

PUD

Obiectiv:

ELABORARE PUD ETAJARE PARȚIALA IMOBIL EXISTENT

Mun. Cluj-Napoca, str. Georges Clemenceau, Nr. 7, jud. Cluj

Beneficiari:

MORNAILA FLORIN – MIHAI si sotia MORNAILA RAMONA

Mun. Cluj-Napoca, str. Paul Chinezu, Nr. 4, jud. Cluj

SILAGHI HORATIU si sotia SILAGHI CRISTINA-ALINA

Mun. Cluj-Napoca, Bd. Nicolae Titulescu, Nr. 8, Ap.33, jud. Cluj

Proiectant general:

S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L.

comuna Gilău, strada Principală, nr. 542, jud. Cluj

Nr. Documentație :

54/2019

Data :

octombrie 2019

ELABORARE PUD ETAJARE PARȚIALA IMOBIL EXISTENT

Mun. Cluj-Napoca, str. Georges Clemenceau, Nr. 7, jud. Cluj

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF DE PROIECT:

ING. ȘIPOȘ CLAUDIU

SEF PROIECT URBANISM :

ARH. LĂSCUȘ VICENȚIU

PROIECTAT:

ARH. RADU BIG

ELABORARE PUD ETAJARE PARȚIALA IMOBIL EXISTENT

Mun. Cluj-Napoca, str. Georges Clemenceau, Nr. 7, jud. Cluj

BORDEROU**A. Piese scrise**

Foaie de capăt
Dovada plata tarif RUR
Certificat RUR
Borderou
Lista de semnături
Copie acte de identitate
Certificat urbanism
Extrase CF
Memoriu justificativ

B. Fișe tehnice-avize, acorduri, documentații preliminare

Aviz electrica
Aviz gaz
Aviz salubritate
Aviz siguranta circulatiei
Acorduri notariale coproprietari
Aviz DSP
Avize DJC – initial si actualizat
Aviz mediu
Studiu geotehnic verificat Af
Documentatie topografica vizata OCPI faza PUD
Anunt ziar
Tabel cu vecinii

C. Piese desenate

U01 Plan de încadrare în zonă	sc. --
U02 Plan încadrare în PUG	sc. --
U03 Situația existentă	sc. 1:500
U04 Reglementări urbanistice	sc. 1:500
U05 Reglementari edilitare	sc. 1:500
U06 Obiective de utilitate publica	sc. 1:500
A07 Sectiuni / desfasurate fatade interioare	sc. 1:100
U08 Desfasurata stradala / fatada principala	sc. 1:100
U09 Plan de situatie 1930	sc. 1:500
U10 Plan de situatie 1941	sc. 1:500
U11 Plan de situatie 1970	sc. 1:500
F1-F4 Montaj fotografic situatie existenta	sc. --

Întocmit,
arh. Lăscuș Vicențiu

MEMORIU JUSTIFICATIV**1. Date de recunoaștere a documentației****a. Denumirea obiectivului : ELABORARE PUD ETAJARE PARȚIALA IMOBIL EXISTENT****b. Amplasament:** Mun. Cluj-Napoca, str. Georges Clemenceau, Nr. 7, jud. Cluj**c. Beneficiari :****MORNAILA FLORIN – MIHAI si sotia MORNAILA RAMONA**

Mun. Cluj-Napoca, str. Paul Chinezu, Nr. 4, jud. Cluj

SILAGHI HORATIU si sotia SILAGHI CRISTINA-ALINA

Mun. Cluj-Napoca, Bd. Nicolae Titulescu, Nr. 8, Ap.33, jud. Cluj

d. Elaborator : S.C. PROGIS CONSULTING S.R.L., COM GILĂU, STR. PRINCIPALĂ, NR. 542, JUD. CLUJ**e. Data elaborării :** octombrie 2019**1.1. Obiectul lucrării**

Constructia existenta pe parcela studiata este compusa din 6 apartamente Se doreste etajarea partiala si mansardarea partiala a apartamentului 2; mansardarea apartamentelor 1 si 3. Asupra celorlalte 3 apartamente nu se va interveni.

