

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării: PUD –EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA
EXISTENTA IN VEDEREA REALIZARII A DOUA UNITATI
LOCATIVE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE
LA UTILITATI

Beneficiar: PAMFILIE RODICA-LANNA
str. DECARTES RENE nr.46B-48, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

Amplasament: str. DECARTES RENE nr.40, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza de proiectare: Plan Urbanistic de Detaliu

Proiectant: SC CONPROEX CONSTRUCT SRL
Cluj-Napoca, Str. Liviu Rebreanu nr. 4/3
Tel-Fax: 0264-414856

Colectiv de elaborare:

ing. Istvan VARGA

arh. Sonia NICULA

MEMORIU

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucr•rii:PUD –EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA EXISTENTA
IN VEDEREA REALIZARII A DOUA UNITATI LOCATIVE
IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE
LA UTILITATI

Beneficiar: PAMFILIE RODICA-LANNA
str. DECARTES RENE nr.46B-48, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

Amplasament: str. DECARTES RENE nr.40, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza de proiectare:Plan Urbanistic de Detaliu

1.2.OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:
EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA EXISTENTA IN VEDEREA REALIZARII A DOUA
UNITATI LOCATIVE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI rezultand un imobil
cu regim de inaltime Sp/Dp+P+M cu doua unitati locale..

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014
- studiu geotehnic
- ridicare topografica cadastrala
- certificat de urbanism nr. 2181/03.05.2017

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. DECARTES RENE nr.40si este proprietate privata PAMFILIE RODICA-LANNA conform extrasului C.F, anexat.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

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

UTR:Liu-locuinte cu regim redus de inaltime dispus pe un parcelar de tip urban

P.O.T. max=35%

C.U.T. max=0,9

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal la parcela studziata se face din strada de acces str. DESCARTES RENE.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONTRUIRII

S_{TEREN STUDIAT}
din acte=320,00mp
masurata=328,00mp
proprietate privata PAMFILIE RODICA LANNA

NR. CAD. 308930

str. R. DESCARTES nr. 40 Loc.Cluj-Napoca Jud. Cluj

teren:NR. CAD. 308930

constructii:

- cad:C1;nr. cad. 308930-C1-suprafata construita la sol:66 mp,; casa pe fundatii din beton, zidarie din caramida, invelita cu tigla compusa din: CORP I:2 camere, bucatarie, baie, camara antreu si pivnita

- cad:C2;nr. cad. 308930-C2- suprafata construita la sol:16mp; CORP II:1 camera

EXISTENT

CORP C1

LOCUINTA

regim inaltime pivnita+P

S construita=66,00 mp

S desfasurata=86,00 mp

CORP C2

LOCUINTA

regim inaltime P

S construita=16,00 mp

S desfasurata=16,00 mp

Sc total existenta= 82,00 mp

Sd total existenta= 102,00 mp

P.O.T. existent=25,62%

C.U.T. existent=0,26

(la calculul cut-ului nu sa luat in considerare suprafata pivnitei existente)

Vecinatati:

- la nord: teren proprietate privata Pop Maria; Nr.Cad 300379; strada Caraiman nr 8
- la sud str. DESCARTES RENE.
- la vest- teren proprietate privata Fulop Iosif; Nr.Cad 277191; Str.Rene Descartes nr. 40A
- la est- teren proprietate privata Zirbo Rodica; Nr.Cad 300379; Str.Rene Descartes nr. 42

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este contruit .

Pe teren este edificat un imobil cu destinatia de locuinta familiala cu regim de inaltime pivnita+P amplasat la 12,84 fata de limita nordica(limita posterioara) la 2,30m fata de limita estica , la calcan fata de limita vestica si la 6,80m fata de limita sudica(strada de acces Rene Descartes)

Sc total existenta= 82,00 mp

Sd total existenta= 102,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă: locuințe unifamiliale cu maxim 2 unități locative.

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

Terenul este în proprietatea privată a lui PAMFILIE RODICA LANNA.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul de forma regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

În perioade bogate în precipitații, apă subterană poate să apară sub formă de infiltrații la orice cota, până la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic județul Cluj se încadrează în zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colț fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este construit.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principală de acces Rene Descartes dispune de toate rețelele edilitare.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Pe parcela studiată se propune:

EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA EXISTENTA IN VEDEREA REALIZARII A DOUA UNITATI LOCATIVE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Imobilul rezultat -locuința familială cu două unități locative va fi amplasat la 8,61m față de limita nordică, la 2,30m față de limita estică, la 2,00m față de limita vestică și la 6,80m față de limita sudică.

