str. Georges Clemenceau nr. 6A
Tel:0721773307
mail:ciorobatca@gmail.com___

loft

FOAIE DE CAPAT

Beneficiar: **TATAR ENIKO**
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 130, ap.22.

Investiţia: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT
PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MANSARDARE, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE.

Proiectant: LOFT arhitectura
Nr. Proiect: 1C/2018

Data: IULIE 2018

str. Georges Clemenceau nr. 6A
Tel:0721773307
mail:ciorobatca@gmail.com___

BORDEROU

A. Piese scrise:

1. Foaie de capat;
2. Borderou;
3. Memoriu justificativ.

B. Piese desenate:

1. Plan de incadrare in zona Pl. A01;
2. Plan de situatie existent Pl. A02;
3. Plansa Reglementari urbanistice Pl. A03;
4 Plansa echipare edilitare Pl. A04;
5. Plansa circulatia terenurilor Pl. A05;
6. Plansa foto Pl. A06;

C. Anexe:

1. Extras C.F. Nr 267078
2. Certificat de urbanism Nr. 2309
3. Plan de amplasament
4. Referat de admitere

Memoriu

Capitolul 1 - INTRODUCERE

str. Georges Clemenceau nr. 6A
Tel:0721773307
mail:ciorobatca@gmail.com___

- Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor architectural urbanistice si se afla in proprietatea lui Tatar Eniko.
- Terenul studiat are o forma regulata cu front la strada Crisan.
- In prezent pe terenul studiat se afla o constructie din caramida, dispusa pe parter, cu subsol partial. Acoperisul este tip sarpanta cu invelitoare din tigla.
- Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predomina locuinte unifamiliale) cu standard ridicat; de parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare datand din primele doua decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, avand deschiderea la strada de 12-25m, adancimea de 30-55m si suparafata de 450 – 1000 mp) si de regimul de construire izolat.

Corp existent – - Destinatia de constructii de locuinte
- Constructie din caramida dispusa pe parter cu subsol partial. Acoperisul este tip sarpanta cu invelitoare din tigla si dependinte.
- Imobilul existent este alcatuit din: 1 camera, 1 bucatarie si are functiunea de locuire.
- Suprafata construita la sol a constructiei existente este de 58.0mp + dependinte.

Corpul existent se pastreaza.

Se propune:
- **Mansardare constructie existenta**
- **Amenajarea exterioara si imprejmuirea terenului.**

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

1.1.1. Denumirea proiectului :

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI

ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA

str. Georges Clemenceau nr. 6A
Tel:0721773307
mail:ciorobatca@gmail.com___

LUCRARILOR DE MANSARDARE, AMENAJARI

EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE.

1.1.2. Beneficiar: **TATAR ENIKO**
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 130, ap.22.

1.1.3. Proprietar: **TATAR ENIKO**
Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, B-dul 1 Decembrie 1918, nr. 130,
ap.22.

1.1.4. Amplasament: **str. CRISAN nr.39, CLUJ NAPOCA**.

1.1.5. Proiectant general: LOFT arhitectura

1.1.6. Numar proiect: 1C/2018
1.1.7. Data elaborarii: IULIE 2018

1.1.8. Certificat de urbanism **:** 2309/07.06.2018

Capitolul 2 – INCADRARE IN ZONA

2.1. Incadrare in localitate:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Cluj Napoca, pe str. CRISAN nr.39, jud. Cluj,
in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare ale zonei:

- Destinatia zonei este : zona construita protejata – locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

- Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale) cu standard ridicat, pe parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare datand din primele doua decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, avand deschiderea la strada de 12-25m, adancimea de 30 – 55m si suprafata de 450-1000mp) 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).

