

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 recunoaștere a documentatiei:

Denumirea proiectului : **Elaborare PUD pentru Construire locuinta semicolectiva , imprejmuire**

Beneficiar : LEHENE ADELA GABRIELA
PASCALAU CARMEN LAVINIA

Amplasament : str. Wolfgang Goethe nr 8, Cluj Napoca, jud. Cluj

Proiect nr. : 15/2018

Data elaborarii : 06/2019

Proiectant general : SC AG Tektum SRL

Obiectul lucrării:

Documentatie pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea construirii unei locuinte semicolective P+E+Er in conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism si Certificatul de Urbanism emis de Primaria Mun. Cluj Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 328632, cu nr. Cad 328632, al terenului proprietatea privata situat pe Str. Wolfgang Goethe, nr 8, Mun. Cluj Napoca, jud Cluj.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentatii deja elaborate:

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentului de Urbanism al Mun. Cluj Napoca, amplasamentul este inclus in intravilan in UTR Liu, zona locuintelor cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat într-o zonă închegată din punct de vedere urbanistic, cu acces din Strada Wolfgang Goethe.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela, proprietatea beneficiarilor, are o suprafata de 800 mp, conform situatiei de Carte Funciara numarul 328632, cu nr. Cad 328632.

Parcela studiata este delimitata de parcelele vecine pe laturile de nord, vest si sud, iar pe latura estica se realizeaza accesul auto si pietonal direct din Strada Wolfgang Goethe.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

In acest moment, pe terenul studiat nu exista nici o constructie .

ZONA STUDIATA	EXISTENT	
	mp	%
Suprafata teren	800	100,00
Suprafata construita	-	-
Circulatii auto si pietonale	-	-
Spatii verzi	-	-

Destinatia cladirilor:

Nu exista cladiri pe parcela studiata.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Terenul este proprietatea particulara a beneficiarilor pentru care exista extras de Cartea Funciara nr. 328632, cu nr. Cad 328632, respectiv o suprafata de 800 mp.

In zona terenurile sunt in totalitate proprietati particulare, exceptand Strada Wolfgang Goethe 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";

Echiparea existenta:

Pe strada Wolfgang Goethe exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare care se vor prelungi si la care se va racorda si noua constructie proiectata.

4.Reglementari

S-a solicitat construirea unei locuinte semicolective cu regim de inaltime P+E+Er.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Constructia va avea inaltimea la cornisa de 6.36 m fata de terenul amenajat si se va amplasa astfel incat sa respecte distantele de 3 m fata de limitele laterale nord si sud. Fata de limita estica se va retrage cladirea cu 3 m, iar fata de limita posterioara retragerea va fi de 6.00 m. Forma in plan a cladirii se incadreaza intr-un dreptunghi cu urmatoarele dimensiuni: 35.10 m x 6.37 m, suprafata construita de 222 mp si desfasurata totala de 558 mp.

Categoria de importanta a cladirii este "C", cladire de importanta normala si clasa de importanta a cladirii conform P 100 - 92 este III.

ZONA STUDIATA	PROPUS	
	mp	%
Suprafata teren totala	800	100,00
Suprafata construita	222	35
Circulatii auto si pietonale	59	9.2
Spatii verzi	355	55.8
Teren dezmembrat pt drum	164	-

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul pe teren se face din strada Wolfgang Goethe.

Pentru modernizarea strazii Wolfgang Goethe (in prezent cu o latime variabila intre 5 si 9 m) si extinderea acesteia pana la o latime de 9 m se propune dezmembrarea unei fasii de teren cu latime de 3.85 m si suprafata de 164 mp.

Se va asigura stationarea autovehiculelor doar in interiorul parcelei pe locurile de parcare propuse. Se propun doua locuri de parcare pe parcela beneficiarului si doua locuri de parcare in garaj la nivelul parterului.

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 imprejmirilor se va tine seama de imprejmirile existente.

Pe lateral gardurile vor fi opace in cazul invecinarii cu locuinte sau cu alte activitati, iar in cazul invecinarii cu spatii plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Pentru modernizarea strazii Wolfgang Goethe (in prezent cu o latime variabila intre 5 si 9 m) si extinderea acesteia pana la o latime de 9 m se propune dezmembrarea unei fasii de teren cu latime de 3.85 m si suprafata de 164 mp.

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).

Suprafata construita propusa (Scp) = 222 mp

S. desfasurata totala = 558 mp

P.O.T. existent = 0 %

P.O.T. Propus = 35 %

P.O.T. max =35%

C.U.T. Existent = 0

C.U.T. propus = 0.87;

C.U.T.max =0.9

Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):

In zona exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apa-canal, care se vor prelungi si la care se va racorda noua constructie proiectata, conform unor documentatii specifice, vizate de regiile furnizoare. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice la reseaua de canalizare.

Se interzice dispunerea antenelor tv satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

INTOCMIT,

Arh. Iulian Zima Chis

Arh. Corina Moldovan