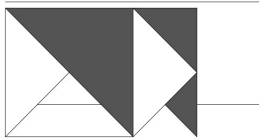
Utilizarile admise sunt locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Conform PUG, normelor specifice si Regulamentului General de Urbanism amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se vor înscrie în tipologia specifică zonei. Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să aibă front la stradă
- lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 21 m
- adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp

Deoarece parcela studiată nu îndeplinește condiția de suprafață minimă de 800 mp s-a realizat prezentul Plan Urbanistic de Detaliu.

Regimul de aliniere impus prin CU este de cel puțin 3,00 m de la aliniament, cu respectarea obiceiului locului. În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. Clădirea propusă în va fi retrasă cu 3,00 m față de aliniament.



S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

Extinderea și supraetajarea propusă nu va depăși conturul clădirii existente în partea nordică, aici retragerea față de limita de proproetate rămâne neschimbată. Corpul C3, adică garajul rămâne neschimbat. În partea sudică, extinderea corpului C1 depășește conturul clădirii existente, astfel distanța până la limita de proprietate va fi de 4,50 m.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane.

Indicatori maxim admiși pentru UTR = Liu:

P.O.T. max admis = 45 % ;

C.U.T. max admis = 1.4 ;

4.2.2. Solutia

Pe parcela in cauza se propune demolarea corpului C2, extinderea, supraetajarea respectiv modificari interioare și exterioare la corp C1 și C3 în vederea schimbării de destinație din locuință în **imobil mixt**, având regim de inaltime P+2E+ER, iar inaltimea la cornișă va fi de 6,90 m, șa etajul 2 și 9,40 la etajul retras.

Forma in plan a constructiei va fi regulată și va urma forma corpului C2, acoperit cu acoperis tip terasă. La parterul clădirii, în partea spre spațiul public se propune realizarea unui spațiu comercial cu o terasă. Intrarea în imobilul de locuințe colective se va realiza din curte. La etajul 1 și 2 se propun câte 3 apartamente, câte 2 în extinderea propusă, iar 1 în corpul C1 existent. În etajul retras se propun 2 apartamente, în total imobilul având 8 apartamente.

Indicatori urbanistici exisntenți pe parcela studiată:

S teren = 796 mp

S construita existentă = 251 mp

S desfasurata existentă = 343 mp

POT existent = 31,53 %,

CUT existent = 0,43

Indicatori urbanistici propuși pe parcela studiată:

S teren = 796 mp

S construita propusă = 302 mp

S desfasurata propusă = 845 mp

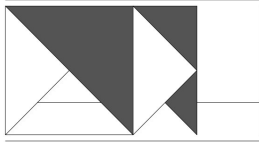
POT propus = 37,94 %,

CUT propus = 1,06

Amplasamentul spre spațiul public va fi închis de un gard transparent, realizat din grilaj metalic sau un sistem similar, avand inaltimea de max. 2.20 m și va avea un soclu opac cu înălțimea de max. 80 cm, dublat de un gard viu. Pe limitele laterale si posterioare ale parcelei gardurile vor fi opace sau transparente si vor avea inaltimea de max. 2.20 m, conform C.U.

4.3. Organizarea circulatiei

Accesul, auto și pietonal, se va realiza dinspre strada Tăietura Turcului, ce delimitează proprietatea la vest. Imobilul mix propus va avea un spațiu comercial de 68 mp și în total 8 apartamente la etajele 1, 2 și etaj retras. Locuințele propuse nu vor avea



aria utilă mai mare de 100 mp, deoarece sunt necesare 8 locuri de parcare pentru a servii locuințele propuse și de două locuri de parcare pentru funcțiunea de servicii, adică 1loc de parcare/40 mp, conform Anexei 2 al Regulamentului Local de Urbanism. Deoarece păstrarea corpului C1 și C3 nu permite realizarea unui garaj Locurile de parcare vor fi amenajate astfel, două locuri în garajul existent, unde se va amenaja și locul special amenajat pentru depozitarea bicicletelor, iar restul locurilor de parcare în curtea imobilului.

4.4. Sistematizarea verticala

Terenul prezintă o foarte ușoară înclinare de la vest spre est, iar amenajările exterioare aferente propunerilor prezentei documentații nu necesita lucrari speciale de sistematizare verticale.

4.5. Regimul juridic. Circulatia terenurilor

Terenul studiat cu suprafata de 796 mp este în întregime proprietatea privată a beneficiarului, BOGĂTEAN ALIN-FLORIN și este înscris în C.F. nr. 280748, având numărul topografic 280748.

4.6. Regim de aliniere

Amplasarea față de limitele de proprietate, clădirea va fi retrasă cu:

- min. 3,00 m față strada Tăietura Turcului, aflat la limita vestică a parcelei;
- min. 3,85 m față de limita nordică (retragere existentă)
- min. 1,50 m față de limita estică (retragere existentă)
- min. 4,50 față de limita sudică

4.7. Regim de inaltime

Imobilul propus va avea regimul de inaltime P+2E+R, iar înaltimea maximă la atic va fi de 6,90 m la etajul 2 și de 9,40 m la etajul retras.

