

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. SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA
SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI
EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Beneficiar : Rad Raul

Amplasament : str. Pinteza Viteazul nr.10, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj ;

Proiect nr. : 37 / 2019

Data elaborării : septembrie 2019

Proiectant : S.C. ARHIDOM S.R.L.

- arh.urb. Cristina Spaniol

1 Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construire locuinta unifamiliala în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.4332 din 05.09.2017 emis de Primăria mun.Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 274344 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 274344 al terenurilor proprietar Rad Raul , situat pe str.Pinteza Viteazu nr.10 , mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj .

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentului de Urbanism al mun.Cluj-Napoca , amplasamentul este inclus in UTR = Lip-locuinte cu regim de inaltime redus dispuse pe un parcelar de tip periferic.

3. Situatia existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul si cladirea, care fac obiectul prezentului studiu sunt amplasate într-o zonă periferica mun.Cluj-Napoca, in zona aferenta dotărilor și echipamentelor publice existente.Parcela are acces la strada Pinteza Viteazul.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasata pe str. Pinteza Viteazu nr.10 este proprietate Rad Raul, , și are suprafața măsurată de 440 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 274344 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 274344 . In prezent parcela este libera de construcții.

Parcela studiată se învecinează pe latura nord pe o lungime de 20.06 m cu parcela proprietate privat , la est pe o lungime de 22.40 m cu o parcelă proprietate privată , la vest pe o lungime de 22.44m cu strada Pinteza Viteazul, pe latura sud pe o lungime de 19.22 m se învecinează cu parcela proprietate privată. Accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Pinteza Viteazul.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

In prezent parcela este libera de construcții.Se propune construire locuința semicolectivă cu două unități locative cu regim de înălțime P+E+M, cu suprafața construită 132,80mp și suprafața desfasurată 398,4 mp.

Destinația clădirilor:

In prezent parcela este libera de construcții.Se propune construire locuința semicolectivă cu două unități locative cu regim de înălțime P+E+M, cu suprafața construită 132,80mp și suprafața desfasurată 398,4 mp.

Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuința individuală și locuințe semicolective, cu regimul de înălțime P- P+2E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

este proprietate Rad Raul, , și are suprafața măsurată de 440 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 274344 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 274344 .In prezent parcela este libera de construcții

În zonă terenurile sunt parțial proprietăți particulare.

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):

In prezent parcela este libera de construcții.Se propune construire locuința semicolectivă cu două unități locative cu regim de înălțime P+E+M, cu suprafața construită 132,80mp și suprafața desfasurată 398,4 mp.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și canalizare. Se vor prelungi racordurile și bransamentele existente.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat construire locuința semicolectivă cu două unități locative.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime P+E+M , distanțele propuse față de limitele existente : de minim 6.00 m față de limita est , de min. 3,46 m față de limita stradala nord , de min.3.00 m față de limita sud și 5.0 m față de limita vest.

Suprafața construită propusă este de 132,80 mp , cea desfășurată este de 398,4mp.

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 compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea propusă va avea destinația de locuință semicolectivă cu două unități locative.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În prezent parcela este liberă de construcții. Se propune construirea locuinței semicolective cu două unități locative cu regim de înălțime P+E+M, cu suprafața construită 132,80mp și suprafața desfășurată 398,4 mp.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Pîntea Viteazul, cu profil existent de 3,40 m

Se va asigura 2 locuri de parcare în garaj . Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Lip se prevede 1 loc de parcare per unitate locativă, prin urmare sunt necesare 2 locuri de parcare.

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

Realizarea construcției propuse se face prin adaptarea acesteia la relieful specific zonei, fără a aduce modificări cadrului natural existent.

Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Obiectivul se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

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

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Pîntea Viteazul, cu profil existent de 3,40 m

Se va asigura 2 locuri de parcare în garaj. Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Lip se prevede 1 loc de parcare per unitate locativă, prin urmare sunt necesare 2 locuri de parcare.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime P+E+M.

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

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip periferic).

Suprafața terenului = **440 mp**

Suprafața construită existentă = 0.0 mp

Suprafața construită propusă = 132.80mp

Suprafața construită propusă totală = 132.8mp

Suprafața desfasurata existenta = 0.0 mp

Suprafața desfășurată propusă = 398.40 mp

Suprafața desfășurată propusă totală = 398.4mp

P.O.T. Existent = 0.0 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (132.8 \times 100.00) / 440 = 30.0\%$

C.U.T. Existent = 0.0

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 398.4 / 440 = 0.90$

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	0	0	132.8	30
2	Zona circulației auto și pietonale	0	0	104.37	23.9
3	Zona verde	440	100	202.83	46.1
4	TOTAL	440	100.00	440	100.00

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, gaz rețele la care este racordată construcția existentă.

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:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 4332 din 05.09.2017 s-a cerut construire locuința semicolectivă cu două unități locative, pe parcelă proprietatea privată proprietate Rad Raul, situat pe str. Barc I nr.47, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Șef de proiect,