

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 recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE**

Beneficiar: FALCUSAN IOAN

Amplasament: str. Graului nr. 9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect nr.: 22/2017

Proiectant general: S.C. ARHIDOM S.R.L.
arh. Daniela Tamas

Data elaborării: iunie 2017

Obiectul lucrării:

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea realizării unei locuințe semicolective cu două unități locative, cu regim de înălțime P+E+R, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1738 din 11.04.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza extraselor de Carte funciara nr. 304767 al terenului proprietate privată, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Graului nr. 9, jud. Cluj.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentatii deja elaborate:

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentului de Urbanism ale municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Destinația zonei: UTR-Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Accesul pe parcela se realizează din strada Graului.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela proprietatea beneficiarilor are o suprafață de 293 mp, conform situației de Carte Funciara și ridicării topo vizate A.N.C.P.I.

Parcela studiată se învecinează cu proprietăți aparținând unor persoane fizice.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Suprafata de teren apartinand lui Falcusan Ioan, identificata cu CF nr. 304767 este in prezent libera de orice constructie.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale și familiale cu două unități locative), de parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Zona studiată prin prezenta documentație este reprezentată de proprietatea privată identificată prin CF nr. 304767, în suprafața de 293 mp, teren intravilan, categoria de folosință curți construcții, în proprietatea lui Falcusan Ioan.

Traseul străzii Graului aparține domeniului public.

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:

Nu e cazul.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c):

Gradul de rezistență la foc – III

Zona seismică – F

Domeniul de verificare – A

Categoria de importanță – D

Clasa de importanță IV

Perioada de colt : $T_c = 0,7$ sec.

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

Pe terenul studiat nu este edificată în prezent nici o construcție.

Echiparea existentă:

În zona există rețele edilitare de alimentare cu apă-canal, energie electrică, gaze naturale, la care construcția propusă va fi racordată.

Zona este echipată edilitar complet. Construcția nouă propusă se va racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice existente pe str. Graului.

Se va asigura conducerea apelor meteorice exclusiv pe parcela, și nu înspre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădire. Dispunerea cablurilor de orice fel se va face îngropat și ascuns, nu aerian.

Se prevede amenajarea în interiorul parcelei a unui punct gospodăresc destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

4.Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

Se solicita amplasarea pe parcela a unei locuințe semicolective cu două unități locative, cu regim de înălțime P+E+R.

Realizarea și amplasarea obiectivului nou solicitat se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Noua construcție propusă va respecta amplasarea pe parcelă conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea propusă va avea destinația de locuință semicolectivă cu două unități locative.

Arhitectura clădirii noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâțuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Clădirea propusă va avea un aspect arhitectural modern, îngrijit și urmează să se integreze în ansamblul arhitectural existent în zonă, în particularitățile zonei și să se armonizeze cu vecinătățile imediate. Regimul de înălțime propus va respecta întrutotul regimul de înălțime maximal specificat pentru UTR Liu, respectiv P+E+R, armonizându-se cu regimul de înălțime existent pe parcelele adiacente.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Parcela studiată este în prezent liberă de construcție.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Realizarea noii construcții se face prin adaptarea acesteia la relieful zonei, pământul rezultat din săpătura va fi reutilizat în umpluturi, și pentru amenajarea proprietății respectiv surplusul va fi evacuat conform normelor în vigoare.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirea retrasă de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Profiluri transversale caracteristice:

Strada Graului, din care se face accesul pe parcelă, este un drum dotat cu toate rețelele, apă-canal, electrică și gaz, asfaltat, cu un profil total neregulat, în dreptul parcelei studiate având între 8.60 și 8.90m.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Clădirea propusă va avea un regim de înălțime P+E+R.

Coefficientul de utilizare a terenului:

Suprafata totala a terenului este de 293 mp, conform situatiei din ridicarea topo. Suprafata construita va fi de 81,55 mp. Sunt amenajate circulatii auto, circulatii pietonale si parcuri in incinta in suprafata de 91,10 mp. Restul terenului urmeaza a fi amenajat ca spatiu verde, respectiv o suprafata de 120,35 mp.

S teren = 293 mp

S construita propusa = 81,55 mp

S desfasurata propusa = 195,15 mp

CALCUL POT

POT maxim admis = 35%

POT propus = 28%

CALCUL CUT

CUT maxim admis = 0.9

CUT propus pt. intreaga incinta = 0.7

Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):

Pe strada Graului exista retele edilitare de alimentare cu apa- canal, energie electrica si gaze naturale, la care constructia propusa va fi racordata.

Bilant teritorial:

	BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Teren constructii	293	100	293	100
3	Zona constructii	--	--	81,55	28
4	Alei/ parcuri (carosabile si pietonale)	--	--	91,10	31
5	Spatii verzi	293	100	120,35	41

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1738 din 11.04.2017 s-a cerut intocmirea prezentului P.U.D., in vederea construirii unei locuinte semicolective cu doua unitati locative, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu reglementarile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Intocmit:

arh.urb. Daniela Tamas