

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: **DEȘFIINTARE CONSTRUCTIE EXISTENTA,
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA Sp+P+E,
AMENAJARI EXTERIOARE si IMPREJMUIRE TEREN**

Beneficiar: ROTUND BOGDAN-VASILE si ROTUND CARMEN-ELENA

Amplasament: Cluj-Napoca, Str Ludwig van Beethoven, Nr. 30, Jud. Cluj

Proiect nr.: 4 / 2021
Data elaborării: mai 2021

Proiectant general: S.C. CUB10 BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
- arh. Iulian Zima Chis

Proiectant de specialitate: S.C. LINIE PUNCT S.R.L.
- arh.urb. Corina MOLDOVAN

1.Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii :
C1 - o locuință unifamilială (regim de înălțime Sp+P+E)
în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.335 din 10.02.2021, emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Se solicită realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 279123, Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 279123, proprietarii fiind **ROTUND BOGDAN-VASILE si ROTUND CARMEN-ELENA** cu amplasamentul situat în Cluj-Napoca, Str Ludwig van Beethoven, Nr. 30, Jud. Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este inclus în UTR „Liu” - zona locuintelor cu regim redus de inaltime, dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Situatia existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul, care face obiectul prezentului studiu este amplasat în Mun Cluj-Napoca, Str Ludwig van Beethoven, Nr. 30, Jud. Cluj, zona aferenta dotărilor și echipamentelor publice existente. Parcela are acces la un drum public.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, este în proprietatea lui **ROTUND BOGDAN-VASILE si ROTUND CARMEN-ELENA** având suprafața de 403 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 279123 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 279123. Accesul pe parcela studiată se va realiza direct de la drumul public, Str Ludwig van Beethoven, avand numarul cadastral 335884, conform ridicarii topografice.

Parcela studiată se învecinează cu următoarele:

- pe latura nord, pe o lungime de 20,80 m se învecinează cu un drum public, Str Ludwig van Beethoven, cu nr cad. 335884, de unde se realizează și accesul pe parcelă;
- pe latura est, pe o lungime de 18,11 m, se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată nr.top. 4265;
- pe latura vest, pe o lungime de 18,04m se învecinează cu o parcelă aflată in proprietate privată nr. top. 4267;
- iar pe latura sud, pe o lungime de 22,96 m se învecinează cu o parcelă proprietate cu nr.cad. 274473;

Accesul auto și cel pietonal se realizează de la drumul public cu nr. Cad. 335884, conform ridicarii topografice, direct pe parcela studiată.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent pe parcela studiată cu suprafața de 412 mp există o construcție cu regimul de inaltime P si suprafata construita de 98mp. Prin proiect se propune desfiintarea constructiei existente si construirea:

- unei locuințe unifamiliale cu suprafața construită de 136 mp.

Destinația clădirilor:

În prezent pe parcela studiată există nici o construcție cu regimul de inaltime P si suprafata construita de 98mp avand destinatia de locuinta unifamiliala.

Prin proiect se propune desfiintarea constructiei existente si construirea unui imobil cu regimul de inaltime Sp+P+E avand suprafata construita de 136mp si suprafata desfasurata de 335mp cu destinatia de locuinta unifamiliala.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este în proprietatea **ROTUND BOGDAN-VASILE si ROTUND CARMEN-ELENA** având suprafața măsurată de 412 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 279123 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 279123 Cluj-Napoca.

În zonă terenurile sunt proprietăți private.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform studiu geotehnic intocmit.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare,etc):

În prezent pe parcela cu suprafața de 412 mp există nici o construcție cu regimul de înălțime P, structura din zidărie portanta cu suprafața construita de 98mp. Clădirea este in stare de degradare iar compartimentarea existenta nu corespunde cu cerințele actuale.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și bransamentele la rețelele existente din zonă.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Se propune construirea a unei locuințe unifamiliale (Sp+P+E) în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 335 din 10.02.2021, emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va respecta astfel distanțele față de limita de proprietate:

Corpul C1-locuința unifamilială, va respecta următoarele retrageri:

- față de latura nord, se va retrage cu min. 3,00m (Str Ludwig van Beethoven);
- față de latura est, se va retrage cu 4,60⁵ m;
- față de latura vest, se va retrage cu min. 3,00 m;
- față de latura sud, se va retrage cu min. 6,20⁵ m;

Suprafața construită propusă a corpului C1 (locuinta unifamiliala) este de 136 mp;

Suprafața desfasurata propusă a corpului C1 (locuinta unifamiliala) este de 335 mp;

Categoria de importanță a clădirii este "D", clădire de importanță redusă și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 92 este IV.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcția propusă are destinația de locuință unifamilială.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza de pe latura nord-est a parcelei, direct de la drumul public, nr. Cad. 335884, conform ridicării topografice.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în incinta, primul la nivelul solului și al doilea în garaj la parter.

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

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire 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 propus pe parcela se va realiza direct de la drumul public. Se vor asigura 2 locuri de parcare în incinta, primul la nivelul solului și al doilea în garaj la parter.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime Sp+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.

Suprafața terenului din acte conf. CF. NR. 279123= **412 mp**

Suprafața terenului măsurată conf. Plan topo. = **412 mp**

Suprafața construită existentă = 98 mp
Suprafața construită propusă totală = 136 mp

Suprafața desfășurată existentă = 98 mp
Suprafața desfășurată propusă totală = 335 mp

P.O.T. Existent = 23,79 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (136 \times 100,00) / 412 = 33,01 \%$

P.O.T. Maxim = 35,00 %

C.U.T. Existent = 0,24

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 335 / 412 = 0,81$

C.U.T. Maxim = 0,9

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	98,00	23,79	136,00	33,01
2	Zona circulației auto și pietonale	49,00	11,89	86,63	21,03
3	Zona verde	265,00	64,32	189,37	45,96
4	TOTAL	412	100,00	412	100

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu energie electrică, gaz, apă, canalizare și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și brânțamentele la rețelele existente din zonă.

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. 335 din 10.02.2021, emis de Primăria municipiului Cluj Napoca, jud.Cluj., s-a cerut întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea construirii a unei locuințe unifamiliale, proprietatea privată a lui **ROTUND BOGDAN-VASILE și ROTUND CARMEN-ELENA**, situată în Cluj-Napoca, Str Ludwig van Beethoven, Nr. 30, Jud. Cluj.

Întocmit,
arh. Iulian Zima Chis

Consultant urbanist,
arh.urb. Corina MOLDOVAN