

FORMAT AD S.R.L.

Elaborare P.U.D. si elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de extindere imobil in scopul transformarii in locuinta semicolectiva (doua unitati locative), amenajari exterioare, imprejmuire teren proprietate, racorduri si bransamente la utilitati.

Locatie: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Crangului, nr.1

Beneficiar: Katona Kinga,
CNP 2820113125875
str. Marin Preda, nr. 2-8, sc. 1, et. 1, ap. 4,
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj



FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului: ***Elaborare P.U.D. si elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de extindere imobil in scopul transformarii in locuinta semicolectiva (doua unitati locative), amenajari exterioare, imprejmuire teren proprietate, racorduri si bransamente la utilitati.***

Amplasament : Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Crangului, nr.1

Funcțiunea spatiului studiat: **Locuinta familiala / semicolectiva**

Beneficiar: **Katona Kinga,**
CNP 2820113125875
str. Marin Preda, nr. 2-8, sc. 1, et. 1, ap. 4,
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant de specialitate: **ADACE DAN STEFAN Birou Individual de Arhitectura**
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Deva, nr. 1-7

Proiectant general: **FORMAT AD S.R.L.**
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. I. Micu Klein, nr. 5, ap. 1
mobil: 004 0740530085
Arh. Mara OPREA
Arh. Alexandru POTRA
e-mail: maraprea9@gmail.com

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Nr. Proiect: 05/ 2018

Data elaborarii : **Decembrie 2019**

Lista Semnaturi:

proiectant de specialitate: arh. Dan Stefan ADACE

proiectant general: FORMAT AD S.R.L. prin: arh. Mara OPREA

arh. Alexandru POTRA

BORDEROU

A. Piese scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de Urbanism
- Extras C.F.
- Anunt ziar
- Avize si Acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism:
 - *Notificare de Asistenta de Specialitate de Sanatate Publica a Conformitatii;*
 - *Aviz nr.669/ Z/ 01.08.2019- Directia Patrimoniu Cultural- Ministerul Culturii si Identitatii Nationale, Directia Judeteana pentru Cultura Cluj;*
 - *Aviz de Principiu Directia Tehnica- Serviciul Siguranta Circulatiei;*
 - *Clasarea Notificarii- Agentia pentru Protectia Mediului Cluj;*
 - *Acord Notarial vecini;*
 - *Aviz de Salubritate nr. 4020 din 10.12.2019*
 - *Studiu Geotehnic;*
- Memoriu Tehnic
- Proces Verbal OCPI
- Memoriu Tehnic Documentatie Topografica

B. Piese desenate:

- U.1_Plan de incadrare
- U.2_Plan de situatie existent
- U.3_Plan de situatie propus
- U.4_Plan de situatie. Reglementari edilitare
- U.5_Obiective de utilitate publica
- U.6.A_Perspectivă 1
- U.6.B_Perspectivă 2
- U.6.B_Perspectivă 3

