

## **MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.**

*Introducere:* La comanda beneficiarilor **Anca Horatiu si Anca Adina** cu domiciliul în str. Bumbesti, nr. 7A, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ, și în baza C.U. nr. 5765 din 24.11.2017, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului Arhitectului Sef , C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:

**ELABORARE PUD SI ELABORARE PROIECT PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MANSARDARE  
LOCUINTA UNIFAMILIALA EXISTENTA  
str. Bumbesti, nr. 7A, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ**

*Date de recunoaștere a investiției*  
**DENUMIREA:** ELABORARE PUD SI ELABORARE PROIECT PENTRU  
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MANSARDARE LOCUINTA  
UNIFAMILIALA EXISTENTA

**AMPLASAMENT:** str. Bumbesti, nr. 7A, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ

**BENEFICIAR:** ANCA Horatiu Marius si ANCA Adina  
str. Bumbesti nr. 7A, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ

**PROIECTANT:** s.c. MADE BY s.r.l.  
str. I.B. Deleanu, nr. 55, ap. 8, Cluj Napoca, CLUJ

**FAZA:** P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**DOCUMENTAȚIE:** A95/2017

**DATA:** 07.2018

*Obiectivul lucrării* La comanda beneficiarului **Anca Horatiu si Anca Adina** s-a studiat posibilitatea mansardarii constructiei existente cu un regim de inaltime Sp+P+E+Er, pe terenul si imobilul proprietate privata din strada Bumbesti, nr. 7A, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, CF 273305.

Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime suferind modificarea respectiv transformarea din etaj retras in mansarda, accesese și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse raman neschimbate.

<i>Încadrare în localitate</i>	<p>Conform <b>C.U. nr. 5765 din 24.11.2017:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Regimul juridic:</b> Imobil este situat în <b>intravilanul mun. Cluj Napoca</b>, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobilul în proprietate privată conform extrasului de carte funciara pentru informare număr CF 273305 (CF vechi nr. 38525), număr cadastral 273305 (nr. topografic 20863/2), municipiul Cluj Napoca obținute pe baza de cerere de la OCPI nr. 193926 în data de 06.11.2017.</li><li>• <b>Regimul economic:</b> Folosința actuală: - <b>curți construcții și casa unifamilială S+P+E+Er</b> Destinația zonei: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic <b>UTR Lip</b></li><li>• <b>Regimul tehnic:</b> S teren CF = 500 mp POT max - 35% CUT max - 0,9 Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Echiparea cu utilități - rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaz și energie electrică.</li></ul>
<i>Concluziile studiului geotehnic</i>	<p>Lucrarea se încadrează în <b>categoria 8 de risc – risc geotehnic redus</b> conform normativului NP 074-2013.</p> <p><b>Sucesiunea litologică</b> traversată prin foraj:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 0.00 - 0.30 - sol vegetal,</li><li>• -0.30 - 1.20 - argila neagră plastic vartoasă,</li><li>• -1.20 - 4.40 – argila nisipoasă, cafenie, plastic vartoasă,</li><li>• -4.40 - 6.00 – argila prafoasă, cafeniu deschis, plastic vartoasă.</li></ul> <p>Se va lua în calcul o valoare de bază a presiunii <b>Pconv = 261 kPa</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>adâncimea de îngheț</b> – 0,80-0,90 m conf. STAS 6054/77</li><li>- <b>adâncimea optimă de fundare</b> – 150 cm</li><li>- <b>zona de intensitate seismică F</b>, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerație a terenului pt proiectare <math>a_g = 0.08g</math> și perioada de colț <math>T_c = 0,7</math> sec a spectrului de răspuns</li></ul>

