

MEMORIU GENERAL DE URBANISM

CAP. 1 - INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

NR.PROIECT: 60/2020 - Faza P.U.D.

DENUMIREA PROIECTULUI: „ELABORARE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, GARAJ AUTO, ÎMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, ORGANIZARE DE ȘANTIER”

AMPLASAMENT: Str.Viile Nădășel, nr.15, Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR(Inițiator): Cioncă Dumitru
Cioncă Lucreția
Sălăgean Minerva

PROIECTANT GENERAL: S.C. HELV CONSTRUCT SRL

DATA ELABORĂRII: Septembrie 2020

OBIECTUL STUDIULUI P.U.D.

Obiectul studiului de față constă în elaborarea soluției urbanistice pentru:
Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu și a documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de construire locuință unifamilială, garaj auto, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități, organizare de șantier.

Planul urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru trecerea la întocmirea

Documentației Tehnice în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Terenul pe care se va amenaja viitoarea investiție este amplasat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str. Viile Nadasel, nr. 15 și se află în proprietatea beneficiarilor Cioncă Dumitru, Cioncă Lucreția și Sălăgean Minerva, conform extrasului de carte funciară numărul 301654, număr cadastral 301654.

- Documentația P.U.D. are la bază tema de proiectare înaintată de către beneficiar-inițiator, precum și Certificatul de Urbanism nr.1868 din 05.05.2020, eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

CAP. 2 - ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

Concluzii din documentații deja elaborate:

- Situarea obiectivului în cadrul localității:

Investiția va fi realizată pe terenul situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, pe proprietatea

privată a beneficiarilor Cioncă Dumitru, Cioncă Lucreția și Sălăgean Minerva.

- Terenu lare suprafața din acte de 1932mp
- Folosința actuală a terenului: teren intravilan arabil
- Destinația zonei: Lir - locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural

Concluziile studiilor de fundamentare:

Investiția nu necesită întocmirea de studii de fundamentare, înafara ridicării topografice și a Studiului Geotehnic.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) figurează la anexe.

- Prescripții și reglementări, din documentații de urbanism elaborate:

Parcela, cu suprafața de teren de 1932 mp, se află conform P.U.G., într-o zonă de locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Propunerea înaintată de către beneficiarii Cioncă Dumitru, Cioncă Lucreția și Sălăgean Minerva e în concordanță cu funcțiunile existente în zonă și cu prescripțiile urbanistice U.T.R., astfel încât investiția propusă se poate realiza pe acest amplasament.

CAP. 3 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

-Accesibilitatea la căile de comunicații:

Terenul este accesibil căilor de comunicații pe una dintre laturile sale astfel:

- din Str.Viile Nădășel = acces carosabil existent și care va fi menținut.
- Drumurile existente - strada Viile Nădășel

-Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

• Terenul pe care se vor executa lucrări de construire are caracteristici geometrice specifice zonei din amplasament, rezultate din topografia locului și din evoluția în timp a structurii urbane.

- Limita suprafeței de teren este de 1932 mp.
- Soluția de organizare funcțională a terenului este conform formei și naturii terenului pe care sunt propuse amplasamentele.

• Vecinătățile amplasamentului - nu se impun măsuri sau condiții speciale de amplasare a construcțiilor propuse față de vecinătăți, în afară de condițiile impuse prin Certificatul de Urbanism nr. 1868 din 05.05.2020, emis de Primăria Mun. Cluj-Napoca.

• Modul de realizare a excavațiilor și lucrărilor de infrastructură nu vor afecta clădirile din imediata vecinătate.

-Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

• Terenul, cu suprafața de 1932 mp, pe care se propune construirea unei locuințe unifamiliale și a unui garaj auto este liber de construcții în momentul elaborării documentației P.U.D.

- Suprafața construită propusă pentru locuință este de: 186 mp

- Caracterul zonei - caracteristici Urbanistice:

- Terenul studiat se află într-o zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, cu caracter rural.
- Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică(predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime(cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10-18 m, adâncimea de 30-100 m și suprafața de 300-1500 mp), și de regimul de construire izolat, bazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului(case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

-Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Terenul este relativ plan, stabil, înclinând cu cca. 5 grade pe direcția V-E(înclinare generală spre strada Viile Nădășel).

Se va opta pentru un sistem de fundare directă, capabil de a prelua solicitările datorate deformațiilor provocate de variațiile de volum ale terenului de fundare.

Adâncimea minimă de fundare recomandată D_f min este de 2.00 m față de cota terenului sistematizat.

