

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. PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE,
ETAJARE, REABILITARE ȘI MODIFICĂRI INTERIOARE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ EXISTENTĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI
AMENAJĂRI EXTERIOARE

Beneficiar: TOTH LORAND și soția TOTH MIRELA ADINA

Amplasament : loc. Cluj-Napoca, str. Tache Ionescu, nr. 51, nr. cad. 273945

Proiect nr.: 1/2024

Data elaborării: 2024

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

Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea extinderii unei construcții existente (locuință) și etajarea acesteia în vederea realizării unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime final Sp+P+E, împrejmuire teren, amenajări exterioare și branșamente utilități în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca și Certificatul de Urbanism nr. 276 din 15.02.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 273945, cu nr. Cad. 273945, al terenului proprietate privată situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Tache Ionescu nr 51.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul este inclus în UTR Liu- Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, P.O.T.max 35% și C.U.T. max 0.9. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele

generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat la nord de strada Tache Ionescu și la vest de strada Arieșului. Are acces auto și pietonal existent, care se menține, direct din strada Tache Ionescu.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela este proprietatea beneficiarului și are o suprafață de 297,00 mp, conform situației de Carte Funciară numărul 273945, nr. Cad. 273945.

Parcela studiată se învecinează la nord, pe o lungime de 19.27 m și la vest pe o lungime de 16.00 m, cu o parcelă proprietate privată aparținând lui Balazs Martin-Mihai și soția Balazs Maria, cu nr. Cad. 21534, nr. Top. 3125/2 și o suprafață de 474 mp. Pe aceasta parcelă (nr. Cad. 21534) se află în prezent o construcție, locuință unifamilială, cu regim de înălțime subsol, parter, etaj. În înțeles urban, parcela cu nr. Cad. 21534 se analizează împreună cu parcela beneficiarilor pentru verificarea indicilor urbanistici.

Pe latura sudică, parcela beneficiarilor se învecinează cu strada Tache Ionescu, pe latura estică se învecinează parcelă nr. Cad. 277609 cu o construcție existentă cu regim de înălțime subsol, parter, etaj și mansardă.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafața de teren studiată prin această documentație este în prezent ocupată de o construcție existentă, locuință unifamilială. Conform extrasului de Carte Funciară nr. 273495, construcția existentă (casă din cărămidă pe fundații din beton) are suprafața construită la sol de 77 mp, are două niveluri – subsol parțial cu destinația de pivniță și - parter cu următoarele funcțiuni (2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 antreu).

Destinația clădirilor:

În prezent parcela studiată este în prezent ocupată de o construcție existentă, locuință unifamilială. Clădirile din zona parcelei studiate au destinația de locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime maxim S(D)+P+E+M (Er), cu înălțimea maximă de 12m măsurată la coama acoperișului sau la nivelul aticului nivelului retras. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este proprietatea particulară a beneficiarului pentru care există extras de Carte Funciară nr. 273945, nr. Cad. 273945, respectiv o suprafață de 296,00 mp. Parcela studiată are acces auto și pietonal direct din strada Tache Ionescu, stradă publică.

Strada Tache Ionescu are un profil existent, care se menține, de aprox 11.70 m lățime care se împarte astfel – trotuare de 2.15-2.50 m, bandă de biciclete, cale de circulație auto (sens unic), bandă de parcare pe stradă.

În zonă terenurile sunt în totalitate proprietăți particulare, exceptând strada Tache Ionescu, strada cu sens unic, care aparține domeniului public.

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):

Parcela este în prezent ocupată de o construcție existentă, locuință unifamilială. Conform extrasului de Carte Funciară nr. 273495, construcția existentă (casă din cărămidă pe fundații din beton) are suprafața construită la sol de 77 mp, are două niveluri – subsol parțial cu destinația de pivniță și - parter cu următoarele funcțiuni (2 camere, 1 bucătărie, 1 cămară, 1 antreu). Starea peretilor de rezistență este bună (lucru care reiese din expertiza tehnică a clădirii existente în vederea extinderii și mansardării).

Echiparea existentă:

Pe parcelă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apă, canalizare și telefonizare, care se vor folosi în continuare.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Prin certificatul de urbanism nr.276/15.02.2024, s-a solicitat elaborarea unui plan urbanistic de detaliu pentru autorizarea executării lucrărilor de extindere, etajare, reabilitare și modificări interioare locuință unifamilială existentă, împrejmuire și amenajări exterioare.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția va avea regimul de înălțime final cu subsol parțial, parter și etaj. Ca și amplasare se respectă poziționarea existentă a parterului, peste care se va edifica etajarea propusă. Clădirea existentă este amplasată pe limita de proprietate estică pe toată lungimea ei (lungime care se păstrează și prin etajare și extindere). Parterul se extinde cu o suprafață de 8.47 mp. Pe latura construcției edificată pe limita de proprietate estică se va respecta înălțimea maximă de 4.50m la cornișă de la terenul natural. Această retragere este în concordanță cu alineatul 6 din art 12, cap 3 din Regulamentul local de urbanism.

Forma în plan a clădirii este dreptunghiulară cu următoarele dimensiuni maxime: 11.98 x 7.00 m. Suprafața construită propusă este de 85.47mp iar cea desfășurată este de 103.97 mp.

