

MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1. Introducere:

Date de recunoaștere a documentatiei:

Denumirea proiectului : PUD-EXTINDERE SI ETAJARE
IMOBIL CU FUNCTIUNE MIXTA

Beneficiar : BORODI MIRCEA SI BORODI CAROLINA
Amplasament : Cluj – Napoca, str. Corneliu Coposu, nr. 145, jud. Cluj
Proiect nr. : 51/2016
Data elaborării : 11. 2016
Proiectant : S.C. ARHIDOM S.R.L.

Obiectul lucrării:

Documentatie pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea extinderii si etajarii unui imobil existent, cu functiunea de locuinta cu regim de inaltime P, refacere imprejurimi proprietate, amenajari exterioare in conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism si Certificatul de Urbanism nr. 3390 din 23.06.2016 emis de Primaria municipiului Cluj – Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 269693 Cluj - Napoca, cu nr. Cad. 16884, al terenului proprietatea privata situat in municipiul Cluj – Napoca, str. Corneliu Coposu, nr. 145, jud. Cluj.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentatii deja elaborate:

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentului de Urbanism al municipiului Cluj–Napoca amplasamentul este inclus in UTR = RrM3 -Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire deschis, situata in exteriorul perimetrului zonei de protectie de 100m de la monumente sau ansambluri protejate, cu indicii urbanistici POT max=40% si CUT max=2.00.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Amplasamentul se afla in intravilan, cu acces direct din Strada Corneliu Coposu nr. 145, cu dotari urbane, utilitare, complete si functionale.

Terenurile si constructia aflata pe parcele sunt proprietatea beneficiarilor Borodi Mircea, Borodi Carolia si Statul Roman, conform Cf nr. 269693 Cluj - Napoca, cu nr. Cad. 16884. Suprafata parcelei este de 500 mp, pe teren se afla o casa, intabulata in

Cf cu nr topo 6884-C ca si casa din caraida, pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, compusa din 1 camera, 1 bucatarie si 1 camera de alimente, 1 bucatarie, 1 antreu si 1 loc de baie.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela, proprietatea beneficiarilor Borodi Mircea, Borodi Carolia si Statul Roman, are o suprafata totala de 500,00 mp, conform Cf nr. 269693 Cluj - Napoca, cu nr. Cad. 16884.

Parcela studiata este delimitata astfel:

Sud- proprietate privata- Benco Gavrilă

Nord- acces Strada Corneliu Coposu

Est- proprietate privata Pop Dan

Vest- proprietate privata- Muresan Ionel

Pe latura nordica se realizeaza accesul auto si din Str. Corneliu Coposu.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Pe teren se afla in prezent o constructie din caramida, regim de inaltime parter cu functiunea de locuinta astfel:

Situatia Existenta

Regim de inaltime: P

S construita =65.00 mp

S desfasurata totala= 65.00 mp

Destinatia cladirilor:

Cladirile din zona parcelei studiate au destinatia de locuinte unifamiliale.. Se propune desfaarea sarpantei si a invelitorii, etajarea si extinderea cu un nivel a cladirii. Suprafata extinderii la parter este de 67 mp.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenurile sunt proprietatea beneficiarilor Borodi Mircea, Borodi Carolia si Statul Roman, are o suprafata totala de 500,00 mp, conform Cf nr. 269693 Cluj - Napoca

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc):

Casa este bine intretinuta. Uzura fizica a elementelor ei structurale (fundatii, pereti) este redusa. N-au fost semnalate fisuri ale peretilor sau alte degradari structurale. Materialele sunt bine conservate. Casa existenta poate fi extinsa si suprainaltata cu 1 etaj.

Echiparea existenta:

Imobilul existent este racordat la toate utilitatile.

4.Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

extinderea si supraetajare cu 1 nivela imobilului existent P regim final P+ 1 si se propune functiune mixta 1 apartament si 1 birou la parter.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Constructia mixta va avea regimul de inaltime final uniform P+1 . Forma in plan a cladirii este dreptunghiulara cu urmatoarele dimensiuni: 8.00m x 16.50 m ; suprafata construita la sol 132.00 mp si suprafata desfasurata totala de 264.00 mp.

