

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament: str. Campului nr. 119

PUD

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE

- MODIFICARE PUD APROBAT PRIN HCL NR. 146 din 23.03.2020 -

Amplasament: jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119.



BENEFICIAR:

DENVER COMIMPEX SRL. Reprezentat de Kiss Ioan

Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

EKTRA STUDIO S.R.L.

Cluj-Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12, jud. Cluj

J12/3851/2017; CUI RO37782062, email:info@ektra.ro

ŞEF PROIECT:

arh. TULOGDY László

DATA:

februarie 2021



EKTRA STUDIO S.R.L.

Cluj Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12. jud. Cluj

J12/3851/2017, CUI RO37782062

RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament: str. Campului nr. 119

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,
AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE**

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119.

BENEFICIAR: **DENNVER COMIMPEX SRL. Reprezentat de Kiss Ioan**
Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL: **EKTRA STUDIO S.R.L.**
Cluj-Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
email:info@ektra.ro

ȘEF PROIECT: arh. TULOGDY László

FAZA: PUD

DATA: februarie 2021

LISTA CU SEMNĂTURI

ARHITECTURA: EKTRA STUDIO SRL.

arh. TULOGDY László

colaborator: arh. TÁNCZOS Katalin

ȘEF PROIECT: arh. TULOGDY László



EKTRA STUDIO S.R.L.
Cluj Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12. jud. Cluj
J12/3851/2017, CUI RO37782062
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament: str. Campului nr. 119

BORDEROU

DENUMIRE PROIECT: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,
AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE**

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119.

BENEFICIAR: **DENNVER COMIMPEX SRL. Reprezentat de Kiss Ioan**
Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL: **EKTRA STUDIO S.R.L.**
Cluj-Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
email:info@ektra.ro

ŞEF PROIECT: arh. TULOGDY László

FAZA: PUD

DATA: februarie 2021

A. Piese scrise

1. Foaie prezentare
2. Borderou
3. Memoriu tehnic
4. Certificat de Urbanism
5. Extras Cf- teren
6. Studiu geotehnic
7. Documentatie cadastrala

B. Piese desenate

U1. Plan de încadrare în zona	sc.1/5000
U1. Plan de încadrare în PUG	sc.1/500
U1. Plan de situatie existenta	sc.1/500
U4. Plan de situatie reglementari urbanistice	sc. 1/500
U4. Plan de situatie reglementari edilitare	sc. 1/500
U4. Plan de situatie – circulatia terenurilor	sc. 1/500



Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament: str. Campului nr. 119

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,
AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE**

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119.

BENEFICIAR: **DENNVER COMIMPEX SRL. Reprezentat de Kiss Ioan**
Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL: **EKTRA STUDIO S.R.L.**
Cluj-Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062
email:info@ektra.ro

ŞEF PROIECT: arh. TULOGDY László

FAZA: PUD

DATA: februarie 2021

1.2.OBIECTUL LUCRARI

In 2020 s-a elaborat un PUD cu aviz nr. 1256 din 30.12.2019 aprobat prin HCL nr. 146 din 23.03.2020. Prezenta documentatie s-a elaborat la cererea beneficiarului din cauza modificarii temei de proiectare care presupune modificari in PUD-ul aprobat in 2020.

Amplasamentul se afla în jud. Cluj, Municipiul Cluj Napoca, str. Campului nr. 119, nr cf.:273552. Tema de proiect prevede punerea in valoare a terenului situat pe str. Campului nr. 119, prin realizarea a unei cladiri cu regim de inaltime S+P+1E.

2.INCADRAREA IN ZONA

2.1.CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

SURSE DOCUMENTARE: Baza topografică
Certificat de urbanism
PUG Cluj-Napoca
aviz nr. 1256 din 30.12.2019
HCL nr. 146 din 23.03.2020

Zona studiată se situează în **intravilanul** Municipiul Cluj Napoca in Zona functionala **Liu** subzona de locuinte cu regim redus de inaltime.

UTR conform PUG: **Lip si Ve**

S parcela **2031 mp**

Pentru UTR **Lip**
POT max = 35% - locuinte
CUT max= 0.9 - locuinte

Pentru UTR **Ve**
POT max = 1%



EKTRA STUDIO S.R.L.
Cluj Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12. jud. Cluj
J12/3851/2017, CUI RO37782062
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament:	str. Campului nr. 119

CUT max= 0.1

2.2.CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU PUD.

