

FIȘA PROIECTULUI.

FAZA:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DENUMIREA LUCRĂRII:
EXTINDERE DEMISOL, MANSARDARE CORP C1, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE
AMPLASAMENT:
Str. Madách Imre nr. 52 . Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
BENEFICIAR:
IOANEȘ Alin-Romulus și IOANEȘ Irina-Paula Str. Mocan Dumitru nr. 12 Comuna Florești, județul Cluj.
PROIECTANT:
C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr. Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

LISTĂ DE SEMNĂTURI.

SEF PROIECT:
arh. Cristian RUS
PROIECTANT:
arh. Cristian RUS

BORDEROU.

PIESE SCRISE:			
- FOAIE DE CAPĂT			
- FIȘA PROIECTULUI			
- LISTA DE SEMNĂTURI			
- BORDEROU			
- MEMORIU JUSTIFICATIV			
- CERTIFICAT DE URBANISM			
- EXTRAS C.F			
- DOCUMENTATIE TOPOGRAFICA AVIZATA DE OJCPI			
-P.V. RECEPTIE OICPI CLUJ			
-STUDIU GEOTEHNIC			
- AVIZE CONFORM C.U.			
-ANUNȚ ZIAR			
-CD FORMAT DOCUMENTAȚIE IN FORMAT ELECTRONIC			
PIESE DESENATE:			
	PI.01	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:5.000
	PI.02	PLAN GENERAL – SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI REGIM DE PROPRIETATE	1:500
	PI.03	PLAN GENERAL - REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:500
	PI.04	PLAN COORDONATOR REȚELE EDILITARE REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE	1:500
ANEXE			
		ANEXA 1 – SECȚIUNE DE PRINCIPIU CU ILUSTRAREA AMENAJĂRII MANSARDEI ÎN PODUL EXISTENT	
		ANEXA 2 – ILUSTRAREA SOLUTIEI	

		ARHITECTURAL-VOLUMETRICE	
		ANEXA 3 – FOTOGRAFII SITUAȚIA EXISTENTĂ	
		ANEXA 4 – PLANȘĂ PENTRU INFORMAREA POPULAȚIEI	

NOTĂ: Intru-cât POT existent depășește POT maxim admis pentru UTR Liu, s-a propus demolarea parțială a clădirii existente, astfel încât POT final să fie 35%.

Pentru a se putea realiza mansardarea podului de propune demolarea planșeului din lemn de peste parter aflat la cota intradosului+3.04 și înlocuirea lui cu unul din beton armat, având cota intradosului +2.65. Șarpanta va fi refăcută cu menținerea actualei geometrii a acoperișului; se propune o lucarnă de tip urban pe latura de sud și ferestre tip Velux.

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. 1. Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentației:

1.1.1. Denumirea proiectului:	EXTINDERE DEMISOL, MANSARDARE CORP C1, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE
1.1.2. Amplasament:	Str. Madách Imre nr. 52 . Mun. Cluj-Napoca, județul Cluj.
1.1.3. Faza:	P.U.D.
1.1.4. Proiectant:	C.R.B.A. – CRISTIAN RUS B.I.A. str. Cpt. Gr.Ignat nr. 8 400401, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
1.1.5. Beneficiar:	IOANEȘ Alin-Romulus și IOANEȘ Irina-Paula Str. Mocan Dumitru nr. 12 Comuna Florești, județul Cluj.
1.1.6. Data întocmirii documentației:	Mai 2022

1.2. Obiectul proiectului:

Obiectul documentației îl constituie **mansardarea cu menținerea volumetriei acoperișului existent** a locuinței unifamiliale aflate în proprietatea beneficiarilor IOANEȘ Alin-Romulus și soția IOANEȘ Irina-Paula, precum și realizarea de compartimentări interioare, respectiv extinderea demisolului construcției.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatele de urbanism emise de Primăria mun. Cluj-Napoca nr. 221/03.02.2022.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este GHIDUL PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ord. M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- Extinderea demisolului existent;
- Recompartimentări interioare;
- Mansardarea podului cu menținerea volumetriei acoperișului;
- Amenajarea de parcaje în incintă
- Refacere Imprejmuire

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform cadrului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa 02. – situația existentă și ilustrarea tipului de proprietate asupra terenurilor;
- planșa 03. - reglementări urbanistice cu mobilarea amplasamentului;
- planșa 04. – reglementări edilitare.

Se anexează avizele și acordurile obținute, solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Cap.2. Incadrarea în zonă:

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Zona studiată se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, cartierul Andrei Mureșanu, parcela având adresa Str. Madách Imre nr. 52 și se află în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Conform P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism aferent imobilul se află în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în U.T.R. Liu.

