

MEMORIU GENERAL

Întocmit 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 documentației:

Denumirea proiectului : **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI
LOCATIVE, IMPREJMUIRE**

Beneficiar : CHINAN OTILIA LIANA si CHINAN CRISTIAN ARCADIE

Amplasament : str Povarnisului nr. 17C, Cluj-Napoca, jud. Cluj;

Proiect nr. : 81 / 2018

Data elaborării : octombrie 2018

Proiectant : S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.

Obiectul lucrării:

Documentația are ca obiectiv stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unei locuințe semicolective cu două unități locative, cu regim de înălțime S+P+E în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2881 din 17.07.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 285916 Cluj - Napoca, cu nr. Cadastral 285916, al terenului proprietatea privată situat în municipiul Cluj – Napoca, str Povarnisului nr. 17C., jud. Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG Cluj-Napoca și Regulamentului de Urbanism al municipiului Cluj - Napoca, amplasamentul este inclus în intravilanul municipiului și în UTR Liu.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat într-o zonă în curs de dezvoltare a municipiului, la distanță convenabilă de dotările și echipamentele publice existente. Parcela are acces din un drum privat din care beneficiarii sunt proprietari în cota parte, alături de Butur Grigore, Butur Adriana Claudia, Butur Adriana Andrada, Macovei Doru și Macovei Daniela-Elena, conform extrasului CF nr 260129. Drumul de acces se desprinde din strada Povarnisului.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată pe str. Povarnisului nr.17C este proprietatea beneficiarilor Chinan Otilia și Chinan Cristian Arcadie și are o suprafață de 551mp, conform situației de Carte Funciara numărul 285916 Cluj - Napoca, cu nr. cad 285916.

Parcela studiată se învecinează pe latura de nord cu drumul privat de acces și la sud, este și vest cu parcele proprietate privată.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe parcela studiată nu se află în prezent construcții.

Destinația clădirilor: Pe parcela studiată nu se află în prezent construcții. Clădirile existente în zona au destinația de locuințe unifamiliale.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este proprietatea particulară a beneficiarilor Chinan Otilia și Chinan Cristian Arcadie și are o suprafață de 551mp, conform situației de Carte Funciară numărul 285916 Cluj - Napoca, cu nr. cad 285916.

Parcela are acces din un drum privat din care beneficiarii sunt proprietari în cota parte, alături de Butur Grigore, Butur Adriana Claudia, Butur Adriana Andrada, Macovei Doru și Macovei Daniela-Elena, conform extrasului CF nr 260129. Drumul de acces se desprinde din strada Povarnisului, care este drum public.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Conform P.U.G. Cluj-Napoca amplasamentul este situat într-o zonă cu risc de alunecări de teren, pentru care se va realiza un studiu geotehnic și studii de stabilitate generală.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93. În ceea ce privește proiectarea seismică, normativul P100/1-2006 indică zona de calcul seismic F, aceasta fiind caracterizată prin $a_g=0.08g$.

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

Pe parcela studiată nu se află în prezent construcții. Clădirile existente în zonă au destinația de locuințe unifamiliale cu regim de înălțime parter sau parter și etaj.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare, care se vor prelungi și la care se va racorda și noua construcție proiectată.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat amplasarea pe parcelă a unei locuințe semicolective cu două unități locative, cu regim de înălțime S+P+E și realizarea de amenajări exterioare corespunzătoare acestora (alei de circulație, parcuri, spațiu verde, etc.) și a împrejuririi parcelei.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția va avea regimul de înălțime subsol, parter și etaj și se va amplasa astfel încât să respecte distanțele minime de 6.00m față de limita sudică a parcelei, de 3.00m față de limitele de est și vest și de minim 5.50m față de limita nordică de proprietate, cu respectarea distanței de 6,0m de la peretele garajului la accesul pe parcela. Dimensiunile maxime ale clădirii la nivelul solului sunt de 12.40m x 16.50m. Suprafața construită a clădirii este de 192.85mp iar cea desfășurată este de 495.90mp. Împrejurirea la stradă se va retrage cu 6m față de axul drumului pentru a permite lărgirea drumului de acces în dreptul clădirii studiate.