Luând în considerare că săpătura se va realiza într-o zonă urbană aglomerată, delimitată de proprietăți private cu imobile și străzi, se va asigura stabilitatea săpăturilor pentru fundații prin lucrări de sprijinire.

Se recomandă turnarea fundației imediat după decopertare sau turnarea fundației după o perioadă de stabilizare a umflării terenului.

Anexele clădirii vor fi fondate la aceeași adâncime cu construcția respectivă, pentru a se evita degradarea lor datorită tasărilor sau umflărilor diferite de la un punct la altul.

- Adâncimea apeisubterane:

Din punct de vedere hidrologic arealul nu este amplasat în zona vreunui corp de ape subterane cunoscut.

În arealul investigat nu s-a identificat prezența apelor de suprafață.

- Parametrii seismici caracteristici zonei:

Conform SR 11100/1-93 privind macrozonarea seismică a teritoriului României, amplasamentul investigat se situează în zona de gradul 6(scara MSK).

- Analiza fondului construit existent:

Terenul, aflat în municipiul Cluj-Napoca, pe strada Viile Nădășel, nr. 15, este liber de construcții - teren intravilan, categoria arabil.

- Echiparea edilitară existentă:

- **Alimentarea cu apă:**
Alimentarea cu apă se va realiza prin branșare la rețeaua publică existentă în zonă.
- **Canalizare menajeră:**
În zonă există rețea publică pentru canalizarea menajeră.

Alimentarea cu energie electrică:

Alimentarea cu energie electrică se va realiza prin branșare la rețeaua publică existentă în zonă.

• **Alimentarea cu energie termică:**

Încălzirea imobilului și prepararea apei calde se va realiza cu ajutorul unei centrale termice instalate de către o firmă specializată.

• **Alimentarea cu gaze naturale**

În zonă există rețea de distribuție Del Gaz Grid - aviz favorabil.

• **Telefonizare și Internet. Rețea de cablu TV.**

În zona studiată există mai multe astfel de rețele.

CAP. 4 - REGLEMENTĂRI

OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA –PROGRAM:

La întocmirea prezentei documentații P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei pe care beneficiarii prezentei documentații doresc să construiască o locuință unifamilială.

Tema prezentului studiu P.U.D.este reprezentată de asigurarea tuturor condițiilor urbanistice necesare pentru promovarea și construirea locuinței propuse, pe terenul liber de construcții aflat în proprietatea beneficiarilor Cioncă Dumitru, Cioncă Lucreția și Sălăgean Minerva, conform extrasului de carte funciară numărul 301654.

Studiul P.U.D.prevede realizarea următoarelor obiective:

Construirea unei locuințe unifamiliale, garaj auto, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități, organizare de șantier.

- Structura funcțională a construcției propuse: 3 camere - living + bucatărie, 1 dormitor și 1 baie

a) TOTAL CONSTRUCȚII PROPUSE

Construcții	S.C.max./mp.	S.C.D.max./mp.
Corp 1– Locuință unifamilială	186 mp	186 mp
TOTAL CONSTRUCȚII PROPUSE	186 mp	186 mp

b) CIRCULAȚII DE INCINTĂ - CĂI DE ACCES:

- alei pietonale acces + trotuare perimetrare inclusiv platformele de acces:

S =223,35 mp

- alee semicarosabilă de incintă S= aprox. 77,65 mp.;

c) RACORDURI EDILITARE, REȚELE DE INCINTĂ:

Locuința va fi racordată la rețelele existente pe strada Viile Nădășel pentru alimentarea cu apă,gaze naturale, electricitate și salubritate.

d) ACCESEPARCĂRI:

- acces pietonal = din strada Viile Nădășel
- acces carosabil = din strada Viile Nădășel și se consideră accesul principal în incintă

e) SPAȚII VERZI - au fost prevăzute spații verzi amenajate cu plantații de arbori, arbuști, plante decorative și gazon, care vor ocupa aproximativ 1445mp.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

- Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse este în concordanță cu tema de proiectare, cu resursele urbanistice oferite de parcelă și cu cerințele specifice de derulare ale investiției propuse în municipiul Cluj-Napoca, pe strada Viile Nădășel, nr. 15.

- Natura terenului din amplasament și a regimului de înălțime solicitat de către investitor au impus de la sine realizarea de construcții durabile.