Cap.3. Situația existentă:

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Parcela de amplasament are în prezent accesul auto și pietonal asigurat drumul de acces de pe latura de Est (str. Madách Imre), drum modernizat și se menține în aceeași poziție.

Amenajarea parcajelor, staționarea și gararea autovehiculelor pentru casa propusă se va face în interiorul parcelei proprietate privată.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Suprafața parcelei proprietate a beneficiarilor este de 264mp (conf. C.F.).

Vecinătăți și dimensiuni fronturi:

- la EST drum (str. Madách Imre) – front 14.87⁵ m;
- la VEST – parcelă proprietar SZEKELY SIPOS SANDOR ZOLTAN și soția SASZET REKA – lungime 15.17m,
- la SUD– parcelă proprietar SÂNCRĂIAN MARIA - 18.39⁵m,
- la NORD – parcelă proprietar BLAGA CORNELIU– lungime 16.92⁵m.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe parcela proprietate a beneficiarilor, se afla o construcție Dp+P cu destinația de casă de locuit unifamilială.;

Parcelele adiacente pe laturile de S, V și N sunt construite și au amenajări exterioare,

Pe terenul de amplasament nu există vegetație forestieră, nu este necesară solicitarea aprobării pentru tăierea arborilor conf. O.M. 264/1999.

Propunerile din prezentul P.U.D. sunt în concordanță cu reglementările din documentațiile urbanistice întocmite și aprobate până în prezent.

Reglementările existente prevăd:

- procentul de ocupare a terenului: POT=35%;
- coeficientul de ocupare a terenului: CUT=0.9

Accesul auto și pietonal este asigurat din strada Madách Imre pe latura de Est a parcelelor.

În vederea elaborării prezentului P.U.D. au fost întocmite următoarele studii de fundamentare:

- suport topografic și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate – vizat de OJCP
- studiul geotehnic;
- documentații pentru obținerea avizelor și acordurilor;

Studiile de fundamentare, avizele și acordurile obținute până în prezent, confirmă posibilitatea realizării investiției propuse.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Caracterul zonei stabilit prin PUG, acela de zonă rezidențială s-a materializat în teren, terenurile fiind construite cu locuințe familiale.

3.4. Destinația clădirilor:

În interiorul zonei de amplasament există construcții cu destinația de case de locuit.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela de amplasament se află în proprietatea d-lui IOANEȘ Alin-Romulus și a d-nei IOANEȘ Irina-Paula conform extrasului C.F. nr. 308873 Cluj-Napoca.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

A se vedea studiul geotehnic anexat la dosar.

3.8. Accidente de teren:

Nu există accidente de teren.

Suprafața terenului este stabilă din punct de vedere fizico-geologic.

3.9. Adâncimea apei subterane:

Conform studiului geotehnic, apa subterană nu a fost interceptată pe adâncimea corespunzătoare forajului. Nu sunt necesare epuismențe.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei:

Conform studiului geotehnic prezentat anterior – vezi punctul anterior

3.7.

3.11. Analiza fondului construit existent:

Pe terenul studiat există o construcție cu destinația de casă de locuit, având regimul de înălțime Dp+P.

Nu există construcții în imediata vecinătate a amplasamentului, care să fie afectate prin propunerile făcute.

3.12. Echiparea edilitară existentă:

Parcela de amplasament dispune de racorduri și branșamente la rețelele edilitare.

Zona de amplasament dispune de echipare edilitară, după cum urmează:

- alimentare cu apă – conductă publică de apă drum adiacent (str. Madách Imre) având $\Phi 120\text{mm}$;
- canalizare;
- energie electrică – linie drum adiacent lea 0.4KV;
- gaze naturale;
- rețele termice. – nu sunt.

Cap.4. Reglementări:

4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor:

Propunerile prezentului P.U.D. constau în:

- Extinderea demisolului existent;
- Re compartimentări interioare;
- Mansardarea podului cu menținerea volumetriei acoperișului;
- Amenajarea de parcaje în incintă
- Refacere Imprejmuire

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Destinația construcțiilor se va încadra în sfera utilizărilor admise prin P.U.G. – locuințe individuale și funcțiuni complementare.

Se propune mansardarea locuinței existente, mansarda urmând a se dezvolta în spațiul podului existent;

Se menține amprenta la sol a construcției, fără a se face nici un fel de modificare a acesteia;

4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Se menține imaginea actuală a construcției, aceea de casă de locuit cu acoperiș tip șarpantă în 4 ape, cu o pantă de cca. 40°, și învelitoare din țiglă ceramică.

