

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 TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
UTILITATI

Beneficiar : PODEA SAMUEL SI PODEA DANIELA

Amplasament : str. Oasului nr. 226, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj ;

Proiect nr. : 37/ 2022
Data elaborării : mai 2022
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.3090 din 13.10.2022 emis de Primăria mun.Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 335620 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 335620 al terenurilor proprietar Podea Samuel si Podea Daniela , situat pe str.Oasului nr.226, 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 = Lir-locuinte cu regim de inaltime redus cu caracter rural.

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 Oasului, prin alee de acces propusa.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată pe str. Oasului nr.226 este proprietate Podea Samuel și Podea Daniela , și are suprafața măsurată de 500 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 335620 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 335620. Parcela este liberă de construcții.

Parcela studiată se învecinează pe latura nord pe o lungime de 24.98 m cu parcela proprietate privată , la est pe o lungime de 19.57 m cu parcela proprietate privată, la vest pe o lungime de 24.79 m cu drum de acces, pe latura sud pe o lungime de 20.54 m se învecinează cu parcela proprietate privată. Accesul auto și pietonal se realizează din strada Oasului, prin alee de acces propusă. Parcela studiată are drept de trecere asupra parcelei cu nr. cad. 335619 conform Extras Carte Funciara.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construire locuința unifamilială, împrejmuire teren, organizare de șantier.

Destinația clădirilor:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construire locuința unifamilială, împrejmuire teren, organizare de șantier. Clădirile din zona parcelor studiate au destinația de locuința 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 Podea Samuel și Podea Daniela , și are suprafața măsurată de 500 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 335620 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 335620. 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 construire locuința unifamilială, împrejmuire teren, organizare de șantier.

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 construire locuința unifamilială, împrejmuire teren, organizare de șantier.

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.8.32 m față de limita sud și 3.00m fata de limita vest.

Suprafața construită propusă este de 125.89mp , cea desfășurată este de 337.52 mp.

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 construire locuința unifamilială, împrejmuire teren, organizare de șantier.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza din alee de acces care face legătura cu strada Oasului .Aleea de acces propusă va avea un profil de 3.50m . Parcela cu nr.cad. 335620 are drept de trecere asupra parcelei cu nr.335619 conform extras CF.

Se vor asigura 2 locuri de parcare:1 loc de parcare în incinta și un loc de parcare în garajul de la subsol. Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Lir 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 afla 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 alee de acces care face legătura cu strada Oasului .Aleea de acces propusă va avea un profil de 3.50m . Parcela cu nr.cad. 335620 are drept de trecere asupra parcelei cu nr.335619 conform extras CF.

Se vor asigura 2 locuri de parcare:1 loc de parcare în incinta și un loc de parcare în garajul de la subsol. Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Lir 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 (instituitii publice si servicii).

Suprafața terenului = **500 mp**

Suprafața construită existentă = 0.00 mp

Suprafața construită propusă = 125.89**mp**

Suprafața desfășurată existentă = 0.0 mp

Suprafața desfășurată propusă = **337.52mp**

Calcul indici urbanistici Parcela nr. Cad.335620 -suprafata teren 500 mp

P.O.T. Existent = 0.00 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (125.89 \times 100.00) / 500 = 25.18\%$

C.U.T. Existent = 0.0

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 337.52/500 = 0.68$

Calcul indici urbanistici Parcela nr. Cad.335620 +nr.335619-suprafata teren 1516 mp

P.O.T. Existent = 8.37 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (252.89 \times 100.00) / 1516 = 16.69\%$

C.U.T. Existent = 0.08

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 464.52/1516 = 0.30$

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	0	0	125.89	25.18
2	Zona circulații auto si pietonale	0	0	145.96	29.19
3	Zona verde	500	100	228.15	45.63
4	TOTAL	500	100.00	500	100.00

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, gaz rețele la care se va racorda constructia propusa.

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. 3090 din 13.10.2021 s-a cerut construire locuinta unifamiliala, imprejmuire teren, organizare de santier, bransamente la

utilitati, pe parcelă proprietatea privata Podea Samuel si Podea Daniela , situata pe str.Oasului nr.226, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj .

Şef de proiect,

arh. Cristina Spaniol

C. Spaniol