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Regimul juridic

Terenul pe care se propune amplasarea construcției este situat în **intravilanul** municipiului Cluj-Napoca, proprietatea privată înscris în **CF nr. 273552** în suprafață de **2031mp.**

3.2. Regimul economic

UTR:VE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directoare / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu P.U.D.

Cursurile de apă secundare – pâraiele – de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

UTILIZĂRI ADMISE

- (a) plantații înalte, medii și joase;
- (b) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- (c) mobilier urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- (d) edicule, componente ale amenajării peisagere;
- (e) lucrări și amenajări hidrotehnice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

UTR: LIP

Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament:	str. Campului nr. 119

omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

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:

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

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

- să nu includă alimentație publică;
- să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții: (a) să se elaboreze un P.U.D. 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 P.U.Z. 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



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament:	str. Campului nr. 119

Pentru UTR: **LIP locuinte**

Suprafata teren in UTR Lip: 1973mp

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim= 0.9

Pentru UTR: **Ve**

Suprafata teren in UTR Ve: 58mp

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim= 0.1

3.5. Accesibilitate la căile de comunicație

Accesul auto si pietonal pe teren se realizează de pe str. Campului.

3.6. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

La data intocmirii documentatiei in zona studiata cu suprafata de **2031mp** . Pe teren exista o casa de locuinte cu suprafata construita de **133mp**. Casa de fundatii din beton, zidarie din caramida portanta, centui, grinzi si plansee din b.a., sarpanta din lemn, invelitoare tigla compusa din demisol: salon, hobby room, pivnita, CT, calcatorie, spalatorie. Parter: 2 dormitoare, bucatarie, vestibul, baie, chepeng metalic, livingroom, terasa. Mansarda: dormitor dressing room, hol, 2 bai, 1 dormitor (camera studiu), 2 logii si terasa – conf. cf anexat.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

Fundarea se va realiza in stratul de argila prafoasa, de culoare cafenie, plastic consistent, vartoasa la adancimea $D_f=2.00m$ de la nivelul terenului natural sau decapat, respectiv $D_f=5.00m$ de la nivelul pardoselii subsolului.

Inainte de inceperea sapaturilor la fundatii, este absolut necesar ca suprafata terenului sa fie curatata si nivelata cu pante de scurfer spre exterior, spre a nu permite stagnarea apelor din precipitatii si scurgerea lor in sapaturile de fundatii, aceste lucrari se vor prevedea in proiect ca lucrari de baza.

Toate lucrarile infrastructurii se vor efectua pe tronsoane, fara intreruperi si in timp cat mai scurt pentru a se evita variatiile importante de umiditate a pamantului activ in timpul executiei.

Ultimul strat de pamant de cca 30cm grosime din sapaturile pentru fundatii trebuie excavat pe portiuni esalonate in timp, pe masura posibilitatilor de executie a fundatiilor in zona respectiva si imediat inainte de turnarea betonului in fundatie, pentru a se evita efectele cauzate de variatiile de umiditate.

Conductele purtatoare de apa, ce intra si ies din cladire, vor fi prevazute cu racorduri elastice si etanse la transversarea zidurilor sau fundatiilor.

Trotuarele vor fi etanse in jurul constructiilor. Trotuarul din jurul constructiilor vor avea latimea minima de 1.00m. Se va aseza pe un strat de pamant stabilizat in grosime de 20cm, prevazut cu panta de 5% spre exterior. El trebuie sa fie etans putand fi confectionat din asfalt turnat sau din dale de piatra sau beton, rostute cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

Evacuare apelor superficiale si amenajarea suprafetei terenului inconjurator cu pante de scurgere spre exterior. Evacuarea apelor de pe acoperis trebuie facuta prin burlane, la rigole impermeabile, special prevazute in acest scop cu debusee asigurate si preferabil direct in reseaua de canalizare. Prin masurile de sistematizare verticala, trebuie sa se evite stagnarea apelor superficiale la distante mai mici de 10m in jurul constructiilor. Se recomanda evitarea plantarii sau mentinerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbusti sau plante perene in apropierea constructiei cu spatiu intre cladire si copac de 3-5m. Anexele cladirii (terase, scari etc.) vor fi fondate de regula la aceeasi adancime cu constructia respectiva, pentru a se evita degradarea lor.

In functie de tendintele de deformare ale terenului prin contractie umflare se va studia fie legarea rigida a anexelor de constructie, fie separarea lor completa si tratarea independenta.

Vezi studiu geotehnic anexat.



EKTRA STUDIO S.R.L.