1.2. Dimensionarea zonei studiate

Parcela in inteles urban reglementată prin PUD este in suprafata totala de 385 mp. Constructia existenta pe parcela este compusa din 6 apartamente. Interventiile propuse vor viza Ap.2, 1 si 3.

2. Încadrarea în zonă

Terenul în suprafață de 385 mp se află în centrul Mun. Cluj-Napoca. Accesul auto și pietonal face de pe str. Georges Clemenceau, situata pe latura nordică a parcelei.

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate :

Conform PUG Mun. Cluj-Napoca, terenul se află în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, in zona centrala, in UTR **SZCP_C1_b**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Constructia C1 existenta pe parcela se incadreaza in categoria **1A** – cladire echivalenta ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasata ca monument istoric. Ca atare, interventiile propuse asupra cladirii se vor realiza in regim specific monumentelor istorice.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

În urma realizării documentațiilor și obținerii avizelor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism rezulta faptul ca pe parcela nu exista retele edilitare care sa fie afectate de lucrarile propuse.

3. Situația existentă**3.1. Analiza fondului construit existent**

Clădirile existente în zonă sunt constituite în marea majoritate din construcții de locuințe sau servicii, cu regim mic de înălțime (P - P+2), cladiri monument istoric, echivalente ca valoare monumentelor sau cu valoare ambientala.

3.2. Circulația auto și pietonală

Accesul pietonal și auto se face de pe str. Georges Clemenceau, situata pe latura nordică a parcelei, prin gangul existent, cu latimea de aproximativ 3.00 m. Ap. 2 are și un acces pietonal existent, direct din strada.

3.3. Analiza geotehnică

Este atasata la prezenta documentatie.

3.4. Date topografice

Au fost întocmite în sistem de proiecție stereo 70, cota de referință Marea Neagră, la scara 1:200. Acestea au fost folosite ca bază de date pentru stabilirea soluțiilor tehnice pentru întocmirea planului de situație anexat prezentului studiu. Au fost ridicate: ampriza drumului, limite carosabil, limite proprietăți, capace de canal, accese în curți, șanțuri și rigole.

3.5. Date climatice

Prin poziția sa, județul Cluj beneficiază de un climat continental moderat.

3.6. Regimul juridic, economic și tehnic al terenului, bilanț teritorial

3.6.1. Regimul juridic

În conformitate cu extrasele CF aflate în copie la dosar, imobilul este coproprietate privata. Parcela in inteles urban reglementată prin PUD, in suprafata totala de 385 mp, este constituita din doua CF-uri: CF 262452, in suprafata de 308 mp reprezentand cladirea, respectiv CF 266238, in suprafata de 77 mp, reprezentand curtea interioara. Constructia este compusa din 6 apartamente. Interventiile propuse vor viza Ap.2, 1 si 3. Ap. 2 este identificat prin CF 262452-C1-U1, proprietari MORNAILA FLORIN – MIHAI si sotia MORNAILA RAMONA. Ap. 1 este identificat prin CF 262452-C1-U6, iar ap. 3 prin CF 262452-C1-U5, ambele fiind in proprietatea lui SILAGHI HORATIU si a sotiei SILAGHI CRISTINA-ALINA

3.6.2. Regimul economic

Destinația actuală a terenului și construcției este înregistrată în CF-uri ca “altele”

3.6.3. Regimul tehnic

Terenul în suprafață de 385 mp este de formă relativ patrata. Pe teren exista o locuinta compusa din 6 apartamente.

Vecinătăți:

- la Nord - str. Georges Clemenceau, domeniu public
- la Sud, Est și Vest - proprietati private, in general constructii amplasate pe calcan

BILANT TERITORIAL EXISTENT:	mp	%
S teren	385	100
S construita corp C1	308	80
S curte pavata	77	20

3.7. Echipare edilitară

Parcela studiată este echipată edilitar complet, construcția existentă fiind bransată la toate rețelele din zonă.

3.8. Disfuncționalități, priorități și servituți existente

Terenul nu este afectat de servituți.

