

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 DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE

Beneficiar : MOLDOVAN ALEXANDRU SI MOLDOVAN LIVIU

Amplasament : STR.Artarului nr.43, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj ;

Proiect nr. : 24/ 2020

Data elaborării : martie2020

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

- arh.urb. Cristina Spaniol

1 Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii
doua locuinte unifamiliale, în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul
de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.3369 din 14.08.2018 emis de Primăria
mun.Cluj-Napoca .

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara
nr. 268904 Gilau , cu nr. Cad. 268904 al terenurilor proprietar Moldovan Liviu si
Moldovan Alexandru , situat pe strada Artarului nr.43, 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 Liu- locuinte cu regim redus de
inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

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

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasata pe strada Artarului nr.43, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj este
proprietate Moldovan Liviu si Moldovan Alexandru , și are suprafața masurata de

1000 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 268904 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 268904. Parcela este libera de construcții.

Parcela studiată se învecinează pe latura nord pe o lungime de 11.15 m cu strada Artarului, la est pe o lungime de 31.72 m cu parcela proprietate privată, la vest pe o lungime de 34.95 m cu parcelă proprietate privată, pe latura sud pe o lungime de 41.89 m se învecinează cu parcela proprietate privată. Accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Artarului.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea a două locuințe unifamiliale.

Destinația clădirilor:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea a două locuințe unifamiliale. Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuință individuală și locuințe semicolective, cu regimul de înălțime P- P+E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este proprietate Moldovan Liviu și Moldovan Alexandru, și are suprafața măsurată de 1000 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 268904 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 268904. Parcela este liberă 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):

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea a două locuințe unifamiliale.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și canalizare. Construcția se va racorda la bransamentele existente.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea a două locuințe unifamiliale.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția C1 propusă va avea distanțele față de limitele existente: de minim 16.80 m față de limita nord, de minim 8.00 m față de C2, de minim 3.00 m față de limita estică și 6.55 m față de limita sudică.

Suprafața construită propusă este de 72.95 mp, cea desfășurată este de 218.85 mp.

Construcția C2 propusă va avea distanțele față de limitele existente : de minim 3.33 m față de limita nord , de min. 8.00 m față de C1 , de min.3.95 m față de limita vestica și 7.31m față de limita sudică.

Suprafața construită propusă este de 152.0 mp , cea desfășurată este de 304,0mp.

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:

Clădirile studiate vor avea destinația de locuințe unifamiliale.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea a două locuințe unifamiliale.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Artarului, cu profil existent de 8.15m . Se propune dezmembrarea parcelei pentru modernizarea profilului de drum la 9.0 m.

Se vor asigura 4 locuri de parcare în incintă.

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

Construcțiile propuse se vor face prin adaptarea acestora 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 Artarului, cu profil existent de 8.15m . Se propune dezmembrarea parcelei pentru modernizarea profilului de drum la 9.0 m.

Se vor asigura 4 locuri de parcare în incintă.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă C1 va avea regimul de înălțime din S+P+E, construcția propusă C2 va avea regimul de înălțime din P+E.

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

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (instituti publice si servicii).

Suprafața terenului = **1000 mp**

Suprafața construită existentă = 0.00 mp

Suprafața construită propusă C1 = **72.95mp**

Suprafața construită propusă C2 = **152.0mp**

Suprafața construită propusă totala = **224.95mp**

Suprafața desfasurata existenta = 0.0 mp

Suprafața desfășurată propusa C1 = **218.85 mp**

Suprafața desfășurată propusa C2 = **304.0 mp**

Suprafața desfășurată propusa totala = **522.85 mp**

P.O.T. Existent = 0.00 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (224,95 \times 100.00) / 1000 = 22.5\%$

C.U.T. Existent = 0.0

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 522.85/1000 = 0.53$

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	0	0	224.95	22.5
2	Zona circulației auto si pietonale	0	0	366.9	36.7
3	Zona verde	1000	100	408.15	40.8
4	TOTAL	1000	100.00	1000	100.00

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole si 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. 3369/14.08.2018 s-a cerut construire doua locuinte unifamiliala , pe parcelă proprietatea privata Moldovan Liviu si Moldovan Alexandru , situat pe str.Artarului nr.43, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj .

Şef de proiect,

arh.urb. Cristina Spaniol

Spaniol