4.4 Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente:

Vezi punctul anterior.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În momentul elaborării P.U.D. există construcții în zona studiată.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Se menține accesul și circulația auto și pietonală din str. Madách Imre. În incintă se amenajază circulația auto de incintă, cu platforme pentru parcare a autovehiculelor.

Nu sunt necesare lucrări care să vizeze domeniul public; strada Madách Imre este modernizată, iar poziția accesului în incintă se menține.

În incintă se amenajază două locuri de parcare, cu respectarea Anexei nr. 2 la RLU aferent PUG

4.6.1. Circulația auto:

Se estimează că fluxul total de circulație poate avea valori maxime de 1-2 vehicule fizice/zi.

4.6.2. Circulația pietonală:

Circulația pietonală se va face pe trouare și alei dalate cu materiale antiderapante și durabile în timp.

4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei:

Cadrul natural nu prezintă elemente de reper: plantații majore, forme de relief. S-a urmarit conservarea volumetriei și a plasticii arhitecturale existente.

4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată:

Nu e cazul.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologica și diminuarea poluării:

Nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică.
Activitatea adăpostită de construcții nu generează noxe.

4.10. Obiective publice:

Nu se prevăd obiective publice.

4.11. Măsuri P.S.I.

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.
Echiparea, dotarea și exploatarea obiectivelor se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Parcela nu are în prezent spații verzi amenajate.
Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață de 40% din suprafața parcelei conform RLU pentru UTR Liu.

4.13 Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Relieful zonei nu impune soluții majore de sistematizare verticală.
Amenajările de incintă nu vor modifica relieful din zona de amplasament.

Pe planșa PI.03 este indicată configurația terenului prin cote de nivel.
La sistematizarea verticală se vor determina:

- cotele de nivel ale celor două construcții;
- poziția și cotele de nivel ale rampelor de acces auto cu indicarea rigolelor de scurgere ale apelor meteorice;
- cotele de nivel ale platformelor și aleilor dalate;
- se vor evita zidurile de sprijin și taluzurile care să afecteze vecinătățile;

4.14. Regimul juridic:

Parcela de amplasament se află în proprietatea d-lui IOANEȘ Alin-Romulus și a d-nei IOANEȘ Irina-Paula conform extrasului C.F. nr. 308873 Cluj-Napoca

4.15. Regimul de construire:

a). Alinierea construcțiilor:

-se menține amprenta existentă la sol a construcției; se interzic orice fel de extinderi în plan orizontal ale actualei construcții.

b). Regimul de înălțime:

-construcția va avea regimul de înălțime Dp+P+M;

c) Înălțimea construcțiilor:

-se va menține înălțimea la streășină(cca. 4.25m măsurată de la CTA) și la coamă (cca. 8.90m de la CTA) cu conservarea volumetriei actuale a acoperișului;

d). Procentul de ocupare a terenurilor

- se propune P.O.T. 35.00%;

e) Coeficientul de utilizare a terenului:

- se propune C.U.T. 0.75;

f). numărul poștal:

-parcela de amplasament aflată în proprietatea beneficiarului are numărul poștal Str. Madách Imre nr. 52;

4.16. Asigurarea utilităților:

Casa familială existentă dispune de toate utilitățile edilitare

4.17. Bilanț teritorial comparativ

BILANT TERITORIAL (parcela cu nr. cad. 308873)					
ZONA STUDIATA		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafata totala incinta proprietate cuprinsa in zona studiata din care:	264.00	100	264.00	100
1.1.	Constructii, din care:				
	-locuinte;			92.50	35.00
	-terase la sol;			10.40	3.94
1.2.	Circulatii, din care:				
	-carosabile + parcaje auto;				
	-pietonale;			5.00	1.90
1.3.	Spatii verzi, din care:				
	Spatii verzi pe sol natural:			106.00	40.15

P.O.T. existent = $98/264 \times 100 = 37.12\%$

C.U.T. existent = $98/264 = 0.38$

P.O.T. propus = $92^5/264 \times 100 = 35.00\%$

C.U.T. propus = $196/264 = 0.75$

P.O.T. maxim admis = 35.00%

C.U.T. maxim admis = 1.00

Nr. apartamente - 1

Nr. locuri de parcare - 2 la sol

Cap.5. Concluzii:

5.1.Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor:

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea Autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 – republicată.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C.-P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verficatorii de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de legea 10/1995, HG 766/1997 și Ord. MLPAT nr. 77/N/1996 – anexa 1.

5.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

5.3. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.:

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. și de reglementările din prezentul P.U.D.

Se va asigura colectarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

5.4. Măsuri de protecție a mediului:

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

Funcțiunea-activitatea nu generează factori de poluare a mediului, nu este necesară monitorizarea.

5.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu afectează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Întocmit:

Mai 2022

arh. Cristian RUS