



**ELABORARE P.U.D. pentru
ETAJARE/MANSARDARE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, BDUL. 21 DECEMBRIE 1989, NR. 16

DOCUMENTATIE TEHNICA
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CLUJ-NAPOCA
APRILIE 2018

FISA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
LOCALIZAREA ZONEI	JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, BDUL. 21 DECEMBRIE 1989, NR. 16
OBIECTIV	ELABORARE P.U.D. pentru ETAJARE/ MANSARDARE LOCUINTA UNIFAMILIALA
BENEFICIAR	FUNDATIA "KALLOS ZOLTAN"
PROIECTANT	S.C. RESREI CONS S.R.L.
NR. PROIECT	24/2018
DATA PREDARII	APRILIE 2018

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. CERERE
2. FOAIE DE CAPAT
3. FISA PROIECTULUI
4. BORDEROU GENERAL
5. MEMORIU TEHNIC

PIESE DESENATE

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1: 5000	plansa P.U.D. 01
2. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	1: 5000	plansa P.U.D. 02
3. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	1: 200	plansa P.U.D. 03
4. PROFILE CARACTERISTICE EXISTENTE	1: 200	plansa P.U.D. 04
5. PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	1: 200	plansa P.U.D. 05
6. PROFILE CARACTERISTICE PROPUSE	1: 200	plansa P.U.D. 06
7. ILUSTRARE VOLUMETRICA	1:200	plansa P.U.D. 07
8. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	1: 200	plansa P.U.D. 08
9. PLAN CIRCULATIA TERENURILOR	1: 200	plansa P.U.D. 09

ANEXE

1. CERTIFICAT DE URBANISM
2. EXTRASE C.F.
3. CERTIFICAT DE INREGISTRARE FISCALA
4. CARTE DE IDENTITATE
5. AVIZE SI ACORDURI
6. STUDIU GEOTEHNIC
7. EXPERTIZA TEHNICA
8. ANUNT ZIAR

MEMORIU TEHNIC

CAP. 1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE ALE INVESTITIEI:

FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
LOCALIZAREA ZONEI	JUD. CLUJ, MUN. CLUJ-NAPOCA, BDUL. 21 DECEMBRIE 1989, NR. 16
OBIECTIV	ELABORARE P.U.D. pentru ETAJARE/ MANSARDARE LOCUINTA UNIFAMILIALA
BENEFICIAR	FUNDATIA "KALLOS ZOLTAN"
PROIECTANT	S.C. RESREI CONS S.R.L.
NR. PROIECT	24/2018
DATA PREDARII	APRILIE 2018

1.2. OBIECTIVUL PROIECTULUI

Obiectivul lucrării îl constituie clarificarea contextului în care ar urma să se înscrie lucrarea **ETAJARE/ MANSARDARE LOCUINTA UNIFAMILIALA**, pe terenul situat în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, bdul. 21 Decembrie 1989, nr. 16.

CAP. 2. DATE PRIVIND AMPLASAMENTUL

2.1. POZITIA IN LOCALITATE

Terenul studiat este proprietate privată și este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, pe bdul. 21 Decembrie 1989, nr. 16.

Terenul studiat face parte dintr-o curte comună a imobilelor aflate pe bdul. 21 Decembrie 1989, nr. 16, respective nr. 18 (trecut în C.F. cu adresa str. Maresal Foch nr.9). Accesul în această curte se face din bdul. 21 Decembrie 1989 aflat la limita nordică a parcelei. În extrasele C.F. nr. **259171**, respectiv nr. **264695** este notată **servitute de trecere** pentru celelalte imobile aflate în această curte comună. Această incintă este înregistrată și în lista monumentelor istorice ca ansamblu istoric unitar. Ea este clasată având codul CJ-II-m-B-07255 sub denumirea de casa parohială unitariană datată din sec. VIII.

Astfel parcela in inteles urban este constituita din aceste imobile aflate pe bdul. 21 Decembrie 1989 sub nr. 16, respectiv nr. 18 identificate prin extrasele C.F. nr. **310791** (teren studiat), nr. **259171**, nr. **325669**, respectiv nr. **264695**, anexate documentatiei.

2.2. INCADRAREA IN P.U.G. CLUJ-NAPOCA

Terenul studiat situat in jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, bdul. 21 Decembrie 1989, nr. 16-18 se incadreaza, in U.T.R. **ZPC_C1_a** subzone aferenta principalelor spatii din interiorul incintei fortificate. Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca in U.T.R. **ZPC_C1_a** este admisa construire de locuinte unifamiliale.