<b>Situația existentă</b> <i>Încadrarea în municipiu</i>	<p>Terenul este situat pe strada Bumbesti nr.7A, <b>intravilanul municipiului Cluj Napoca</b>, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.</p> <p>Terenul are formă regulată, cu o suprafață de 500 mp.</p> <p>Pe terenul identificat cu CF nr. 273305 este construit un imobil, locuinta unifamiliala cu un regim de inaltime de Sp+P+E+Er autorizat prin AC nr. 657 din 03.06.2013, imobilul este receptionat si este racordat la utilitati.</p>
<b>Caracteristicile parcelei</b>	<p>Imobilul studiat se învecinează:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• la nord, cu parcela vecina proprietate privata</li><li>• la sud, cu parcela vecina proprietate privata</li> <li>• la vest, cu parcela vecina proprietate privata</li><li>• la est, cu drum existent str. Bumbesti.</li><li>• Terenul este relativ plat.</li></ul>
<b>Analiza fondului construit</b>	<p>Pe terenul identificat cu CF nr. 273305 este construit un imobil, locuinta unifamiliala cu un regim de inaltime de Sp+P+E+Er autorizat prin AC nr. 657 din 03.06.2013, imobilul este receptionat si este racordat la utilitati.</p>
<b>Căi de comunicație</b>	<p>Accesul auto/pietonal pe parcelă se face din drumul existent strada Bumbesti, cu o anvergura de 9,00 m. Accesul se face prin partea estica a parcelei, reprezentând atât accesul auto cât și cel pietonal.</p>
<b>Rețelele edilitare</b>	<p>Terenul beneficiază de existența în curte a rețelelor existente, de alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare.</p>
<b>Regimul de proprietate</b>	<p>Terenul în studiu este proprietate privată a beneficiarilor, ANCA Horatiu si ANCA Adina, conform CF 273305.</p>
<b>Concluzii</b>	<p><b>Construirea unei mansarde care va inlocui etajul retras din documentatia autorizata cu nr. 657 din 03.06.2013 este fezabilă.</b></p>
<b>Situația propusă</b>	
<b>Descrierea soluției</b>	<p>Se dorește realizarea unui mansarde care sa inlocuiasca etajul retras autorizat prin AC nr. 657 din 03.06.2013 rezultand un regim de inaltime Sp+P+E+M, fara a depasi inaltimea reglementata de UTR Lip respectiv 8 m la cornisa si 12 la coama. Se doreste realizarea aceste mandarde datorita multiplelor renovari a terasei circulabile deteriorate de intemperii si realizarea unui acoperis peste etajul 1 a imobilului existent.</p>

*Regimul de aliniere* Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Pompierilor, dar și asumând situația existentă.

Astfel retragerile propuse față de limitele de proprietate nu se vor modifica fata de proiectul autorizat acoperisul va fi integrat in perimetrul etajului retras, respectiv:

- Față de limita nordica către parcela vecină proprietate privata, teren cu constructie – se va mentine retragerea de 1,07 ml., conform AC 657 din 03.06.2013.
- Față de limita sudica către parcela vecină proprietate privata, teren cu constructie – se va mentine retragerea de 0,80 ml., conform AC 657 din 03.06.2013.
- Față de limita vestica către parcela vecină proprietate privata, teren cu constructie – se va mentine retragerea de 25,26 ml., conform AC 657 din 03.06.2013.
- Față de limita nordica către drumul existent str. Bumbesti – se va mentine retragerea de 6,16 ml., conform AC 657 din 03.06.2013.

*Regimul de înălțime* Corpul nou propus ajunge la o cotă cornișă de 7,11 m de la trotuar, cota ±0.00, respectiv un regim de inaltime de Sp+P+1E+M, iar cota cornisa de 11 m.

*Organizarea circulației* Accesul pe parcelă rămâne neschimbat. Se va face dinspre strada Bumbesti.  
Parcarea autoturismelor utilizatorilor se va face în zona amenajata din fata casei. Conform documentatiei autorizater a fost reglementat un loc de parcare in documentatia in cauza a mai fost propus in ca un loc de parcare, insumate rezultand 2 locuir de parcare.

## BILANT TERITORIAL

Nr crt	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII	132,62	26,52	132,62	26,52
2	CIRCULATII PIETONALE	101,35	20,27	101,35	20,27
3	CIRCULATII AUTO	24,00	4,80	24,00	4,80
4	SPATII VERZI AMENAJATE	242,03	48,41	242,03	48,41
5	TEREN NEAMENAJAT	0,00	0,00	0,00	0,00
6	ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUZ	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>TOTAL</b>		<b>500,00</b>	<b>100,00</b>	<b>500,00</b>	<b>100,00</b>

	DENUMIRE	EXISTENT	PROPUS
1	Suprafata construita	132,62	132,62
2	Suprafata desfasurata	300,82	380,75
3	Suprafata utila	0,00	612,41
4	Suprafata desfasurata calcul CUT	274,58	354,51
5	POT	26,52 %	26,52 %
6	CUT	0,55	0,71
7	REGIM DE INALTIME	S+P+E+Er	S+P+1E+M
Numar locuri de parcare existente: 1		Numar locuri de parcare propuse: 2	

**Mobilier urban  
și plantații**

Amenajările peisagere au fost realizate prin documentatia de autorizare cu nr. 657 din 03.06.2013 acestea se vor pastra fara sa fie necesare alte interventii.

**Echiparea  
edilitară**

Construcția este racordată la toate rețelele din zonă.

**Concluzii**

Consecințele implementării și realizării noului etaj de clădire nu va avea un impac asupra dezvoltatii zonei, va fi folosit de proprietarii imobilului in cauza.

Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)"

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării

Cluj-Napoca,  
07.2018

Întocmit  
arh. Urb. Stefanuti Nicolae



