

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MANSARDARE, MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE, REALIZARE IMPREJMUIRE PE LATURA DE NORD SI PARTIAL EST, REFACERE IMPREJMUIRE LA ALINIAMENT
Str. Doinei, Nr. 41, Mun. Cluj-Napoca , Jud. Cluj

Beneficiar: GREBENISAN ELVIRA
ALEEA BORSEC, Nr. 4, S.3, Ap. 116, Mun. Cluj-Napoca , Jud. Cluj

Amplasament: Str. Doinei, Nr. 41, Mun. Cluj-Napoca , Jud. Cluj

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant general: S.C. CONPROEX PROIECT 2009 S.R.L.
Arh. Chetan Anamaria
Arh. Sonia NICULA
Arh. Stag. Haprian Marius Alexandru

Proiectant urbanist: Birou individual de arhitectura Sonia Nicula -
C.I.F. 30674101 Tel: 0740.220.761

Colectiv de elaborare:

Arh. Sonia NICULA
Arh. Chetan Anamaria
Arh. Stag. Haprian Marius
Alexandru

MEMORIU

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MANSARDARE, MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE, REALIZARE IMPREJMUIRE PE LATURA DE NORD SI PARTIAL EST, REFACERE IMPREJMUIRE LA ALINIAMENT
Str. Doinei, Nr. 41, Mun. Cluj-Napoca , Jud. Cluj

Beneficiar: GREBENISAN ELVIRA
ALEEA BORSEC, Nr. 4, S.3, Ap. 116, Mun. Cluj-Napoca , Jud. Cluj

Amplasament: Str. Doinei, Nr. 41, Mun. Cluj-Napoca , Jud. Cluj

Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu

1.2.OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MANSARDARE, MODIFICARI INTERIOARE SI EXTERIOARE IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE SEMICOLECTIVE, REALIZARE IMPREJMUIRE PE LATURA DE NORD SI PARTIAL EST, REFACERE IMPREJMUIRE LA ALINIAMENT

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- PUG MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr.493/2014 si HCL nr. 118/2015
- Studiu geotehnic
- Ridicare topografica cadastrala
- Certificat de Urbanism nr. 1421/06.06.2022

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj pe strada Doinei la nr.41 si este proprietate privata GREBENISAN ELVIRA conform extrasului C.F, anexat.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Conform P.U.G.,amplasamentul se incadreaza in zona :

-UTR Lir

(S)+P+1+M(R) SAU D+P+M(R)

P.O.T.max=35%; C.U.T.max=0,90

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia stradala se va organiza din strada Doinei.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

INDICI TEHNICO URBANISTICI

Steren = 327,00 mp

CF. nr. 342001; nr.cad. 342001

proprietate privata

GREBENISAN ELVIRA

TEREN CONSTRUIT

IMOBIL EXISTENT

LOCUINTA UNIFAMILIALA regim de inaltime existent D+P

Sc existenta = 102.00 mp - Cu terasa parter acoperita Sc = 14.80 mp

Sd existenta = 164.30 mp

Sc terasa acoperita = 13.50 mp

P.O.T. EXISTENT = 31.19%

C.U.T. EXISTENT= 0.50

Vecinatati:

- la nord: proprietate private, teren neconstruit
- la sud: strada de acces, strada Doinei
- la vest: proprietate privata
- la est: proprietate privata

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este construit.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este in curs de dezvoltare.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona: locuinte unifamiliale si locuinte semicolective cu maxim 2 unitati locale.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul este in proprietatea privata a lui GREBENISAN ELVIRA.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- confrom studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul de forma regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii,apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota,pana la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic judetul Cluj se incadreaza in zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul construit.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

In zona exista retele de apa, de gaz de presiune medie si electrica.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Pe parcela studiata se propune:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MANSARDARE, MODIFICARI
INTERIOARE SI EXTERIOARE IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE
SEMICOLECTIVE, REALIZARE IMPREJMUIRE PE LATURA DE NORD
SI PARTIAL EST, REFACERE IMPREJMUIRE LA ALINIAMENT