Capitolul 3 – SITUATIA EXISTENTA

3.1. Prevederi ale Regulamentului de Urbanism conform C.U.nr: 2309/07.06.2018 :

- **Regim juridic:**
  Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoafla, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice. Imobilul se afla in proprietatea privata a beneficiarei Tatar Eniko conform extras C.F.nr: 267078.
  Proprietara consimte mansardarea imobilului existent.
- **Regim economic:**
  Folosinta actuala: curti constructii si C1 –casa conform CF 267078 .
  Corp existent - destinatia constructiei: constructii de locuinte.
  Destinatia zonei: Zona construita protejata - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.
- Regim tehnic:
  UTR: ZCP_Liu – Zona construita protejata - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.
  P.O.T. max = 35%
  C.U.T max = 0.9

3.2. Descrierea terenului si a imobilelor studiate, evidentiata in studiile de fundamentare si avizele de amplasament:

a) Suprafata parcela: 298m²

b) Dimensiuni parcela: Parcela analizata este o parcela cu o forma regulata, cu front la strada Crisan pe o lungime de 13,48m.

c) Accese: Parcela are atat acces auto cat si acces pietonal din strada Crisan.

d) Vecinatati:

-Pe latura nordica parcela studiata se invecineaza cu strada Crisan.

-Pe laturile sud, est si vest ale terenului se afla parcele aflate in proprietate privata, pe care sunt amplasate construcii izolate cu regimuri de inaltime P, P+1 si P+1+M.

- Nord: Strada Crisan.
- Sud: Proprietate privata **SOFTVISION**, Imobil P+1+M.
- Est: Proprietate privata **GECSE ROZALIA**, Imobil P.
- Vest**:** Proprietate privata **CIUREA ADRIAN**, Imobil P+1.

e) Particularitati topografice:

Terenul are o declivitate accentuata pe directia vest- est.

Diferentele de nivel pe parcela sunt preluate de zidurile de sprijin existente.

Tot datorita diferentei de nivel este explicabila si prezenta spatiilor subterane C2, C3 (garaj si anexa).

d) Analiza fondului construit (functiuni, structura, regim de inaltime, stare):

In prezent pe terenul studiat se afla o constructie din caramida in stare buna, dispusa pe parter cu subsol partial, si dependinte, cu functiunea de locuinta.

Acest corp face obiectul mansardarii.

Imobilul existent este alcatuit din: 1 camera, 1 bucatarie si are functiunea de locuire. Suprafata construita la sol a constructiei existente este de 58.0mp.

e) Indici de ocupare a terenului:

Constructia existenta, ocupa pe teren o suprafata construita de 58.0m².

Indicii existenti : POT-19.5% ; CUT-0,19

f) Adancime de fundare si a apei subterane: conform studiului geotehnic se evidentiaza conditii bune de fundare pe amplasamentul studiat. In conformitate cu Stas 6054/77, adincimea de inghet este de 0,80 – 0,90m de la cota terenului natural sau sistematizat. Apa subterana este prezenta la 1,6m– 2,4m.

g) Conditii climaterice:

Zona climatica III, zona eoliana IV.

h) Parametrii seismici**:**

Zona F, grad ks - 0,08 ,tc – 0,7

i) Echiparea edilitara: Se evidentiaza echiparea edilitara existenta dupa cum urmeaza:

- Alimentarea cu apa potabila: se va bransa la retele existente pe Str. Crisan.
- Canalizarea : – racorduri si bransamente existente, Str. Crisan.
- Alimentarea cu energie electrica –: racorduri si bransamente existente, Str. Crisan.
- Alimentarea cu gaz –: racorduri si bransamente existente, Str. Crisan.
- Retea de telecomunicatii: racorduri si bransamente existente, Str. Crisan.

Capitolul 4 – REGLEMENTARI

Pe terenul studiat, in suprafata de 298m² se preconizeaza urmatoarele interventii:

- **mansardarea imobilului existent**
- **amenajarea exterioara**
- **imprejmuirea terenului**

Imobilul existent (C1) este alcatuit din: 1 camera, 1 bucatarie si are functiunea de locuire.

Suprafata construita la sol a constructiei extistente este de 58.0mp.

