

MEMORIU DE ARHITECTURA

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

- denumire proiect - P.U.D.- ETAJARE APARTAMENT NR.3.
- beneficiari - CHIRICA SORIN SI CHIRICA ANICA
dom. CLUJ-NAPOCA,Calea Dorobantilor,nr.43-46/ap.3 jud.Cluj.
- proiectant - BIA MACOTI-Arh.Tise C-tin,str.Fierului,nr.6,Cluj-N.
- data elaborarii - IAN. 2020
-

Motivarea lucrarii

AVAND IN VEDERE CA ACEST CORP DE CLADIRE IN REGIM DE S+P+M ESTE IN PLIN PROCES DE RENOVARE SI MANSARDARE, repectiv AP. 1, 2, 4 si 5 , IN BAZA AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE NR.263/2017 SI NR.1/ 06.01.2020 (VEZI FOTO SI COPII DUPA AUTORIZATII), BENEFICIARUL in calitate de proprietar a ap. 3 PROPUNE PRIN PROIECT FINALIZAREA RENOVARII ACESTUI CORP DE CLADIRE (respectiv Corpul D cu cele 5 ap.)

SOLUTIA DISCUSATA SI PROPSUSA ESTE DE A ETAJA AP.3 PENTRU OBTINEREA UNUI ALINIAMENT LA CORNISA , REZULTAND ASTFEL O UNIFORMITATE SI CONTINUITATE A CLADIRII CORP D. (VEZI FOTO).

Pentru o solutie de RENOVARE SI MANSARDARE NU AM PROPSU deoarece ar rezulta o CONSTRUCTIE IN SCARI fara aliniament la cornisa..

A pastra CLADIREA IN STAREA ACTUALA si a nu gasi o solutie de rezolvare ar ramane o imagine a cladirii renovate cu un apendice cu ASPECT RURAL, saracacios si insalubru, la Calea Dorobantilor, imobilul fiind situat la strada.

Mentionam ca suprafata ap.3 este de doar 37 mp.

Obiectul lucrarii

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a localitatii Cluj-Napoca, in prezent zona in studiu este rezolvata urbanistic prin P.U.G. Aprobat cu H.C.L.

Prin acest P.U.G. pentru zona in studiu a localitatii Cluj-Napoca, proiectantul si avizatorul au propus **Zona construita protejata-Zona mixta cu regim de construire inchis**, beneficiarii in dorinta de a FINALIZA RENOVARA IMOBILULUI , intocmeste acest P.U.D. pentru a solutiona urbanistic amplasarea cladiri si a materializa amplasamentul cladirii propuse etajarii, precum si drumul de acces din strada asfaltata,Calea Dorobantilor.

S-a urmarit etajarea si reabilitarea casei existente in zona construita protejata.

S-a urmarit de asemenea solutionarea circulatiei auto si pietonale pe lot spre zona de drum de 4 benzi de circulatie cu 2 trotuare iar accesul auto la parcarea din curte se va face prin poarta existenta.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se afla in partea centrala a localitatii.

In conformitate cu Planul Urbanistic General, aprobat cu HCL - zona considerata in studiu , se inscrie in **ZONA DE LOCUIT**, in UTR **ZCP_M1 – Zona construita protejata, Zona mixta cu regim de construire inchis.**

Amplasamentul locuintei ce a determinat intocmirea acestui P.U.D. face parte din teritoriul intravilan din partea centrala a localitatii, lotul in studiu fiind actualmente in intravilan.

P.U.D.-ul propriu zis , prin detalierea zonei studiate, imbunatatesta solutia de circulatie prin trasarea la limita lotului a unei parcuri pt.2 autoturisme ,suprafata de teren obtinuta prin conventie de la vecin, ca si accesul la aceasta si a unei alei pietonale de acces spre locuinta.

PROIECTUL PROPRIU ZIS :

