

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE	
DENUMIREA LUCRARII	ELABORARE PUD PENTRU EXECUTIA LUCRARILOR DE EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI COLECTIVE
BENEFICIAR	ROSCA MIHAI HOREA Str. Trandafirilor, nr. 10, Cluj-Napoca
PROIECTANT	S.C. OVERSTATE SRL-D , Str.Delavrancea nr. 19 , Cluj-Napoca
FAZA	PUD
LISTA DE SEMNATURI	Sef proiect : Arh. Marius Ardelean Arh. Vanca Dan

BORDEROU

PIESE SCRISE
Certificat de urbanism
Extrase cf actualizate
Studiu geo
Lista de semnaturi
\Avize si acorduri retele si institutii

PIESE DESENATE		
Planuri cadastrale	1:500	
Plan de incadrare in zona si PUG	1:1000	U1
Situatia existenta	1:500	U2
Reglementari urbanistice	1:500	U3
Circulatia terenurilor	1:500	U4
Reglementari edilitare	1:500	U5

MEMORIU TEHNIC

PUD

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE IN CONFORMITATE CU:

CONFORM OG 27/2008

LEGEA NR.242/2009 privind modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, si Ordinul 91/1991 al MLPAT.

FORMULARELE PROCEDURA DE AUTORIZARE SI CONTINUTUL DOCUMENTATIILOR, prevazute la art.2, alin. 2 si art. 6, alin. 1 din LEGEA NR. 50/1991, anexa la MONITORUL OFICIAL 228/14.11.1991.

HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, MONITORUL OFICIAL NR. 149/16.07.1996.

M.O. PARTEA I, NR. 373/10/VII/2001 – LEGE – privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

CAP.1 INTRODUCERE

a) Denumirea lucrarii: **ELABORARE PUD PENTRU EXECUTIA LUCRARILOR DE EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI COLECTIVE**

Amplasament, StrTrandafirilor nr. 10, Cluj-Napoca

Proiectanti : Sef proiect : Arh. Marius Ardelean

b) **Obiectul lucrarii**

- Obiectul prezentei documentatii este elaborarea PUD:
Extindere si mansardare imobil de locuit cu un regim de inaltime existent-parter si amenajare pod pentru locuire, construire scara exterioara pt. acces pod fara modificarea sarpantei.

c) **Surse de documentare – baza topografica**

Anterior prezentei documentatii au fost elaborate alte documentatii care au avut ca obiect studierea si analiza posibilitatilor de dezvoltare a respectivei zone din municipiul Cluj- Napoca, documentatii care au stat la baza acestui PUD: etc

PUG municipiul Cluj- Napoca.

Pentru analiza situatiei existente a zonei s-au utilizat planurile 1: 500, 1: 1000 si 1: 10000 folosite in cadrul PUG si al Regulamentului Local de Urbanism.

1. Pentru solutia de detaliu s-a avut in vedere documentatia referitoare la ridicarea topografica, documentatie avizata de catre ANCPI – OCPI Cluj.

CAP.2 INCADRARE IN LOCALITATE

Prin prevederile PUG si ale Regulamentului Local de Urbanism, zona studiata in cadrul acestui PUD se afla situata in pe Trandafirilor, si este inclusa in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

Utr: Lip-locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

- pot max admis=35% si cut=0.9
- pot propus=30.20% si cut propus= 0,62

CAP.3 SITUATIA EXISTENTA

Pe teren exista un imobil de locuit parter (**reautorizat in 2018 cu AC nr. 574 prin care s-a acceptat drumul de acces la proprietate) in scris in cf. cu acces din str. Trandafirilor.**

Conformatia terenului-orizantal si plat

a) Regimul juridic

Terenul pe care este construit unimobil de locuit parter este in suprafata de 417 mp este in proprietatea lui Rosca Mihai Horea conf. cf nr. 278089 si undrum de acces in suprafata de 110 mp cu cf. nr. 278086.