4. Reglementări

4.1. Încadrarea în PUG

Conform PUG Mun. Cluj-Napoca, terenul se află în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în zona centrală, în UTR **SZCP_C1_b**, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Construcția C1 existentă pe parcelă se încadrează în categoria **1A** – clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasată ca monument istoric. Ca atare, intervențiile propuse asupra clădirii se vor realiza în regim specific monumentelor istorice.

4.2. Situația propusă

Construcția existentă pe parcelă studiată este compusă din 6 apartamente. Se dorește etajarea parțială și mansardarea parțială a apartamentului 2; mansardarea apartamentelor 1 și 3. Asupra celorlalte 3 apartamente nu se va interveni.

Spațiul exterior amenajat

Curtea interioară este dalată.

Împrejmuirea

Terenul nu este împrejmuit, fiind construit pe toate laturile. Accesul se face printr-un gang existent.

4.3. Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese

Accesul pietonal și auto se face de pe str. Georges Clemenceau, situată pe latura nordică a parcelei, prin gangul existent, cu lățimea de aproximativ 3.00 m. Ap. 2 are și un acces pietonal existent, direct din stradă. Conform RLU și avizului de siguranță circulației nu este obligatorie asigurarea unor locuri de parcare.

4.4. Circulația terenurilor impusă de soluția de urbanism precum și servituțile propuse

Nu sunt necesare și nu se propun cedări de teren către domeniul public sau servituți.

4.5. Regimul de aliniere și regimul de înălțime

Retrageri și aliniamente existente și propuse, conform PUG:

- retrageri existente față de toate limitele de proprietate: 0 m – construcție în aliniament, cu calcane pe limitele laterale și posterioare.

Regimul de înălțime maxim permis prin PUG este de P+1+M, regimul de înălțime propus este Spartial+P+M/E parțial.

4.6. Indicatori de ocupare a terenului (POT, CUT)

BILANT TERITORIAL :	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S teren	385	100	385	100
S construita corp C1	308	80	308	80
S curte pavata	77	20	77	20

POT existent = POT propus = 80 % (nu se modifica)

CUT existent = 1,1

CUT propus = 1,5

CUT maxim admis prin PUG = 1,6

4.7. Propuneri de echipare edilitară.

Parcela studiată este echipată edilitar complet, constructia existenta fiind bransata la toate retelele din zona.

4.8. Măsurile de protecție a mediului, de protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor

Măsurile de protecția mediului:

Terenul este situat în afara zonelor de protecție naturală. Activitățile ce urmează a se desfășura în construcția propusă (locuire permanenta) nu constituie un potențial factor de poluare pentru mediul înconjurător. Protecția apelor subterane va fi asigurată prin colectarea apelor menajere uzate în rețeaua de canalizare existentă. Construcția este izolată corespunzător din punct de vedere fonic, activitățile desfășurate în cadrul ei nu constituie risc de poluare fonică pentru vecinătăți. Nivelul de zgomot emis nu depășește limitele admise conform legislației și normativelor în vigoare. Construcția propusă nu generează și nu evacuează în atmosferă gaze periculoase sau poluante, nu constituie risc de poluarea aerului. Prin desfășurarea activității propuse (locuire) nu se generează și/sau depozitează în incintă deșeurile ce ar putea produce poluarea solului. Colectarea deșeurilor se va face de către firma de salubritate responsabilă de zona.

Măsurile de protecție sanitară:

La realizarea propunerii pentru obiectivul de investiții s-a ținut cont de normele sanitare în vigoare referitoare la funcțiunea propusă.

Măsurile de prevenire și stingerea incendiilor:

Se vor respecta normele în vigoare referitoare la securitatea la incendiu.

4.9. Concluzii

Obiectivul propus este în concordanță cu caracterul zonei studiate.

Construcția acestuia este în concordanță cu direcțiile de dezvoltare ale zonei studiate și nu generează efecte negative asupra mediului construit sau natural.

Întocmit,
Arh. Urb. Lăscuș Vicențiu