

MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice

„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului : **Mansardare si re compartimentari interioare la casa existenta - Corp c1**
Beneficiar : SOANCA CRISTIAN DANIEL, SOANCA ION
SOANCA VIOLETA PAUNITA
Amplasament : Str. Dunarii 10C, mun. Cluj Napoca, jud Cluj
Data elaborării : 02/2018
Proiectant general : S.C. AG Tektum S.R.L

Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea mansardării unui corp de clădire existent în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism emis de Primăria Cluj Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 285403, cu nr. Cad 285403 al terenului proprietatea privată situat pe strada Dunarii 10C, Cluj Napoca.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al municipiului Cluj Napoca, amplasamentul este inclus în intravilan și este situat în UTR Lip, zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip periferic. Conform regulamentului de urbanism aferent, indicatorii urbanistici maxi-mi admisi sunt POT de 35 % și CUT de 0.9.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat într-o zonă urbanizată a localității, cu acces din strada Dunării, prin intermediul unui drum privat.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela, proprietatea beneficiarului, are o suprafață de 584 mp, conform situației de Carte Funciara nr. 285403, cu nr. Cad 285403.

Parcela studiată este delimitată de parcelele vecine proprietate privată pe laturile de nord, vest, sud, iar pe latura estică se realizează accesul auto și pietonal prin intermediul drumului privat.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Suprafața de teren studiată prin această documentație este în prezent construită. Clădirea existentă propusă pentru mansardare are regim de înălțime Parter, având suprafața desfășurată de 97 mp.

Destinatia cladirilor:

Clădirea existentă propusă pentru mansardare are destinația de locuință.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul este proprietatea particulară a beneficiarilor pentru care există extras de Carte Funciara nr. 285403, cu nr. Cad 285403, respectiv o suprafață de 584 mp.

În zona terenurile sunt în totalitate proprietăți particulare, exceptând strada Dunării care este proprietate publică de interes local.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):

- coeficient seismic $K_s = 0,08$ g;
- perioada de vibrații $T_c = 0,70$ sec;
- categoria de importanță "C";

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc):

Pe parcela existentă este edificată 3 imobile cu regim de înălțime Parter, având suprafața desfășurată totală de 133 mp.

C1 – casa de locuit, structura de cărămidă, Sc 97 mp

C2 – garaj, structura de cărămidă, Sc 15 mp

C3 – Anexa, structura de cărămidă, Sc 21 mp

Echiparea existenta:

Pe strada Dunării există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și canalizare iar clădirile existente sunt racordate la aceste rețele.

4.Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat mansardarea unui corp de cladire existent – C1.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Constructia va avea inaltimea la cornisa de 4.5 m fata de terenul amenajat si se va amplasa astfel incat sa respecte distantele de:

- 0.97 m fata de limita laterala nordica, distanta existenta in acest moment, care nu se modifica. Deasemenea, se poate observa ca exista o regula de amplasare in zona, astfel ca distantele intre diferite constructii si limitele laterale de proprietate sunt intre 0.8-2 m.

- 17.62 m fata de limita laterala sudica, nu se modifica.

- 4.62 m fata de limita posterioara nord nu se modifica.

- 6.08 m fata de limita dinspre strada, pastrandu-se retragerea existenta.

Categoria de importantă a clădirii este "C", clădire de importantă normală și clasa de importantă a clădirii conform P 100 - 92 este III.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Se propune mansardarea cladirii existente - C1.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul pe teren se face dinspre strada Dunarii, de pe latura estica, printr-un drum privat existent. Se va asigura stationarea autovehiculelor doar in interiorul parcelei pe locurile de parcare propuse la sol. Se propune 1 loc de parcare, si un loc de parcare in garajul existent.

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

Realizarea noii constructii se face prin adaptarea acesteia la relieful specific zonei, fara a aduce modificari cadrului natural existent.

Conditii de instruire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Nu e cazul, zona neavand destinatia de zona protejata arhitectural.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata curtilor vizibile din circulatiile publice si se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate.

Spatiul verde dintre cladiri si aliniament va fi tratat peisagistic, inierbat si plantat cu arbori si/sau flori ornamentale.

Pentru realizarea imprejmuirilor se va tine seama de imprejmuirile existente.

Pe lateral gardurile vor fi opace in cazul invecinarii cu alte activitati, iar in cazul invecinarii cu spatii plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal si auto exista si se face din drumul public de pe latura estica.

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului General de Urbanism (locuinte, terase, alei).

Ac totala existenta = 133mp
Ad totala existenta = 133 mp
POT total existent = 22.7 %
CUT total existent = 0.22

Ac totala dupa mansardare = 146.18 mp (inclusiv terase acoperite)
Ad totala dupa mansardare = 229.81 mp
POT total propus = 25.03 %
CUT total propus = 0.39

POT maxim admis= 35 %
CUT maxim admis = 0.9

Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):

Pe strada Dunarii exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare iar cladirile propuse se vor racorda la aceste retele.

INTOCMIT,
Arh. Stefan Marina
Arh. Iulian Zima Chis