

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului nr.10

PUD

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI

Amplasament: Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului Nr.10



BENEFICIAR: **FARKAS VARVARA**
CNP: 2560721120652
FARKAS ALEXANDRU
CNP: 1560419120656
Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca
Str. Ecaterina Varga Nr. 4

PROIECTANT GENERAL: **SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. Urb. TULOGDY László György**
Cluj-Napoca, Str. Mărginașă 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

ȘEF PROIECT: Arh. Urb. TULOGDY László
FAZA: **PUD**

2019 Ianuarie



EKTRA STUDIOS.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 ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului nr.10

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

AMPLASAMENTUL
OBIECTIVULUI: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului Nr.10

BENEFICIAR: **FARKAS VARVARA**
CNP: 2560721120652
FARKAS ALEXANDRU
CNP: 1560419120656

ADRESA : Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca
Str. Ecaterina Varga Nr. 4

PROIECTANT GENERAL: **SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. Urb TULOGDY László György**
Cluj-Napoca, Mărginașă 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

ȘEF PROIECT: Arh. Urb. TULOGDY László
FAZA: **PUD**

LISTA CU SEMNĂTURI

ARHITECTURA: SC. EKTRA STUDIO SRL.
Arh. Urb. TULOGDY Laszlo
Arh. stag. CRISAN Radu

ȘEF PROIECT: **Arh. Urb. TULOGDY Laszlo**



Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului nr.10

BORDEROU

A. Piese scrise

1. Foaie prezentare
2. Borderou
3. Memoriu tehnic
4. Certificat de Urbanism
5. Extras Cf- teren

B. Piese desenate

PUD

- | | | |
|------|---|------------|
| U.1. | PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU | - |
| U.2. | PLAN DE INCADRARE IN PUG | sc. 1:2000 |
| U.3. | PLAN CU SITUATIA EXISTENTA | sc. 1:500 |
| U.4. | PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE | sc. 1:500 |
| U.5. | OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA-CIRCULATIA TERENURILOR | sc. 1:500 |
| U.6. | PLAN REGLEMENTARI EDILITARE | sc. 1:500 |
| U.7. | PLAN MOBILARE | sc. 1:500 |
| U.8. | ILUSTRARE URBANISTICA | - |



EKTRA STUDIOS.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 ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului nr.10

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului Nr.10
BENEFICIAR:	FARKAS VARVARA CNP: 2560721120652 FARKAS ALEXANDRU CNP: 1560419120656
ADRESA :	Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca Str. Ecaterina Varga Nr. 4
PROIECTANT GENERAL:	SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. Urb. TULOGDY László György Cluj-Napoca, Mărginașă 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
ȘEF PROIECT:	Arh. Urb. TULOGDY László
FAZA:	PUD
Data:	ianuarie 2019
Număr proiect:	074/2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obținerii avizului PUD pentru lucrarea "ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI", ce se situează în jud. Cluj, Municipiul Cluj Napoca, str. Zizinului Nr. 10. Tema de proiect prevede punerea în valoare a terenului situat pe str. Zizinului Nr. 10, nr cf.:328790 prin realizarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+E+M.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE

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

Zona studiată se situează în intravilanul Municipiul Cluj Napoca în Zona funcțională **Lip** subzonă de locuințe cu regim redus de înălțime.

S parcelă: 202 mp

UTR conform PUG: **Lip**

POT max = 35%

CUT max= 0.9

Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu este cazul.



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului nr.10

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Regimul juridic

Terenul pe care se propune amplasarea construcției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în proprietate privată, înscris în CF nr. 328790, nr cad: 328790, 328790-C1, în suprafață de 202 mp.

Parcela este situată în UTR Liu conform PUG.

3.2. Regimul economic

Utilizări admise

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filgorii, împrejurimi, platforme carosabile 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 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) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) 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.

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) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (c) 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:

- (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,

realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;

- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

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 AL TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

CUT maxim= 0.9

UTR: Lip

S teren= 202 mp

REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului nr.10

Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare minimum 1.50m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare. Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi/libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul.

3.5. Accesibilitate la căile de comunicație

Accesul pietonal și auto pe teren se realizează de pe str. Zizinului.

3.6. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

La data întocmirii documentației pe terenul studiat cu suprafața de 202 mp există o clădire de locuit cu regim de înălțime parter.