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

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea nou proiectată va avea destinația de locuința semicolectivă cu două unități locative.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Pe parcela studiată nu se află în prezent construcții.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Parcela are acces din un drum privat din care beneficiarii sunt proprietari în cota parte, alături de Butur Grigore, Butur Adriana Claudia, Butur Adriana Andrada, Macovei Doru și Macovei Daniela-Elena, conform extrasului CF nr 260129. Drumul de acces se desprinde din strada Povarnisului. Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei în locurile de parcare propuse în garajul de la subsolul construcției propuse – 2 locuri de parcare în garajele de la subsolul construcției și 2 locuri de parcare la sol în incintă, rezultând un total de 4 locuri de parcare.

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 acestora la relieful specific zonei, fără a aduce modificări cadrului natural existent.

Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Nu este cazul, zona fiind în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi: Se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a spațiilor curții vizibile din circulațiile publice și se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate. Spațiul verde din incinta va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto se va realiza din un drum privat de acces care se desprinde din strada Pivarnisului. Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei în locurile de parcare propuse în garajul de la subsolul construcției propuse – 2 locuri de parcare în garajele de la subsolul construcției și 2 locuri de parcare la sol în incintă, rezultând un total de 4 locuri de parcare.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Clădirea propusă va avea regimul de înălțime subsol, parter și etaj, fiind în acord cu construcțiile existente în zona.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Construcția va avea regimul de înălțime subsol, parter și etaj, și se va amplasa astfel încât să respecte să respecte distanțele minime de 6.00m față de limita sudică a parcelei, de 3.00m față de limitele de est și vest și de minim 5.50m față de limita nordică de proprietate, cu respectarea distanței de 6,0m de la peretele garajului la accesul pe parcela. Dimensiunile maxime ale clădirii la nivelul solului sunt de 12.40m x 16.50m. Suprafața construită a clădirii este de 192.85mp iar cea desfășurată este de 495.90mp.

Împrejmuirea la stradă se va retrage cu 6m față de axul drumului pentru a permite lărgirea drumului de acces în dreptul clădirii studiate.

Suprafața terenului = 551.0 mp

Suprafața construită existentă = 0.0 mp

Suprafața construită construcție propusă = 192.85mp

Suprafața desfășurată existentă = 0.0 mp

Suprafața desfășurată construcție propusă = 495.90 mp

P.O.T. Existent = 0.0 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (192.85 \times 100.0) / 551.0 = 35.0\%$

P.O.T. maxim admis = 35.0 %

C.U.T. existent = 0.0

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată fără spații tehnice}} / S_{\text{teren}} = 495.90 / 551.0 = 0.9$

C.U.T. maxim admis = 0.9

| BILANȚ TERITORIAL | | Existent | | Propus | |
|-------------------|------------------|------------|--------------|------------|--------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | Zona construcții | 0 | 0 | 192.8 | 35 |
| 2 | Zona circulații | 0 | 0 | 190.0 | 34.4 |
| 3 | Zona verde | 551 | 100 | 168.2 | 30.6 |
| 4 | TOTAL | 551 | 100.0 | 551 | 100.0 |

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, telefonizare și de gaz, rețele care se vor prelungi pentru racordarea construcției propuse. Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole și realizarea de trotuare etanșe.

Se interzice dispunerea antenelor tv satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

5. Concluzii:

Documentația are ca obiectiv stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unei locuințe semicolective cu două unități locative, cu regim de înălțime S+P+E în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 2881 din 17.07.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj–Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 285916 Cluj - Napoca, cu nr. Cadastral 285916, al terenului proprietatea privată situat în municipiul Cluj – Napoca, str Povarnisului nr. 17C., jud. Cluj.

Întocmit,

arh. Cristina Sin