- STUDIUL FACUT PRIN P.U.D. S-A INTOCMIT PT. O PARCELA INTREAGA (VEZI STUDIU DE INCINTA)**
- DACA CORPUL D cu C1-(U1,U2, U4,U5) IN REGIM DE S+P+M SE RENOVEAZA SI MANSARDEAZA IN BAZA AUTORIZATIILOR DE CONSTRUIRE NR.263/2017 SI NR.1/ 06.01.2020 (VEZI FOTO SI COPII DUPA AUTORIZATII), BENEFICIARUL DORESTE SA ETAJEZE CLADIREA PE PARTER PENTR A CONSTRUI UN APARTAMENT IN PLUS SI A AVEA INALTIMEA LA CORNISA CA SI CLADIREA IN RENOVARE.**
- BENEFICIARUL CHIRICA SORIN A OBTINUT AVIZUL DE LA "DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CLUJ " DUPA CE S-AU PREZENTAT FOTOGRAFII CU LUCRARILE DE RENOVARE SI MANSARDARE POD LA CORPUL DE CLADIRE D cu C1-(U1,U2,U4,U5) IN BAZA AUTORIZATIEI ELIBERATE DE PRIMARIA CLUJ-NAPOCA SI FOTOGRAFIE CU ALINIAREA CLADIRII ETAJATE PROPUSE , LA CORNISA CLADIRII EXISTENTE IN REGIM DE S+P+M.**
- Mentine UTR **ZCP_M1** - cu cladirea din interiorul zonei in studiu clasificata in categoria 3-cladiri neutre pt. care este acceptabila restructurarea totala sau partiala.**
- Mantine accesul pietonal de pe lotul in studiu.**
- Propune o zona de 2 parcuri (teren obtinut prin **CONTRACT DE COMODAT** de la vecinul Ban Cosmin cu accesul auto aferent.**
- Propune realizarea unei locuinte colective cu 2 unitati locative minimale.**

INTOCMIT
ARH.TISE C-TIN MARIAN



PLAN URBANISTIC DE DETALIU-Cluj-Napoca,Calea Dorobantilor,nr.43-46/3,judCLUJ

B.I.A. MACOTI-Arh.
TISE C-TIN MARIAN
STR.FIERULUI NR.6
3400 CLUJ - NAPOCA
AUT. 369/2003-CLUJ
TEL/FAX 0264/484919

FISA PROIECTULUI

Obiect : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- ETAJARE APARTAMENT NR.3
Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor,nr.43-46/3, jud.Cluj

Beneficiari : **CHIRICA SORIN si CHIRICA ANICA**
Cluj-Napoca, Calea Dorobantilor,nr.43-46/3, jud.Cluj

Proiectant : **B.I.A. MACOTI -Arh. TISE C-TIN MARIAN**
Str.Fierului,nr.6 – CLUJ-NAPOCA

Faza de proiectare : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Proiect nr./data : **Pr.nr. U1/IAN. 2020**

Intocmit
Arh.Tise C-tin Marian



B.I.A. MACOTI-Arh.
TISE C-TIN MARIAN
STR.FIERULUI NR.6
3400 CLUJ - NAPOCA
AUT. 369/2003-CLUJ
TEL/FAX-0264/484919

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

- Certificatul de urbanism (copie)
- Extras C.F. cu proprietatea (copie)
 - Fisa proiectului
 - Borderou
 - Memoriu justificativ
 - .1 Introducere
 - .1 Incadrarea in zona
 - I. Situatia existenta
 - II. Reglementari
 - III. Bilant teritorial

B. PIESE DESENATE

1. Plan de incadrare	A1	sc. 1:5000
2. Plan de incadrare in zona-Google	A2	sc. 1:
3. Plan de incadrare in zona	A3	sc. 1: 500
4. Plan ridicare topografica	A4	sc. 1: 200
5. Plan de incadrare in PUG Cluj-Napoca	A5	sc. 1:5000
6. Situatia existenta	A6	sc. 1: 200
7. Reglementari	A7	sc. 1: 200
8. Proprietati asupra terenurilor	A8	sc. 1: 200
9. Reglementari retele edilitare	A9	sc. 1: 200
10. Desfasurari la strada si curte	A10	

Intocmit
Arh.Tise C-tin Marian



PLAN URBANISTIC DE DETALIU-Cluj-Napoca,Calea Dorobantilor,nr.43-46/3,jud.CLUJ

B.I.A. MACOTI-Arh.
TISE C-TIN MARIAN
STR.FIERULUI NR.6
3400 CLUJ - NAPOCA
AUT. 369/2003-CLUJ

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoastere a documentatiei

- denumire proiect - P.U.D.- ETAJARE APARTAMENT NR.3.
- beneficiari - CHIRICA SORIN SI CHIRICA ANICA
dom. CLUJ-NAPOCA,Calea Dorobantilor,nr.43-46/3 jud.Cluj.
- proiectant - BIA MACOTI-Arh.Tise C-tin,str.Fierului,nr.6,Cluj-N.
- data elaborarii - IAN. 2020

Obiectul lucrarii

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a localitatii Cluj-Napoca, in prezent zona in studiu este rezolvata urbanistic prin P.U.G. Aprobat cu H.C.L.

