

FOAIE DE GARDA



DENUMIREA LUCRARI: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIDARE

BENEFICIAR: MOLDOVAN LETITIA-NICOLETA
Str. Eugen Ionesco , Nr. 49C, Ap. 2, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

AMPLSAMENT: str. Mircea Eliade nr.60, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: S.C. CONPRODEX DESIGN STUDIO S.R.L.
str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj
arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE

BENEFICIAR: MOLDOVAN LETITIA-NICOLETA
Str. Eugen Ionesco , Nr. 49C, Ap. 2, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

AMPLSAMENT: str. Mircea Eliade nr.60, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PROIECTANT: S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.
str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj
arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga

1.2.OBIECTUL LUCRARI:

Solicitari ale temei: CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014
- studiul geotehnic
- ridicare topografica cadastrala
- certificat de urbanism nr. 1109 din 28.04.2022

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, pe strada Mircea Eliade nr. 45. Zona studiata, in suprafata totala de 1 355 m², este proprietatea beneficiarului conform C.F. NR.336722, Nr.cad. 336722.

Terenul studiat nu este construit.

PDT existent = 0

CUT existent = 0

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic: Conform P.U.G., amplasamentul este cuprins in doua UTR-uri:

Partial **UTR-Liu-** locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.= 35%

C.U.T.= 0.9

Partial **UTR-Ve-** zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

P.O.T.= 1%

C.U.T.= -

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se vor realiza din drumul existent, in prelungirea strazii Mircea Eliade.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Parcela in suprafata de de 1 355 m², este proprietatea privata a beneficiarilor conform C.F. NR.336722, Nr.cad. 336722 si este liber de constructii.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte, colective si unifamiliale, si de cladiri destinate activitatilor economice de tip comercial, cu regim de inaltime: P+1E, P+2E, P+3E, P+4E.

Parcela destinata construirii este incadrata in UTR Liu si UTR Ve.

Pe terenul studiat a fost obtinuta AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE nr. 279 din 23.03.2022 prin care se autorizeaza construirea unui imobil "CASA UNIFAMILIALA S+P+E+M, IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIDARE"

P.O.T. AUTORIZAT =16,13 %

C.U.T.AUTORIZAT =0.45

VECINATATI :

- * la nord : teren proprietate privata str. Cometei nr. 41
- * la vest : teren proprietate privata str. Cometei nr. 43
- * la sud : drumul existent de acces
- * la est : teren proprietate privata str. Calea Turzii 154
Cimitirul Israelit

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe terenul studiat a fost obtinuta AUTORIZATIA DE CONSTRUIRE nr. 279 din 23.03.2022 prin care se autorizeaza construirea unui imobil "CASA UNIFAMILIALA S+P+E+M, IMPREJMUIRE SI

AMENAJARIE EXTERIOARE"

P.O.T. AUTORIZAT = 16,13 %

C.U.T. AUTORIZAT = 0,45

SUPRAFATA CONSTRUITA IMOBIL CI EXISTENT/AUTORIZAT:

S construita IMOBIL = 154,65 m²

S construita desfasurata (fara subsol) = 469,80 m²

S construita desfasurata (subsol inclus) = 624,45 m²

Regim de inaltime propus S+P+E+M

Nr. locuri de parcare auto necesare/propuse - 2 locuri

INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA - EXISTENT/AUTORIZAT : +7,50 m (fata de cota C.T.A.)

INALTIME MAXIMA - EXISTENT/AUTORIZAT : +11,15 m (fata de cota C.T.A.)

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita. Conform intentiilor generale zona prezinta interes pentru constructii de locuinte unifamiliale si semicolective cu regim de inaltime variabil, parter cu unu sau doua nivele, constructii de locuinte colective cu regim de inaltime parter cu trei etaje si constructii destinate activitatilor economice de tip comercial.

Terenul este marginit pe laturile nord, est si vest de proprietati private, iar la sud de strada de acces.

Terenul prezinta o declivitate de la nord la sud de aprox. 1,5m. Cota terenului este peste cota strazii.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona: locuinte unifamiliale, semicolective si colective

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Parcela in suprafata de de 1 335 m², este proprietate privata privata a beneficiarilor conform C.F. NR.336722, Nr.cad. 336722

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii, apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota, pana la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic judetul Cluj se incadreaza in zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c = 0,7$ sec, $K_s = 0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este construita. Zona este caracterizată de un mixaj între funcțiunea rezidențială (locuințe colective și locuințe unifamiliale) și cea economică.

