

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 LOCUINTA UNIFAMILIALA,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI

Beneficiar : VARODI ABRUDAN MODICA

Amplasament : str. Aurel Ciupe nr. 4-6, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj ;

Proiect nr. : 32/ 2020

Data elaborării : mai 2020

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

- arh.urb. Cristina Spaniol

1 Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii locuinta unifamiliala, imprejmuire teren si amenajari exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.5200 din 12.12.2019 emis de Primăria mun.Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 291285 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 291285 al terenurilor proprietar Varodi Abrudan Monica , situat pe str.Aurel Ciupe nr.4-6, 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 în UTR = Liu-locuinte cu regim de inaltime redus 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 strada Aurel Ciupe.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasata pe str. Aurel Ciupe nr.4-6 este proprietate Varodi-Abrudan Monica , și are suprafața măsurată de 796 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 291285 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 291285. Parcela este liberă de construcții.

Parcela studiată se învecinează pe latura nord pe o lungime de 36.22 m cu parcela proprietate privată , la est pe o lungime de 21.55 m cu o parcelă proprietate privată, la vest pe o lungime de 20.43 m cu parcelă proprietate privată, pe latura sud pe o lungime de 38.60m se învecinează cu strada Aurel Ciupe. Accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Aurel Ciupe.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea locuinței unifamiliale, amenajări exterioare, organizare de santier, racorduri și bransamente la utilități.

Destinația clădirilor:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea locuinței unifamiliale, amenajări exterioare, organizare de santier, racorduri și bransamente la utilități. Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuință 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:

Terenul este proprietate Varodi-Abrudan Monica , și are suprafața măsurată de 796 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 291285 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 291285. 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 locuinței unifamiliale, amenajări exterioare, organizare de santier, racorduri și bransamente la utilități.

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:

Se propune construirea locuinței unifamiliale, amenajări exterioare, organizare de santier, racorduri și bransamente la utilități.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va avea distanțele față de limitele existente : de minim 3.00 m față de limita nord , de min. 16.26 m față de limita laterala est , de min.8.00 m față de limita vestica și 5.42m fata de limita stradala.

Suprafața construită propusă este de 102.23mp , cea desfășurată este de 280.61mp.

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 studiată va avea destinația de locuința unifamilială.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea locuinței unifamiliale, amenajări exterioare, organizare de santier, racorduri și bransamente la utilități.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Aurel Ciupe, cu profil existent de 7.09m . Se propune dezmembrarea parcelei pentru modernizarea profilului de drum la 9.0 m conform profilului de drum pentru străzi infundate cu lungimea > 50 m prevăzut în PUG Cluj-Napoca.

Se vor asigura 3 locuri de parcare în incintă. Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Liu se prevăd minim 2 locuri de parcare la $Su > 100mp$, prin urmare sunt necesare minim 2 locuri de parcare.

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

Construcția propusă 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 Aurel Ciupe, cu profil existent de 7.09m . Se propune dezmembrarea parcelei pentru modernizarea profilului de drum la 9.0 m conform profilului de drum pentru străzi infundate cu lungimea > 50 m prevăzut în PUG Cluj-Napoca.

Se vor asigura 3 locuri de parcare în incintă. Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Liu se prevăd minim 2 locuri de parcare la $Su > 100mp$, prin urmare sunt necesare minim 2 locuri de parcare.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime din parter în D+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 = **796 mp**

Suprafața construită existentă = 0.00 mp

Suprafața construită propusă = **102.23mp**

Suprafața desfasurata existenta = 0.0 mp

Suprafața desfășurată propusă = **280.61 mp**

P.O.T. Existent = 0.00 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (102,23 \times 100.00) / 796 = 12.85\%$

C.U.T. Existent = 0.0

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 292.86/796 = 0.36$

| | BILANȚ TERITORIAL | Existent | | Propus | |
|---|------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | Zona construcții | 0 | 0 | 102.23 | 12.85 |
| 2 | Zona circulației auto si pietonale | 0 | 0 | 181.37 | 22.75 |
| 3 | Zona verde | 796 | 100 | 512.4 | 64.4 |
| 4 | TOTAL | 796 | 100.00 | 796 | 100.00 |

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

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

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. 5200 din 12.12.2019 s-a cerut construire locuinta unifamiliala, imprejmuire, amenajari exterioare, organizare de santier, racorduri si bransamente la utilitati. , pe parcelă proprietatea privata Varodi Abrudan Monica , situat pe str.Aurel Ciupe nr.4-6, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj .

Șef de proiect,

arh.urb. Cristina Spaniol