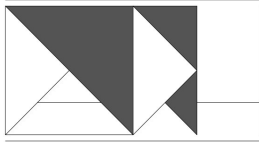
4.8. Modul de utilizare a terenului

Indicatorii de ocupare a terenului propusi

- POT max = 45 %;
- CUT max = 1.4;
- POT existent = $251 \times 100/796 = 31,53$ %;
- CUT existent = $343 / 796 = 0,43$;
- POT propus = $302 \times 100/796 = 37,94$ %;
- CUT propus = $846 / 796 = 1,06$.

4.9. Plantatii

Se prevad plantatii cu vegetatie medie si înalta în amenajările din incintă. Spre spațiul public gardul va fi dublat de un gard viu. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Suprafața totală a grădinii de fațadă este de 66,60 mp, din care spațiile verzi vor ocupa 45,40 mp, adică 68%. Suprafața totală a spațiilor verzi amenajate pe terenul studiat va fi de 213,34 mp, adică 26,80%.



4.10. Echiparea edilitara

Amplasamentului in cauza i se impun echipări de branșamente și racorduri pentru imobil, conform avizelor si proiectelor avizate si autorizate. Se vor face racorduri la rețelele existente în zonă.

Rețele de apă

Imobilul se va putea alimenta cu apă potabilă din punctul de branșament aflat pe str. Tăietura Turcului (conducta Ø 125 mm), conform avizului obtinut anterior de la Regia Autonoma Judeteana Apa-Canal Cluj. (conform aviz „SC COMPANIA DE APA SOMES SA” nr. 1989/18616 din 19.06.2019).

Rețele de canalizare

Canalizarea menajera se va realiza prin bransarea imobilului la rețeaua de canalizare ape menajere existente pe str. Tăietura Turcului (conducta DN 30 cm), conform avizului eliberat de Regia Autonoma Judeteana Apa-Canal Cluj. (conform aviz „SC COMPANIA DE APA SOMES SA” nr. 1989/18616 din 19.06.2019).

Rețele gaze naturale

Imobilul se va putea alimenta cu gaze naturale din punctul de branșament aflat pe str. Tăietura Turcului, conform avizului eliberat de “SC. DELGAZ GRID SA”, nr. 211806327 din 12.07.2019.

Rețele electrice

Se va realiza prin racordarea la rețeaua energetica de pe strada Tăietura Turcului, conform avizului eliberat de „SC ELECTRICA SA”, nr. 60101939412 din 26.06.2019.

Rețele de Telecomunicatii

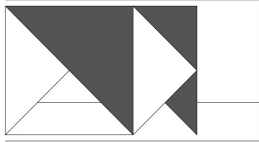
Se va realiza prin racordarea la rețeaua de telefonie existenta conform aviz „SC TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS SA” nr. 1260 din 25.06.2019.

Avizele mentionate sunt obtinute anterior documentatiei.

4.11 Bilant teritorial

- pe parcela studiată

Denumire	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Suprafața construită	251,00	31,53	302,00	37,94
Circulații pietonale	166,90	20,96	3,96	0,49
Circulații carosabile	222,98	28,01	276,70	34,76
Spațiu verde	155,12	19,50	213,34	26,80
Suprafața totală	796,00	100,00	796,00	100,00



S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

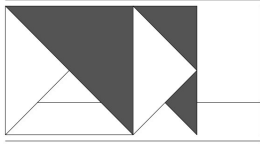
Reglementarea utilizarii parcelei este urmatoarea:

Funcțiunea zonei studiate în prezentul PUD este de zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacenă arterelor de importanță locală, încadrându-se în prevederile PUG.

Teren aferent PUD este de 796 mp.

Coordonator urbanism
arh.Amalia Gyemant

Intocmit,
arh. Renáta Ferencz

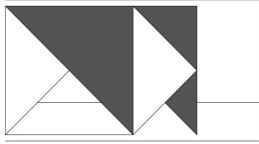


S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

A N E X E

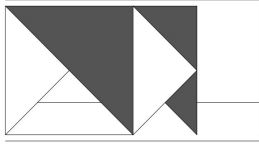


S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

A V I Z E S I A C O R D U R I

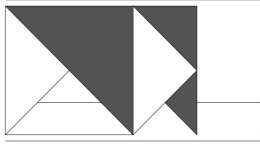


S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

PIESE SCRISE



S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400132 CLUJ-NAPOCA, str.Gen.Traian Mosoiu, nr.48/5-6
Tel: 0264 - 440 443

Nr.reg.com.: J12/2956/93
C.U.I.: 4495610

PIESE DESENATE