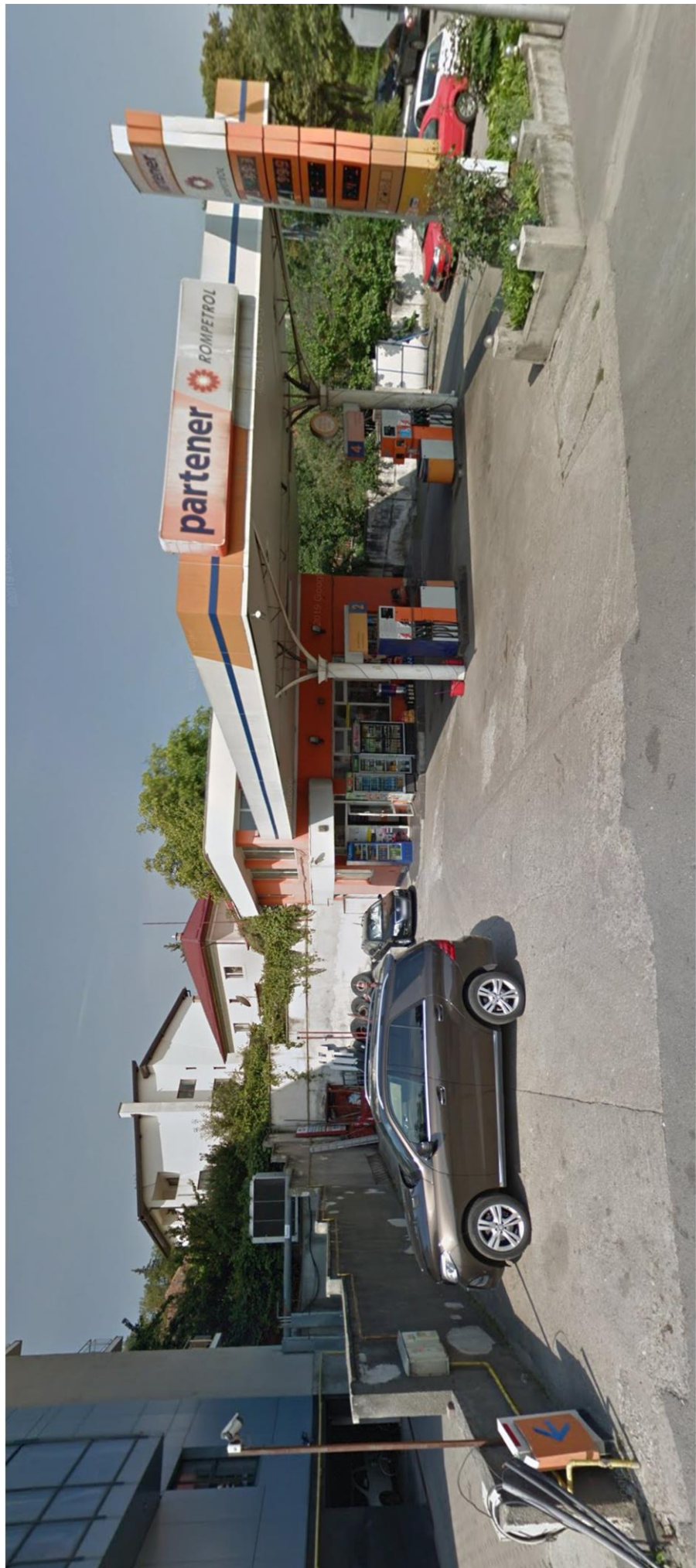
Situația existentă

Intersecție strada Gheorghe Pop de Băsești cu strada Crângului



Strada Crângului





Vedere dinspre Calea Turzii.

MEMORIU

I. - INTRODUCERE

I.01- DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea proiectului:	<i>Elaborare P.U.D. si elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de extindere imobil in scopul transformarii in locuinta semicolectiva (doua unitati locative), amenajari exterioare, imprejmuire teren proprietate, racorduri si bransamente la utilitati.</i>
Amplasament :	Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Crangului, nr.1
Funciunea spatiului studiat:	Locuinta familiala / semicolectiva
Beneficiar:	Katona Kinga, CNP 2820113125875 str. Marin Preda, nr. 2-8, sc. 1, et. 1, ap. 4, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant de specialitate:	ADACE DAN STEFAN Birou Individual de Arhitectura Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Deva, nr. 1-7
Proiectant general:	FORMAT AD S.R.L. Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. I. Micu Klein, nr. 5, ap. 1 mobil: 004 0740530085 Arh. Mara OPREA Arh. Alexandru POTRA e- mail: maraprea9@gmail.com
Certificat de Urbanism:	nr. 5061 din 27.11.2018
Teren:	C.F. nr. 314097/ nr. Cad si numar topografic 314097
Incadrare PUG/ RLU:	ZCP_Liu
Data elaborarii :	Decembrie 2019

I.02- OBIECTUL DOCUMENTATIEI

Conform temei de proiectare, beneficiara **Kinga KATONA** doreste extinderea casei unifamiliale existente (D+Parter) prin alipirea **unui corp nou de cladire S+P** (locuinta), care sa functioneze ca **o a doua unitate locativa**. Ansamblul va fi organizat sub forma unei locuinte semicolective, avand doua unitati locative, care vor functiona independent. Parcela de interes are o suprafata de 530 mp si este amplasata pe strada Crangului, nr. 1, mun. Cluj-Napoca. In situatia de fata, planul urbanistic de detaliu stabileste retragerile fata de limitele parcelei, organizarea acceselor auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica si modul amplasare al constructiilor pe teren, sistematizarea verticala si amenajarea exterioara a parcelei.

