

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 : PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ,
REFACERE ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE

Beneficiar: Cioltea Iosif și Cioltea Domnica

Amplasament: mun. Cluj-Napoca, str Zborului nr 4, jud. Cluj

Proiect nr: 15 / 2023

Proiectant: S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L. - arh. Cristina ALBU

Obiectul lucrării:

Rolul documentației este de a detalia și aprofunda condițiile de amplasare a clădirii, dotare edilitară, circulații carosabile și pietonale, accese, precum și caracteristicile volumetrice în ceea ce privește gradul de ocupare al terenului și regimul de înălțime.

Terenul, aflat în proprietate privată, este situat în municipiul Cluj-Napoca, pe strada Zborului nr 4, jud. Cluj, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Documentația de față presupune studierea unei parcele de teren în vederea unei locuințe unifamiliale (C2), precum și împrejmuirea terenului, realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 801 din 15.04.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 264120 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 264120, al terenului proprietatea privată situat în mun. Cluj-Napoca, str Zborului nr 4, jud. Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentul de Urbanism al comunei mun. Cluj-Napoca, amplasamentul este situat astfel:

- parțial în U.T.R Lip (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic) – partea estică a terenului, o suprafață de 1055mp
- parțial în U.T.R Ve (Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culuar ecologic) – partea estică a terenului, o suprafață de 281mp

Surse de documentare:

- Cadru legal pentru întocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Indicativ GM 009 –2000 “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
- Certificat de Urbanism nr. 801 din 15.04.2024emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca
- Plan topografic vizat OCPI
- Studiu Geotehnic
- Extras CF Nr. 264120 - mun. Cluj-Napoca

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Studiu geotehnic

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate. Terenul este plat, fără risc de alunecare.

Amplasamentul pune o serie de probleme tehnice din cauza capacității portante insuficiente a terenului de fundare, precum și din cauza prezenței la cote mici a apei subterane. Presiunea convențională de bază a terenului de fundare este de 100kPa. Nivelul hidrostatic a fost identificat la adâncimea de -2,3 .. - 2,9m față de CTN. Apa a fost întâlnită și la cote superioare pânzei freatice, sub formă de infiltrații slabe, începând cu adâncimea de -1,5 .. -1,9m față de C.T.N.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este accesibil prin intermediul unui drum public (strada Zborului) care îl delimitează pe latura sudică.

Aceasta are o lățime variabilă în dreptul parcelei studiate, între 8.64 și 9.20, cu un profil transversal cu câte un fir de circulație pe sens și trotuare pe ambele laturi.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată în comuna pe strada Zborului nr 4, jud. Cluj este proprietatea lui Cioltea Iosif și Cioltea Domnica și are o suprafață de 1336,00 mp, conform situației de Carte Funciară numărul 264120.

Parcela studiată are următoarele vecinătăți:

- la nord: parcelă proprietate privată (nr cad 269371)
- la est: parcelă proprietate privată (nr top 798/1/1/168)
- la sud: drum public de acces (str. Zborului)
- la vest: parcelă proprietate privată (nr top 798/1/1/167/2)

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent pe parcelă sunt edificate mai multe construcții: una cu destinația de locuința unifamilială și regim de înălțime parter, înscrisă în cartea funciară cu nr 264120-C1 și 4 anexe cu regim de înălțime parter și neînscrise în cartea funciară, care se vor demola.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

Destinația clădirilor:

În prezent pe parcelă sunt edificate mai multe construcții: una cu destinația de locuința unifamilială și regim de înălțime parter, înscrisă în cartea funciară cu nr 264120-C1 și 4 anexe cu regim de înălțime parter și neînscrise în cartea funciară, care se vor demola.

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe unifamiliale, precum și refacerea împrejurimii terenului, realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 801 din 15.04.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela, amplasată în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str Zborului nr 4, este proprietatea privată a lui Cioltea Iosif și Cioltea Domnica, și are o suprafață de 1336,00 mp, defalcată astfel:

- 1055mp situat în U.T.R Lip (Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic)
 - 281mp situat în U.T.R Ve (Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culuar ecologic)
- În zonă terenurile sunt proprietăți particulare.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate. Terenul este plat, fără risc de alunecare.