INDICI TEHNICO URBANISTICI

PE TERENUL DESTINAT CONTRUIRII

S_{TEREN STUDIAT}

din acte=320,00mp

masurata=328,00mp

proprietate privată PAMFILIE RODICA LANNA

NR. CAD. 308930

str. R. DESCARTES nr. 40 Loc. Cluj-Napoca Jud. Cluj

teren: NR. CAD. 308930

construcții:

- cad: C1; nr. cad. 308930-C1- suprafața construită la sol: 66 mp; casa pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, învelită cu țiglă compusă din: CORP I: 2 camere, bucatărie, baie, cameră antreu și pivniță- cad: C2; nr. cad. 308930-C2- suprafața construită la sol: 16mp; CORP II: 1 cameră

EXISTENT

CORP C1

LOCUINTA

regim inaltime pivnita+P

S construita=66,00 mp

S desfasurata=86,00 mp

CORP C2

LOCUINTA

regim inaltime P

S construita=16,00 mp

S desfasurata=16,00 mp

Sc total existenta= 82,00 mp

Sd total existenta= 102,00 mp

PROPUS/REZULTAT

LOCUINTA FAMILIALA

CU DOUA UNITATI LOCATIVE

Sc rezultata= 111,00 mp

Sd rezultata= 222,00 mp- fara subsol/demisol

Sd rezultata cu subsol/demisol= 280,00 mp- cu subsol/demisol

-regim inaltime existent pivnita+P

-regim inaltime rezultat Sp/Dp+P+M

-nr. loc. unifam. existente- 1

-nr. loc. unifam. rezultate- 2

H cornisa existent=3,00 m fata de +/-0,00

H cornisa existent=3,50 m/4,50m fata de CTA

H cornisa propus=4,00 m fata de +/-0,00

H cornisa propus=4,50 m/5,50m fata de CTA

H coama existent=7,50 m fata de +/-0,00

H coama existent=8,00 m/9,00 m fata de CTA

H coama propus=7,50 m fata de +/-0,00

H coama propus=8,00 m/9,00m fata de CTA

-nr. loc. parcare existente- 2

-nr. loc. parcare propuse-2

- categoria de importanta "C"

- clasa de importanta IV

-grad de rezistenta la foc IV

- zona seismica de calcul F

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

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul rezultat -locuinta familiala cu doua unitati locative va fi amplasat la 8,61 fata de limita nordica, la 2,30m fata de limita estica ,calcan/2,00 m fata de limita vestica si la 6,80m fata de limita sudica.

Accesul pietonal si auto se pastreaza din strada R. DESCARTES

In incinta s-au amenajat 2 locuri de parcare .

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

CONSTRUCTII EXISTENTE

Sc total existenta= 82,00 mp

Sd total existenta= 102,00 mp

P.O.T. existent=25,62%

C.U.T. existent=0,26

(la calculul cut-ului nu sa luat in considerare suprafata pivnitei existente)

CONSTRUCTII REZULTATE/PROPUSE

Sc rezultata= 111,00 mp
Sd rezultata= 222,00 mp- fara subsol/demisol
Sd rezultata cu subsol/demisol= 280,00 mp- cu subsol/demisol

P.O.T. propus=34,70%

C.U.T. propus=0,87

(la calculul cut-ului nu sa luat in considerare suprafata subsolului cu destinatie de spatiu tehnic)

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul rezultat cu destinatie de locuinta va avea regim de inaltime Sp/Dp+P+M

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

Accesul pietonal si auto se pastreaza din strada R. DESCARTES

In incinta s-au amenajat 2 locuri de parcare .

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

P.O.T. propus=34,70%

C.U.T. propus=0,87

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Alimentarea cu apa:se va realiza alimentarea cu apa prin racordul existent

Canalizarea: se va realiza prin racordul existent la reseaua de canalizare existenta in zona

Alimentarea cu caldura:Imobilul va avea centrala termica proprie cu registre de apa calda, alimentata cu combustibil – gazos aferenta fiecarui ap. propus

Alimentarea cu energie electrica: se va face prin bransament la reseaua stradala existenta.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune

EXTINDERE SI MANSARDARE LOCUINTA EXISTENTA IN VEDEREA REALIZARII A DOUA
UNITATI LOCATIVE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Intocmit
arh. Sonia Nicula