Intocmirea planului urbanistic de detaliu este solicitat prin Certificatul de Urbanism nr. 5061 din 27.11.2018 emis de Primaria municipiului Cluj-Napoca: Avand in vedere ca amplasarea imobilului in cadrul parcelei nu respecta prevederile UTR= ZCP_Liu privitor la retragerile fata de limita laterala, in conformitate cu prevederile art. 48 din Legea 350/ 2001, se va elabora P.U.D., in conditiile Legii, pentru amplasarea pe parcela, retrageri fata de limitele parcelei, circulatii si accese.

Planul este realizat in conformitate cu metodologia continutului-cadru al P.U.D., indicativ GM 009-2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr. 37/ N/ 08.06.2000. Propunerile planului urbanistic de detaliu propus se incadreaza in reglementarile Planului Urbanistic General Cluj-Napoca si Regulamentul local de urbanism Cluj Napoca, fara a se solicita derogari.

II. - INCADRAREA IN ZONA

Terenul pe care se va amplasa obiectivul mentionat este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judet Cluj, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice (zona arheologica protejata). Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice/ sau ale naturii.

Parcela este inregistrata in **C.F. nr. 314097/** Cluj-Napoca, avand numar cadastral si **numar topografic 314097**. Terenul se afla in proprietatea beneficiarei Kinga Katona.

Parcela studiata este una de colt, fiind pozitionata la intersectia dintre str. Crangului, str. Gheorghe Pop de Basesti si Calea Turzii. Situatie existenta cuprinde un teren cu o suprafata in acte de **530 mp**, pe parcela fiind amplasata o casa unifamiliala realizata din zidarie de caramida, cu fundatii de piatra si acoperire de tip sarpanta in patru ape, finisata cu tabla profilata. Regimul de inaltime actual este: demisol partial si parter.

Pe parcela invecinata la Est (nr. Cad. 265411) exista o statie de carburanti, iar pe terenul aflat pe latura sudica (nr. Topo. 13119/ 42) este pozitionata o casa unifamiliala cu regim de inaltime D+P.

Amplasamentul este situat intr-o zona cu dezvoltare accentuata in ultima decada, principalele obiective fiind de tip rezidential, comercial si servicii.

II.01.- CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Destinatia arealului conform Certificatului de Urbanism nr. 5061/ 27.11.2018 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, din care face parte terenul studiat este aceea de zona construita protejata cu institutii, servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente. *Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica*

Memoriu Plan Urbanistic de Detaliu, Kinga Katona | MEMORIU TEHNIC | Pag. 7

(predominant locuinte unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare datand din primele doua decenii ale sec. XX (cu parcele generoase, avand deschiderea la strada de 12-25 m, adancime de 30-55 m si suprafata de 450-1000 mp) si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii national romantice si a stilului international). E clasata ca zona construita protejata datorita valorilor urbanistice si arhitecturale pe care le inglobeaza.

II.02.- CONCLUZII DOCUMENTATII ELEBORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobata prin H.C.L. al municipiului Cluj-Napoca, nr. 493 din 22 Decembrie 2014, terenul studiat se incadreaza in **UTR= Zcp_Liu – Zona construita protejata. Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.**

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, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine. Sunt admise cu anumite conditionari: locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative- apartamente suprapuse sau locuinte cuplate.

Procentul maxim de ocupare al terenului (P.O.T.) pentru functiunile de tip locuinta este de **35%**. Aceasta reglementare se aplica si in cazul extinderii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcele, in inteles urbanistic.

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (C.U.T.) pentru parcelele de colt este de **2.8**. Aceasta reglementare se va aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugarii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela, in inteles urbanistic.

Pentru realizarea obiectivului propus s-au intocmit studii de fundamentare, dupa cum urmeaza:

- studiu geotehnic realizat de catre S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L.- ing. Marius PARLEA;
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre ing. Tiberiu GOLGOTIU, care este vizata de catre O.C.P.I. Cluj.

