

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 SEMICOLECTIVA CU DOUA
UNITATI COLECTIVE, IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER

Beneficiar : SIMON VERONICA

Amplasament : str. Campului nr. 159H, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj ;

Proiect nr. : 56/ 2021

Data elaborării : noiembrie 2021

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

S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING 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.2115 din 08.07.2021 emis de Primăria mun.Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 330577 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 330577 al terenurilor proprietar Simon Veronica , situat pe str.Campului nr.159H, 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 partial in UTR = Lip-locuinte cu regim de inaltime redus dispuse pe un parcelar de tip periferic si in UTR =Ve-zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

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 Campului.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasata pe str. Campului nr.159H este proprietate Simon Veronica , și are suprafața masurata de 360 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 330577 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 330577. Parcela este libera de constructii.

Parcela studiata se învecinează pe latura nord pe o lungime de 7.97 m cu parcela proprietate privata , la est pe o lungime de 26.17 m cu Paraul Popii, la vest pe o lungime de 24.79 m cu drum de acces, pe latura sud pe o lungime de 19.34m se învecineaza cu parcela proprietate privata. Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din drum de acces.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

In prezent parcela este libera de constructii, se propune construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, imprejmuire partiala teren, organizare de santier.

Destinația clădirilor:

In prezent parcela este libera de constructii, se propune construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, imprejmuire partiala teren, organizare de santier. Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuinta individuala si locuinte 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 Simon Veronica , și are suprafața masurata de 360 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 330577 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 330577. Parcela este libera de constructii.

În zonă terenurile sunt partial 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 constructii, se propune construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, imprejmuire partiala teren, organizare de santier.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apă si canalizare. Constructia se va racorda la bransamentele existente.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Se propune construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, imprejmuire partiala teren, organizare de santier.

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. 6.00 m față de limita laterala est , de min.3.00 m față de limita sud si 3.00m fata de limita stradala.

Suprafața construită propusă este de 82.40mp , cea desfășurată este de 247.20mp.

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 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, împrejmuire parțială teren, organizare de șantier.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza din drum de acces care face legătura cu strada Campului .Drumul de acces are profil existent de 9.00m .

Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă. Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Lip se prevede minim 1 loc de parcare , prin proiect se propun 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 drum de acces care face legătura cu strada Campului .Drumul de acces are profil existent de 9.00m .

Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă. Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Lip se prevede minim 1 loc de parcare , prin proiect se propun 2 locuri de parcare.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime S+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 = **360 mp**

Suprafața construită existentă = 0.00 mp

Suprafața construită propusă = **82.40mp**

Suprafața desfasurata existenta = 0.0 mp

Suprafața desfășurată propusă = **247.20 mp**

Calcul indici urbanistici UTR -Lip -suprafata teren 284mp

P.O.T. Existent = 0.00 %

P.O.T.propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (82.4 \times 100.00) / 284 = 29.0\%$

C.U.T. Existent = 0.0

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 247.2/284 = 0.87$

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	0	0	82.40	22.90
2	Zona circulației auto si pietonale	0	0	94.70	26.30
3	Zona verde	360	100	182.9	50.80
4	TOTAL	360	100.00	360	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. 2115 din 08.07.2021 s-a cerut construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, imprejmuire partiala teren, organizare de santier, pe parcelă proprietatea privata Simon Veronica , situat pe str.Campului nr.159H, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj .

Șef de proiect,

arh.urb. Cristina Spaniol