Cluj Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12. jud. Cluj

J12/3851/2017, CUI RO37782062

RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament: str. Campului nr. 119

3.7. Accidente de teren

Geometria terenului: diferenta de nivel maxim pe lungimea terenului este de: 11m. Nu exista accidente ale terenului natural.

3.8. Adancimea apei subterane

Apa apare la adancime mai mare de 5.00m de la nivelul terenului si nu va influenta viitoarele fundatii. Pentru subsol se vor prevedea izolatii hidrofuge impotriva umiditatii terenului si a eventualelor ape subterane provenite din infiltratii si izvoare de apa precum si dren perimetral. Drenul perimetral va fi pozat sub cota pardoselii subsolului astfel incat eventualele ape subterane sa fie colectate si conduse in afara zonei construite.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

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

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul în studiu are front la strada Horticultorilor. Construcțiile din zona au regim de construire izolat.

Vecinătăți:

- Nord: proprietate privata
- Sud: proprietate privata
- Est: proprietăți private
- Vest: acces proprietate str. Campului

3.11. Echipare edilitară existentă

Alimentarea cu apă și canalizarea: sub amplasament nu există conductă publică de canalizare. Proprietatea va fi racordată la rețeaua de canalizare.

Alimentare cu energie electrică: proprietatea va fi racordată la rețeaua electrică.

Alimentare cu gaz: proprietatea va fi racordată la rețeaua de gaz.

Rețea de telecomunicații: Proprietatea va fi racordată la rețeaua de telefonizare.

3.12. Bilant teritorial existent

	mp	%
S teren	2031	100
Constructii	133	6.5
Circulatii auto-pietonale	252	12.5
Suprafata verde	1646	81

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema de proiectare.

Se propune realizarea a unor cladiri izolate cu regim de inaltime S+P+1E.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Descrierea funcțională propusă: Principalele funcțiuni adăpostite sunt cele caracteristice imobilelor de locuințe.

Subsol: pivnita

Parter: garaj, 2 holuri, spalatorie, 2 bai, dressing, dormitor, living, birou, bucatarie

Etaj: hol, camera, 2 dormitoare, 2 dressing, 2 bai

Adăpost de protecție civilă: nu s-a prevăzut adăpost de protecție civilă conform HG nr.37 din 12/01/2006 privind modificarea art.1 din H.G. nr.560/2005 pentru aprobarea categoriilor de construcție la care este obligatorie realizarea



EKTRA STUDIO S.R.L.
Cluj Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12. jud. Cluj
J12/3851/2017, CUI RO37782062
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament:	str. Campului nr. 119

adaposturilor de protectie civilă.

Regimul de aliniere față de proprietățile vecine:

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

Nord: în calcan

Est: retragere min **51.51 m** față de limita de proprietate

Sud: retragere min **4.10m** față de limita de proprietate

Vest: retragere min **44.62m** față de limita de proprietate

Distanța între clădiri pe teren: **19m**

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

regim de înălțime:	S+P+1E
POT existent	6.5%
CUT existent	0.17
POT propus	21%
CUT propus	0.45 – calculat pt UTR Lip
nr. locuri de parcare în garaj	2

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanța față de construcțiile existente pe parcela: **19m**

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. - minim 2 locuri.

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

Clădirea nouă propusă va integra în fondul construit existent pe parcela prin scară și proporții.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.

Nu este cazul.

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

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează dinspre str. Campului. În această zonă se vor realiza și parcarile având în vedere că toată zona este amenajată pentru parcare a autoturismelor.

Nr. locuri de parcare în garaj : **2 locuri de parcare**. Dimensiunea în plan al unui parcaj este de 2,5x5,0m, iar suprafața de 50mp.

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

Terenul studiat are funcțiunea de curte și grădina. În zona adiacentă amplasamentului nu există elemente naturale remarcabile.

Având în vedere lipsa spațiilor verzi și în special în zonele de locuire noi create este foarte important ca beneficiarii să amenajeze și să întrețină spațiile verzi aferente noilor investiții. În acest scop se propune amenajarea unor spații verzi adiacente caselor și realizarea unor suprafețe înierbate.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta.

Nu este cazul



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament:	str. Campului nr. 119

4.10. Solutii pentru reabilitare ecologica si diminuarea poluarii.

Centralele termice vor fi omologate conform legislatie in vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale usor lavabile is usor curatabile. Gunoiul menajer va fi indepartat de catre firme specializate si se va transporta la depozitul de gunoi la orasului. Colectarea se va face dupa cum urmeaza: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Parcarile si platformele carosabile se vor realiza din dale inierbate. Acolo unde este posibil se vor realiza garduri vii, si se vor amenaja suprafete inierbate.

