



MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL 1. INTRODUCERE. OBIECTUL DOCUMENTATIEI

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Obiectiv: „EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXISTENTA, P+Mpartial”, (TRANSFORMARE POD ACTUAL IN MANSARDA)
- Beneficiari: Badescu Paul, Badescu Veronica
- Coordonator specialist urbanism: arh. Spec. RUR Miruna Marchi`an
- Numar de ordine: 71/2018
- Data elaborarii: iunie 2018

1.2 OBIECTIVUL DOCUMENTATIEI

- Obiectivul lucrarii il constituie clarificarea conditiilor de extindere a unei locuinte existente P+M partial, ocuparea terenului, aliniere, regimul de inaltime, relatia cu vecinatatile, respectarea regimului tehnic al parcelei initiale, in inteles urbanistic, si reglementarea acestora prin P.U.D.-„EXTINDERE LOCUINTA UNIFAMILIALA EXISTENTA, P+Mpartial” (TRANSFORMARE POD ACTUAL IN MANSARDA)

Documentatia are la baza:

- Certificat de Urbanism nr. 1455 din 13.04.2018 emis de Primaria Cluj-Napoca
- Plan topografic (vizat de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara) nr. 107638 din 14.06.2018, insotit de Proces Verbal de receptie 2799/2018
- Planul Urbanistic General al orasului “Actualizare PUG Cluj-Napoca, faza PUG, aprobat cu HCL nr.493/22.12.2014 si HCL nr. 118/01.04.2015 si HCL 737/18.07.2017 cu Regulamentul aferent
- Avize si acorduri ale regiilor detinatoare de retele edilitare in zona solicitate prin certificatul de urbanism: electricitate, gaz, telecomunicatii
- Acte de proprietate:

- Extras de Carte funciara nr. 328120, nr. Topo 13800/2/3/2 pentru teren si nr. Topo 13800/2/3/2-C pentru casa, proprietari: Badescu Paul, Badescu Veronica
- Extras de Carte funciara nr. 260665, nr. cad 19957, nr. Topo 13800/2/3/1 pentru teren si nr. Cad. 19957-C1, nr. Topo 13800/2/3/1 pentru prima casa si nr. cad. 19957-C2 nr. topo 13800/2/3/1 pentru a doua casa, proprietar: Badescu Gabriel

1.3 DIMENSIONAREA ZONEI STUDIATE CU JUSTIFICAREA DETALIERII ACESTEIA

Parcela studiata, aflata in proprietatea sotilor Badescu Paul si Badescu Veronica, are suprafata de 409 mp, are o forma neregulata, fiind un dreptunghi cu o prelungire care face posibil accesul pietonal din strada Alverna.

Face parte dintr-o parcela initiala (denumita in documentatia de fata "parcela vazuta in inteles urbanistic"), avand suprafata initiala de 939 mp, si care a fost impartita intre membrii aceleiasi familii, rezultand doua parcele de 409 mp, respective de 530 mp.

Vecini:

- La nord-vest: proprietate privata, imobil cu nr cad. 269888, adresa Str. Alverna Nr. 56
- La sud-est: proprietate privata, Tantau Nastasia
- La sud-vest : proprietate privata , imobil cu nr. Topo 13800/8/3
- La nord-est: proprietate publica strada Alverna si proprietate privata Badescu Gabriel

1.4. CARACTERISTICILE GENERALE ALE AMPLASAMENTULUI

Parcela studiata face parte dintr-o parcela initiala caracteristica zonei, dar care a fost divizata intre membrii aceleiasi familii, terenul in cauza situandu-se in partea posterioara a parcelei, avand accesul pietonal asigurat din drumul principal.

Parcela are o forma neregulata, prezentand o prelungire ce permite accesul din strada principal.

Cladirea edificata pe amplasament, are functiunea de locuinta unifamiliala cu un regim de inaltime *P+Mpartial*, si o suprafata construita de 69 mp (nr. topo 13800/2/3/2-C, Cartea Funciara nr: 328120).

Cladirea prezinta calcan pe latura nord estica, fiind lipita de locuinta unifamiliala S+P+M aflata pe parcela invecinata (proprietar Badescu Gabriel).