- S-a optat pentru o soluție clară și simplă cu spații echilibrate și legături funcționale, atât pe orizontală, cât și pe verticală. Se va avea în vedere ca înfățișarea construcțiilor propuse și expresivitatea lor arhitecturală să dea naștere unor volume echilibrate, închegate, iar finisajele propuse vor fi de cea mai bună calitate. Lucrările vor fi executate de către o firmă de specialitate și se va respecta întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Soluții urbanistice de amplasament pentru realizarea noilor obiective:

- **Distanțe:** Construcțiile propuse vor fi amplasate conform Regulamentului de Urbanism cu respectarea condițiilor minime din codul civil.
- **Acces pietonal și auto:** Din strada Viile Nădășel
- **Accese utilaje pentru stingerea incendiilor:** O latură a terenului direct din spațiu public, din strada Viile Nădășel.

Integrarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente se va realiza prin:

- respectarea și menținerea funcțiunilor dominante și a celor complementare specifice zonei din amplasament
- respectarea regimului de înălțime admis: P+M sau D+P+M - h maximă streșină 6m
- stilul arhitectural asemănător, existent deja în vecinătățile amplasamentului
- se vor folosi materiale de construcții și finisaje de calitate superioară care să îmbunătățească aspectul și dinamica arhitecturală a construcțiilor propuse.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Terenul din amplasament nu prezintă caracteristici speciale care să presupună valorificarea cadrului natural. Se vor executa lucrări de consolidare a terenului (preventiv după construire): plantații cu rol de stabilizare a terenului.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse:

Zona studiată nu are caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Prin destinația sa, obiectivul propus nu va influența zona din punct de vedere ecologic.

Locuința va fi racordată la rețelele publice de utilități de tip urban.

Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului:

În P.U.D. nu au fost propuse a fi realizate alte obiective decât cele din zona studiată.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare:

Aceste lucrări constau în refacerea suprafețide teren afectate de lucrările de construire prin plantații decorative, de consolidare teren și de protecție arbori + gazon.

Profiluri transversale caracteristice circulației:

Imobilele propuse nu vor influența traficul auto și pietonal din zonă.

Regimul de construire: alinierea, înălțimea construcțiilor, P.O.T., C.U.T.:

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR:

Aliniamentele construcțiilor propuse vor fi:

- Locuință: - stradal = 54m(drumul Viile Nădășel);
 - lateral stânga = min. 2 m
 - lateral dreapta = 3,54 m
- Garaj auto: - stradal = 6m(drumul Viile Nădășel);
 - lateral stânga = min. 2m
 - lateral dreapta = 6,67 m

*** INDICI DE DENSITATE A CONSTRUIRII:**

	Existent	Propus	Max. Admis în P.U.G.
P.O.T.	0%	9.62%	35%
C.U.T.	0	0.09	1.2

ECHIPAREATEHNICO-EDILITARĂ:

- alimentare cu energie electrică: rețea existentă pe str. Viile Nădășel
- alimentarea cu apă: rețea existentă pe str. Viile Nădășel
- canalizare menajeră - rețea existentă pe str. Viile Nădășel
- alimentare cu gaze naturale: rețea publică existentă pe str. Viile Nădășel
- încălzirea locuinței și prepararea apei calde va fi realizată cu ajutorul unei centrale termice instalate de către o firmă specializată.

CAP. 5 - BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI

Zonele funcționale care alcătuiesc amplasamentul studiat sunt reprezentate de perimetrul propriu-zis al construcțiilor: locuința unifamilială, garajul auto, zona de circulații carosabile și pietonale, zona cu spații verzi și plantații și zona pentru echipare edilitară.

BILANȚ TERITORIAL:

S.T.=1932 mp.

Construcții	Existent	Propus
Suprafața construită propusă	0	186 mp
Suprafața circulațiilor auto	0	77,65 mp
Suprafața aleilor pietonale și teraselor	0	223,35 mp
Suprafața spațiilor verzi	0	1445 mp
Regimul de înălțime al construcțiilor	0	parter
Nr. locuințe individuale	0	1
Nr. parcări	0	2
TOTAL CONSTRUCȚII ȘI AMENAJĂRI PROPUSE	0	1932 mp

CAP. 6 - CONCLUZII

Concluziile realizării obiectivului propus:

Realizarea investiției propuse crează spații noi de locuit, îmbunătățește circulația pietonală din zonă și aspectul arhitectural al zonei.

Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D. -ului:

- Investiția se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:
 1. Pregătirea amplasamentului.
 2. Construirea locuințelor propuse conform proiectului.
 3. Amenajarea incintei.
 4. Refacerea zonei afectate de construcții și amenajări.
 5. Realizarea accesului carosabil adiacent se va amenaja.
 6. Spațiu verde/gazon.
 7. Împrejmuirea terenului.
- Propunerile cuprinse în P.U.D. de față vor sta la baza fazelor următoare de proiectare.

Întocmit: S.C. HELV CONSTRUCT SRL

Șef proiect: Ștefan Marina

Septembrie 2020