Acest corp face obiectul mansardarii.

Astfel se se vor face urmatoarele propuneri:

a) Obiective noi solicitate prin tema-program:

Mansardare corp de cladire existent

Tema prevede de asemenea amenajarea pe parcela a aleilor pavate, destinate circulatiei auto si pietonale si amenajarea si organizarea pe parcela a spatiilor verzi si imprejmuirea terenului .

b) Functionalitate, amplasare si conformarea constructiilor:

Imobilul existent este alcatuit din: 1 camera, 1 bucatarie si are functiunea de locuire.

Suprafata construita la sol a constructiei existente este de 58.0 mp.
Acesta este amplasat cu o retragere de 6.95 m fata de aliniament, 1.71 m fata de limta posterioara, 2 m fata de limita estica si 8.92 fata de limita vestica.

Interventia propusa nu afecteaza amprenta la sol a corpului existent si amplasarea acestuia pe parcela.

Se propune mansardarea imobilului existent amenajarea exterioara si imprejmuirea terenului analizat.

c) Relatia cu vecinatatiile si spatiul public:

Solutia respecta tipologia de amplasare si caracterul zonei.
Interventia asupra imobilului existent presupune mansardarea acestuia.
Interventia propusa nu afecteaza amprenta la sol a corpului existent si amplasarea acestuia pe parcela.
Relatia cu vecinatatile ramane neschimbata. Inaltimea totala propusa nu influenteaza insorirea constructiilor vecine.

d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor):

Mansarda propusa va fi realizata din zidarie portanta cu acoperis tip sarpanata in doua ape egale.
Pentru a determina o imagine urbana unitara in urma mansardarii imobilului existent se vor utiliza material de finisaj specifice zonei, tigla ceramica pentru invelitoare, tencuiala pentru fatade in culori pastelate, deschise apropiate de cele natural si lemn pentru tamplarii.

Imobilul existent propus spre mansardare este amplasat cu o retragere de 6.95m fata de aliniament, 3.65m fata de constructia cea mai apropiata de pe parcela estica, 9.22m fata corpul cel mai apropiat de pe parcela sud-estica, 4.43m fata de cel de pe parcela sud-vestica si 18.40m fata de constructia cea mai apropiata de pe parcela vestica.

Accesele si circulatiile in interiorul parcelei: se pastreaza cele existente pe latura nordica a sitului, din strada Crisan .
Locuri de parcare : 1 loc de parcare existent in garaj.

e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:

Se propune mansardarea constructiei existente**.** Acesta va avea un regim P+M si subsol partial.
Arhitectura mansardei propuse va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului (locuire).
Volumetria va fi echilibrata, specifica programului de locuit.
Acoperisul mansardei va fi tip sarpanta in doua ape cu pante egale.
Constructia existenta va avea in urma mansardarii o inaltime de 4.50 m la cornisa si de max 10.00m la coama.

str. Georges Clemenceau nr. 6A
Tel:0721773307
mail:ciorobatca@gmail.com___

Aspectul exterior al imobilului propus nu contravine functiunii acestuia si caracterului zonei.
Mansarda propusa se adapteaza contextului urban si amplasamentului prin:

- arhitectura de factura moderna.
- volumetrie echilibrata.
- acoperis sarpanata
- finisaje exterioare : culori pastelate, deschise.

f) Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Amprenta la sol a constructiei existente nu se va modifica. Mansardarea va presupune ridicarea cornisei existente cu cca. 1m, iar sarpanta propusa va avea doua ape egale.
Pentru a determina o imagine urbana unitara in urma mansardarii imobilului existent, se vor utiliza materiale de finisaj specifice zonei, tigla ceramica pentru invelitoare, tencuiala pentru fatade in culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale si lemn pentru tamplarii.
Inaltimea corpului de cladire rezultat in urma mansardarii este de 4.50m la cornisa si de max. 10m la coama.

g) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale si a parcarilor:

Amplasamentul studiat are acces auto si pietonal direct din strada Crisan. De asemenea pe parcela este amenajata platforma de manevrare auto, circulatia pietonala precum si un loc de parcare in garaj. Toate acestea vor fi pastrate neschimbate.

h) Datele tehnice (capacitatea, suprafata desfasurata):

Corp de cladire existent - locuinta Parter + subsol partial – **imobil propus spre mansardare.**

DATE TEHNICE PROIECT		**EXISTENT**		**PROPUS**	
BILANT TERITORIAL	Arie parcela	298 m²	100%	298 m²	100%
	Arie construita ***	58 m²	19.5%	58 m²	19.5%
	Arie zona pavata, alei, accese	83.6m²	28.5%	83.6m²	28.5%
	Arie zona verde	155.4 m²	52%	155.4m²	52%
ARII DESFASURATE	Arie construita desfasurata *	58 m²		92.8m²	
	Arie desfasurata totala **	75.7 m²		100.5m²	
COEFICIENTI	P.O.T.	19.5%		19.5%	
	C.U.T.	0,19		0.3	
REG. INALTIME	Regim de inaltime	S+P		S+P+M	
NR. PARCARI	Garaj	1		1	

* Suprafata care se ia in considerare la calculul CUT
** Suprafata care contine totalitatea spatiilor, inclusive cele care nu intra in calculul CUT.

*** Suprafata construita la sol care se ia in considerare la calculul POT.

i) Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Interventia propusa nu modifica amprenta la sol a imobilului existent. Astfel nu se modifica spatiul verde existent, organizat pe sol natural care ocupa 52.0 % din suprafata parcelei .

j) Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta:

Nu este cazul

k) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:

Nu este cazul

l) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului:

Nu este cazul

m) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Spatiul verde organizat pe sol natural - existent - 52.0 % din suprafata parcelei .

Zonele destinate spatiilor verzi se vor amenaja cu vegetatie decorativa sau fructifera, perena. Deseurile rezultate in urma lucrarilor de santier se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului de viata al populatiei.

n) Profiluri transversale caracteristice:

Circulatia auto are o latime de 3.50 m iar cea pietonala o latime de 1.20 m.

o) Lucrari de sistematizare verticala necesare:

Solutia nu prevede lucrari de sistematizare pe verticala. Se vor pastra zidurile de sprijin existente.

p) Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor):

- **Nu se modifica alinierea corpului de cladire existent.**
  Acesta este amplasat cu o retragere de 6.95 m fata de aliniament, 1.71 m fata de limta posterioara, 2 m fata de limita estica si 8.92 fata de limita vestica.
- Inaltimea corpului de cladire rezultat in urma mansardarii este de 4.50m la cornisa si de
  max 10.00 m la coama.

q) Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea: bransament existent.
- Alimentarea cu energie electrica: bransament existent.
- Alimentarea cu gaz: se va racorda la bransamentul existent.
- Retea de telecomunicatii: se va racorda la bransamentul existent.

r) Indicatori POT si CUT - admisi / existenti / propusi.

	ADMIS	EXISTENT	PROPUS

POT	50%	19.5%	19.5%
CUT	2.4	0.19	0.3

Capitolul 5 –CONCLUZII

a) Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

- **Mansardarea corpului de cladire existent nu afecteaza valoarea arhitecturala si urbanistica a zonei si nici cladirile vecine si viziblitatea constructiei studiate din spatiul public.**
- **Reglementarea propusa nu afecteaza prevederile reglementarilor urbanistice ale**

zonei ci le completeaza si le detaliaza pentru amplasamentul studiat.

b) Masurile ce decurg in continuarea PUD**:**

Pentru realizarea constructiei propuse este necesara intocmirea si aprobarea documentatiei DTAC. Autorizarea executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

Cluj-Napoca, Intocmit,

August 2018 arh. Dragos

Ciorobatca