III.- SITUATIA EXISTENTA

a) Accesibilitatea la caile de circulatie.

Accesul pietonal si auto pe teren este prevazut de pe strada Crangului. In aceasta zona, legatura cu orasul se realizeaza pe strada Crangului, care are un profil transversal compus din doua benzi de circulatie cu latimea totala de cca. 6.30 m (3.15 m/ banda) si cate un trotuar pe fiecare latura cu latime variabila.

Distanta intre parcela studziata si parcelele opuse fata de strada Crangului este de minim 9.38 m (media la 10.46 m). Parcela studziata este una de colt, avand un front de 29.91⁵ m pe strada Crangului si unul de 9.82⁵ m pe strada Gheorghe Pop de Basesti.

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate.

Parcela are o suprafata totala din acte de 530 mp si masurata de 556 mp, conform

extrasului C.F. nr. 314097. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Parcela se invecineaza la Vest cu strada Crangului, la Nord cu strada Gheorghe Pop de Basesti, la Est cu o proprietate privata (nr. Cad. 265411 – statie de carburanti, avand un P.U.D. in curs de avizare), iar la Sud cu o proprietate privata (nr. top. 13119/ 43 – locuinta unifamiliala D+P).

c) Suprafetele de teren libere si suprafetele de teren construite, indici de ocupare a terenului.

Suprafata de teren reglementata prin prezentul P.U.D. este de **530 mp** (suprafata rezultata din acte). In prezent, pe terenul studiat exista o constructie, care adaposteste functiunea de locuinta cu **suprafata construita de 86 mp si regim de inaltime D+P**. Destinatia terenului, conform extrasului de carte funciara este de curti – constructii.

Terenul este incadrat in **zona de impozitare A**, conform H.C.L. 715/ 2000, modificata cu H.C.L. 209/ 2003.

P.O.T. existent: 16.23 %

C.U.T. existent: 0.16

Bilant situatia existenta:

Suprafata terenului: $S_{\text{teren}} = 530 \text{ mp}$
Suprafata construita existenta: $A_c = 86 \text{ mp}$
Suprafata desfasurata existenta: $A_d = 86 \text{ mp}$
Suprafata spatiu verde: $S_{\text{verde}} = 386.37 \text{ mp}$

d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic. Actualizarea fondului construit existent.

Zona studiata este o zona cu specific rezidential. Tipologia de locuire din arealul strazii Crangului este reprezentata de locuinte individuale cu regim izolat (maxim 2 unitati locative), inaltime redusa: D+P, D+P+E, P+E. Cladirile prezinta o retragere de la front, iar starea lor este buna. Cladirea pozitionata la Sudul parcelei studiate are un regim de inaltime de D+P, iar cea amplasata pe latura Estica ajunge la inaltimea de P+E.

e) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apoi subterane. Parametrii seismici ai zonei.

Conform studiului geotehnic intocmit de S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L., ing. Marius PIRLEA, terenul de fundare prezinta urmatoarea **succesiune litologica**:

- Sol vegetal cu grosimi de 0.60-0.70 m;
- Argila cafenie sau cafeniu inchisa vartoasa, activa, interceptata in forajul F1 pe intervalul 0.70- 0.90 m si in forajul F2 pe intervalul 0.60- 8.00 m. Stratul se incadreaza in grupa pamanturilor cu umflaturi – contractii mari (PUCM).

Terenul nu prezinta indicii ale unor alunecari de teren.

Apa subterana nu a fost interceptata in forajele geotehnice executate pana la adancimi de 8.9 m de la nivelul actual al terenului. Totusi, apa subterana a aparut in sondajul deschis S1 (la nivelul fundatiei casei existente); ea rezultand din drenarea apelor de infiltratie acumulate (din precipitatii, din exfiltratii din conducte) in stratul de umplutura din jurul casei. In perioadele bogate in precipitatii sau in cele de topire a zapezilor, apa subterana poate sa apara in straturile argiloase sub forma de infiltratii de pe versantul din amonte, la orice cota, pana la nivelul terenului.