Suprafața construită existentă: 65.5 mp

Suprafața desfășurată existentă: 65.5 mp

POT existent : 32.5%

CUT existent: 0.33

Regimul de înălțime existent: P

nr. de apartamente existente: 1

nr. locuri de parcare existente: 0

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.

Amplasamentul investigat pe proprietatea situată pe str. Zizinului nr.10 din Cluj-Napoca, oferă condiții geotehnice și hidrologice favorabile extinderii, ca urmare a faptului că terenul este stabil, regimul hidrogeologic se caracterizează printr-un freatic de adâncime care nu afectează fundațiile, iar terenul de fundare prezintă caracteristici fizico-mecanice bune, care determină o capacitate portantă mare concomitent cu o valoare a modului de deformare liniară ridicată.

Soluția de etajare și mansardare a locuinței existente trebuie stabilită în funcție de concluziile expertizei tehnice a structurii de rezistență.

Urmează ca proiectantul de rezistență să decidă asupra soluției ce va fi adoptată, astfel încât să se asigure stabilitatea construcției etajate și mansardate, printr-o conlucrare corespunzătoare între fundație și teren.

O dimensionare corectă a fundației exprimată prin lățimea tălpii și adâncimea de încastrare, vor asigura corelarea presiunii efective rezultate cu portanța terenului la cota de fundare stabilită prin proiect.

Alipirea clădirii proiectate de casa veche și de cea vecină, impune respectarea „Normativului privind proiectarea și executarea lucrărilor de fundații directe la construcții” indicativ P 10-86, care prevede adoptarea aceleiași cote pentru două fundații alăturate sau dacă acest lucru nu este posibil atunci tălpile fundațiilor se așează astfel încât o dreaptă dusă între punctele lor cele mai apropiate să nu prezinte o înclinare mai mare decât panta necesară pentru asigurarea stabilității terenului natural ($\alpha_{max} \leq 40^\circ$).

La atingerea prin săpătură a cotei de fundare ce va fi stabilită prin proiect, se va solicita prezența unui geotehnician la faza de verificare a naturii terenului de fundare, pentru a-și da acordul privind realizarea fundațiilor sau luarea măsurilor necesare dacă situația o reclamă.

În conformitate cu Indicatorul de norme de deviz pentru lucrări de terasamente indicativ TS/1-93, după caracteristicile coezive și comportarea la săpat terenul se încadrează în categoria „mijlocii” pentru săpătura manuală, respectiv clasele II în cazul excavației mecanizate.

3.7. Accidente de teren

Geometria terenului: diferența de nivel maximă pe lungimea terenului este de: cca 1m. Nu există accidente ale terenului natural.

3.8. Adâncimea apei subterane

Nivelul freaticului în zonă se situează la o adâncime de peste 5m, fără a afecta fundațiile construcției proiectate.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

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



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului nr.10

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul în studiu are front la strada Zizinului. Construcțiile din zonă au regim de construire mixt.

Vecinătăți:

Nord:	proprietăți private, Parter, locuință individuală
Sud :	proprietăți private, calcan, Parter, locuință individuală
Est:	proprietate privată, calcan, P+M, unități pentru cazare
Vest:	drum public str. Zizinului

3.11. Echipare edilitară existentă

În zonă există toate rețelele de echipamente edilitare (apă, canalizare, rețea electrică, gaz, telefonizare). Clădirea existentă este racordată la acestea.

3.12. Bilanț teritorial existent

BILANT TERITORIAL -	SITUATIA EXISTENTA	
	%	mp
CONSTRUCTII	32.5	65.5
CIRCULATII PIETONALE/AUTO	50.5	102.0
ZONE VERZI	17.0	34.5
TOTAL	100	202.0
P.O.T.	32.5%	
C.U.T.	0.33	

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema de proiectare

Se propune elaborare PUD pentru extindere, etajare și mansardare Corp C1 – Locuința unifamilială, modificări interioare, amenajari exterioare, refacere împrejmuire și gard la stradă.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiuni propuse: locuire.

Regimul de aliniere față de proprietățile vecine:

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

Nord:	retragere 3 m
Est:	retragere 6 m față de limita posterioară
Sud:	alipire de calcan existent (conf. Situația existentă)
Vest:	pe limita de proprietate în aliniament (conf. Situația existentă)

4.3. Capacitate, suprafață desfășurată

Suprafața construită propusă= 70.70 m

Suprafața desfășurată propusă: 181.80 mp

POT propus: 35%

CUT propus/ CUT maxim admis: 0.9

Regimul de înălțime propus: P+1E+M

Funcțiuni propuse: locuire

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța față de construcțiile existente pe parcelă: nu este cazul.