Terenul are o inclinatie usoara in jumatatea dinspre strada principala, in timp ce in cealalta jumatate panta este mai accentuata.

1.5. ELEMENTE DE TEMA SOLICITATE DE CATRE BENEFICIARUL LUCRARII

Pe parcela studiata, aflata in proprietatea d-nilor Badescu Paul si Badescu Veronica, se intentioneaza extinderea mansardei locuintei *P+Mpartial* existente, practic se intentioneaza transformarea actualului pod in spatiu locuibil la mansarda.

1.6 CADRUL LEGAL RESPECTAT LA ELABORARE P.U.D.

- Legea nr. 350/2001, modificata si completata prin Legea 289/2006
- Legea nr. 50/1991 republicata
- Legea nr. 351/2001 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului National-Sectiunea a IV-a-Reteaua de localitati
- Codul Civil
- Legea nr.7/1996 privind cadastrul si publicitatea imobiliara
- Regulamentul RUR din 26.09.2006 publicat in M.O. nr. 853/18.10.2006
- Ordinul MLPAT 37/N/2000- Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu
- Documentatia de Actualizarea a PUG-ului municipiului Cluj-Napoca
- Legea nr 98/1994 privind stabilirea si sanctionarea contravențiilor la normele legale de igiena si sanatate publica

CAPITOLUL 2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN ZONA

2.1 POZITIA IN LOCALITATE

Terenul studiat este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in partea central-sudica a orasului, la limita dintre cartierul Andrei Muresanu si cartierul Gheorgheni, pe strada Alverna, nr. 58.

2.2 INCADRAREA IN DOCUMENTATII DE URBANISM

Conform Certificatului de Urbanism emis, nr. 1455 din 13.04.2018, reglementarile Documentatiei de Actualizare a PUG-ului Cluj-Napoca se certifica:

- *imobilul este situat **in afara perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural urbanistice.***
- *Imobil proprietate privata*
- ***Nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora***
- ***UTR Liu***
- ***Destinatia zonei: locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban***
- ***Caracterul zonei:***
 - i) functiune rezidentiala de densitate mica (preponderant locuinte unifamiliale)***
 - ii) parcelar omogen si regulat rezultat al unor operatiuni de urbanizare cu parcele generoase avand deschiderea la strada de 12-20 m, adancimea de 30-55 m si suprafata de 450-1000 mp***
 - iii) regimul de construire izolat – cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament***

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, si C.U. emis, sunt admise urmatoarele utilizari:

- locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca si C.U. emis, sunt admise cu conditionari urmatoarele utilizari:

- instalatii exterioare (de climatizare, pompe de caldura, etc)

- servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate in special de proprietary cu urmatoarele conditii: sa se adreseze preponderent locuitorilor zonei, suprafata utila ocupata de acestea sa nu depasasca 80 mp, sa implice max 5 persoane, activitatea sa se desfasoare numai in interiorul parcelei, sa nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine prin poluare fonica, chimica, vizuala
 - servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietary, cu conditiile: sa se desfasoare in paralel cu locuirea suprafata utila s anu depaseasca 80 mp, sa implice max 5 persoane,
 - functiuni de turism care nu include alimentie publica
- Orice alte functiuni sunt strict interzise.

Regim tehnic reglementat prin PUG:

UTR Liu:

POT max=35%

CUT max =0.9

Se specifica urmatoarele:

“Aceasta reglementare se aplica si in cazul extinderii, mansardarii, supraetajarii cladirilor existente sau al adaugirii de noi corpuri de cladire, calculul facandu-se in mod obligatoriu pe intreaga parcela in inteles urbanistic. In cazul mansardarilor suprafata SN a mansardei va reprezenta maximum 60 % din suprafata nivelului curent (se va lua in calcul doar portiunea cu h liber mai mare sau egal cu 1.40 m).

Caracteristicile parcelelor:

Se considera construibile parcelele care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

Sa aiba front la strada, lungimea acestuia sa fie min 12 m., adancimea sa fie mai mare decat frontal la strada, suprafata mai mare de 350 m, sa aiba forma regulata.