Potentialul seismic al localitatii Cluj-Napoca se caracterizeaza printr-o valoare de varf a acceleratiei orizontale a terenului ($a_g = 0.10$) si o valoare de control a spectrului de raspuns $T_c = 0.7$ sec. Terenul apartine zonei de gradul 6 de intensitati macroseismice conform STAS 11.100-1/1993.

f) Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Terenul are dimensiuni maxime de 28.82⁵ si 29.91⁵ si prezinta o panta accentuata pe directia Nord (str. Gheorghe Pop de Basesti – 391.77) - Sud (nr. Topo. 13119/ 43 - 396.61) cu o **diferenta de nivel de cca. 4.80 m**. Terenul are o forma neregulata si o panta de aproximativ 17,50 %, care se desfasoara pe lungimea lui.

e) Echipare edilitara existenta.

In zona studziata 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. Casa existenta pe parcela de interes este bransata la toate utilitatile.

IV. – REGLEMENTARI

a) Date Tema de Proiectare.

Beneficiara, Kinga KATONA, doreste extinderea corpului de cladire existent (locuinta unifamiliala D+P), astfel incat volumetria rezultata sa poata acomoda o a doua unitate locativa. Cladirea existenta **nu este monument istoric** si nu prezinta elemente constructive/ decorative/ de stil cu valoarea istorica. Casa se afla in zona protejata aferenta Cimitirului Central, monument istoric de secol XIX, identificat prin Cod LMI: **CJ-IV-s-B-07839**. Fatada principala a casei, cea de acces, **are o retragere de cca. 4.60 m**. Latura Sud-Vestica, de calcan, **e pozitionata la cca. 79 cm** de limita de proprietate. Celelalte doua laturi sunt retrase semnificativ fata de conturul terenului.

b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor. Principii de compozitie pentru realizarea noului obiectiv.

Pe terenul studiat se intentioneaza realizarea unei extinderi ca locuintei unifamiliale existente si transformarea acesteia in locuinta familiala/ semicolectiva (case cuplate) cu regimul de inaltime general SUBSOL + PARTER, adaptate pantei, morfologiei si conformatiei generale a terenului. Constructia propusa se incadreaza in functiunea dominanta a zonei: locuinte unifamiliale si familiale individuale.

Constructia propusa va respecta specificul zonei, inserandu-se cat mai discret in contextul urban si arhitectural existent.

Modul de interventie asupra situatiei existente presupune extinderea casei prezente pe teren prin **alipirea pe latura Nord-Estica a unei volumetrii in forma de T, partial ingropata**. Noua cladire se va alipi la nivelul Demisolului, pe limita estica de proprietate, de cladirea existenta pe parcela alaturata (nr. Cad. 265411). In urma interventiei vor rezulta **doua unitati locative organizate sub forma a doua case unifamiliale alipite**, accesul in fiecare facandu-se separat. Din punct de vedere al volumetriei, s-a optat pentru o configuratie rectangulara cu acoperire de tip sarpanata intr-o singura apa pentru a evita obturarea fatadei Nord a casei existente si a permite iluminarea cat mai generoasa a acesteia. Volumetria propusa va

beneficia de vitraje ample orientate catre curtea comuna, atat in cazul nivelului semiingropat, cat a corpului pozitionat pe nivelul Parter. Inaltimea la coama nu va depasi cota cornisei cladirii existente. Inaltimea propusa la cornisa este de cca. 2,62 m fata de cota 0.00 (intrarea la nivelul parter al imobilului propus).

Solutia volumetrica si de pozitionare pe teren propusa tine cont si respecta atat situatia existenta a parcelei invecinate pe latura Estica (statie de carburanti), cat si propunerea de construire imobil de locuinte si servicii S+D+P+E+2E_{retras}, conform P.U.D.-ului elaborat, aflat in curs de autorizare pentru aceeași parcela (nr. Cad. 265411).

Volumul propus pentru extindere va avea o structura de rezistenta compusa din fundatii continue din beton armat, pereti de rezistenta din beton armat, placa pe sol, planseu, stalpi si grinzi de rezistenta din beton armat, pereti din zidarie, invelitoare de tip sarpanta pe suport metalic.

