



ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE AMENAJARE MANSARDĂ ÎN PODUL EXISTENT CU MODIFICAREA GEOMETRIEI ȘARPANTEI, AMENAJĂRI INTERIOARE

Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 106, et. 1, ap. 6, jud. Cluj

DENUMIREA LUCRĂRII:

**ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE
PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
AMENAJARE MANSARDĂ ÎN PODUL EXISTENT CU
MODIFICAREA GEOMETRIEI ȘARPANTEI, AMENAJĂRI
INTERIOARE**

AMPLASAMENT:

Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 106, ap. 6, jud. Cluj

BENEFICIAR:

Ferencz Cristina Camelia
Calea Moșilor, nr. 106, et. 1, ap. 6, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

studio LUKROTHERCA SRL.
440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13
400139 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94
J30/672/2012, CUI: 30651787
Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com
ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686

ȘEF PROIECT:

arh. ROZS Gáspár Tamás

FAZA:

P.U.D.

NR. PROIECT

-

DATA:

Ianuarie 2019



FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE AMENAJARE MANSARDĂ ÎN PODUL EXISTENT CU MODIFICAREA GEOMETRIEI ȘARPANTEI, AMENAJĂRI INTERIOARE
AMPLASAMENT:	Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 106, ap. 6, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Ferencz Cristina Camelia Calea Moșilor, nr. 106, et. 1, ap. 6, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	studio LUKROTHERCA SRL. 440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13 400139 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J30/672/2012, CUI: 30651787 Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	P.U.D.
NR. PROIECT	-
DATA:	Ianuarie 2019

LISTĂ CU SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
URBANISM:	arh. TOTHFALUSI Gábor
COLABORAT:	arh. CADAR Diana



BORDEROU

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE AMENAJARE MANSARDĂ ÎN PODUL EXISTENT CU MODIFICAREA GEOMETRIEI ȘARPANTEI, AMENAJĂRI INTERIOARE
AMPLASAMENT:	Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 106, ap. 6, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Ferencz Cristina Camelia Calea Moșilor, nr. 106, et. 1, ap. 6, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	studio LUKROTHERCA SRL. 440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13 400139 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J30/672/2012, CUI: 30651787 Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	P.U.D.
NR. PROIECT	-
DATA:	Ianuarie 2019

A. PIESE SCRISE

1. CERERE
2. FOAIE DE CAPĂT
3. FIȘA PROIECTULUI
4. LISTA DE SEMNĂTURI
5. BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE
6. MEMORIU TEHNIC
7. COPIE CARTE DE IDENTITATE BENEFICIAR
8. EXTRAS C.F. NR. 254755
9. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 5541 DIN 16.11.2017
10. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ

B. PIESE DESENATE

A.01 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. 1:2000
A.02 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG	sc. 1:1000
A.03 PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	sc. 1:500
A.04 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ - REGLEMENTĂRI	sc. 1:500
A.05 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – REȚELE EDILITARE	sc. 1:500
A.06 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ – CIRCULAȚIA TEREN	sc. 1:500
A.07 IMAGINE SATELIT	sc. 1:2000
A.08 IMAGINI	
A.09 IMAGINI	





MEMORIU TEHNIC GENERAL ȘI DE ARHITECTURĂ

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE AMENAJARE MANSARDĂ ÎN PODUL EXISTENT CU MODIFICAREA GEOMETRIEI ȘARPANTEI, AMENAJĂRI INTERIOARE
AMPLASAMENT:	Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 106, ap. 6, jud. Cluj
BENEFICIAR:	Ferencz Cristina Camelia Calea Moșilor, nr. 106, et. 1, ap. 6, CLUJ-NAPOCA, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL:	studio LUKROTHERCA SRL. 440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13 400139 CLUJ-NAPOCA, str. Republicii, nr. 94 J30/672/2012, CUI: 30651787 Tel.: +40 740 876 037, E-mail: lukrotheca@gmail.com ING Bank: RO86 INGB 0000 9999 0551 4686
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	P.U.D.
NR. PROIECT	-
DATA:	Ianuarie 2019

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Tema de proiectare prevede elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) și elaborarea unui proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire amenajare mansardă în podul existent cu modificarea geometriei șarpantei și amenajări interioare pentru o clădire existentă cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, de servicii și birouri, localizată în municipiul Cluj-Napoca, pe Calea Moșilor, nr. 106, et. 1, ap. 6, județul Cluj. Demersul proiectului este structurat după cum urmează:

Obiect 1: Desființarea șarpantei existente aflată în zona apartamentului studiat

Obiect 2: Construirea unei mansarde în locul fostul pod aflat deasupra apartamentului

Obiect 3: Generarea unei geometrii a noii șarpante și schimbarea învelitorii

Obiect 4: Amenajări interioare

1.3. SURSE DOCUMENTARE

PUG și RLU aferent

Bază topografică

Plan de amplasament și delimitare a imobilului



2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Adresa administrativă este municipiul Cluj-Napoca, Calea Moșilor, nr. 106, et. 1, ap. 6, cod poștal 400370. Terenul care face obiectul studiului este situat conform prevederilor PUG – Cluj-Napoca și a Regulamentului de Urbanism aferent în intravilanul localității Cluj-Napoca, în UTR ZCP_M1 (Certificat de Urbanism nr. 5541/16.11.2017). UTR ZCP_M1– zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic. Folosința actuală a imobilului este de: apartament 6 compus din: 1 cameră, 1 bucătărie, 1 wc, 1 antre, 1 cămară pentru alimente și pod.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Parcela pe care este amplasat corpul de clădire se identifică în C.F. nr. 254755 Cluj-Napoca, sub nr. topografic/cadastral 254755 și are o suprafață totală de 382mp. În C.F. 254755 este descris: teren împrejmuit; construcția C1 înscrisă în C.F. 254755-C1; Imobil împrejmuit cu gard de lemn, plasă de sârmă și calcan. Construcția C1 înscrisă în C.F. 254755-C1. Pe teren se află un corp de clădire care adăpostește mai multe apartamente și spații comerciale, birouri, precum și cel propus pentru mansardare cu destinație de locuință, nr. Cad. 254755-C1-U5.

