

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 PENTRU EXTINDERE SI ETAJARE
LOCUINTA UNIFAMILIALA**

Beneficiar : COLDEA EMIL SI COLDEA IOANA-MIHAELA

Amplasament : str.Iasomiei nr.20, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj ;

Proiect nr. : 59 / 2021

Data elaborării : octombrie 2021

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

- arh.urb. Cristina Spaniol

1 Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea extindere și etajare locuinta unifamiliala, în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.2094 din 03.06.2021 emis de Primaria Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 332474 Ciurila, cu nr. Cad. 332474 al terenului proprietar Coldea Emil și Coldea Ioana-Mihaela , situat pe str.Iasomiei nr.20, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj .

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al loc.Salicea, amplasamentul este inclus în UTR = Lip-zona locuinte **cu regim refuz de înaltime dispuse pe un parcellar de tip periferic.**

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul și clădirea, care fac obiectul prezentului studiu sunt amplasate într-o zonă periferică mun.Cluj-Napoca, în zona aferentă dotărilor și echipamentelor publice existente.Parcela are acces la str.Iasomiei prin aleea de acces .

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată pe str.Iasomiei nr.20, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj este proprietate Coldea Emil și Coldea Ioana Mihaela, și are suprafața măsurată de 289

mp, conform situației de Carte Funciară nr. 332474 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 332474 . In prezent pe parcela exista o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime Sp+p, pentru care se propune extindere si supraetajare.

Parcela studiata se învecinează pe latura nord pe o lungime de 14.55 m cu parcela proprietate privata , la est pe o lungime de 19.51 m cu parcela proprietate privata, la sud pe o lungime de 14.77 m cu alee de acces cu nr.cad. 332473 , proprietar Coldea Emil si Coldea Ioana Mihaela, Bria Burciu Janina , pe latura vest pe o lungime de 19.74 m se invecineaza cu parcela proprietate privata. Accesul auto si pietonal se va realizeaza din aleea de acces, care face legatura cu str.Iasomiei.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

In prezent pe parcela exista o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime Sp+p, pentru care se propune extindere si supraetajare, astfel incat, suprafata construita totala sa fie $Sc=101.10mp$, si suprafata desfasurata $Sd=226,77 mp$, regim de inaltime Sp+P+E.

Destinația clădirilor:

In prezent pe parcela exista o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime Sp+p, pentru care se propune extindere si supraetajare, astfel incat, suprafata construita totala sa fie $Sc=101.10mp$, si suprafata desfasurata $Sd=226,77 mp$, regim de inaltime Sp+P+E.

Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuire , cu regimul de înălțime P- P+E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela, amplasata pe str.Iasomiei nr.20, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj este proprietate Coldea Emil si Coldea Ioana Mihaela, și are suprafața masurata de 289 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 332474 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 332474. Terenul studiat are categoria de folosinta curti 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 pe parcela exista o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime Sp+p, pentru care se propune extindere si supraetajare, astfel incat, suprafata construita totala sa fie $Sc=101.10mp$, si suprafata desfasurata $Sd=226,77 mp$, regim de inaltime Sp+P+E.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apă si canalizare. Cladirea existenta este racordata la rețelele existente.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat extindere si supraetajare locuinta unifamiliala.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime Sp+P+E, distanțele propuse față de limitele existente : de minim 11.55 m față de limita vest .Cladirea existenta este situata pe limita nord, est, vest.

Suprafata construita propusa S_c total=101.1mp, iar suprafata desfasurata totala S_d total=226.77mp .

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

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcția își va păstra funcțiunea de locuință unifamilială.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

În prezent pe parcela există o locuință unifamilială cu regim de înălțime Sp+p, pentru care se propune extindere și supraetajare, astfel încât, suprafața construită totală să fie $S_c=101.10$ mp, și suprafața desfasurată $S_d=226,77$ mp, regim de înălțime Sp+P+E.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se realizează din aleea de acces nr.cad. 332473 , proprietar Coldea Emil și Coldea Ioana Mihaela, Bria Burciu Janina, cu profil existent de 4,00 m , care face legătura cu strada Iasomei cu profil de 9.88m.

Se va asigura 2 locuri de parcare :1 în incintă și un loc în garaj.

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 realizează din aleea de acces nr.cad. 332473 , proprietar Coldea Emil și Coldea Ioana Mihaela, Bria Burciu Janina, cu profil existent de 4,00 m , care face legătura cu strada Iasomei cu profil de 9.88m.

Se va asigura 2 locuri de parcare :1 în incintă și un loc în garaj.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă vor 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 (locuințe rurale și funcțiuni complementare).

Suprafața terenului = **289 mp**
Suprafața construită existentă = 91.0 mp
Suprafața construită propusă = 10.10mp
Suprafața construită propusă totală= 101.10mp

Suprafața desfasurata existenta = 115.57 mp
Suprafața desfășurată propusa =111.20 mp
Suprafața desfășurată propusa totala =226.77 mp

P.O.T. Existent = 31.50 %

P.O.T.propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (101.1 \times 100.00) / 289 = 35.00\%$

C.U.T. Existent = 0.40

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 226.77/289 = 0.80$

BILANȚ TERITORIAL		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	91	31.50	101.10	35.0
2	Zona circulației auto si pietonale	76.90	26.60	72.15	25.00
3	Zona verde	121.10	41.90	115.75	40.00
4	TOTAL	289	100.00	289	100.00

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, gaz rețele la care este racordata locuinta unifamiliala 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. 2094 din 03.06.2020 s-a cerut extindere si supraetajare locuinta unifamiliala existenta, pe parcelă proprietatea privata proprietate Coldea Emil si Coldea Mihaela Ioana , situat pe str.Iasomiei nr.20, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj .

Șef de proiect,
arh.urb. Cristina Spaniol



Spaniol