Pe latura Sud-Vestica, volumul propus se alipește de cladirea existenta. **Retragerea fata de latura Sudica (limita laterala a parcelei) este de min. 8.43 m, fata de latura Sud-Estica este de min. 3.25 m (limita posterioara a parcelei), fata de latura Nord-Estica de min. 9.93 m (limita laterala parcela), iar in raport cu latura Nord-Vestica (limita frontala parcela), retragerea propusa va fi de cca. 3.49 m pentru volumul partial ingropat si de cca. 5.77 m pentru volumul Parter. Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.**

Locuinta existenta si extinderea acesteia vor fi adecvat luminate natural (orientare Nord-Vest si Est), bine ventilata natural (inclusiv spatiul tehnic amplasat in subsolul cladirii existente).

Retrageri propuse:

- **estimat 3.25 m** fata de limita posterioara a parcelei datorita formei neregulate a terenului si intentiei de a mentine lumina naturala fatada Nord-Estica a casei existente pe parcela ;
- **Estimat 3.49 m** fata de limita frontala in cazul unor volume ingropate complet sau partial si **estimat 5.57 m** pentru volume cu regim de inaltime Parter, P+M sau P+E (estimat 5.77 m);
- **0.79 m** fata de limita laterala, tangenta cu parcela identificata prin nr. Topo. 13119/ 43 datorita pozitionarii casei existente;
- **Estimat 9.93 m** fata de limita laterala a parcelei, tangenta cu strada Gheorghe Pop de Basesti

In momentul de fata terenul are imprejmuire pe toate laturile, realizata fie dintr-un soclu opac din beton peste care sunt amplasate panouri semipermeabile din scanduri de lemn, fie din panouri pline din BCA tencuit si zugravit.

Se va pastra **accesul pietonal** existent de pe strada Crangului.

Accesul auto va ramane pe strada Crangului, inasa acesta se va translata in josul strazii, catre colt (conform planului de situatie propus), iar deschiderea lui se va dubla (la 5.20 m) pentru a permite **intrarea a 2 masini** conform cerintelor specifice **Zcp_Liu: Necesarul de parcaje: Locuinte individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.**

Imprejmuirile sunt configurate in trepte cu inaltimea variabila in functie de panta terenului, avand o inaltime medie de 1.50 m pentru zone opace si cca. 70 cm permeabili peste

peretele plin. Inaltimea portilor de acces se va regla in functie de cotele panourilor de gard invecinate, pastrandu-se configuratia de imprejmuire in trepte.

La nivelul parterului, constructia existenta se va extinde cu un corp nou, care cuprinde un hol de acces, casa de scara, baie, dormitor matrimonial si dormitor secundar/ birou. Demisolul casei existente va functiona sub forma de spatiu tehnic pentru volumetria aditionata. Extinderea de la nivelul parter va avea acoperire de tip sarpanta intr-o singura apa. Suplimentar, **volumul nou cuprinde un nivel ingropat pe 3 laturi** si deschis complet catre curte pe a 4-a latura. Acesta adaposteste scara, o baie, un dormitor matrimonial si o zona deschisa cu bucatarie, loc de luat masa si spatiu de zi. S-a optat pentru acoperire de tip terasa circulabila inierbata. Ambele nivele propuse au acces catre curte si spatii verzi amenajate.

c) Capacitatea, suprafata desfasurata.

Suprafata construita la sol a cladirii existente este de 86 mp.

Din punct de vedere functional, la partea de **demisol existent** se accede din exterior, fiind utilizata sub forma a doua spatii de depozitare. **Parterul existent** este alcatuit dintr-un antreu, 1 camera, 1 bucatarie si 1 camara. Podul este neamenajat. Volumul are un contur dreptunghiular uniform, iar accesul in casa este asigurat prin intermediul unei scari exterioare, care duce catre un mic portic. Orientarea pe axa longitudinala a constructiei este Est-Vest.

Locuinta propusa va avea un regim de inaltime **S+P**. La nivelul parterul se considera accesul in casa. Acesta cuprinde un hol, o baie, o casa de scara, un dormitor matrimonial, o incapere organizata fie sub forma de dormitor secundar fie sub forma de birou. Din exterior se accede catre spatiu tehnic aferent partii extinse si amenajat in demisolul existent. La nivelul subsol propus, se va include o scara interioara, o baie, un dormitor matrimonial, bucatarie cu insula si loc de luat masa si zona de zi.