2.3. CAILE DE COMUNICATIE

Accesul pe parcela se face in prezent din bdul. 21 Decembrie 1989 aflata la limita nordica a parcelei. In extrasele C.F. nr. 259171, respectiv nr. 264695 este notate servitute de trecere pentru celelalte imobile din aceste imobile aflate pe bdul. 21 Decembrie 1989 sub nr. 16, respectiv nr 18 identificate prin extrasele C.F. nr. 310791 (teren studiat), nr. 259171, nr. 325669, respectiv nr. 264695, anexate documentatiei.

2.4. FONDUL CONSTRUIT EXISTENT

Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi inguste spre strada (in general de 10-18m) si adancimi variabile, de organizarea urbanistica de tip inchis, cu imobile situate in aliniament, apartinand in majoritate tipologiei traditionale in forma de 'L' cu ganguri de acces in curtile interioare. E o zona construita protejata datorita valorilor urbanistice si arhitecturale pe care le inglobeaza. In cadrul ei se afla numeroase cladiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare.

Incinta din care face parte cladirea studiată este inregistrata in lista monumentelor istorice ca ansamblu istoric unitar. Ea este clasata avand codul CJ-II-m-B-07255 sub denumirea de casa parohiala unitariana datata din sec. VIII.

Cladirea studiată este cuplata pe doua laturi cu 2 corpuri de cladire distincte:

- o cladire S+P+1E+M, aflata pe latura nordica a cladirii studiate in aceeasi incinta cu aceasta;

- o cladire S+P+1E+M, aflata pe latura vetica a cladirii studiate in incinta curtii de la nr. 14.

Analizand configuratia, pozitionarea si relatia constructiei studiate cu corpurile de cladire din aceeasi incinta putem afirma ca este o constructie secundara, cu caracter de anexa functionala, cel mai probabil functionand ca si casa a servitorilor in moment edificarii ei.

2.5. ECHIPAREA EDILITARA

Zona beneficiaza de toate retelele edilitare.

2.6. REGIMUL JURIDIC EXISTENT

Terenul studiat situatin jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, bdul. 21 Decembrie 1989, nr. 16 este proprietatea privata a beneficiarei FUNDATIA "KALLOS ZOLTAN", conform extrasului C.F. nr. **310791 – Municipiul Cluj-Napoca**, cu nr. cadastral **310791-C1**.

2.7. REGIMUL ECONOMIC EXISTENT

Folosinta actuala a terenului, conform extrasului C.F. nr. **310791**, cu nr. topografic **310791-C1** este de curti si constructii si pe el se afla un corp de constructie cu o suprafata construita de **53.00 mp** cu destinatia de **locuinta**, inregistrata in C.F. nr. 310791-C1.

2.8. REGIMUL TEHNIC EXISTENT

Terenul studiat este proprietate privata si este situat in intravilanul mun. Cluj-Napoca, pe bdul. 21 Decembrie 1989, nr. 16.

Terenul studiat face parte dintr-o curte comuna a imobilelor aflate pe bdul. 21 Decembrie 1989, nr. 16, respective nr. 18 (trecut in C.F. cu adresa str. Maresal Foch nr.9). Accesul in aceasta curte se face din bdul. 21 Decembrie 1989 aflat la limita nordica a parcelei. In extrasele C.F. nr. **259171**, respectiv nr. **264695** este notata **servitute de trecere** pentru celelalte imobile aflate in aceasta curte comuna. Aceasta incinta este inregistrata si in lista monumentelor istorice ca ansamblu istoric unitar. Ea este clasata avand codul CJ-II-m-B-07255 sub denumirea de casa parohiala unitariana datata din sec. VIII.

Astfel parcela in inteles urban este constituita din aceste imobile aflate pe bdul. 21 Decembrie 1989 sub nr. 16, respectiv nr. 18 identificate prin extrasele C.F. nr. **310791** (teren studiat), nr. **259171**, nr. **325669**, respectiv nr. **264695**, anexate documentatiei.

Suprafata masurataa terenului este de **64.00 mp**.

Cladirea studiată este alcatuita astfel:

- o casa compusa din 2 camere, nisa pentru gatit, antreu, sas, baie, wc, camara alimente, pod.