“Prin exceptie, in cazul parcelelor in inteles urban existente, ce nu indeplinesc conditiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.”

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: se pastreaza aliniamentele cladirilor alaturate in cazul in care exista aliniamente unitare.

In cazul in care alinierea variaza cladirile se vor retrage cu cel putin 3 m, si cu cel mult 5 m de la aliniament.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

Conform art. 06 din CU, pentru parcelele care au frontal la strada intre 12 -15 m,

In cazul existentei unui calcan vecin, cladirile se vor lipi de acesta, noul calcan nu va depasi lungimea celui existent.

In cazul in care se poate identifica in zona o “regula locala” de amplasare a cladirilor pe parcela, ce implica o retragere mai mica de la limita de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. In acest caz inaltimea cladirii pe aceasta parte nu va depasi 4.50 m.

Conform art. 06 din CU, in cazul in care frontul la strada are mai putin de 12 m lungime, cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6 m. Toate cladirile de pe

parcela in inteles urban se vor amplasa in fasia adiacenta aliniamentului cu **adancimea de 25 m**, cu exceptia ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea gradinii, a caror suprafata insumata va fi 15 mp.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela :

- distanța minima dintre doua cladiri aflate pe aceeasi parcela va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii mai inalte, masurata la cornisa sau atic, dar nu mai putin de 3 m. Pentru camera de zi, dormitoare orientate spre spatial dintre cladiri se impune distanta de 6 m.

CAPITOLUL 3. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

3.1 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe parcela reglementata exista o casa, o locuinta unifamiliala, avand o suprafata construita de 69 mp la parter si o mansarda de 36.16 mp.

Cladirea are regimul P+Mpartial, este construita din zidarie de caramida, pe fundatii din beton armat, cu planseu din beton armat peste parter, fiind acoperita cu o sarpanta de lemn cu invelitarea din tigla ceramica.

Pe parcela invecinata, aflata in proprietatea lui Badescu Gabriel, se afla o locuinta unifamiliala S+P+M si o locuinta D+P+Er.

Ambele terenuri amintite mai sus, au intrat in componenta unei parcele initiale, denumite in acest studiu "*parcela in inteles urbanistic*".

3.2 CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA. ACCESE

Terenul prezinta doar un acces pietonal din strada si o alee pietonala care conduce catre intrarea in locuinta. Diferenta de nivel dintre strada si platforma casei se preia prin pachete de trepte exterioare situate pe parcursul aleii.

Accesul auto nu este in prezent amenajat pe parcela.

Conform Abonamentului de parcare emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Serviciul Public de Interes Local pentru Administrarea Parcarilor, nr. 1828/10.01.2018 beneficiarului, d-nul Paul Badescu i s-a inchiriat locul de parcare nr. 53, pe Strada Alverna, avand 15 mp suprafata.

Datorita proximitatii parcelei detinute de Badescu Gabriel (fiul beneficiarilor acestei documentatii), in situatii speciale accesul auto se poate realiza de pe parcela invecinata.

3.3 PARCAJE

Nu exista locuri de parcare in perimetrul parcelei studiate.

Conform Abonamentului de parcare emis de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, Serviciul Public de Interes Local pentru Administrarea Parcarilor, nr. 1828/10.01.2018 beneficiarului, d-nul Paul Badescu i s-a inchiriat locul de parcare nr. 53, pe Strada Alverna, avand 15 mp suprafata.

Datorita proximitatii parcelei detinute de Badescu Gabriel (fiul beneficiarilor acestei documentatii), in situatii speciale, un loc de parcare poate fi asigurat pe parcela invecinata.

3.4 REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI DIN ZONA STUDIATA SI BILANTUL TERITORIAL

Suprafata parcelei reglementate in P.U.D. : 409 mp
 Suprafata totala teren analizat in PUD= 1275 mp (cuplindand parcela reglementata, parcela vecina, circulatii publice).

