

MEMORIU TEHNIC faza P.U.D.

- Introducere:** La comanda beneficiarului **Dan CÎMPEAN** și în baza C.U. nr. 2918 din 19.06.2017, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul:
ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZATIEA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILALĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
 str. BĂRC I nr. 32A mun. Cluj-Napoca jud. CLUJ
- Date de recunoaștere a investiției**
DENUMIREA: **ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZATIEA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILALĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**
- AMPLASAMENT:** str. BĂRC I nr. 32A mun. Cluj-Napoca jud. CLUJ
- BENEFICIAR:** **Calin Cîmpean**
 str. Donath, nr. 82, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ
- PROIECTANT:** **MADE BY S.R.L.**
 str. IBDeleanu, nr. 55/8, Cluj Napoca, CLUJ
- FAZA:** **P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- NR. DOCUMENTAȚIE** **U02/2019**
- DATA:** **03.2019**
- Obiectivul lucrării** La comanda beneficiarului **Călin CÎMPEAN** s-a studiat posibilitatea construirii unui imobil de locuințe unifamiliale, amenajarea incintei și a accesului auto/pietonal și realizarea împrejmuirii, pe terenul proprietate privată din strada Bărc I, nr. 32A, mun. Cluj Napoca, jud. Cluj, CF 303891, CAD 303891. Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesele și amenajarea parcărilor aferente funcțiunii propuse.
- Încadrare în localitate** Conform **C.U. nr. 2918 din 19.06.2017:**
- **Regimul juridic:**
 Imobil este situat în **intravilanul mun. Cluj Napoca**, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.
 Imobilul este **proprietatea privată a lui Călin Cîmpean**, conform CF 303891.
 Accesul pe parcelă se realizează dinspre strada Bărc I.

- **Regimul economic:**

Folosința actuală: - **teren**

UTR existent conform PUG aprobat: **Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.**

Impozitare - **zona D.**

- **Regimul tehnic:**

S teren CF = 714 mp

POT max - 35%

CUT max - 0.9

Înălțimea max - 3 niveluri supraterane, cu înălțime la cornișă de 8 m.

Echiparea cu utilități - rețele de alimentare cu apă potabilă, canalizare, gaz și energie electrică.

Concluziile studiului geotehnic

Lucrarea se încadrează în **categoria 1 de risc – risc geotehnic redus**

conform normativului NP 074-2013.

Sucesiunea litologică traversată prin foraj:

- 0.00/-0.30 - sol vegetal,
- -0.30/-0.80 - Nisip aluvionar cafeniu cu rar pietriș, afânat,
- -0.80/-3.00 – Nisip cafeniu mijlociu îndesare medie cu pietriș și liant argilos,
- -3.00/-5.00 – pietriș cu bolovani în alternanță cu strate de nisip mijlociu îndesat

Se va lua în calcul o valoare de bază a presiunii **Pconv = 350-450 kPa.**

- **adâncimea de îngheț** – 90 cm conf. STAS 6054/77

- **adâncimea optimă de fundare** – 110 cm

- **apă subterană** – la -3.00 m adâncime.

- **zona de intensitate seismică F**, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerație a terenului pt proiectare $a_g = 0.10g$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ sec a spectrului de răspuns

*Situația existentă
Încadrarea în municipiu*

Terenul este situat pe strada Bărc I, în **intravilanul municipiului Cluj Napoca**, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Caracteristicile parcelei

Terenul în studiu are o suprafață de 714,00 mp și formă neregulată. Acesta este rezultatul unor dezmembrări și comasări din anii 2007, anterioare prezentului PUG. Terenul este accesibil dinspre strada Bărc I.

Imobilul studiat se învecinează:

- la sud, str. Bărc I – pe un tronson de 4.50 ml
- la est și sud Bărc I, 30 – parcelă proprietate privată a S.C. CALBODAN S.R.L., teren pentru construcții - pe un tronson de 25.01+5.50+6.49+38.41 ml
- la nord, Bărc II 31 și 29, parcele proprietate privată a d-nului Crișan Sergiu, respectiv Cocan Aurel, terenuri cu construcții - pe un tronson de 14.01 ml
- la vest – parcelă proprietate privată a d-nei Budușan Mărioara, teren cu construcții - pe un tronson de 25.06+2.88+44.73 ml

Terenul este relativ plat.

Analiza fondului construit

Pe parcela în studiu nu se găsește momentan nicio construcție.