Steren = 327,00 mp

CF. nr. 342001; nr.cad. 342001

proprietate privata

GREBENISAN ELVIRA

TEREN CONSTRUIT

IMOBIL PROPUIS

LOCUINTA FAMILIALA CU 2 UNITATI LOCATIVE regim inaltime propus D+P+M

Sc TERASA propusa a se inchide = 6.85 mp

Sc TERASE acoperita parter = 7.95 mp

Sc MANSARDA = 88.50 mp

Sc TERASA acoperita mansarda = 7.81 mp

Sc propusa = 95.30 mp

Sc totala propusa = 102.00 mp - Cu terase inchise si acoperite

Sc totala propusa = 102.00 mp - Pentru calcul indici POT

Sd totala rezultata = 259.65 mp - Fara terase acoperite

Sd totala rezultata = 274.45 mp - Pentru calcul indici CUT

- nr. unitati locative propuse - 2

- nr. locuri de parcare propuse - 2

- inaltimea maxima la cornisa propusa + 4.65 m /+ 5.10 m (fata de cota +/-0.00)

- inaltimea maxima propusa + 8.15 m (fata de cota +/-0.00)

P.O.T. PROPUS = 31.19%

C.U.T. PROPUS = 0.84

P.O.T. MAXIM PROPUS = 35.00%

C.U.T. MAXIM PROPUS = 0.9

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale cladirilor din vecinatate.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul existent cu destinatie de locuinta unifamiliala si regim de inaltime D+P este amplasat la 2.25 fata de limita nordica, la 5.88 m fata de limita sudica (limita de acces - Strada Doinei), la 4.74 m fata de limita vestica si amplasat calcan fata de limita estica.

Imobilul propus cu destinatie de locuinta familiala cu doua unitati locative si regim de inaltime D+P+M este amplasat la 2.25 fata de limita nordica, la 5.88 m fata de limita sudica (limita de acces - Strada Doinei), la 4.74 m fata de limita vestica si amplasat calcan fata de limita estica.

Circulatia rutiera se realizeaza pe strada de acces reglementata.

Accesul auto si pietonal se face direct din strada de acces.

In incinta se v-or amenaja 2 locuri de parcare.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA.

P.O.T. EXISTENT = 31.19%

C.U.T. EXISTENT= 0.50

SC TOTALA EXISTENTA / PROPUSA = 102.00 mp

SD TOTALA REZULTATA = 259.65 mp

P.O.T. PROPUS = 31.19%

C.U.T. PROPUS = 0.83

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul propus cu destinatie de locuinta familiala cu doua unitati locative va avea regim de inaltime D+P+M.

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Circulatia rutiera se realizeaza pe strada de acces reglementata.

Accesul auto si pietonal se face direct din strada de acces.

In incinta s-au amenajat 2 locuri de parcare.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

P.O.T. PROPUS = 31.19%

C.U.T. PROPUS = 0.83

4.7. ASIGURAREA UTILITATIILOR

Alimentarea cu apa: imobilul existent/propus este racordat.

Canalizarea: imobilul existent/propus este racordat.

Alimentarea cu caldura: imobilul existent/propus este racordat.

Alimentarea cu energie electrica: imobilul existent/propus este racordat.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE MANSARDARE, MODIFICARI
INTERIOARE SI EXTERIOARE IN VEDEREA REALIZARII UNEI LOCUINTE
SEMICOLECTIVE, REALIZARE IMPREJMUIRE PE LATURA DE NORD
SI PARTIAL EST, REFACERE IMPREJMUIRE LA ALINIAMENT

Intocmit:

Arh. Sonia NICULA

Arh. Chetan Anamaria

Arh. Stag. Haprian Marius Alexandru