Determinarea soluției de organizare arhitectural urbanistică

Criteriile principale de amplasare sunt:

- adaptarea la teren a clădirilor propuse, configurația secțiunilor va prelua panta terenului;
- integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare:

- 2 locuri.



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului nr.10

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Se propune etajarea, mansardarea și refațadizarea casei existente.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se va etaja și mansarda clădirea existentă. Se va menține accesul auto de pe str. Zizinului.

4.7. Modul de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul auto și pietonal pe teren **nu se modifică** și se realizează dinspre str. Zizinului.

Nr. locuri de parcare: **2 locuri de parcare**. Dimensiunea în plan al unui parcaj este de 2,5x5,0m, iar suprafața totală a parcajelor este de de 25mp. Circulațiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate pozate pe un pat de nisip.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural existent

Se vor amenaja spații verzi adiacente construcției și se va realiza o suprafață înierbată.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiții impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și diminuarea poluării

Centralele termice vor fi omologate conform legislației în vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoii menajere). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu s-au realizat funcțiuni publice.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Vezi punct 4.8.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Conform planșă Reglementări Propuse.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Diferența de nivel pe lungimea parcelei este de aproximativ 1m.

Pentru evacuarea apelor pluviale în PROIECTUL DE EXECUȚIE INSTALAȚII vor fi prevăzute soluții de canalizare a apelor pluviale și menajere.

4.15. Regimul de construire, coeficientul de utilizare al terenului

Suprafață teren: 202mp

Suprafață construită propusă: 70.70 mp

Suprafață desfășurată propusă: 181.80 mp

POT propus: 35%

CUT propus: 0.9

Regimul de înălțime propus: P+1E+M

Funcțiuni propuse: locuire

Înălțime maximă cornișă: 8m

Înălțime maximă coamă: 12m

BILANT TERITORIAL -	SITUAȚIA EXISTENTĂ	
	%	mp
CONSTRUCTII	32.5	65.5
CIRCULAȚII PIETONALE/AUTO	50.5	102.0
ZONE VERZI	17.0	34.5
TOTAL	100	202.0
P.O.T.	32.5%	
C.U.T.	0.33	



Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE; ETAJARE ȘI MANSARDARE CORP C1 – LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, MODIFICĂRI INTERIOARE; AMENAJĂRI EXTERIOARE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI GARD LA STRADĂ, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zizinului nr.10

BILANȚ TERITORIAL -	SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	%	mp
CONSTRUCȚII	35.0	70.7
CIRCULAȚII PIETONALE/AUTO	22.0	43.9
ZONE VERZI	43.0	87.4
TOTAL	100.0	202.0
P.O.T. Propus	35.0%	
C.U.T. Propus	0.9	

4.16 Asigurarea utilităților

Apa potabilă: există rețea și racord, care se va redimensiona dacă este nevoie.

Canalizarea apelor pluviale: există rețea și racord. Branșamentul se va dimensiona corespunzător la conducta publică de canalizare.

Canalizarea apelor menajere: există rețea și racord. Branșamentul va dimensiona corespunzător la conducta publică de canalizare.

Asigurarea gazului natural: există rețea și racord, care se va redimensiona dacă este nevoie.

Asigurarea telecomunicațiilor: există rețea și racord, care se va redimensiona dacă este nevoie.

Asigurarea energiei electrice: există rețea și racord, care se va redimensiona dacă este nevoie.

Se va asigura paratraznet conform normativelor în vigoare.

PENTRU TOATE INSTALAȚIILE DESCRISE MAI SUS SE VOR REALIZA PROIECTE DE EXECUȚIE CONFORM NORMATIVELOR.

5. CONCLUZII

Se propune elaborare PUD pentru extindere, etajare și mansardare Corp C1 – Locuința unifamilială, modificări interioare, amenajări exterioare, refacere împrejmuire și gard la stradă. Proiectul propus se va realiza folosind materialele cu un grad ridicat de calitate și rezolvări tehnice contemporane.

Ianuarie 2019

Intocmit:
Șef proiect:

Arh. Stag. CRISAN Radu
Arh.Urb.TULOGDY László György
EKTRA STUDIO SRL

