

Documentatie intocmita in vederea obtinerii :

## **HCL – Elaborare PUD**

Denumire proiect :

Elaborare plan urbanistic de detaliu si elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de realizare mansarda in pod existent, fara modificarea volumetriei, refatadizare si recompartimentari si modificari interioare la corp C1, schimbare acoperis si montare luminatoare, organizare de santier

Amplasament proiect :

jud.Cluj, mun.Cluj-Napoca, str.Aurel Suciu, nr.23

Beneficiar proiect :

**Roman Mirela**

jud.Cluj, mun.Cluj-Napoca, str. Teodor Mihali, nr.2, ap.88

CNP : 2771001120754

Proiectat :

**SC Top Proiect SRL**

jud.Cluj, mun.Cluj-Napoca, str.13 Septembrie, nr.5, ap.5

Data :

**octombrie 2022**

Lista de semnaturi :

1. Proiectant general : SC Top Proiect SRL



2. Proiectant/Sef Proiect : arh.Oltean Sanda



3. Inginer : Oltean Mihai

Borderou general :

Cerere aviz ARHITECT SEF

Anunt la ziar initiere studiu

Certificat de urbanism nr.2229 din 16.08.2022

Dovada dreptului de proprietate asupra imobilului(extras CF)

Documentatie cadastrala

## Studiu geotehnic

### Memoriu tehnic justificativ

Piese desenate :

A01.Incadrare in localitate

A02.Incadrare in zona

A03.Plan de situatie existent

sc.1:500

A04.Plan reglementari urbanistice

sc.1:500

A05.Plan circulatia terenurilor

sc.1:500

A06.Plansa reglementari utilitare

sc.1:500

A07.Plansa ilustrari urbanistice

intocmit :

arh.Oltean Sanda



## Memoriu de prezentare

### I.Date generale

## I.1.Obiectivul proiectului

I.1.a.Denumire proiect : Elaborare plan urbanistic de detaliu si elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de realizare mansarda in pod existent, fara modificarea volumetriei, refatadizare si recompartimentari si modificari interioare la corp C1, schimbare acoperis si montare luminatoare, organizare de santier

I.1.b.Amplasament proiect : jud.Cluj, mun.Cluj-Napoca, str.Aurel Suciu, nr.23

I.1.c.Beneficiar proiect :

Roman Mirela

jud.Cluj, mun.Cluj-Napoca, str. Teodor Mihali, nr.2, ap.88

CNP : 2771001120754

I.1.d.Faza de proiectare : documentatie intocmita in vederea obtinerii acordului

COMISIEI DE URBANISM

I.1.e.Proiectat : SC Top Proiect SRL

jud.Cluj, mun.Cluj-Napoca, str.13 Septembrie, nr.5, ap.5

I.1.f.Data : octombrie 2022

## II.Incadrarea in zona si situatia existenta

### II.1.Surse de documentare si concluzii pe baza documentatiei

#### II.1.a.Baza topografica :

Ridicare topografica in zona (vizata de O.C.P.I.G.) nr. 180121/03.10.18 document receptionat cu procesul verbal de receptie nr. 4635/17.10.18

Extras C.F. nr.325819(CF vechi 8841)

Nr. Topo 4056 Nr. Cadastral 325819, 325819-C1

### II.2.Characteristicile amplasamentului

### **II.2.a.Regimul juridic :**

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si ahitectural urbanistice. Imobil in proprietate privata.

Servituti pentru obiective de utilitate publica aflate in zona, alte restrictii :

-servituti de utilitate publica : nu este cazul

-alte restrictii : zona arheologica protejata

Imobilul nu este situat in lista monumentelor istorice sau ale naturii sau in zona de protectie a acestora.

### **II.2.b.Regimul economic :**

Folosinta actuala: -corp C1- casa si teren aferent.

Destinatie: RrM2, PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA, DESTINAT RESTRUCTURARII, ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS.

Incadrat in zona de impozitare „A” conform H.C.L. 1064/19.12.2018

Alte prevederi mentionate prin H.C.L. pentru zona in care este situat amplasamentul:

- La emiterea autorizatiei de construire se vor respecta urmatoarele elemente referitoare la organizarea de santier: imprejmuirea corespunzatoare a organizariilor de santier, amenajarea rampei de spalare,amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spalare la iesirea din santier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale,asigurarea curateniei in incinta si in apropierea acesteia, protejarea cu plasa de protectie o imobilelor la care se executa lucrari.

### **Utilizari admise:**

Structura functionala mixta incluzand locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, sanatate si turism etc. Spre spatiile publice, spatiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele superioare ale imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes public.

