

MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar: S.C. DENNVER COMIMPEX S.R.L.

Amplasament: str. Campului nr. 119, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiect nr.: 97/2017

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

Data elaborarii: decembrie 2017

Obiectul lucrarii:

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea realizarii unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime S+P+E, in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3748 din 01.08.2017 emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza extrasului de Carte funciara nr. 273552 al terenului proprietate privata, situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Campului nr. 119, jud. Cluj.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentatii deja elaborate:

In conformitate cu prevederile P.U.G. si Regulamentului de Urbanism ale municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Destinatia zonei: UTR-Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Accesul pe parcela se realizeaza din strada Campului.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela proprietatea beneficiarilor are o suprafata de 2031 mp, conform situatiei de Carte Funciara si ridicarii topo vizate A.N.C.P.I.

Parcela studiata se invecineaza cu proprietati apartinand unor persoane fizice.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

In prezent pe parcela este edificata o constructie, locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+M, identificata cu nr. CAD 273552 – C1. Suprafata construita la sol este de 133 mp. Casa pe fundatii din beton, zidarie din caramida portanta, centuri, grinzi si plansee di b.a., sarpanta lemn, invelitoare tigla.

POT existent = 6,55%

CUT existent = 0.13

Prin prezenta documentatie nu se intervine sub nici o forma asupra constructiei existente.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Zona studiata prin prezenta documentatie este reprezentata de proprietatea privata identificata prin CF nr. 273552, in suprafata de 2031 mp, teren intravilan, categoria de folosinta curti constructii, in proprietatea societatii Dennver Comimpex SRL.

Traseul strazii Campului apartine domeniului public.

Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora:

Nu e cazul.

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

Gradul de rezistenta la foc – III

Zona seismica – F

Domeniul de verificare – A

Categoria de importanta – D

Clasa de importanta IV

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

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

In prezent pe parcela este edificata o constructie, locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+M, identificata cu nr. CAD 273552 – C1. Suprafata construita la sol este de 133 mp. Casa pe fundatii din beton, zidarie din caramida portanta, centuri, grinzi si plansee di b.a., sarpanta lemn, invelitoare tigla.

Echiparea existenta:

In zona exista retele edilitare de alimentare cu apa-canal, energie electrica, gaze naturale, la care constructia propusa va fi racordata.

Zona este echipată edilitar complet. Constructia nou propusa se va racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice existente pe str. Campului.

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

Nu se intervine si nu se aduce nici un prejudiciu paraului existent.

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

4.Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

Se solicita amplasarea pe parcela a unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime S+P+E. Realizarea si amplasarea obiectivului nou solicitat se va face cu respectarea reglementarilor prevazute in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Noua constructie propusa se va amplasa la 6,00m fata de constructia existenta pe parcela si la 1,00m fata de limita de proprietate din nord, in zona identificandu-se o regula locala respectata de constructia propusa.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Cladirea propusa va avea destinatia de locuinta unifamiliala. Arhitectura clădirii noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Acoperişurile cu şarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60o , sau cu terasă. Cornişele 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 fălțuită 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 si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Cladirea propusa va avea un aspect arhitectural modern, ingrijit si urmeaza sa se integreze in ansamblul arhitectural existent in zona, in particularitatile zonei si sa se armonizeze cu vecinatatile imediate. Regimul de înălțime propus va respecta intrutotul regimul de înălțime maximal specificat pentru UTR Lip.

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S) +P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

In prezent pe parcela este edificata o constructie, locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+M, identificata cu nr. CAD 273552 – C1. Suprafata construita la sol este de 133 mp. Casa pe fundatii din beton, zidarie din caramida portanta, centuri, grinzi si plansee di b.a., sarpanta lemn, invelitoare tigla.

POT existent = 6,55%

CUT existent = 0.13

Prin prezenta documentatie nu se intervine sub nici o forma asupra constructiei existente.

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 zonei, pamantul rezultat din sapatura va fi reutilizat in umpluturi, si pentru amenajarea proprietatii respectiv surplusul va fi evacuat conform normelor în vigoare.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor 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 îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirea retrasa de la aliniment (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 Campului, din care se face accesul pe parcela, este un drum dotat cu toate rețelele, apa-canal, electrica si gaz, asfaltat, cu un profil prezent neregulat, carosabil 7,00m, tratare pe ambele parti, in anumite zone dublat de spatiu verde plantat. Prin prezenta documentatie se respecta profilul tip III.E de 16,00m propus si reglementat prin PUG Cluj-Napoca.

Lucrari necesare de sistematizare verticala:

Cladirea propusa va avea un regim de inaltime S+P+E.

Coeficientul de utilizare a terenului:

Suprafata totala a terenului este de 2031 mp, conform situatiei din ridicarea topo. Din proprietatea beneficiarului se va dezmembra o suprafata de 3,45 mp, conf. plansei U.03.Reglementari Urbanistice, cu destinatia drum, pt. regularizarea profilului strazii Campului la 16,00m conf. PUG Cluj-Napoca. Suprafata de teren pentru constructii rezultata dupa dezmembrare este de 2027,55 mp. Suprafata construita existenta este de 133 mp, si se propune realizarea unei locuinte unifamiliale in suprafata de 129,40 mp. Suprafata totala construita va fi de 262,40 mp. Sunt amenajate circulatii auto, circulatii pietonale si parcare in incinta in suprafata de 680,15 mp. Restul terenului urmeaza a fi amenajat ca spatiu verde, respectiv o suprafata de 1085 mp.

S teren = 2031 mp

S teren propus pt. dezmembrare cu destinatia drum = 3,45 mp

S teren rezultata dupa dezmembrare = 2027,55 mp

S construita propusa = 262,40 mp

S desfasurata propusa = 654,20 mp

CALCUL POT

POT maxim admis = 35%

POT propus = 15%

CALCUL CUT

CUT maxim admis = 0.9

CUT propus pt. intreaga incinta = 0.35

Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):

Pe strada Campului 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	2031	100	2027,55	100
2	Teren proprietate privata propus pt. dezmembrare cu destinatia drum	--	--	3,45	0.17
3	Zona constructii	--	--	262,40	12.92
4	Alei/ parcari (carosabile si pietonale)	--	--	680,15	33.5
5	Spatii verzi	550	100	1085	53.41

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3748 din 01.08.2017 s-a cerut intocmirea prezentului P.U.D., in vederea construirii unei locuinte unifamiliale.

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. Daniela Tamas