

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 proiectului : **Elaborare P.U.D. pentru extindere constructie existenta si schimbare de destinatie din spatiu locativ in spatiu administrativ**

Beneficiar : SC Winter COM SRL

Amplasament : Str. Orastiei nr 24, mun. Cluj Napoca, jud Cluj

Data elaborarii : 05/2018

Proiectant general : S.C. DUAL OFFICE S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. Linie Punct S.R.L.

Obiectul lucrării:

Documentatie pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea restructurarii parcelei prin extinderea corpurilor existente in conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism si Certificatul de Urbanism emis de Primaria Cluj Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 299981, cu nr. Cad 299981 al terenului proprietatea privata situat pe strada Orastiei nr 24, Cluj Napoca.

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 intravilan si este situat in UTR RrEt, zonă de activități economice cu caracter tertiar – parcelar riveran principalelor artere de trafic destinat restructurarii. Conform regulamentului de urbanism aferent, indicatorii urbanistici maximi admisi sunt POT de 40 % si CUT de 1.50.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat într-o zonă în dezvoltare a localitatii, cu acces din strada Orastiei.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela, proprietatea beneficiarului, are o suprafata de 1507 mp, conform situatiei de Carte Funciara nr. 299981.

Parcela studiata este delimitata de parcelele vecine pe laturile de sud, vest, si est, iar pe latura nordica se realizeaza accesul auto si pietonal direct din strada Orastiei .

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Suprafata de teren studiata prin aceasta documentatie este in prezent construita, cu o cladire parter, avand suprafata de 105 mp.

ZONA STUDIATA	EXISTENT	
	mp	%
Suprafata teren	1507	100,00
Suprafata construita	105	6.9
Circulatii auto si pietonale	385	25.6
Spatii verzi	1017	67.5

Destinatia cladirilor:

Cladirea existenta are destinatia de locuinta.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Parcela, proprietatea beneficiarului, are o suprafata de 1507 mp, conform situatiei de Carte Funciara nr. 299981.

In zona terenurile sunt in totalitate proprietati particulare, exceptand strada Orastiei care este proprietate publica de interes local.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):

- coeficient seismic Ks = 0,08 g;
- perioada de vibratii Tc = 0,70 sec;
- categoria de importanta "C";

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

Cladirea existenta are regim de inaltime parter.

Echiparea existenta:

Pe strada Orastiei exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare iar cladirile existente sunt racordate la aceste retele.

4.Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat extinderea constructiei existente si schimbarea de destinatie din spatiu locativ in spatiu administrativ.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Constructia va avea inaltimea la cornisa de 4.5 m fata de terenul amenajat si se va amplasa astfel incat sa respecte distantele de minim 31.55 m fata de limita posterioara sud, 10.30 m retragere fata de limita estica, 1 m fata de limita vestica si 11.89 m fata de limita dinspre strada, pastrandu-se aliniamentul existent. Forma in plan a cladirii propuse se incadreaza intr-un dreptunghi cu urmatoarele dimensiuni: 11.00 m x 10.00 m, suprafata construita nou propusa de 117 mp si desfasurata nou propusa de 117 mp.

Categoria de importantă a clădirii este "C", clădire de importanță normală și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 92 este III.

ZONA STUDIATA	PROPUS	
	mp	%
Suprafata teren	1507	100,00
Suprafata construita	222	15
Circulatii auto si pietonale	976	64.5
Spatii verzi	309	20.5

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Se propune extinderea constructiei existente cu o cladire cu regim de inaltime parter.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul pe teren se face din strada Orastiei, de pe latura nordica. Se va asigura stationarea autovehiculelor doar in interiorul parcelei pe locurile de parcare propuse la sol. Numarul de parcuri a fost calculat astfel:

Conform regulament PUG, este necesar un loc de parcare pentru fiecare 40 mp de suprafata utila. Rezulta un minim de 5 locuri de parcare, dar se propun 13 de locuri de parcare. Deasemenea, este necesar un loc pentru biciclisti pentru fiecare 80 mp de suprafata utila, rezultand un minim de 3 locuri. Se propun 4 locuri, pozitionate pe latura estica, langa punctul de colectare selectiva a deseurilor.

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

Realizarea noii constructii se face prin adaptarea acesteia 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.

Spatiul 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 alte activitati, iar in cazul invecinarii cu spatii plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal si auto exista si se face din drumul public de pe latura nordica. Conform PUG Cluj Napoca, terenul nu este grevat de o servitute de utilitate publica.

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).

Ac existenta = 105 mp

Ad existenta = 105 mp

POT existent = 6.9 %

CUT existent = 0.06

Ac propusa = 117 mp

Ad propusa = 117 mp

Ac totala = 222 mp

Ad totala = 222 mp

POT total propus = 14.7 %

CUT total propus = 0.15

POT maxim = 40 %

CUT maxim = 1.5

Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):

Pe strada Orastiei exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare iar cladirile propuse se vor racorda la aceste retele.

INTOCMIT,
Arh. Iulian Zima Chis