### **Utilizari admise cu conditionari:**

Elemente aferente infrastructurii tehnico- edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Instalatii exterioare( de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare, acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor,

Garaje publice sau private sub si supratere in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

- (a) Sa nu ocupe frontul spre spatiul public( sa fie amplasate in interiorul parcelei, in spatele unui tract dedicat altor functiuni)
- (b) Accesul autovehiculelor sa se realizeze din strazi cu circulatie redusa si sa fie organizat astfel incatsa nu perturbe traficul

#### Utilizari interzise:

- activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare en gros;
- depozitare de materiale re folosibile;
- comert en gros;
- comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hipermarket(big box), mall etc.;
- garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelelor;
- elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public;
- ansambluri monofunctionale rezidentiale;
- locuire de tip individual;
- constructii provizorii de orice natura;
- instalatii/utilaje exterioare montate pe fatada dinspre spatiul public al imobilelor;
- reparatia capitala, restructurarea, amplificarea(mansardarea, etajarea, extinerea in plan etc.) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se incadreaza in prevederile prezntului Regulament;
- orice utilizari, altele decat cele admise la punctul 1 si 2;
- sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente;

#### **II.2.c.Descrierea terenului si situatia existenta :**

Amplasamentul studiat este reprezentat de o parcela de teren cu o suprafata de 260 mp, aflata conform extrasului de Carte Funciara nr.325819(CF vechi 8841)Nr. Topo 4056 Nr. Cadastral 325819, 325819-C1UAT Cluj-Napoca si se afla in proprietatea lui ROMAN MIRELA(CNP 2771001120754).

Terenul are o forma rectangulara similara unui dreptunghi. Iar din punctul de vedere al accesibilitatii, mentionam faptul ca accesul pe parcela, atat cel auto, cat si pietonal se face la S-V direct din str.Aurel Suci.

#### **II.2.d.Incadrarea in documentatii de urbanism – regimul tehnic :**

Conform P.U.G. Cluj-Napoca terenul studiat se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

$$S.C_{\text{imobil C1}} = 95 \text{ mp}$$

#### **II.2.e.Reglementari pentru spatiul public :**

Amenajarea si utilizarea spatiului public se va face cu respectarea reglementarilor cuprinse in Anexa 4 si a reglementarilor de mai jos. Procesul de reabilitare si modernizare a spatiului public se va desfasura numai pe baza de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane in concordanta cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasarilor pietonale si a spatiilor destinate acestora, a modalitatilor de deplasare velo, reglementarea circulatiei autovehiculelor si a parcarii, organizarea mobilerului urban si a vegetatiei. Aceste vor obtine Avizul arhitectului sef.

Pentru reseaua de strazi se vor aplica profile transversale unitare conform anexei 6. Pietele vor fi organizate ca spatii pietonale, traficul motorizat putand ocupa maximum doua laturi. Spatiile verzi, de tipul scuarurilor sau gradinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va si integrat unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din intreg ansamblul. Utilitatile se vor introduce in totalitate in subteran.

### III.Datele generale ale solutiei propuse

#### III.1.Characteristicile amenajarilor propuse

La solicitarea beneficiarului ROMAN MIRELA, se propune Elaborare plan urbanistic de detaliu si elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de realizare mansarda in pod existent, fara modificarea volumetriei, refatadizare si recompartimentari si modificari interioare la corp C1, schimbare acoperis si montare luminatoare, organizare de santier. Din punct de vedere arhitectural s-a optat pentru conturarea unei solutii cu forma simpla, spatii echilibrate si legaturi functionale, fluente atat pe orizontala, cat si pe verticala.

#### **Bilant teritorial existent**

$S_{\text{teren C.F.}} = 260.00 \text{ mp}$

$S_{\text{C.imobil C1 C.F.}} = 95.00 \text{ mp}$

$S_{\text{platforme auto}} = 0.00 \text{ mp}$

$S_{\text{spatii verzi}} = 113.90 \text{ mp}$

$S_{\text{trotuare}} = 51.10 \text{ mp}$

$P.O.T._{\text{existent C.F.}} = 35.60 \%$

$C.U.T._{\text{existent C.F.}} = 0.45$

#### **Bilant teritorial propus**

$S_{\text{C.imobil C1 nemodificata}} = 95.00 \text{ mp}$

$S_{\text{D.propus}} = 220.00 \text{ mp}$

$S_{\text{platforme auto}} = 28.50 \text{ mp}$

S<sub>trotuare</sub> \_\_\_\_\_ = 22.70 mp

S<sub>aptii verzi</sub> \_\_\_\_\_ = 19.00 mp

S<sub>dale inierbate</sub> \_\_\_\_\_ = 94.80 mp

P.O.T.<sub>existent C.F.</sub> \_\_\_\_\_ = 35.60 %

C.U.T.<sub>propus</sub> \_\_\_\_\_ = 0.85

**\*P.O.T. maxim admis = 40 %**

**C.U.T. maxim admis = 1,8 ADC**

#### IV.Concluzii

Se propune Elaborare plan urbanistic de detaliu si elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de realizare mansarda in pod existent, fara modificarea volumetriei, refatadizare si recompartimentari si modificari interioare la corp C1, schimbare acoperis si montare luminatoare, organizare de santier.

Proiectul propus se va realiza folosind materialele cu un grad ridicat de calitate și rezolvări tehnice contemporane.

NOIEMBRIE 2022

Intocmit: Arh. SANDA OLTEAN