Categoria de importanta a cladirilor este "C", cladire de importanta normala si clasa de importanta a cladirilor conform P 100 - 92 este III.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Cladirea nou proiectata vor avea destinatia de imobil mixt si va fi legata arhitectural de constructiile existente in zona.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Cladirile din zona parcelei studiate au destinatia de locuinte unifamiliale. Se propune desfaarea sarpantei si a invelitorii pe zona S+P, etajarea si extinderea cladirii cu un corp de scara independent pe latura vestica, scara ce va asigura accesul in corpul C1 la subsol, parter si extinderea pe verticala (2 etaje). Suprafata extinderii la parter est de 17 mp.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul pietonal si auto se va realiza din Strada Corneliu Coposu.

Se va asigura stationarea autovehiculelor doar in interiorul parcelei pe locurile de parcare propuse. Se propun 4 locuri de parcare pe parcela beneficiarului.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:

Realizarea noilor constructii se face prin adaptarea acestora la relieful specific zonei, fara a aduce modificari cadrului natural existent.

Conditii de instruire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta:

Nu e cazul, zona neavand destinatia de zona protejata arhitectural.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:

Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata curtilor vizibile din circulatiile publice si se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate.

Spatiu verde dintre cladiri si aliniament va fi tratat peisagistic, inierbat si plantat cu arbori si/sau flori ornamentale.

Pentru realizarea imprejmuirilor se va tine seama de imprejmuirile existente.

Pe lateral gardurile vor fi opace in cazul invecinarii cu locuinte sau cu alte activitati, iar in cazul invecinarii cu spatii plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal si auto se va realiza din strada Corneliu Coposu.

Se propun 4 locuri de parcare pe parcela beneficiarului.

Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Imobilul va avea regimul de inaltime C1-S+P+2E/ C2-S+P+E+M., fiind in acord cu regimul de inaltime al cladirilor amplasate in zona .

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor):

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului General de Urbanism (locuinte, terase, alei).

Suprafata teren	500.00 mp
S teren propus spre dezmembrare pentru reguralizare drum.....	47.00 mp
Suprafata construita existent.....	65.00 mp
Suprafata construita propusa.....	132.00 mp
Suprafata desfasurata existenta.....	65.00 mp
Suprafata desfasurata propusa.....	264.00 mp
Regim de inaltime existent.....	P
Regim de inaltime propus	P+1
Numar locuri de parcare existente.....	1
Numar locuri de parcare propuse.....	2
Numar locuinte unifamiliale/apartamente existente.....	1
Numar locuinte unifamiliale/apartamente propuse.....	1
Numar birouri propuse.....	1

CALCUL LOCURI DE PARCARE:

se propun 3 locuri de parcare:

2 pentru birouri (sconstr. 132.00 mp) 1 loc/80 mp utili = 2 locuri

1 loc pentru apartamentul de la etaj = 1 loc

Total necesar = 3 locuri parcare

Situatia existenta

Regim inaltime P

casa din caraida, pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, compusa din 1 camera, 1 bucatarie si 1 camera de alimente, 1 bucatarie, 1 antreu si 1 loc de baie.

Funciune : locuinta

Parter= 65.00 mp

S construita =65.00 mp

S desfasurata totala= 65.00mp

Situatia propusa

Regim de inaltime P+1

Funciune: mixta – 1 apartament si 1 birou

Parter- birou s. Constr = 132.00 mp

Etaj 1 apartament s constr. = 132.00 mp

S construita propusa=132.00 mp

S desfasurata totala propusa= 264.00 mp

P.O.T. existent = 13 %

P.O.T. propus = =27%

P.O.T. max =40%

C.U.T. existent = 0.013

C.U.T. propus = 0.5

	A	B	C	D	E
1	BILANT TERITORIAL	existent mp	existent %	propus mp	propus %
2	Suprafata constructii	65.00	13	132.00	27
3	Suprafata circulatii auto si pietonale	100.00	20	173.00	34.00
4	Suprafata spatii verzi	335.00	67	195.00	39.00
5	Suprafata totala teren	500	100	557	100

C.U.T.max =2.00

Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):

Imobilul existent este racordat la toate utilitatile.

Se interzice dispunerea antenelor tv sau a cablurilor CATV.

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3390 din 23.06.2016 s-a cerut elaborare PUD si extindere, etajare casa si imprejmuire, pe parcela beneficiarilor Borodi Mircea, Borodi Carolia si Statul Roman din Cluj – Napoca, str. Corneliu Coposu, nr. 145, cu conditiile respectarii prevederilor cuprinse in UTR = RrM3 conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Arhitect urbanist Corina Moldovan