Parcelarul se împarte în două categorii, cel omogen și regulat rezultat al unor operațiuni de urbanizare și parcelar propus spre urbanizare.

Regimul de construire este predominant izolat, cu clădiri de tip urban modern, retrase din aliniament, dar mai sunt și excepții de construcții cuplate.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principală de acces dispune de toate rețelele edilitare: apă, canalizare, gaz, romtelecom și curent.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Pe terenul studiat a fost obținută AUTORIZAȚIA DE CONSTRUIRE nr. 279 din 23.03.2022 prin care se autorizează construirea unui imobil "CASA UNIFAMILIALĂ S+P+E+M, ÎMPREJMUIRE SIAMENAJARI EXTERIOARE"

Beneficiarul lucrării dorește elaborarea unui plan urbanistic de detaliu și a documentației tehnice pentru autorizarea construirii unui imobil cu funcțiune de locuință unifamilială, amenajare exterioară, împrejmuire și bransamente la utilități.

Obiectivul se încadrează volumetric în realizările și prevederile volumetrice ale clădirilor din vecinătate.

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ IMOBIL C1 EXISTENT/AUTORIZAT:

S construită IMOBIL = 154,65 m²

S construită desfășurată (fără subsol) = 469,80 m²

S construită desfășurată (subsol inclus) = 624,45 m²

Regim de înălțime propus S+P+E+M

Nr. locuri de parcare auto necesare/propuse - 2 locuri

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNISA - EXISTENT/AUTORIZAT : +7,50 m (fata de cota C.T.A.)

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ - EXISTENT/AUTORIZAT : +11.15 m (fata de cota C.T.A.)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ IMOBIL C2 PROPUSE:

S construită IMOBIL = 154,65 m²

S construită desfășurată (fără subsol) = 469,80 m²

S construită desfășurată (subsol inclus) = 624,45 m²

Regim de înălțime propus **S+P+E+M**

Nr. locuri de parcare auto necesare/propuse - **2 locuri**

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ LA CORNISA - PROPUS : +7,50 m (fata de cota C.T.A.)

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ - PROPUS : +11.15 m (fata de cota C.T.A.)

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ TOTALĂ REZULTATĂ IMOBILE:

S construită IMOBIL = 309,30 m²

S construită desfășurată (fără subsol) = 939,60 m²

S construită desfășurată (subsol inclus) = 1 248,90 m²

Regim de inaltime propus **S+P+E+M**

Nr. locuri de parcare auto necesare/propuse - **4 locuri**

BILANT TERITORIAL - SPATII VERZI - EXISTENT/AUTORIZAT : 997,28 m²

- PROPUS : 798,18 m²

- TROTUARE - EXISTENT/AUTORIZAT : 203,07 m²

- PROPUS : 247,52 m²

INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA - EXISTENT/PROPUS : +7.50 m (fata de cota C.T.A.)

INALTIME MAXIMA - EXISTENT/PROPUS : +11.15 m (fata de cota C.T.A.)

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul propus va avea destinatia de locuinta unifamiliala si va fi amplasat in teren la distanta minima de 3,80 m fata de limita est, la distanta minima de 9,45 m fata de imobilul autorizat Cl, la distanta minima de 3,60 m fata de limita vestica si la distanta minima de 9,40 m fata de limita nordica.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul propus respecta principiile de compozitie regasite in zona.

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal se face din drumul existent, in prelungirea strazii Mircea Eliade

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

UTR-Liu- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.= 35%

C.U.T.= 0.9

Steren calcul indici P.O.T. si C.U.T. este **Steren UTR Liu = 1 070,00 m²**

POT propus = 32,26%

$S_{construit} \times 100 / Steren = 309,30 \times 100 / 1 070$

CUT propus = 0.9

$S_{c.desfasurata} / Steren = 939.60 / 1 070 = 0.87$

*Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008

4.7. ASIGURAREA UTILITATIILOR

Drumul principal de acces dispune de retelele de apa, canalizare, gaz si energie electrica, iar prin extinderea acestora se vor realiza bransamentele imobilelor.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune construirea unui imobil cu destinatia de locuinte unifamiliala.

Intocmit arh. Sonia Nicula
arh. Andrei Varga