

**MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.**

- Introducere:** La comanda beneficiarilor Șandor Sorin Sabin si soția Todea Leontina cu domiciliul în str. Poet Andrei Muresanu, nr. 3, ap. 21, loc. Blaj, jud. ALBA, respectiv str. Madach Imre, nr. 21, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ și în baza C.U. nr. 2851 din 16.06.2017, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:
Elaborare P.U.D. și Elaborare D.T.A.C. lucrări de mansardare locuință unifamilială str. Madach Imre, nr. 21, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
- Date de recunoaștere a investiției**
DENUMIREA: **Elaborare P.U.D. și Elaborare D.T.A.C. lucrări de mansardare locuință unifamilială**
- AMPLASAMENT:** **str. Madach Imre, nr. 21, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ**
- BENEFICIAR:** **Șandor Sorin Sabin si Todea Leontina
str. Poet Andrei Muresanu, nr. 3, ap. 21, loc. Blaj, jud. ALBA,
str. Madach Imre, nr. 21, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ**
- PROIECTANT:** **B.I.A. MARINESCU IOANA MIRUNA
b-dul 21 Decembrie 1989, nr. 140/194, Cluj Napoca, CLUJ**
- FAZA:** **P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- DOCUMENTAȚIE:** **U13/2017**
- DATA:** **10.2017**
- Obiectivul lucrării** La comanda beneficiarilor s-a studiat posibilitatea mansardarea actualei locuințe P, pe terenul proprietate privată din Cluj-Napoca, CF 291974, CAD 291974.
Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesele și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.
- Încadrare în localitate** Conform **C.U. nr. 2851 din 16.06.2017:**
• **Regimul juridic:**
Imobil este situat în **intravilanul mun. Cluj Napoca**, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
Imobilul este **proprietatea privată a soților Șandor Sorin Sabin si Todea Leontina**, conform CF 291974.

- la est, parcela proprietate privată a domnului Paglișan Călin, cu destinația de locuință – pe un tronson de 26.37 ml
 - la est, parcela proprietate privată a domnului Paglișan Călin, cu destinația de grădină – pe un tronson de 8.41 ml
- Terenul este relativ plat.

Analiza fondului construit

Pe parcela în studiu se găsește momentan o construcție S+P cu rol de locuință.

Casa este realizată din zidărie pe fundații din beton, cu acoperire tip șarpantă cu învelitoare din țiglă ceramică. Este compusă din o cameră și o bucatărie.

Sc = 99.36 mp, Sd = 116.86 mp, Su = 65.00 mp, POT = 44.16%, CUT = 0.52, RÎ = S+P.

Casa este realizată în regim cuplat, având calcan pe limita comună de proprietate cu vecina de la nr. 19.



Căi de comunicație

Accesul auto/pietonal pe parcelă se face din drumul existent strada Madach Imre, dinspre latura vestică, de-a lungul laturii sudice. Acesta are o anvergură de 2.40 m, reprezentând atât accesul auto cât și cel pietonal.

Rețelele edilitare

Imobilul este racordat la rețelele existente, de alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare ape uzate și ape pluviale.

Regimul de proprietate

Terenul în studiu este proprietate privată a soților Șandor Sorin Sabin și Todea Leontina cu domiciliul în str. Poet Andrei Muresanu, nr. 3, ap. 21, loc. Blaj, jud. ALBA, respectiv str. Madach Imre, nr. 21, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ conform CF 291974.

Concluzii

Realizarea mansardei locuinței studiate este fezabilă.

Bilanț teritorial

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	CONSTRUCTII	99,36	44,16	99,36	44,16
2	CIRCULATII PIETONALE	63,05	28,02	16,20	7,20
3	CIRCULATII AUTO	19,10	8,49	19,10	8,49
4	SPATII VERZI AMENAJATE	43,49	19,33	90,34	40,15
	TOTAL	225,00	100,00	225,00	100,00

		EXISTENT	PROPUS
1	S desfasurata	116,86	176,48
2	S utila	65	98
3	POT	44,16 %	44,16 %
4	CUT	0,52	0,78
5	REGIM DE INALTIME	S+P	S+P+M

Mobilier urban și plantații

Amenajarea spațiului exterior nu se modifică. Curtea este amenajată cu o platformă auto/pietonală pe latura sudică și în rest o grădină de fațadă și spațiu verde în partea estică.

Echiparea edilitară

Construcția este racordată la toate rețelele din zonă.

Concluzii

Consecințele implementării și realizării mansardei nu crează aglomerație în zonă. Numărul utilizatorilor nu se modifică, aceeași familie va locui în casa studiată.

Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)"

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Cluj-Napoca,
10.2017

întocmit
arh. Miruna Marinescu