CAP.4 PROPUNERI – stabilirea modului de organizare arhitectural- urbanistica, reglementari, categorii de interventii

a) Elementele de tema

Regimul de inaltime existent – Parter

Regim de inaltime propus: P+ M : -beneficiarul doreste construirea amenajarea podului existent fara modificarea structurala acestuia pentru marirea spatiului locativ si construirea unei scari exterioare pentru acces mansarda.

- vecinatati: - latura nordica-Bontidean Samir-nr 8
- latura sudica-Baban Augustin-12
- vistica-Depozitul de filme
- latura estica-Marzan Anton-8A

- imobilului existent este amplasat la:

- 5.20 m- latura vestica
- 1,00 m-latura nordica
- 6.54 m-latura estica
- 6.62 m=-latura sudica

b) Desrierea solutiei-legenda indicatori urbanistici

	BILANT TERITORIAL	existent	existent	propus	propus
		mp	%	mp	%
1	S. teren	417	100	417	100
2	S. construita existent	116	27.80	126	30.20
3	S. constr.desfasurata	116	-	252	-
6	S. spatii verzi	170	40	170	40
7	S. carosabil si pietonal propuse	131	32.20	121	29.80
		417	100	417	100
	POT		27.80		30.20
	CUT	0.27		0.61	
	Nr. apartamente	2		2	
	Nr. loc parcaje supraterane	3		3	
	UTR-Lip conf PUG	POT max=35; CUT max=0.9 POT prop=30.20; CUT max=0.61			
	H. maxim coama	-9.00 m			
	H. max cornisa	-3.50 m			

Constructia proiectata se incadreaza la **CATEGORIA “..C....” DE IMPORTANTA** (conform HGR nr. 766/1997) si la **CLASA “.II.” DE IMPORTANTA** (conform Normativului P100/92).

I.04 - Elemente de trasare conform amplasament existent:

- 5.20 m- latura vestica
- 1,00 m-latura nordica
- 6.54 m-latura estica
- 6.62 m-latura sudica

c) . Organizarea circulatiilor

Accesul auto si pietonal se va realiza din Str.Trandafirilor pe un drum de acces conform cf anexat nr. cad.278076 in suprafata de 110 mp.Stationarea autovehicolelor se va realiza doar pe terenul proprietate.

d) Regimul juridic, circulatia terenurilor

Terenul este in proprietatea lui Rosca Mihai Horea.

Terenul amplasat la vest - depozitului de filma, restul terenurilor adiacente sunt proprietate privata.

e) Regimul de aliniere existent si viitor

Nu se modifica cel existent.

f) Regimul de inaltime propus- P+ M

g) Modul de utilizare a terenului

Terenul va fi utilizat in limitele prevazute de PUG CLUJ.

h) Plantatii, protectia mediului

Se propune plantarea cu arbusti de jur-imprejurul proprietatii precum si plantarea de vegetatie joasa.

Se propune amenajarea incintelor cu alei si plantatii in sistem peisager.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin rigole la retea esistenta .

g) Echiparea edilitara

Alimentarea cu apa

In zona exista retea de alimentare cu apa, iar proprietatea respectiva se va bransa la aceasta retea.

Canalizarea

Se va bransa la retea esistenta pe din str. Trandafirilor.

Alimentarea cu energie electrica

Asigurarea alimentarii cu energie electrica a imobilului se va face prin racordul la retea esistenta pe str. Trandafirilor.

Alimentarea cu energie termica

Imobilul va avea incalzire proprie, alimentata cu gaz printr-un racord la retea zonala.

Telefonie

Imobilul se va bransa la retea esistenta.

CAP.5 CONCLUZII

Prezenta documentatie PUD stabileste conditionarile si reglementarile urbanistice(marire CUT si POT), in vederea construirii pe terenul studiat si a zonei reglementate prin PUD mentionat in acest memoriu general .

Prin aceasta documentatie se propune ridicarea confortului zonei si asigurarea unei coerente urbanistice care sa nu disturbe caracterul zonei. Prin acestea se reglementeaza cresterea coeficientului de ocupare al terenului in acesta zona.

CLUJ- NAPOCA iulie 2019

Intocmit arh. Marius Ardelean

Arh.Marius Ardelean