

MEMORIU GENERAL

Întocmit în conformitate elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadrul – Indicativ GM 009 - 2000, emis de M.L.P.A.T.și conform Legii nr. 350/2001, actualizată

„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE MODERNIZARE CLĂDIRE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN GRĂDINIȚĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

Beneficiari: Cernea Gheorghe si Cernea Ana
Mun. Cluj-Napoca, str.Campului, nr.23, jud. CLUJ

Amplasament: Mun. Cluj-Napoca, Str. Paraului, Nr.9, jud. CLUJ

Proiect nr.: 22021/2022

Proiectant general: TEGRA PLUS S.R.L.

Data elaborarii: Octombrie 2023

Obiectul lucrării:

P.U.D. pentru autorizarea executării lucrărilor de modernizare a clădirii din Mun. Cluj-Napoca, Str. Paraului, Nr.9, jud. CLUJ cu regim de înălțime P+E+M, schimbarea de destinație a acesteia din locuință în grădiniță, amenajări exterioare și organizare de șantier în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.1156 /24/05/2023 emis de primăria Cluj-Napoca.

2. Incadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu:

- prevederile P.U.G. și Regulamentului de Urbanism ale municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca jud.CLUJ, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Terenul identificat cu 352478 se află în coproprietatea lui CERNEA GHEORGHE și CERNEA ANA avand suprafața de 666 mp. POT maxim admis 25%, CUT maxim admis 0,5. UTR-Lip-LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC.

- la baza edificarii constructiei se afla PUD - Construire locuinta semicolectiva, aprobata cu HCL nr.19 din 20.01.2021, si Autorizatia de Construire respectata in timpul executiei

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Accesul pe parcelă se realizează de pe strada Pârâului situat în partea de sud a parcelei.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela coproprietatea beneficiarilor are o suprafață de 666 mp, conform situației de Carte Funciară și ridicării topo vizate A.N.C.P.I.

Zona studiată se învecinează cu proprietăți aparținând unor persoane fizice:

- N– proprietate privată- Ticrea Simion Ioan.
- E– proprietate privată- Cernea Gheorghe și Cernea Ana.
- V– proprietate privată- Cernea Gheorghe și Cernea Ana.
- S– drum public- Str. Pârâului.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Zona studiată prin prezenta documentație este în coproprietatea lui Cernea Gheorghe și Cernea Ana. Traseul drumurilor adiacente ,aparțin domeniului public.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):

Gradul de rezistență la foc – III

Zona seismică – F

Domeniul de verificare – A

Categoria de importanță – D

Clasa de importanță III

Perioada de colt : $T_c = 0,7$ sec.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc):

Pe teren există o clădire cu regim de înălțime P+E+M edificata in anii 2021-2022 cu structură pe zidărie de cărămidă portantă, centuri și sămburi din beton armat, în stare bună.

- la baza edificării construcției se afla PUD - Construire locuința semicolectivă, aprobată cu HCL nr.19 din 20.01.2021, și Autorizația de Construire respectată în timpul execuției

Echiparea edilitară:

Strada Pârâului , din care se va realiza accesul pe parcelă, este dotată cu rețele de alimentare cu apă, curent electric, canalizare și gaz, și are acostament. Clădirea existentă este bransată la aceste rețele.

Se va asigura conducerea apelor meteorice exclusiv pe parcelă, și nu înspre domeniul public sau parcelele vecine.

4.Reglementări

Se solicită lucrări de modernizare, schimbare de destinație din locuință în grădiniță, amenajări exterioare și organizare de șantier pentru clădirea existentă pe sit conform Planșei de Reglementări Urbanistice anexată.

Realizarea obiectivului solicitat, se va face cu respectarea reglementărilor prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Mun.Cluj-Napoca

Se va executa pe fațadele de E și V câte o scară metalică cu rol de evacuare.

Se vor propune la nivelul parterului uși și ferestre cu rezistență la foc E115.

Se va executa un acces carosabil și o platformă de parcare în incinta construcției .

Accesul pietonal este existent.

Pentru realizarea împrejmuirilor se va ține seama de împrejuririle existente.

Coeficientul de utilizare a terenului:

Suprafața totală a terenului este de 666 mp, conform situației din ridicarea topo. Suprafața totală construită are 155,89 mp. Sunt amenajate circulații auto și parcări în suprafața de 87,30mp circulații pietonale în suprafața de 72,70mp, loc de joacă în suprafața de 77,70mp și spațiu liber verde, respectiv o suprafață de 272,41mp.

S teren =666 mp.

S construita existentă =155,89 mp.

S desfasurata existentă =397,76 mp.

CALCUL POT

POT maxim admis = 25%

POT existent = 23,4%

CALCUL CUT

CUT maxim admis 0,5

CUT existent =0.56

Bilanț teritorial:

	BILANT TERITORIAL	Existent		Propus		
		mp	%	mp	%	
1	Constructii	155.89	23,40	155.89	23,40	
2	Alei carosabile	49,70	7,46	49,70	7,46	
3	Alei pietonale	72,70	10,91	72,70	10,91	
4	Parcari	37,60	5,64	37,60	5,64	
5	Spatii verzi	272,41	40,90	272,41	40,90	
6	Loc de joaca	77,70	11,66	77,70	11,66	
	Total teren	666		100%	666	100%

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1156/24/05/2023 s-a cerut întocmirea prezentului P.U.D., PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE MODERNIZARE CLĂDIRE, SCHIMBARE DE DESTINAȚIE DIN LOCUINȚĂ ÎN GRĂDINIȚĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu reglementările Planului Urbanistic General al Mun.Cluj-Napoca și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Întocmit:

Arh. Viorel PUȘCĂȘ