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

Nu s-au realizat functiuni publice.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Vezi punct 4.8.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Conform plansa Reglementari Propuse.

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Diferenta de nivel pe lungime parcelei este de aproximativ 11m.

Pentru evacuarea apelor pluviale in PROIECTUL DE EXECUTIE INSTALATII vor fi prevazute solutii de canalizare a apelor pluviale si menajere.

4.15. Regimul de construire, coeficientul de utilizare a terenului.

Regimul de inaltime propus : S+P+1E

H maxim = 12m

Structura: Structura clădirii va fi executată din fundații din beton, elevații beton armat, plăci și scări din beton armat monolit, zidărie portantă din cărămidă tip Porotherm, termoizolație, finisaj de cărămidă aparentă de 10 cm.

Nr. CF.

UTR conf. PUG Cluj-Napoca:	LIP si Ve
H max	12m
POT max	35%
CUT max	0.9
S TEREN	2031 mp
regim de inaltime:	S+P+1E
POT existent	6.5%
CUT existent	0.17 – calculat pt UTR Lip
POT propus	21%
CUT propus	0.45 – calculat pt UTR Lip
nr. locuri de parcare in garaj	2

BILANT TERITORIAL PROPUS

	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren	2031	100	2031	100
Constructii	133	6.5	420	21
Circulatii auto-pietonale	252	12.5	360	18
Suprafata verde	1646	81	1251	61



Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament: str. Campului nr. 119

4.16 Asigurarea utilitatilor

Apa potabila: se va realiza racord la reseaua existenta in zona.

Canalizarea apelor pluviale: se va racorda la reseaua publica existenta. Bransamentul va dimensiona corespunzator la conducta publica de canalizare.

Canalizarea apelor menajere: se va racorda la reseaua publica existenta. Bransamentul va dimensiona corespunzator la conducta publica de canalizare.

Asigurarea Gazului natural: se va realiza racord la reseaua existenta in zona.

Asigurarea telecomunicatii :se va realiza racord la reseaua existenta in zona.

Iluminat exterior: se va realiza iluminat exterior pe circulatiile publice.

Se va asigura paratraznet conform normativelor in vigoare.

PENTRU TOATE INSTALATIILE DESCRISE MAI SUS SE VOR REALIZA PROIECTE DE EXECUTIE CONFORM NORMATIVELOR.

5.CONCLUZII

Se considera justificata propunerea deoarece aduce imbunatatiri zonei studiate:

-prin realizarea investitiei se pune in valoare terenul prin cresterea calitatii spatiilor amenajate . Prin reglementarile aduse imobilul propus va beneficia de toate atributele necesare confortului urban.

-se vor realiza spatii verzi conform plansele propuse, se vor planta arbusti si pomi fructiferi.

Martie 2021.

Intocmit,
arh. TÁNCZOS Katalin

Şef proiect:
TULOGDY László György



EKTRA STUDIO S.R.L.

Cluj Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12. jud. Cluj

J12/3851/2017, CUI RO37782062

RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE
Amplasament: str. Campului nr. 119

BORDEROU

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REALIZARE IMPREJMUIRE

- MODIFICARE PUD APROBAT PRIN HCL NR. 146 din 23.03.2020 -
Amplasament: jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119.



BENEFICIAR: **DENNVER COMIMPEX SRL. Reprezentat de Kiss Ioan**
Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL: **EKTRA STUDIO S.R.L.**
Cluj-Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12, jud. Cluj
J12/3851/2017; CUI RO37782062, email: info@ektra.ro

ŞEF PROIECT: arh. TULOGDY László

A. Piese scrise

1. Foaie prezentare
2. Borderou
3. Memoriu tehnic
4. Certificat de Urbanism
5. Extras Cf- teren
6. Studiu geotehnic
7. Documentatie cadastrala

B. Piese desenate

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| U1. Plan de încadrare în zona | sc.1/5000 |
| U1. Plan de încadrare în PUG | sc.1/500 |
| U1. Plan de situatie existenta | sc.1/500 |
| U4. Plan reglementari urbanistice | sc. 1/500 |
| U4. Plan reglementari edilitare | sc. 1/500 |
| U4. Plan – circulatia terenurilor | sc. 1/500 |



EKTRA STUDIO S.R.L.
Cluj Napoca, piata Mihai Viteazu nr. 3-4, ap. 12. jud. Cluj
J12/3851/2017, CUI RO37782062
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270