La nivelul intregii parcele, **suprafata construita desfasurata**, incluzand subsolul propus, este de **258 mp**.

d) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

Accesul pietonal si auto pe teren este prevazut de pe strada Crangului. In aceasta zona, legatura cu orasul se realizeaza pe strada Crangului, care are un profil transversal compus din doua benzi de circulatie cu latimea totala de cca. 6.37 m (cca. 3.15 m/ banda) si cate un trotuar pe fiecare latura cu latime variabila (min. 1.90 m). Distanta intre parcela studiata si parcelele opuse fata de strada Crangului este de minim 9.38 m, media de 10.46 m. Parcela studiata este una de colt, avand un front de 29.91⁵ m pe strada Crangului si unul de 9.82⁵ m pe strada Gheorghe Pop de Basesti.

Accesul carosabil se va realiza prin intermediul unei porti metalice propuse cu 2 usi pliante catre interior si cu o latime de 5.20 m, suficient de mare pentru a acomoda intrarea a doua masini. Accesul auto din imprejmuirea Vestica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Constructia propusa se va realiza astfel incat sa se integreze in ansamblul arhitectural existent, cu particularitatile zonei, tinand cont de inaltimea, orientarea si iluminarea naturala a casei prezente pe sit si vecinatatile imediate.

f) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare a reliefului zonei. Lucrari de sistematizare verticale necesare.

Extinderea propusa va avea regimul de inaltime **S+P**, iar regimul total de inaltime al ansamblului este: **S+P (+Pod)** si se incadreaza in in regimul maxim de inaltime prevazut prin Planul Urbanistic General pentru aceasta zona: *Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R.*

In interiorul parcelei se va amenaja o platforma pentru parcare a 2 masini. Pozitia acesteia e in imediata vecinatate a **accesului carosabil**. Nu sunt prezente alei auto datorita inclinatiei accentuate a terenului.

Aleile destinate **circulatiei pietonale** din interiorul parcelei vor prelua inclinatia naturala a terenului, fara a aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele din incinta vor fi astfel realizate astfel incat sa nu depaseasca inclinatia de 2% in sectiune transversala si 5% in sectiune longitudinala. In zonele cu panta foarte ridicata s-a propus **amplasare unei scari exterioare** (intre subsolul propus si soclul de gard de pe latura vestica). Aceasta permite o legatura pietonala intre zona comuna de acces auto pentru intreaga parcela si cele 2 intrari principale in spatiile de locuit. Scara exterioara este neacoperita.

Terasele aferente locuintei se vor realiza cat mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin pe limitele de proprietate, indeosebi pe linia dintre parcela studiata si cea invecinata pe Est (nr. Cad. 265411). Suplimentar, se vor propune **taluzari** pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va asigura prin drenuri perimetrare constructiilor.

g) Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta.

Terenul se afla UTR=Zcp_Liu, clasata ca *zona construita protejata datorita valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. In cadrul ei se regasesc cladiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice.*

Cladirea existenta **nu este monument istoric** si nu prezinta elemente constructive/ decorative/ de stil cu valoarea istorica. Casa se afla in zona protejata aferenta Cimitirului Central, monument istoric de secol XIX, identificat prin Cod LMI: **CJ-IV-s-B-07839**, terenul studiat fiind o zona arheologica protejata. Conform cerintelor din Certificatul de Urbanism nr. 5061 din 27.11.2018, s-a obtinut **Avizul Favorabil** nr.669/ Z/ 01.08.2019- Directia Patrimoniul Cultural- Ministerul Culturii si Identitatii Nationale, Directia Judeteană pentru Cultura Cluj.

h) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Se vor lua masuri de prevenire a poluarii mediului inconjurator pe perioada executiei. Evacuarea deseurilor rezultate in urma lucrarilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deseuri.

Se vor realiza lucrari de sistematizare verticala a terenului. Se vor realiza lucrari care sa permita surgerea apelor pluviale de pe parcela. Obiectivul propus se va racorda la retelele de alimentare cu apa si canalizare din zona.

Spatiile libere, vizibile din 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 pentru minimul necesar pentru accese.

i) Profiluri transversale specifice.

