

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 : ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Beneficiar: MARTONFI LORANT TAMAS SI SOTIA MARTONFI ORSOLYA
Amplasament: STR.CAMPULUI, CAD: 330504, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ;
Proiect nr.: 72/ 2021
Data elaborării: octombrie 2023
Proi. general: MVAA STUDIO ARHITECTURA S.R.L.
Proi. de specialitate urb.: SPANIOL G. CRISTINA B.I.A.
- arh.urb. Cristina Spaniol

1 Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii locuința unifamiliala, împrejmuire parțială teren și organizare de șantier în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.2023 din 06.09.2023 emis de Primăria mun. Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 330504 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 330577 al terenurilor, proprietari Martonfi Lorant Tamas Si Sotia Martonfi Orsolya, situat în zona străzii Câmpului, FN, nr. Cad. 330577, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al mun. Cluj-Napoca, amplasamentul este inclus parțial în UTR = Lip - locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip periferic și în UTR = Ve - zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic.

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 din strada Câmpului prin străzile private constând din terenurile cu destinație de drum CAD 336827 Cluj-Napoca, Top 221358/8 Cluj-Napoca, CAD 315973 Cluj-Napoca.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, este proprietate Martonfi Lorant Tamas Si Sotia Martonfi Orsolya și are suprafața măsurată de 368 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 330504 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 330504. Parcela este liberă de construcții.

Parcela studiată se învecinează pe latura nord pe o lungime de 15,037m cu parcela proprietate privată, la est pe o lungime de 3+1,457+17,193m cu strada privată, la vest pe o lungime de 6,576+11,455+2,908+0,54m cu parcele private, pe latura sud pe o lungime de 19,03m se învecinează cu parcela proprietate privată. Accesul auto și pietonal se realizează direct din drum de acces privat dinspre est.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

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

Destinația clădirilor:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construire locuința unifamilială, împrejmuire parțială teren, organizare de șantier. Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuință individuală și locuințe semi colective, 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 Martonfi Lorant Tamas Si Sotia Martonfi Orsolya și are suprafața măsurată de 368 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 330504 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 330504. 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 locuință semi colectivă cu două unități locative, împrejmuire parțială teren, organizare de șantier.

Echiparea existentă:

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

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Se propune construire locuința se propune construire locuința unifamilială, împrejmuire parțială teren, organizare de șantier.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va avea distanțele față de limitele existente: de minim 6,26m față de limita laterală nord, de min. 3.00m față de limita laterală sud, de min. 6.82m față de limita posterioară nord și 3.00m față de limita stradală est.

Suprafața construită propusă cu proiecție balcoane (pt POT) este de 99,6mp , suprafața construită fără proiecție balcoane de 85,1m iar cea desfășurată este de 164mp.

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

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 se propune construire locuința unifamilială, 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 Câmpului. Drumul de acces are profil existent de 9.00m .

Se va asigura 1 loc de parcare în incinta. conform PUG Cluj-Napoca aferent UTR Lip.

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 drum de acces care face legătura cu strada Câmpului. Drumul de acces are profil existent de 9.00m .

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime P+E+Pod.

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 și servicii).

Suprafața terenului = **368 mp**

Suprafața construită existentă = 0.00 mp

Suprafața construită propusă cu proiecție balcoane (pt POT) = **99,6mp**

Suprafața construită propusă fără proiecție balcoane = **85,1mp**

Suprafața desfasurata existenta = 0.0 mp

Suprafața desfășurată propusa = **164mp**

Calcul indici urbanistici UTR

P.O.T. Existent = 0.00 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (99,6 \times 100,00) / 368 = 27,0\%$

C.U.T. Existent = 0.0

C.U.T. propus aferent Lip = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren Lip}} = 164/183,22 = 0,89$

C.U.T. propus aferent teren = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 164/368 = 0,44$

| | BILANȚ TERITORIAL | Existent | | Propus | |
|---|------------------------------------|------------|---------------|------------|---------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | Zona construcție | 0 | 0 | 81.1 | 23.10 |
| 2 | Zona circulației auto si pietonale | 0 | 0 | 59.9 | 16.30 |
| 3 | Zona verde | 368 | 100 | 223 | 60.60 |
| 4 | TOTAL | 368 | 100.00 | 360 | 100.00 |

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare prin stații de epurare, gaz rețele la care este racordata construcția existentă.

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. 2023 din 06.09.2023 s-a cerut construire locuința unifamilială, împrejmuire parțială teren și organizare de șantier, pe parcelă proprietatea privată Martonfi Lorant Tamas și soția Martonfi Orsolya, situat în zona străzii Câmpului, FN, nr. Cad. 330577, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Șef de proiect,
arh. Attila Molnár



Spec. RUR,
arh.urb. Cristina Spaniol