

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 : P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU 2 UNITATI
LOCATIVE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE
Beneficiar: CHINDRIS VASILE si sotia ANGELA - MIRELA
Amplasament : loc. Cluj-Napoca, str. Orzului, nr. 9
Proiect nr.: / 2019
Data elaborării: 04.2019
Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.

Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unei locuințe semicolective cu 2 unitati locative cu regim de înălțime parter și etaj, împrejmuire teren, amenajari exterioare și branșamente utilități în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca și Certificatul de Urbanism nr. 126 din 09.01.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 265742, cu nr. Cad. 7386/2, al terenului proprietate privata situat in Municipiul Cluj-Napoca, strada Orzului, nr.9.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este inclus în UTR Liu- Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, P.O.T.max 35% și C.U.T. max 0.9. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul 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).

3. Situatia existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat la nord de strada Calea Baciului, pe strada Orzului, nr.9. Are acces auto și pietonal din drum privat de acces, din care și beneficiarul are cota parte. Drumul de acces existent, are o latime de 5.00 m, conform ridicării topografice și se desprinde din strada Orzului. În apropierea accesului pe parcela studiata, acest drum privat are o portiune mai ingusta, respectiv latime 3.10 m, pe o lungime de 2.40 m, respectiv parcela cu nr. cadastral 277827. Lungimea drumului privat este de 40.55 m.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela este proprietatea beneficiarului și are o suprafață de 600,00 mp, conform situației de Carte Funciară numărul 265742, nr. Cad. 265742.

Parcela studiată se învecinează la nord pe o lungime de 37.56 m cu o parcelă proprietate privată aparținând lui Pop Mircea, spre est, pe o lungime de 14.98 m se învecinează cu o parcelă proprietate privată aparținând lui Pokola Andrei; spre sud, pe o lungime de 39.94 m cu parcela lui Pokola Andrei și cu drumul de acces existent; iar pe latura vestică, pe o lungime de 16.39 m, cu proprietatea lui Pokola Susana.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafața de teren studiată prin această documentație este în prezent liberă de orice construcție.

Destinația clădirilor:

În prezent parcela studiată este liberă de orice construcție. Clădirile din zona parcelei studiate au destinația de locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime D+P/ P+M. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este proprietatea particulară a beneficiarului pentru care există extras de Carte Funciară nr. 265742, nr. Cad. 265742, respectiv o suprafață de 600,00 mp. Parcela studiată are acces din drumul privat existent, drum care se desprinde din strada Orzului; din care beneficiarul are cota parte de 2/6, conform C.F. nr. 270636, nr. Cad. 270636 și are drept de servitute de trecere conform C.F. nr. 277827, nr. Cad. 277827 pentru a ajunge la parcela studiată.

În zonă terenurile sunt în totalitate proprietăți particulare, exceptând strada Orzului, strada cu sens unic, care aparține domeniului public.

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):

Parcela este în prezent liberă de orice construcții.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, canalizare și telefonizare, 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 2 unități locative cu regim de înălțime parter și etaj, pe teren proprietate privată a beneficiarului.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția va avea regimul de înălțime parter și etaj și se va amplasa la 3.00 m distanța față de limita laterală spre nord și la 3.00 m față de limita laterală spre sud, posterior se va respecta o retragere de 6.00 m. Forma în plan a clădirii este dreptunghiulară cu următoarele dimensiuni maxime: 9.00 x 18.35 m. Suprafața construită propusă este de 165.15 mp iar cea desfășurată este de 825.75 mp.

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

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea nou proiectată va avea destinația de locuință semicolectivă cu 2 unități locative și va fi legată arhitectural de construcțiile existente în zonă.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul, parcela fiind in prezent liberă de orice construcții.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza direct din drumul privat existent, din care beneficiarul are cota parte conform Extrasului de Carte Funciara nr. 270636, nr. Cad. 270636; iar conform Extrasului de Carte Funciara nr. 277827, nr. Cad. 277827, beneficiarul are drept de servitute de trecere. Drumul de acces existent se desprinde din strada Orzului.

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei beneficiarului, pe locurile de parcare propuse. Se propun, în total, 3 locuri de parcare în incintă.

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 construirea unui zid de sprijin pentru zona de parcare si amenajare teren cu taluz la 45 de grade pe latura nordica pentru realizarea unui trotuar de garda in jurul cladirii.

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 curților vizibile din circulațiile publice și se va limita in curți ponderea suprafeței mineralizate. Spațiul verde dintre clădiri și aliniament va fi tratat peisagistic, înierbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

Pentru realizarea împrejmuirilor se va ține seama de împrejmuirile existente. Pe lateral gardurile vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe sau cu alte activități, iar în cazul învecinării cu spații plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Pentru drumul de acces existent, drum privat existent, din care beneficiarul are cota parte conform Extrasului de Carte Funciara nr. 270636, nr. Cad. 270636; latimea maxima este de 5.00m. Drumul porneste cu latime de 5.00m din strada Orzului si ajunge cu o latime de 5.26 m spre parcela beneficiarului; respectiv cu panta amenajata de 18%. La intrarea pe parcela beneficiarului, drumul de acces are o portiune cu latime de 3.10 m pe lungime de 2.40 m. Drumul existent de acces se desprinde din strada Orzului, strada cu sens unic, modernizata, al carei profil existent se păstrează.

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei beneficiarului, pe locurile de parcare propuse. Se propun 3 locuri de parcare în incintă.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Locuința unifamilială va avea regimul de înălțime P+M, fiind în acord cu regimul de înălțime al clădirilor amplasate în zonă .

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

Construcția va avea regimul de înălțime parter și etaj și se va amplasa conform planului de situatie propus prezentat anexa la dosar.Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (locuințe, terase, alei).

TABEL INDICI URBANISTICI	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata terenului	600.00	100.00	600.00	100.00
Suprafata construita	–	–	165.15	27.52
Suprafata desfasurata	–	–	330.30	–
Regim de inaltime	–		P+E	
Nr. locuinte individuale	–		2	
Nr. locuri de parcare	–		3	
Nr. garaje auto	–		–	
S. circ. auto si pietonale	–	–	185.90	30.98
S. spatii verzi pe sol natural	–	–	248.95	41.50
Inaltimea max la atic fata de C.T.A.	7.60			
Inaltimea max la coama fata de C.T.N.	8.00			
U.T.R.	Liu			
P.O.T	–		27.52	
C.U.T	–		0.55	

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 s-a întocmit pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unei locuințe semicolective cu 2 unitati locative cu regim de înălțime parter și etaj, împrejmuire teren, amenajari exterioare și branșamente utilități în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca și Certificatul de Urbanism nr. 126 din 09.01.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Se respecta indicii urbanistici maximali pentru U.T.R. Liu, retragerile fata de limitele laterale si numarul de locuri de parcare solicitat prin Regulamentul de Urbanism.

Întocmit,

arh. Nicoleta Micu