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

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea nou proiectată va avea destinația de locuință unifamilială cu 1 unitate locativă și va fi legată arhitectural de construcțiile existente în zonă, respectiv va avea acoperiș în 2 ape, învelitoare cu țiglă ceramică.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

În prezent, parcela beneficiarilor este ocupată de o clădire cu destinația de locuință unifamilială, cu regim de înălțime subsol parțial și parter. Se dorește extinderea clădirii existente cu o suprafață de 8.47 mp în zona parterului și etajarea întregii suprafețe de la parter. Se propune o scară interioară de la parter la etaj, compartimentările interioare se vor realiza cu cărămidă de 15 cm și 25 cm grosime, șarpanta se va realiza din lemn ignifugat și învelitoarea din țiglă ceramică.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza direct din strada Tache Ionescu, stradă publică cu sens unic. Profilul actual al străzii Tache Ionescu, care se menține, este de 11.70 m lățime totală cu

trotuare de 2.15-2.50 m, banda de biciclete de 1.40 m, banda de circulatie auto cu lățime de 3.35 m si bandă de parcare pe stradă cu lățime de 2.30m.

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei beneficiarului, pe locurile de parcare propuse. Se propun, în total, 2 locuri de parcare în incintă.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Realizarea extinderii nu aduce modificări de relief a terenului existent (terenul este plat, fără diferențe semnificative de nivel). Intervențiile asupra terenului sunt minimale.

Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Nu este cazul, zona fiind în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

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.

Pentru realizarea împrejmuirilor se va ține seama de împrejmuirile existente. Pe lateral gardurile vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe sau cu alte activități, iar în cazul învecinării cu spații plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto se va realiza direct din strada Tache Ionescu, stradă publică cu sens unic. Profilul actual al străzii Tache Ionescu, care se menține, este de 11.70 m lățime totală cu trotuare de 2.15-2.50 m, banda de biciclete de 1.40 m, banda de circulatie auto cu lățime de 3.35 m si bandă de parcare pe stradă cu lățime de 2.30m.

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei beneficiarului, pe locurile de parcare propuse. Se propun, în total, 2 locuri de parcare în incintă.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Realizarea extinderii nu aduce modificări de relief a terenului existent (terenul este plat, fără diferențe semnificative de nivel). Intervențiile asupra terenului sunt minimale.

Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor) Construcția rezultată prin extindere și mansardare va avea regimul de înălțime final cu subsol partial, parter și etaj și se va amplasa conform planului de situație propus prezentat anexa la dosar. Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (locuințe, terase, alei).

Bilant teritorial parcela in inteles urban parcela cad 273945 + cad 21534	mp	%
Suprafata totala parcela	770	100
Suprafata parcela 273945	296	
Suprafata parcela 21534	474	
Suprafata construita existenta	157.85	20.50
Suprafata construita existenta 273945	77.00	
Suprafata construita existenta 21534	80.85	
Suprafata construita propusa	166.32	21.60
Suprafata construita propusa 273945	85.47	
Suprafata construita propusa 21534	80.85	
Suprafata desfasurata existenta	338.05	
Suprafata desfasurata existenta 273945	95.50	
Suprafata desfasurata existenta 21534	242.55	
Suprafata desfasurata propusa	346.52	
Suprafata desfasurata propusa 273945	103.97	
Suprafata desfasurata propusa 21534	242.55	
Suprafata s patii verzi existent	394.05	51.17
sp. verzi pe sol natural existent 273945	187.69	
sp. verzi pe sol natural existent 21534	206.36	
Suprafata s patii verzi propus	333.28	43.28
sp. verzi pe sol natural propus 273945	126.92	
sp. verzi pe sol natural propus 21534	206.36	
P.O.T.		
existent	20.50	
propus	21.60	
C.U.T.		
existent	0.43	
propus	0.45	

Bilant teritorial parcela 273945	mp	%
Suprafata totala parcela	296	100
Suprafata construita existenta	77.00	26.01
Suprafata construita propusa	85.47	28.87
Suprafata constr. extindere propusa	8.47	2.86
Suprafata constr. subsol existenta	18.50	
Suprafata constr. subsol propusa	18.50	
Suprafata desfasurata existenta	95.50	
Suprafata desfasurata propusa	103.97	
Regim de inaltime existent	Sp+P	
Regim de inaltime propus	Sp+P+E	
Nr de apartamente existent	1	
Nr de apartamente propus	1	
Nr locuri de parcare existent	1	
Nr locuri de parcare propus	2	
Suprafata circ. pietonale existent	18.81	6.35
Suprafata circ. pietonale propus	22.02	7.43
Suprafata circ. auto existent	12.50	4.22
Suprafata circ. auto propus	61.59	20.80
S. sp. verzi pe sol natural existent	187.69	63.40
S. sp. verzi pe sol natural propus	126.92	42.87
S. gradina de fatada	59.20	100
S. sp. verzi gradina de fatada existent	46.23	77.63
S. sp. verzi gradina de fatada propus	38.15	64.44

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, telefonizare și de gaz, rețele care se vor folosi în continuare și pentru extindere.

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:

Documentația s-a întocmit pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea extinderii, etajării, reabilitării și modificării interioare locuință existentă, împrejurime teren, amenajări exterioare și branșamente utilități în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca și Certificatul de Urbanism nr. 276 din 15.02.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Întocmit,
arh.urb. Nicoleta Micu