

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 documentației:

Denumirea proiectului : ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE, AMENAJARI EXTERIOARE
Beneficiar : CERNEA GHEORGHE SI CERNEA ANA
Amplasament : str. Campului nr. 23, CF. nr. 325124, Nr. cad. 325124, mun. Cluj Napoca, jud Cluj
Data elaborării : 01/2020
Proiectant general : S.C. DUAL OFFICE S.R.L.
Proiectant de specialitate : S.C. Linie Punct S.R.L.

Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unui imobil cu funcțiune locuire în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism emis de Primăria Cluj Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 325124, cu nr. Cad 325124 al terenului proprietatea privată situat pe strada Campului nr. 23, Cluj Napoca.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al municipiului Cluj Napoca, amplasamentul este inclus în intravilan și este situat în UTR Lip, *Zonă de locuințe- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic*. Conform regulamentului de urbanism aferent, indicatorii urbanistici maximi admisi sunt **POT de 35 %** și **CUT de 0.9**.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat adiacent unei artere minore de trafic, strada Paraului.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela, proprietatea beneficiarului, are o suprafata de 540 mp, conform situatiei de Carte Funciara nr. 325124.

Parcela studiata este delimitata de parcelele vecine pe laturile de nord, est si vest, iar pe latura sudica se realizeaza accesul auto si pietonal direct din strada Paraului .

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Pe suprafata de teren studiat se afla o constructie provizorie fara acte cu regim de inaltime parter (P) propusa spre desfiintare.

ZONA STUDIATA	EXISTENT	
	mp	%
Suprafata teren	540	100,00
Suprafata construita	41.35	7.65
Circulatii auto si pietonale	0.00	0.00
Teren neamenajat	498.65	92.35

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Parcela, proprietatea beneficiarului, are o suprafata de 540 mp, conform situatiei de Carte Funciara nr. 325124.

In zona studiata terenurile sunt in totalitate proprietati particulare, exceptand strada Paraului care este proprietate publica.

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";

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

Pe parcela studiata se afla o constructie provizorie fara acte cu un regim de inaltime parter (P) propus spre desfiintare. Parcelele vecine si din proximitate sunt ocupate de constructii cu regim de inaltime: P, P+M, P+E, D+P+E, S+P+E, S+P+M, S+P+E+M, D+P+2+M.

Echiparea existenta:

Pe strada Paraului exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare.

4.Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat construirea unei locuinta semicolectiva, cu regim de inaltime P+E+M.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Se va tine cont de o posibila reamenajare a strazii Paraului spre largire, astfel se rezerva o fasie de teren neconstruibil pe intreaga lungime a parcelei de 43.14 m cu o latime intre 0.7 m – 0.61 m, rezultand o suprafata de 27.40 mp. Astfel suprafata construibila din totalul de 540 mp va fi 512.60 mp (540mp- 27.40 mp), indicatiile tehnice se vor calcula cu aceasta suprafata : 512.60 mp.

Constructia va avea inaltimea la cornisa de 4.50 m respectiv 8.00 m fata de cota ±0.00 si fata de cota terenului amenajat, inaltimea la coama va avea 10.00 m fata de cota ±0.00 si fata de cota terenului amenajat. Amplasarea cladirii pe parcela urmareste regula locala (regula a zonei, obicei al locului) conform regulamentului local de urbanism pentru UTR Lip, astfel cladirea are o distanta de la limita posterioara a terenului (la nord) intre: 2.00-2.12 m, fata de limitele laterale: 10.04 m retragere fata de limita lateral vestica si 10.04 m fata de limita lateral estica, retragere/aliniere fata de limita frontal cu strada de: 3 m. Forma in plan a cladirii propuse se incadreaza intr-o forma tip bara cu dimensiunea de: 22.92 m x 6.80 m, suprafata construita propusa de 155.90 mp si desfasurata totala propusa de 427.23 mp.

Categoria de importantă a clădirii este "C", clădire de importanță normală și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 2013 este III.

ZONA STUDIATA	PROPUS	
	mp	%
Suprafata teren	512.60	100,00
Suprafata construita	155.90	30.41
Spatii verzi	215.19	41.99
Terase	22.57	4.40
Circulatii pietonale	37.39	7.30
Circulatii auto	81.55	15.90

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

- constructia provizorie fara acte aflata pe teren se va desfiinta, aducant terenul la starea lui initiala conform CF nr. 325124, teren liber de constructii.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul pe teren se face din strada Paraului, de pe latura sudica. Se va asigura stationarea autovehiculelor doar in interiorul parcelei. Numarul de parcare a fost calculat astfel:

Conform regulament PUG, este necesar un loc de parcare pentru locuinte individuale(unifamiliale) sau semicolective(familiale). Cladirea contine doua unitati locative, se propune 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, in total rezultand 4 locuri de parcare auto in interiorul incintei.

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.

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 imprejmuirilor se va tine seama de imprejmuirile existente.

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

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal si auto exista si se face din drumul public de pe latura sudica. Conform PUG Cluj Napoca, terenul nu este grevat de o servitute de utilitate publica.

Regimul de construire:

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului General de Urbanism (locuinte individuale sau semicolective).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuinte, alte utilizari admise: POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru locuinte, alte utilizari admise: CUT maxim = 0.9

S. construita parter = 155.90 mp

S. construita pt. calcul POT = 178.47 mp

S. desfasurata totala = 427.23 mp

S. desfasurata pentru calcul CUT = 418.25 mp

POT PROPUS = 34.81%

CUT PROPUS = 0.81

Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):

Pe strada Paraului exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare iar cladirile propuse se vor racorda la aceste retele.

INTOCMIT,
Arh. Corina Moldovan
S.C. LINIE PUNCT S.R.L.

Arh. Emilian Gavrilă
S.C. DUAL OFFICE S.R.L.