

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 DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTIE CORP C1 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**

Beneficiar: **DURA IOAN și DURA RODICA**

Amplasament: Municipiul Cluj-napoca, Str Madach Imre, Nr. 54, Jud. Cluj

Proiect nr.: 05/2024
Data elaborării: iunie 2024

Proiectant general: S.C. CUB10 BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
- arh. Iulian Zima Chis

Proiectant de specialitate: S.C. OANA Birou individual de Arhitectura S.R.L.
- arh.urb. Lapca Iulia Oana

1.Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii:
C1 - o locuință unifamilială (regim de înălțime S+P+M)
în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.429 din 06.03.2024, emis de Primăria municipiului CLUJ-NAPOCA, jud.Cluj.

Se solicită realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 339813, Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 339813, proprietarul fiind **DURA IOAN și DURA RODICA** cu amplasamentul situat în municipiul Cluj-Napoca, Str Madach Imre, Nr. 54, Jud. Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al municipiului CLUJ-NAPOCA, amplasamentul este inclus în UTR „LiU”– Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Situația existentă:

Folosință actuală:

Teren (livadă) și corp C1 – casa cu 1 cameră, 1 bucătărie – conform CF 339813.

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul, care face obiectul prezentului studiu este amplasat în Municipiul Cluj-Napoca, Str Madach Imre, Nr. 54, Jud. Cluj, zona aferentă dotărilor și echipamentelor publice existente. Parcela are acces la drum public.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, este în proprietatea lui **DURA IOAN și DURA RODICA** conform Extrasului de Carte Funciara nr. 339813, Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 339813 și are suprafața măsurată de 299 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 339813 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 339813. Accesul pe parcela studiată se va realiza direct de la drumul public, Str Madach Imre.

Parcela studiată se învecinează cu următoarele:

- pe latura nord, pe o lungime de 27,76 m se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată, cu Nr. cad. 257750, teren pe care se află o locuință unifamilială cu regim de înălțime P;
- pe latura est, pe o lungime de 10,79 m, se învecinează cu drumul public, str. Madach Imre;
- pe latura vest, pe o lungime de 10,29 m se învecinează cu o parcelă aflată în proprietate privată, cu Nr. topo. 2940, teren pe care se află o grădiniță cu regim de înălțime D+P+E;
- iar pe latura sud, pe o lungime de 29,07 m se învecinează o parcelă aflată în proprietate privată, cu Nr. topo. 2965, teren pe care se află o locuință unifamilială cu regim de înălțime P+M;

Accesul auto și cel pietonal se realizează de la drumul public strada Madach Imre, direct pe parcela studiată.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent pe parcela studiată cu suprafața de 299 mp există o constructivă cu regim de înălțime P, astfel că, se propune demolarea construcției existente și construirea:

- unei locuințe unifamiliale cu suprafața construită de 104,65 mp.

Destinația clădirilor:

În prezent pe parcela studiată există o constructivă cu regim de înălțime P, astfel că, se propune demolarea construcției existente și construirea unei locuințe unifamiliale, cu suprafața construită de 104,65 mp și suprafața desfasurată de 263,75 mp, având regimul de înălțime S+P+E.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este în proprietatea **DURA IOAN și DURA RODICA** având suprafața măsurată de 299 mp, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 339813, Iclod, cu nr. Cad. 339813.

În zonă terenurile sunt proprietăți private.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform studiu geotehnic întocmit.

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

În prezent pe parcela cu suprafața de 299 mp există o constructivă cu regim de înălțime P.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, canal și apă, așadar se vor păstra racordurile și bransamentele existente la rețelele existente din zonă.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Se propune construirea a unei locuințe familiale (S+P+E) în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.429 din 06.03.2024, emis de Primăria municipiului CLUJ-NAPOCA, jud.Cluj.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va respecta astfel distanțele față de limita de proprietate:

Corpul C1-locuința unifamilială, va respecta următoarele retrageri:

- față de latura nord, se va retrage cu minim 0,67 m;
- față de latura est, se va retrage minim cu 4,30 m;
- față de latura vest, se va retrage cu minim 4,61 m;
- față de latura sud, se va retrage cu minim 3,14 m;

Suprafața construită propusă a corpului C1 (locuință unifamilială) este de 104,65 mp;

Suprafața desfașurată propusă a corpului C1 (locuință unifamilială) este de 263,75 mp;

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

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcția propusă are destinația de locuință unifamilială.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza de pe latura estică a parcelei, direct de la drumul public, strada Madach Imre.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în curte.

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

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire fără a aduce modificări cadrului natural existent.

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

Obiectivul se află 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 propus pe parcela se va realizeaza direct de la drumul public. Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusa 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.

Suprafața terenului din acte conf. CF. NR. 339813 = **299,00 mp**

Suprafața terenului masurata conf. Plan topo. 339813 = **299,00 mp**

Suprafața terenului pentru construcții = **299,00 mp**

Suprafața construită existentă = 30,00 mp

Suprafața construită propusă totală = 104,65 mp

Suprafața desfășurată existentă = 30,00 mp

Suprafața desfășurată propusă totală = 263,75mp

P.O.T. Existent = 10,03 %

P.O.T.propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (104,65 \times 100,00) / 299,00 = 35,00 \%$

P.O.T. Maxim = 35,00 %

C.U.T. Existent = 0,10

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 263,75 / 299,00 = 0,88$

C.U.T. Maxim = 0.9

| | BILANȚ TERITORIAL | Existent | | Propus | |
|---|------------------------------------|------------|---------------|------------|------------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | Zona construcții | 30,00 | 10,03 | 104,65 | 35,00 |
| 2 | Zona circulației auto și pietonale | 27,30 | 9,13 | 73,26 | 24,50 |
| 3 | Zona verde | 241,70 | 80,84 | 121,09 | 40,50 |
| 4 | TOTAL | 299 | 100.00 | 299 | 100 |

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu energie electrică, canal și apă, așadar se vor păstra racordurile și brânțamentele existente la rețelele existente din zonă.

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.429 din 06.03.2024, emis de Primăria municipiului CLUJ-NAPOCA, jud.Cluj, s-a cerut întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea construirii a unei locuințe unifamiliale, proprietatea privată a lui **DURA IOAN și DURA RODICA** având suprafața măsurată de 299 mp, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 339813, Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 339813, situată în municipiul Cluj-Napoca, Str Madach Imre Nr. 54, Jud. Cluj.

Întocmit,
arh. Iulian Zima Chis

Coordonator urbanist,
arh.urb. Iulia Oana LAPCA