Din punct de vedere juridic, lotul studiat are statutul de proprietate privata - persoane fizice : Badescu Paul si sotia, Badescu Veronica, conform Extrasului de Carte Funciara, si este liber de sarcini.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

| ZONA STUDIATA | EXISTENT | |
|---|----------|---------|
| | mp | procent |
| Suprafata terenului studiat in PUD din care : | 409.47 | 100% |
| A. Domeniul public | 0 | 0 |
| B. Domeniul privat | 409.47 | 100 % |
| A. Domeniul public | | |
| 1. circulatii auto | 0 | 0 |
| 2. circulatii pietonale | 0 | 0 |
| B. Domeniul privat din care: | | |
| 1. trotuare, alei, terase | 60.11 | 14.6 % |
| 2. suprafata construita | 69.09 | 16.8 % |
| 3. accese auto, parcare | 0 | 0 |
| 4. spatii verzi, jardiniere | 272.00 | 66.4 % |
| 5. platforma gospodareasca | 1.80 | 0.004 % |
| P.O.T. | 17.53 % | |
| C.U.T. | 0.26 | |

3.5 REGIMUL ECONOMIC

Pe parcela studiată, există o locuință unifamilială P+M, având suprafața construită de 69 mp și suprafața mansardei de 36,16 mp.

Locuința unifamilială este în proprietatea d-ilor BADESCU VERONICA și BADESCU PAUL, având următoarele funcțiuni:

- la parter: hol, bucatărie, cameră, baie, 2 camere
- la mansarda: o cameră

Restul nivelului superior este pod.

3.7 ECHIPARE EDILITARA

3.7.1 ALIMENTARE CU APA

Zona dispune de rețea de alimentare cu apă. Nu se propune modificarea acesteia.

3.7.2 CANALIZARE

Zona dispune de rețea de canalizare. Nu se propune modificarea acesteia.

3.7.3 ENERGIE ELECTRICA

3.4 REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI DIN ZONA STUDIATA SI BILANTUL TERITORIAL

Suprafata parcelei reglementate in P.U.D. : 409 mp
Suprafata totala teren analizat in PUD= 1275 mp (cuplindand parcela reglementata, parcela vecina, circulatii publice).

Din punct de vedere juridic, lotul studiat are statutul de proprietate privata - persoane fizice : Badescu Paul si sotia, Badescu Veronica, conform Extrasului de Carte Funciara, si este liber de sarcini.

BILANT TERITORIAL EXISTENT

| ZONA STUDIATA | EXISTENT | |
|---|----------|---------|
| | mp | procent |
| Suprafata terenului studiat in PUD din care : | 409 | 100% |
| A. Domeniul public | 0 | 0 |
| B. Domeniul privat | 409 | 100 % |
| A. Domeniul public | | |
| 1. circulatii auto | 0 | 0 |
| 2. circulatii pietonale | 0 | 0 |
| B. Domeniul privat din care: | | |
| 1. trotuare, alei, terase | 60.10 | 14.6 % |
| 2. suprafata construita | 69.09 | 16.8 % |
| 3. accese auto, parcar | 0 | 0 |
| 4. spatii verzi, jardiniere | 272.00 | 66.4 % |
| 5. platforma gospodareasca | 1.80 | 0.004 % |
| P.O.T. | 16.8 % | |
| C.U.T. | 0.26 | |

3.5 REGIMUL ECONOMIC

Pe parcela studiată, există o locuință unifamilială P+M, având suprafața construită de 69 mp și suprafața mansardei de 36,16 mp.

Locuința unifamilială este în proprietatea d-ilor BADESCU VERONICA și BADESCU PAUL, având următoarele funcțiuni:

-la parter: hol, bucatărie, cameră, baie, 2 camere

-la mansarda: o cameră. Restul nivelului superior este pod.

Aria utilă existentă : 81.23 mp, din care Autilă parter=53.08, Aria utilă mansarda= 28.15 mp.

3.7 ECHIPARE EDILITARA

3.7.1 ALIMENTARE CU APA

Zona dispune de rețea de alimentare cu apă. Nu se propune modificarea acesteia.

3.7.2 CANALIZARE

Zona dispune de rețea de canalizare. Nu se propune modificarea acesteia.

3.7.3 ENERGIE ELECTRICA

Aviz Societatea de Distribuție a Energiei Electrice TRANSILVANIA NORD SA, nr. 60101833547 din 27.06.2018.