Prin acest P.U.G. pentru zona in studiu a localitatii Cluj-Napoca, proiectantul si avizatorul au propus **Zona construita protejata-Zona mixta cu regim de construire inchis**, beneficiarii in dorinta de a-si extinde si reabilita locuinta pentru ei si copii , intocmeste acest P.U.D. pentru a solutiona urbanistic amplasarea cladiri si a materializa amplasamentul acestei cladiri propuse precum si drumul de acces din strada asfaltata,Calea Dorobantilor.

S-a urmarit etajarea si reabilitarea casei existente in zona construita protejata.

S-a urmarit de asemenea solutionarea circulatiei auto si pietonale pe lot spre zona de drum de 4 benzi de circulatie cu 2 trotuare iar accesul auto la parcarea din curte se va face prin poarta existenta.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata se afla in partea centrala a localitatii.

In conformitate cu Planul Urbanistic General, aprobat cu HCL - zona considerata in studiu , se inscrie in ZONA DE LOCUIT ,in UTR **ZCP_M1 – Zona construita protejata, Zona mixta cu regim de construire inchis**.

Amplasamentul locuintei ce a determinat intocmirea acestui P.U.D. face parte din teritoriul in intravilan din partea centrala a localitatii, lotul in studiu fiind actualmente in intravilan.

P.U.D.-ul propriu zis , prin detalierea zonei studiate, imbunatatesta solutia de circulatie prin trasarea la limita lotului a unei parcari pt.2 autoturisme ,suprafata de teren obtinuta prin conventie de la vecin, ca si accesul la aceasta si a unei alei pietonale de acces spre locuinta.

Proiectul propriu –zis

- mentine UTR **ZCP_M1 - cu cladirea din interiorul zonei in studiu clasificata in categoria 3–cladiri neutre pt. care este acceptabila restructurarea totala sau partiala.**
- mentine accesul pietonal de pe lotul in studiu.
- propune o zona de 2 parcari (teren obtinut prin **CONTRACT DE COMODAT de la vecinul Ban Cosmin) cu accesul auto aferent**
- propune realizarea unei locuinte colective cu 2 unitati locative minime.

3. SITUATIA EXISTENTA

Zona studiată se află în intravilanul localitatii Cluj-Napoca, partea centrala , in partea d nord a strazii Calea Dorobantilor. Suprafața studiată a lotului este de 206,00 mp și est delimitată astfel:

- la sud -strada Calea Dorobantilor.
- la nord, sud si est- proprietati particulare

Accesibilitatea la caile de comunicatie este facila din incinta carre deserveste toate apartamentele vecine.incinta existenta fiind asfaltata .

Folosinta actuala : teren curte si constructii -in folosinta petentilor .

In zona studiata exista construita o casa de locuit in regim de S+P+1E in partea sudica a lotului in studiu-spre strada.

3.1. Regimul juridic

Terenul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, fiind in totalitate proprietatea particulara a beneficiarilor.

Beneficiarii au **lotul** dupa cum urmeaza:

- CHIRICA SORIN si sotia
- CHIRICA ANICA – ca bun propriu - cota 1/1 – NR.CAD.261195-C1-U3 cota teren d 1950/20600 si cota parti comune de 9,47/100.

3.2. Analiza fondului construct existent

In zona terenului considerat exista cladiri de locuinte vechi. Cladirile au regim de inaltime de maxim S+P+1E cele vechi construite , pe fundatii de beton, zidarie de caramida, planse de beton si lemn,sarpante de lemn si invelitoare de tigla ceramica.

Acet fond construct nu are o valoare deosebita -cladiri case de locuit din categoria 3– cladiri neutre pt. care este acceptabila restructurarea totala sau partiala.

3.3. Caile de comunicatii

Accesul la lotul in studiu se face din Calea Dorobantilor cu sens unic de circulatii auto pe 4 benzi si circulatie pietonală pe 2 trotuare. Aceasta este o strada modernizata asfaltata .

Poarta de acces auto in incinta si la parcuri este de 4,00 m latime iar cea pentru acces pietonal este de 1,00 m latime iar parcarea pe terenul obtinut de petent prin Contract d comodat este de 25,00 mp .

3.4. Echiparea tehnico-edilitara

In prezent exista in zona si incinta- retele de energie electrica ,retele de apa si canalizare, retele de gaz metan pana la cladirile existente.

3.5. Situatia geomorfologica

Vezi STUDIUL GEOTEHNIC .

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

Tema de proiectare stabilita de comun acord cu beneficiarul lotului amintit mai sus si autoritatile locale, prevede studiu de lot a terenului in suprafata de 206 mp fara drumul de acces aferent, Calea Dorobantilor dar impreuna cu incinta cu mai multe constructii spre care nu este construita imprejmuire.