Căi de comunicație

Accesul pe parcelă se realizează dinspre strada Bărc I, prin fâșia de teren cu deschidere de 4.50 ml la stradă.

Rețelele edilitare

Rețelele de alimentare cu apă, gaz, energie electrică și cea de canalizare sunt existente pe strada de acces Bărc I.

Regimul de proprietate

Terenul în studiu este proprietate privată a beneficiarului, Călin Dan Cîmpean conform CF 303891.

Concluzii

Construirea unui imobil locuință unifamilială P+E, Împrejmuire, Amenajări incintă pe terenul studiat este fezabilă.

Situația propusă

Descrierea soluției

Se dorește realizarea unei locuințe unifamiliale P+E, amenajări exterioare și ale accesului și împrejmuirea terenului proprietate privată a beneficiarului.

Regimul de aliniere

Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Pompierilor, dar și asumând situația existentă.

Conform art. 4, alineat 3, “ În cazul parcelelor existente la data intrării în vigoare a P.U.G, accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație. Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.”:

- având în vedere că parcelele s-au realizat înainte de intrarea în vigoare a P.U.G., în anii 2007, se dorește realizarea imobilului dincolo de fâșia de 25.00 m de la aliniament, respectiv o retragere de la aliniament de minim 39.00 m.
- pentru aceasta s-au obținut de la vecinii de parcelă, direct afectați declarații de acord cu noua construcție.

Față de limitele laterale s-au prevăzut retrageri de minim 3.00m dar nu mai puțin de h/2.

Față de limita posterioară s-au prevăzut retrageri de minim 6.00m, dar nu mai puțin de h/2.

Regimul de înălțime Se propune un imobil cu P+E, cu o cornișă de 6.00 m și o înălțime maximă de 8.45 m.

Organizarea circulației Accesul auto/pietonal se va amenaja la comun cu parcela vecină CAD 312230. Acesta se face din drumul existent strada Bărc I.

Accesul se face prin fâșiile de teren cu deschidere la drum. Aici se va amenaja un drum cu profil de 5.00 m auto + 1.50 m trotuar. Restul spațiului se va amenaja cu spațiu verde. Acesta va accesa garajul cu 2 locuri de parcare integrat în volumul imobilului propus, respectiv garajul cu 2 locuri integrat în volumul imobilului propus pe parcela vecină.

Trotuarul se va prelungi peste platforma auto și va accesa imobilele propuse diferențiat pentru fiecare unitate locativă.

<i>Regimul de înălțime</i>	<i>MAXIM UTR ZCP_M1</i>	<i>EXISTENT</i>	<i>PROPUS</i>
<i>Indicii urbanistici</i>	3 niveluri	-	P+E
S.C.	-	0.00 mp	126.60 mp
S.D.	-	0.00 mp	239.80 mp
<i>P.O.T.</i>	35.00%	0.00%	17.73%
<i>C.U.T.</i>	0.90	0.00	0.34

Mobilier urban și plantații Se propune amenajarea spațiului rămas liber cu gazon și plantarea unor copaci fructiferi pe zona dalei auto.

Echiparea edilitară Construcția se va racorda la toate rețelele existente în zonă.

Bilanț teritorial

Nr criteriu	UTILIZAREA TERENULUI	EXISTENT		PROPOS		MAXIM
		MP	%	MP	%	conf. UTR
1	CONSTRUCTII	0.00	0.00	126.60	17.73	35 %
2	CIRCULATII PIETONALE SI ALTE AMENAJARI	0.00	0.00	56.40	7.90	
3	CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	197.90	27.72	
4	SPATII VERZI AMENAJATE	0.00	0.00	333.10	46.65	40 %
5	TEREN NEAMENAJAT	714.00	100.00	0.00	0.00	
	TOTAL	714.00	100.00	714.00	100.00	

		EXISTENT	PROPOS	
1	S desfasurata de calcul CUT	0	239.80	
2	S desfasurata totala	0	239.80	
3	S utila	0.00	176.31	
4	POT	0.00 %	17.73 %	
5	CUT	0.00	0.34	0.9
6	REGIM DE INALTIME	-	P+E	S+P+E+ER(M)

Nr criteriu	FUNCTIUNE	NECESAR		PROPOS
		AU(mp) / bucati	locuri de parcare	locuri de parcare
1	Apartamente AU > 100 mp	2	2	2

Concluzii Consecințele implementării și realizării noului corp de clădire sunt minore.
Proiectantul consideră oportună investiția.

Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile “Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)”

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Cluj-Napoca,
06.2019

întocmit
arh. Miruna Marinescu