Pentru acesta investiție, s-a obținut un aviz de amplasament favorabil, cu următoarele precizări:

- obiectivul nu este amplasat sub instalațiile electrice din zona și se încadrează în limitele normate de distanță față de acestea
- în zona există o rețea electrică de distribuție de joasă tensiune trifazată
- nu se vor afecta bransamentul electric și punctul de măsură, în caz contrar se impune schimbarea soluției de alimentare (reglementarea acesteia) cu o firmă atestată ANRE

3.7.4 GAZ

Aviz favorabil DELGAZ GRID SA Nr. 211177981/02.07.2018.

În zona există rețeaua de alimentare cu gaz metan, conductă fiind de tensiune redusă, și este amplasată în strada principală (Strada Alverna).

3.7.5 TELECOMUNICATII

Aviz S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., Nr. 1437.

În zona telekom Romania are rețele de telecomunicații instalate în subteran, acestea fiind amplasate în strada principală (Alverna).

3.8 ANALIZA GEOTEHNICA

Conform studiului geotehnic întocmit pentru amplasament (elaborator SC Geognosis SRL, Str. Fantanele, nr. 1, ap. 33, Cluj-Napoca) terenul de fundare este constituit de argilă prafoasă galbuie brună, ce apare la cota -1.4 m.

Adâncimea de îngheț este -90 cm.

“Apa subterană este prezentă doar ca infiltrații, dar permeabilitatea aproape nulă a terenului de fundare face ca aceste ape să se dreneze natural.”

CONDITII DE FUNDARE SI MASURI

“Amplasamentul pune probleme tehnice din cauza litologiei. Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

-fundarea se va face cu încastrarea în argilă prafoasă galbuie-brună. Se recomandă fundații continue la circa -1.60 m de la cota terenului natural actual.”

Se vor face lucrări de drenaj pe partea vestică pentru captarea infiltrațiilor dinspre grădina. Apele de suprafață vor fi conduse prin rigole betonate.

$P_{conv} = 236 \text{ kPa}$

(Conform Studiului Geotehnic realizat de ing. geolog Eugen-Sorin Dan).

CAPITOLUL 4. REGLEMENTARI

4.1 CONCORDANTA INTRE FUNCTIUNILE PROPUSE PRIN P.U.D. SI PREVEDERILE ALTOR DOCUMENTATII DE URBANISM

Conform Certificatului de Urbanism emis, nr. 1455 din 13.04.2018, reglementările Documentației de Actualizare a PUG-ului Cluj-Napoca se certifică:

- **UTR Liu**
- **POT max=35 %**

- **CUT max =0.9**
 - **Analizand parcela reglementata, POT parcela reglementata = 17.9 %**
 -
 - **Analizand parcela istorica, POT parcela initiala = 29.8 %**
 - **Analizand parcela reglementata, CUT parcela reglementata = 0.35 %**
 - **Analizand parcela istorica, CUT parcela iinitiala = 0.66**
-
- **Destinatia zonei: locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**
 - **Caracterul zonei:**
 - iv) functiune rezidentiala de densitate mica (preponderant locuinte unifamiliale**
 - v) parcelar omogen si regulat rezultat al unor operatiuni de urbanizare cu parcele generoase avand deschiderea la strada de 12-20 m, adancimea de 30-55 m si suprafata de 450-1000 mp**
 - vi) regimul de construire izolat – cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament**

Pentru parcela reglementata, propunerile prezentului PUD sunt in concordanta, asadar, cu functiunea de baza a zonei, aceea de locuire cu densitate mica si cu regim redus de inaltime.

Indicatorii de utilizare **POT=17.9% si CUT=0.35**, au valori mai mici decat cele maxim admise.

(POT maxim admis =35 %, CUT maxim admis = 0.9)

Se impune analiza respectarii acestor indicatori la nivelul parcelei vazute in inteles urbanistic, adica rezultate prin considerarea celor doua parcele dezmembrate:

1. prima parcela este parcela detinuta de Badescu Gabriel, avand 530 mp conform CF, pe care sunt amplasate doua locuinte: una avand regimul de inaltime S+P+M (Sc1=115.5 mp; Sd1=231 mp), cealalta avand regimul D+P+Er, cu Sc2=95.5 mp si Dd2=255 mp
2. a doua parcela este parcela analizata, avand 403 mp si Sc= 69 mp, Sd propus= 138 mp.