3.1. Circulații – Căile de comunicație

Accesul auto și cel pietonal pe proprietatea studiată se realizează de pe Calea Moșilor, stradă publică existentă.

3.2. Ocuparea terenului

POT existent – 72.19% - nu se modifică

CUT existent – 1.59

Terenul studiat se învecinează cu următoarele parcele:

Vecinătăți:

Sud-Est:	Calea Moșilor
Nord:	proprietate privată
Vest:	proprietate privată
Sud-Vest:	proprietate privată

3.3. Concluziile studiului geotehnic

Nu este cazul. Se dorește doar mansardarea și amenajări interioare la un apartament aflat la etajul 1 al unui edificiu existent.

3.4. Echipare edilitară existentă

3.4.1 Alimentarea cu apă

În zonă există racord la conducta de apă. Clădirea este racordată la rețea.

3.4.2 Alimentarea cu energie electrică

În zonă există racord la energie electrică. Clădirea este racordată la rețea.

3.4.3 Alimentarea cu gaz

În zonă există racord la rețeaua de gaz. Clădirea este racordată la rețea.

3.4.4 Rețeaua de canalizare

În zonă există rețeaua de canalizare. Clădirea este racordată la rețea.

3.4.5 Rețeaua de telefonie

În zonă există racord la rețeaua de instalații de telecomunicații.

3.5. Probleme de mediu

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului. Prin lucrările propuse factorii de mediu nu vor fi afectați.

3.6. Opțiuni ale populației

Propunerile nu contravin percepției populației din zonă. Funcțiunea propusă - cea de locuință - nu va modifica caracterul zonei. Clădirea are un mixaj funcțional la toate nivelurile - la parter sunt spații comerciale cu acces public din Calea Moșilor și locuințe cu acces din curtea interioară, iar la etaj sunt spații pentru servicii cu acces limitat și locuințe, toate cu acces din curtea interioară.

4. **REGLEMENTĂRI**

Se dorește elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu (PUD) și elaborarea unui proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire amenajare mansardă în podul existent cu modificarea geometriei șarpantei și amenajări interioare pentru o clădire existentă cu funcțiuni mixte: locuințe colective, spații comerciale, de servicii și birouri, localizată în municipiul Cluj-Napoca, pe Calea Moșilor, nr. 106, et. 1, ap. 6, județul Cluj. Demersul proiectului este structurat după cum urmează:

Obiect 1: Desființarea șarpantei existente aflată în zona apartamentului studiat

Obiect 2: Construirea unei mansarde în locul fostul pod aflat deasupra apartamentului

Obiect 3: Generarea unei geometrii a noii șarpante și schimbarea învelitorii

Obiect 4: Amenajări interioare

4.1. CAPACITATE, SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ

Suprafața utilă a apartamentului este de 41.92mp - cf. Extras de Carte Funciară. Suprafața construită nu se modifică. Suprafața desfășurată va crește cu aproximativ 60mp – suprafața construită a noii mansarde.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Criteriile principale de amplasare sunt:

- integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;

4.3. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Se va respecta caracterul zonei și materialele folosite în zonă.

4.4. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Se va interveni parțial doar asupra geometriei șarpantei existente, prin alinierea coamei și a cornișei la înălțimea corpului deja mansardat al clădirii (corpul de legătură între corpul de la stradă și cel studiat). Se propune construirea unei lucarne spre curtea interioară și amplasarea unor ferestre de mansarda pe partea nord-vestică. Totodată, acoperișul va fi modificat din 3 ape în 2 ape.

4.5. MODUL DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI

Parcarea automobilelor se va realiza conform Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR ZCP_M1.

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează de pe drumurile publice existente – Calea Moșilor (drum public existent).

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL EXISTENT

Terenul studiat este ocupat de construcții în proporție de 72.19%. Amprenta la sol a construcției nu se va modifica. Se intervine doar la nivelul șarpantei.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Centrala termică se va omologa conform legislației în vigoare.
Se vor instala tomberoane pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor de curățat. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face conform contractului cu firma de salubritate.

4.8. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA APLASAMENTULUI

Nu s-au prevăzut funcțiuni publice.

4.9. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Vezi punct 4.6.

4.10. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu este cazul.

4.11. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Nu se intervine la nivelul terenului. Nu sunt necesare sistematizări verticale.
Pentru evacuarea apelor pluviale în PROIECTUL DE EXECUȚIE INSTALAȚII vor fi prevăzute soluții de canalizare a apelor pluviale și menajere.

4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Regimul de înălțime propus: subsol + parter + 1 etaj + mansardă (S + P + 1E + M)

Regimul de construire propus: front închis la stradă

POT propus = $S_c / S_t \times 100 = 72.19\%$ - nu se modifică față de cel existent

CUT propus = $S_d / S_t = 1.75$

4.13. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate și vor fi evacuate de către firme specializate în acest domeniu, conform contractului cu firma de salubritate.

4.14. INSTALAȚII

Apa, energia electrică, gazul și telefonizarea se vor racorda la rețelele edilitare existente în zonă.
Încălzirea și asigurarea apei calde se va realiza prin centrala termică proprie
Canalizarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare existentă în zonă.

ianuarie 2019

PROIECTANT GENERAL:
studio LUKROTHERCA SRL.
arh. CADAR Diana