Indici urbanistici:

$$\begin{aligned} \text{P.O.T. existent} &= \text{ARIA}_{\text{construita}} / \text{SUPRAFATA}_{\text{terenului}} * 100 = \\ &= 680.00 / 1019.00 * 100 = \mathbf{66,73\%} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{C.U.T. existent} &= \text{ARIA}_{\text{desfasurata}} / \text{SUPRAFATA}_{\text{terenului}} = \\ &= 1058.00 / 1019.00 = \mathbf{1.04} \end{aligned}$$

CAP. 3. SITUATIA PROPUSA

3.1. REGIMUL JURIDIC PROPUS

Regimul juridic nu se modifica prin propunerile prezentei documentatii.

3.2. REGIMUL ECONOMIC PROPUS

Prin prezenta investitie se propunere, etajare si mansardare locuinta unifamiliala pastrandu-se astfel incadrarea terenului in categoria de folosinta de curte si constructii, la fel si destinatia de locuinta a cladirii studiate.

3.3. REGIMUL TEHNIC PROPUS

Prin prezenta investitie se propune recompartimentare cu demolari partiale, etajare si mansardare locuinta unifamiliala. Solutiile constructive propuse vor tine cont de propunerile expertizei tehnice realizate pentru aceasta lucrare.

Date privind caracteristicile constructiei propuse:

- | | |
|--------------------------------------|-----------|
| 1. REGIMUL DE INALTIME: | P+1E+Er |
| 2. ARIA CONSTRUITA(amprenta la sol): | 53.00 mp |
| 3. ARIA DESFASURATA : | 151.00 mp |

Indici urbanistici:

$$\begin{aligned} \text{P.O.T. propus} &= \text{ARIA}_{\text{construita}} / \text{SUPRAFATA}_{\text{terenului}} * 100 = \\ &= 680.00 / 1019.00 * 100 = \mathbf{66.73\%} \end{aligned}$$

$$\text{P.O.T. maxim admis conform RLU P.U.G. Cluj-Napoca} = \mathbf{60.00\%}$$

P.O.T-ul existent depaseste P.O.T. maxim admis conform RLU P.U.G. Cluj-Napoca, dar lucrarea propusa prin prezenta documentatiei nu vizeaza marirea suprafetei construite totale, implicit a P.O.T-ului existent pe parcela.

$$\begin{aligned} \text{C.U.T. propus} &= \text{ARIA}_{\text{desfasurata}} / \text{SUPRAFATA}_{\text{terenului}} = \\ &= 1156.00 / 1019.00 = \mathbf{1.13} \end{aligned}$$

$$\text{C.U.T. maxim admis conform RLU P.U.G Cluj-Napoca} = \mathbf{1.60}$$

3.4. ORGANIZAREA CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Accesul pe parcela se face in prezent bdul. 21 Decembrie 1989 aflat la limita nordica a parcelei.

Parcarea autoturismelor in incinta se va realiza pe locul de parcare acoperit propus. Calculul locurilor de parcare a fost facut in concordanta cu H.G. nr. 525 din 27.06.1996 si H.G. nr. 955 din 14.06.2004, conform prevederilor Normativului P132-93 precum si Anexa nr. 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca. **Locuinta unifamiliala propusa va avea o suprafata utila de 87.00 mp, avand astfel nevoie de un loc de parcare conform Anexa nr. 2 din R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca.**

Se propune pastrarea acceselor existente pe parcela.

3.5. REGIMUL INALTIME

Cladirea propusa va avea regimul de inaltime P+1E+Er.

3.6. PLANTATIILE

Se propune amenajarea naturala si pastrarea zonelor inierbate existente conform planului de situatie propus.

3.7.ECHIPARE EDILITARA

Zona beneficiaza de toate retelele edilitare. Se propune racordarea la toate utilitatile existente deja pe parcela studiata conform avizelor obtinute in urma cerintelor CERTIFICATULUI DE URBANISM.

3.8. MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, DE PROTECTIE SANITARA SI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR

Se propun:

– Excesul de apa pluviala se va canaliza in rigole, care deverseaza in reseaua publica.

– Deseurile menajere se vor colecta in pubele, pe platforme special amenajate si se vor transporta de catre o firma specializata, la rampele de gunoi special amenajate.

– La proiectarea constructiilor sunt respectate prevederile normativului general de PSI aprobat de Ordinul Ministerului de Interne 775/22.07.98.

– La proiectarea constructiilor s-au avut in vedere normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul Sanatatii cu ordinul 536/97.

– Activitatea care se desfasoara aici nu genereaza incendii.

Intocmit,

arh. **SZEREDAI LORANT**

Consultant urbanism,

arh. **MOCANU IOAN**