POT maxim admis =35 %, CUT maxim admis = 0.9 (conf PUG)

Analiza respectarii indicatorilor POT si CUT (parcela initiala, considerate in inteles urbanistic)

1. S parcela 2 =530 mp (conform CF),
Cladire C1: (S+P+M) Sc1=115.5 mp; Sd1=231 mp
Cladire C2:(D+P+Er), cu Sc2=95.5 mp si Sd2=255 mp
2. S parcela 2= 409 mp
Cladire C (P+M) : Sc=69.09 mp, Sd propus= 138.18 mp

Sc total=279.59 mp; Sd total =624 mp

Sparcela initiala=939 mp

POT parcela initiala=29.8%
 CUT parcela initiala=0.66

In concluzie la nivelul parcelei considerate in inteles urbanistic, adica rezultata prin alipirea celor doua parcele dezmembrate, se respecta valorile maxim admise pentru POT si CUT.

4.2 PROPUNERI DE ORGANIZARE A ZONEI STUDIATE SI BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV (EXISTENT-PROPUS)

Terenul studiat in prezenta documentatie are o suprafata totala de **409 mp**, si se afla in proprietatea privata a beneficiarilor. Bilantul teritorial propus pastreaza indicii suprafetelor private/publice existente (adica domeniul privat reprezinta 100 % din suprafata totala)

Se propune extinderea mansardei actuale a casei existente pe parcela (adica transformarea actualului pod in spatiu locuibil)

Se pastreaza amprenta initiala a casei, se pastreaza retragerile fata de limitele de proprietate, si inaltimile maxime la streasina si cornisa (a se vedea plansa U.02 Reglementari urbanistice)

Inaltimea maxima la coama a cladirilor este +7.97 m fata de cota +/-0.00, terenul fiind in panta.

S-a prevazut, de asemenea, o amenajare a terenului, respectiv: trotuare, spatii verzi, accese pietonale, platforma gospodareasca pentru colectarea selective a deseurilor.

BILANT TERITORIAL PARCELA TOPO 13800/2/3/2

| ZONA STUDIATA | EXISTENT | | PROPUS | |
|---|----------|---------|--------|---------|
| | mp | procent | mp | procent |
| Suprafata terenului studiat in PUD din care : | 409 | 100% | 409 | 100% |
| A. Domeniul public | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Domeniul privat | 409 | 100 % | 409 | 100% |
| A. Domeniul public | | | | |
| 1. circulatii auto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. circulatii pietonale | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Domeniul privat din care: | | | | |
| 1. trotuare, alei, terase | 60.10 | 14.6 % | 75.70 | 0.185 % |
| 2. suprafata construita | 69.09 | 16.8 % | 69.09 | 16.8 % |
| 3. accese auto, parcare | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. spatii verzi, jardiniere | 272.00 | 66.4 % | 255.50 | 62.39 % |
| 5. platforma gospodareasca | 1.80 | 0.004 % | 1.80 | 0.004 % |
| P.O.T. | 16.8 % | | 16.8% | |
| C.U.T. | 0.26 | | 0.34 | |

Regulamentul local de urbanism impune analiza indicilor POT si CUT luandu-se in considerare parcela in sens urbanistic, adica parcela initiala inainte de dezmembrare.

POT parcela initiala=29.8%
 CUT parcela initiala=0.66

In concluzie la nivelul parcelei considerate in inteles urbanistic, adica rezultata prin alipirea celor doua parcele dezmembrate, se respecta valorile maxim admise pentru POT si CUT.