Pentru stabilirea distanțelor și retragerilor față de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor secțiuni transversale și longitudinale. Acestea apar prezentate în partea desenată a documentației (plansa U.3) sub forma de profile transversale și longitudinale pentru parcela și vecinătăți studiate.

j) Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T. și C.U.T.)

Ansamblul propus va avea regimul de înălțime total: S+P (+ Pod) și va fi realizat în sistem de construire cuplat (casa familială cu 2 unități colective alipite).

Retragerile propuse vor fi de 79 cm față de limita Sudică datorită amplasării casei existente, **minim 3.00 m față de limita posterioară** a parcelei (estimat 3.25 m), **minim 3.00 m față de limita frontală** în cazul unor volume îngropate complet sau parțial (estimat 3.49 m) și **minim 5.50 m** pentru volume cu regim de înălțime Parter, P+M sau P+E (estimat 5.57 m) și **minim 9.50 m față de limita laterală** a parcelei (estimat 9.93 m), tangenta cu strada Gheorghe Pop de Băsești.

Regimul de înălțime se încadrează în limitele stabilite prin P.U.G., iar retragerile și alinierea sunt corelate cu fondul construit al zonei.

Înălțimea clădirii la cornisa este estimată la 2.62 m, iar înălțimea la coama este estimată la **3.76 m**. Înălțimile construcțiilor au fost calculate conform art. 12 din Regulamentul Local de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca și se încadrează în prevederile zonei.

Suprafața construită a extinderii este de 80 mp, iar suprafața construită desfășurată a întregului ansamblu (luând în calcul și nivelul Subsolv) este de 258 mp.

P.O.T. estimat = 31.50 %

C.U.T. estimat = 0.49.

Bilanț teritorial: Suprafața terenului S teren = 530 mp
 Suprafața construită după propunere Ac = 166 mp
 Suprafața desfășurată propusă Ad = 258 mp (inclusiv Ac casa existentă)
 Suprafața spațiu verde S verde = 224.50 mp (42.36 %)

k) Asigurarea utilitatilor.

Construcția existentă este racordată la toate rețelele de utilități existente în zonă. În arealul studiat există rețea aeriană de alimentare cu energie electrică, rețea subterană de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare strădală și rețea distribuție gaze naturale.

Apele pluviale se vor colecta în rigole.

l) Dimensionarea numărului de parcaje.

S-au propus **2 locuri de parcare**, ambele exterioare la nivelul curții. Nu se propun garaje sau delimitări acoperite. Numărul de locuri de parcare s-a stabilit conform documentației aferente UTR= Zcp_Liu : Necesarul de parcaje: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere: (a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp (b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Fiind o parcelă în pantă cu diferențe mari de nivel între partea de sus și cea de jos a parcelei, în incintă nu există alei carosabile. A fost amenajată o platformă carosabilă pentru 2 mașini, poziționată în imediată vecinătate a accesului auto.

m) Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).

Nr. Crt .	ZONIFICARE FUNCTIONALA	EXISTENT		ESTIMAT/ PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Constructii	86	16.23	166	31.50
2.	Spatii verzi amenajate	386.37	72.90	224.50	42.36
3.	Suprafete dalate, platforme	36	6.79	47	8.87
4.	Teren servitute de utilitate publica				
	TOTAL:	530	100	530	100

n) Proprietatea asupra terenurilor. Circulatia terenurilor.

Parcela studiata este in proprietatea beneficiarei Kinga KATONA, conform extrasului C.F. nr. 314097 Cluj-Napoca, nr. Cad. 314097 si 314097- C1. Suprafata totala de tere reglementata prin prezentul P.U.D. este de 530 mp (din acte) si 556 mp (suprafata masurata). Terenul si constructia sunt lipsite de sarcini.

o) Concluzii.

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu s-au reglementat retragerile fata de limitele de Proprietate, regimul de inaltime, asigurarea accesului auto si pietonal pe proprietate si modul de asigurare a utilitatilor.

Obiectivul propus respecta indicii urbanistici impusi prin Regulamentul Local de Urbanism aferent UTR=Zcp_Liu.

Intocmit :

arh. Mara Oprea

Verificat:

proiectant de specialitate
arh. Dan Stefan ADACE