Propunerile de tema au avut la baza prevederile P.U.G.-ului aprobat cu H.C.L. pt. a se realiza o Zona construita protejata-Zona mixta cu regim de construire mixt iar conform dorintei beneficiarului s-a propus un regim de inaltime de P+1E

- UTR ZCP_M1 - POT maxim = 50,00%
- CUT maxim = 2,2

- POT real = 82,50 %
- CUT real = 2,00 la constructie in regim de P+1E.

Aria totala a constructiei propuse + constructiile existente va fi de :

- Ac = 170,00 mp;
- Ad = 420,00 mp;

Avand in vedere ca regimul de inaltime propus in zona este de S +P+2E si ca POT=50,00 %, utilizarea terenului existenta este peste cea propusa prin P.U.G., respectiv in regim de inaltime de P+1E, cu POT= 82,50% iar CUT=2,0, sub cea din PUG de 2,2..

5. REGLEMENTARI

Partiul urbanistic

Teritoriul zonei studiate se gaseste in intravilanul din partea centrala a localitatii Cluj-Napoca si are materializata o circulatie auto si pietonala interioara prin PUG aprobat prin HCL..

In ceea ce priveste propunerile privind amplasarea constructiei pe lot, aceasta are caracter rezidential si este realizata individual in cadrul lotului in studiu cu amenajariile exterioare corespunzatoare.

- Aliniamentul propus cel de la strada este la trotuarul existent iar cladirea cu apartamentul 3 este amplasata in spatele 20,00 m de la strada .
- Calea Dorobantilor este de categoria a II-a cu 14,00 m latime si 2 trotuare cu latimea de 2,50 m,(este cuprinsa tangential in partea de sud al PUD-ului.).
- Aleea de acces pietonal este de 1,00 m latime iar parcarea este de 5,00x5,00 m propusa in exteriorul lotului pe un teren cobtinut prin contract de comodat de la vecinul Ban Cosmin.

5.1. Sistematizare verticala

Datorita formei plate a terenului nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala . In partea de sud a lotului este construita o poarta pentru acces pietonal iar langa o poarta de acces auto in incinta care cuprinde si cele 2 parcari ale potentului..

5.2. Regimul juridic,circulatia terenurilor

Terenul aferent prezentului PUD si care este si obiectul lucrarii, apartine domeniului proprietatii private.

- domeniul privat va fi de 206,00 mp suprafata lotului cota 1/1 .
- domeniul public va fi cel al drumului si trotuarului din exteriorul lotului.

Suprafata domeniului privat nu va include realizarea strazilor principale de acces ci doar accesul pietonal la apartamente .

- Aleea de acces pietonal amenajata are o latime de 1,0 ml .

5.3. Regimul de aliniere si inaltime

Modul de dispunere in plan a constructiei respecta principiile urbanistice specifice unei zone rezidentiale cu alinierea acestora corespunzatoare la trotuarul strazii Calea Dorobantilor la limita trotuarului, drum de acces existent, modernizat.

Aliniamentul posterior este pe limita nordica a lotului, conform plansei cu propuneri si reglementari.

Fata de limitele laterale a lotului este asigurata vecinatatea cu incinta de acces auto, dar spre limita estica constructia este lipita de calcanul cladirii vecine.

Inaltimea maxima va fi de 7,50 m la cornisa in regim de P+1E .

Alinierile propuse la strada precum si alinierile posterioare sunt materializate pe planse. Imprejmuirile spre strada au inaltimea de 2,00 m din o parte transparenta in partea de sus si din metal – tabla in partea de jos a portii si usii de acces pietonal,

5.4. Modul de utilizare a terenului

Se stabilesc valori maxime pentru procentul de ocupare a terenului (POT) si a coeficientulu de utilizare a terenului (CUT) raportand suprafata ocupata la sol a cladirilor si respectiv suprafata desfasurata a cladirilor la suprafata terenului aferent acestora.

Indicii recomandati pentru a obtine o utilizare optima a terenului in functie de destinatia cladirilor si regimul de inaltime sunt urmatorii :

UTR ZCP_M1 - POT = 50,00 % pt.regim S+P+2E.

- CUT = 2,2

- POT real = 82,50 % pt. regim P+1E.