4.2 PROPUNERI DE ORGANIZARE A ZONEI STUDIATE SI BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV (EXISTENT-PROBUS)

Terenul studiat in prezenta documentatie are o suprafata totala de **409 mp**, si se afla in proprietatea privata a beneficiarilor. Bilantul teritorial propus pastreaza indicii suprafetelor private/publice existente (adica domeniul privat reprezinta 100 % din suprafata totala)

Se propune extinderea mansardei actuale a casei existente pe parcela (adica transformarea actualului pod in spatiu locuibil)

Se pastreaza amprenta initiala a casei, se pastreaza retragerile fata de limitele de proprietate, si inaltimile maxime la streasina si cornisa (a se vedea plansa U.02 Reglementari urbanistice)

Inaltimea maxima la coama a cladirilor este +7.97 m fata de cota +/-0.00, terenul fiind in panta.

S-a prevazut, de asemenea, o amenajare a terenului, respectiv: trotuare, spatii verzi, accese pietonale, platforma gospodareasca pentru colectarea selectiva a deseurilor.

Aria utila totala rezultata este de 113.76 mp (Aria utila parter=53.08 mp +Aria utila mansarda=60.68 mp.

BILANT TERITORIAL PARCELA TOPO 13800/2/3/2

| ZONA STUDIATA | EXISTENT | | PROBUS | |
|---|----------|---------|--------|---------|
| | mp | procent | mp | procent |
| Suprafata terenului studiat in PUD din care : | 409 | 100% | 409 | 100% |
| A. Domeniul public | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Domeniul privat | 409 | 100 % | 409 | 100% |
| A. Domeniul public | | | | |
| 1. circulatii auto | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2. circulatii pietonale | 0 | 0 | 0 | 0 |
| B. Domeniul privat din care: | | | | |
| 1. trotuare, alei, terase | 60.10 | 14.6 % | 75.70 | 0.185 % |
| 2. suprafata construita | 69.09 | 16.8 % | 69.09 | 16.8 % |
| 3. accese auto, parcare | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4. spatii verzi, jardiniere | 272.00 | 66.4 % | 255.50 | 62.39 % |
| 5. platforma gospodareasca | 1.80 | 0.004 % | 1.80 | 0.004 % |
| P.O.T. | 16.8 % | | 16.8% | |
| C.U.T. | 0.26 | | 0.34 | |

Regulamentul local de urbanism impune analiza indicilor POT si CUT luandu-se in considerare parcela in sens urbanistic, adica parcela initiala inainte de dezmembrare.

RESPECTAREA IND. POT și CUT (PARCELA SENS URBANISTIC)

| ZONA STUDIATA | PROPUS | |
|---|--------|---------|
| | mp | procent |
| Suprafata parcela initiala (vazuta in sens urbanistic): Sp 2 =530 mp (conform CF), C1: (S+P+M) Sc1=115.5 mp; Sd1=231 mp C2:(D+P+Er) Sc2=95.5 mp, Sd2=255 mp 2. S parcela 1= 409 mp C (P+M) : Sc=69 mp Sd propus= 138 mp Sd total =624 mp | 939 | 100% |
| Sc total | 279.59 | 29 |
| P.O.T. parcela initiala | 29 % | |
| C.U.T. parcela initiala | 0.66 | |

4.3 PROPUNERI DE REZOLVARE A ACCESELOR, A CIRCULATIEI AUTO, PIETONALE, PARCAJE

4.3.1 CIRCULATIA AUTO

Pe parcela reglementata prin prezentul studio nu exista circulatii auto. In cazul in care este nevoie, accesul auto se poate realiza pe parcela invecinata, aflata in proprietatea fiului beneficiarului.

4.3.2 PARCAJE

Beneficiarul detine un loc de parcare inchiriat in strada principal (nr. 53, conform abonamentului pus la dispozitie de catre acesta).

De asemenea, locurile de parcare pot fi suplimentate in caz de nevoie, folosindu-se spatial alocat pentru parcaje pe parcela invecinata, aflata in proprietatea lui Badescu Gabriel (fiul beneficiarilor).

4.3.3 CIRCULATIA PIETONALA

Accesul pietonal pe parcela se va realiza din strada principala. In interiorul lotului, circulatiile se vor realiza pe alei pietonale amenajate cu dale de beton, de 1 m latime, panta fiind preluata prin pachete de trepte corect dimensionate.

4.4 CIRCULATIA TERENURILOR IMPUSA DE SOLUTIA DE URBANISM PRECUM SI SERVITUTILE PROPUSE

Terenul studiat are o suprafata totala de 409 mp, in totalitate privata, acest aspect juridic fiind pastrat in solutia PUD.

Se pastreaza de asemenea statutul juridic al parcelei invecinate, avand suprafata de 530 mp, parte din parcela initiala (parcela vazuta in sens urbanistic)..

4.5 REGIMUL DE ALINIERE

Se pastreaza regimul de aliniere initial.

4.6 REGIMUL DE INALTIME

Se pastreaza regimul de inaltime initial, diferetna fiind data de faptul ca P+M partial devine P+M.

Asadar, se propune un regim de inaltime **P+M**.

4.7 SPATII VERZI

Suprafata destinata spatiului verde va ocupa un procent generos de 62.39% din suprafata totala a parcelei. Se vor amenaja rondouri cu flori, terase cu gazon si vegetatie de joasa inaltime. Se vor pastra pomii fructiferi existenti si vita de vie.

4.8 MODUL DE ORGANIZARE AL TERENULUI. INDICATORII DE OCUPARE: POT, CUT

Caracteristicile terenului vor fi (pentru parcela reglementata):

- Suprafata teren = 409 mp
- Arie construita = 69.09 mp
- Arie desfasurata = 138 mp
- Arie utila totala propusa = 113.76 mp
- P.O.T. = 16.8 %
- C.U.T. = 0.34

Caracteristicile terenului vor fi (pentru parcela initiala, vazuta in sens urbanistic):

- Suprafata teren = 939 mp
- Arie construita = 279.59 mp
- Arie desfasurata = 624 mp
- P.O.T. = 29 %
- C.U.T. = 0.66

Prin urmare, se propune pastrarea indicilor POT si CUT maximi admisi in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG:

POT max= 35%

CUT max= 0.9

4.9 ECHIPARE EDILITARA

4.9.1 ALIMENTARE CU APA

Zona dispune de retea publica de alimentare cu apa.

Realizarea investitiei de extindere de mansarda nu presupune interventii la retea exteriora de alimentare cu apa.

4.9.2 CANALIZARE

Zona dispune de retea de canalizare publica.

Realizarea investitiei de extindere de mansarda nu presupune interventii la retea exteriora de canalizare.

Colectarea apelor pluviale se va face la nivelul acoperisului prin jgheaburi si burlane si la nivelul solului prin rigole, acestea fiind conduse catre releaua de canalizare publica existenta in zona.

4.9.3 ENERGIE ELECTRICA

Amplasamentul este in prezent alimentat cu energie electrica, fiind obtinut un aviz favorabil de la compania de distributie a electricitatii in zona pentru aceasta investitie.

4.9.4 GAZ

Alimentarea cu gaz se va face prin racordarea la reseaua de gaz existenta pe amplasamentul studiat, si care alimenteaza in prezent casa existent.

4.9.5 TELEFONIE

In zona exista retele subterane de telecomunicatii, in strada principala, acestea nu vor fi afectate in timpul lucrarilor. S-a obtinut in prealabil avizul favorabil din partea Telekom Romania Communications S.A.

4.9.6 INCALZIREA

Casa va fi incalzita cu radiatoare si sistem radiant de pardoseala, folosindu-se centrala termica in condensie si combustibil gazos.

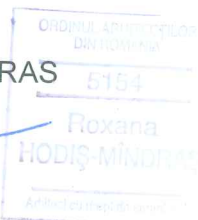
4.10 MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, DE PROTECTIE SANITARA SI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR

Se propun:

- Amenajarea incintelor, executarea de trotuare, amenajarea circulatiilor
- Excesul de apa pluviala se va canaliza in rigole, care deverseaza in reseaua publica.
- Pentru dispersia emisiilor poluante provenite de la gazele arse se vor prevedea un cosuri de fum cu o inaltime corespunzatoare
- Deseurile menajere se vor colecta selectiv 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 prezinta risc de incendii.

Intocmit,

arh. ROXANA MINDRAS



Coordonator spec. urbanism

arh. MARCHIAN MIRUNA