- CUT real = 2,0

. Aria construita la sol Ac = 170,00 mp

. Aria constr.desfasurata Ad = 420,00 mp

. Aria terenului de constr. At = 206,00 mp

5.5. Retele edilitare propuse

Pentru lotul in studiu EXISTA RACORDATE : - RETELE ELECTRICE

- RETELE DE APA-CANAL

- RETELE DE GAZ METAN

Pentru incalzire si apa calda, centrala termica care se va functiona PE GAZ.

Se vor extinde retelele de curent electric si apa-canal pentru etajul propus.

5.6. Cale de comunicatie propuse

Strada din care se face accesul la lot-Calea Dorobantilor- se integreaza in reteaua de circulatie evidentiata prin P.U.G. Pe directia est-vest a municipiului. Parcajul este realizat in interiorul incintei care cuprinde inclusiv lotul in studiu, teren obtinut prin contract de comodat pentru parcarea a 2 autoturisme cu accesul aferent in suprafata de 25 mp.

De aceea prin P.U.G. s-a propus fluidizarea circulatiei auto pe sens unic, la o latime de 14,00 ml cu 4 benzi de circulatie la strada si 2 trotuare de 2,50 m latime de o parte si de alta a strazii .

5.7. Plantatiile

-Plantatiile vor fi lipsa datorita suprafetei minuscule a spatiilor verzi din lot.

5.8. Bilant teritorial

5.8.1. Zonificarea functionala

Nr. Crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propus	
		Mp	%	Mp	%
1.	Locuinte	Ac	170,00	82,50	170,00
2.	Teren pt.constructii-liber	-	-	-	-
3.	Spatii verzi	4,00	1,95	4,00	1,95
4.	Circulatii auto-parcari	-	-	-	-
5.	Trotuare	32,00	15,55	32,00	15,55
TOTAL		206,00	100,0	206,00	100,0

5.8.2. Proprietatea si circulatia terenurilor

Terenul de pe lotul in studiu este proprietate particulara iar strada Calea Dorobantilor este in proprietatea publica a municipiului Cluj-Napoca.

Lotul existent este in suprafata de 206,00 mp .

Nu este necesar sa se cedeze din suprafata lotului pentru drum .

Din totalul de 206,00 mp de teren :

- Teren proprietate particulara = 206,0 mp
- Teren proprietate publica = 0,00 mp

6. CONCLUZII

Zona considerata in proiect corespunde pe deplin unei zone construita protejata, mixta cu regim de construire inchis,cu cladiri neutre pentru care e acceptabila restructurarea totala .

Intocmit
Arh.Tise C-tin Marian



REGLEMENTARI RETELE EDILITARE

1. ALIMENTARE CU APA

Pentru consumul de apă potabilă a ocupanților obiectivului casa familială este racordată la reteaua de apă existentă pe drumul de acces, Calea Dorobanților la lotul în studiu, pentru consumul uman. .
Alimentarea cu apă a bucătăriei și a tuturor obiectelor sanitare se face din reteaua de apă amintită, respectiv cea existentă pe drumul de acces, Calea Dorobanților.

2. CANALIZAREA

Apele uzate menajere se descarcă gravitațional în reteaua de canalizare a orașului de pe strada Calea Dorobanților.

Urmărirea comportării investiției în timp se va face conform Normativului P133 – 80 de către beneficiar prin exploatarea tehnica a lucrării. În cadrul activității de urmărire curentă se va da atenție deosebită:

- scurgerii apelor spre canalizarea exterioară;
- etanșeitatea conductelor care transportă lichide de orice fel;
- infundări scurgerilor;
- apariția de fisuri, crapaturi ale conductelor;
- distorsionari ale traseului conductelor
- funcționarii tuturor armaturilor;
- neteterminarea unor lucrări ce afectează siguranța în exploatare;
- vicii în construcție a caror remediere este de durată.

3. RETELELE EXTERIOARE PENTRU INCALZIRE.

Există retele exterioare de incalzire -gaz metan.
Centrala termică va funcționa pe baza de gaz metan .

4. INSTALATII EXTERIOARE DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Există retea publică de medie tensiune LES 0.4 kV la limita proprietății. Alimentarea cu energie electrică a casei se face prin intermediul bransamentelor individuale și a firidelor de bransament. Casa este alimentată din rețeaua electrică stradală prin intermediul unei firide de bransament proprii montate în holul de acces din casa. Din aceste firide se alimentează tabloul general. Firidele vor fi prevăzute cu casa de masură propriu pentru energia electrică consumată în comun (iluminat spații de circulație, centrala termică, etc.).

2. RETELE EXTERIOARE DE TELEFONIE

Există dar nu sunt necesare, în zona fiind semnal pt.telefonie mobila.

Intocmit
Arh. Tise C-tin Marian