Amplasamentul pune o serie de probleme tehnice din cauza capacității portante insuficiente a terenului de fundare, precum și din cauza prezenței la cote mici a apei subterane. Presiunea convențională de bază a terenului de fundare este de 100kPa. Nivelul hidrostatic a fost identificat la adâncimea de -2,3 .. - 2,9m față de CTN. Apa a fost întâlnită și la cote superioare pânzei freatice, sub formă de infiltrații slabe, începând cu adâncimea de -1,5 .. -1,9m față de C.T.N.

Adâncimea de îngheț în zonă este de -0.80m.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Nu au fost identificate accidente tectonice pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P100/1-2013 indică: o accelerație a terenului pentru proiectare $a_g = 0.10g$ și o perioadă de colț $T_c = 0.7sec$.

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

În prezent pe parcelă sunt edificate mai multe construcții: una cu destinația de locuința unifamilială și regim de înălțime parter, înscrisă în cartea funciară cu nr 264120-C1 și 4 anexe cu regim de înălțime parter și neînscrise în cartea funciară, care se vor demola.

Construcția cu destinația de locuința unifamilială și înscrisă în cartea funciară cu nr 264120-C1 este în stare tehnică bună, având o structură din zidărie portantă din cărămidă și acoperiș tip șarpantă din lemn.

Construcțiile existente de pe parcelele învecinate celei studiate sunt în stare tehnică bună, au destinația de locuințe unifamiliale respectiv anexe aferente acestora, cu regim de înălțime redus (P sau P+E).

Echiparea existentă:

Alimentarea cu apă: În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe str. Zborului

Canalizare – menajeră: În zonă există rețea de canalizare pe str. Zborului

Alimentarea cu căldură: În zonă nu există rețea publică de termoficare.

Alimentarea cu energie electrică: În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe str. Zborului.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Documentația de față presupune studierea unei parcele de teren în vederea construirii a unei locuințe unifamiliale (C2), precum și împrejmuirea terenului, realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 801 din 15.04.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciară nr. 264120, cu nr. cadastral 264120, al terenului cu suprafața de 1336mp, proprietate privată situat în jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str Zborului nr 4, jud. Cluj.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă pe parcela studiată va avea destinația de locuință unifamilială, cu regimul de înălțime parter și etaj. Se dorește de asemenea a se realiza lucrări pentru refacerea împrejmuirii terenului și realizarea de amenajări exterioare.

Se respectă retragerile față limitele de proprietate și aliniamente impuse conform regulamentului local de urbanism.

Astfel, se propun următoarele retrageri față de limitele de proprietate ale terenului:

- minim 13.71m față de limita de proprietate nordică
- minim 8.36m față de limita de proprietate vestică
- minim 3.27m față de limita de proprietate sudică
- minim 12.59m față de limita de proprietate estică

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Construcția propusă se va amplasa pe latura vestică a parcelei, paralel cu limita vestică de proprietate pentru maximizarea utilizării curții care se formează între aceasta și clădirea C1 existentă pe parcela studiată.

Dimensiunile maxime ale clădirii C2 în plan vor fi: 14.47x9.90m. Suprafața construită rezultată a acesteia este de 130.75mp iar cea desfășurată este de 228.42mp.

Porțiunea vestică de teren aflată în UTR Ve (Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culuar ecologic) nu va fi afectată de obiectivul propus pe parcelă.

Aleile destinate circulației auto și pietonale vor avea un tratament mineral, iar restul terenului neconstruit va fi amenajat ca și spațiu verde amenajat cu vegetație tip gazon.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

În prezent pe parcelă sunt edificate mai multe construcții: una cu destinația de locuința unifamilială și regim de înălțime parter, înscrisă în cartea funciară cu nr 264120-C1 și 4 anexe cu regim de înălțime parter și neînscrise în cartea funciară, care se vor demola.

Nu se intervine asupra clădirii C1 existentă pe parcela studiată.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este accesibil prin intermediul unui drum public (strada Zborului) care îl delimitează pe latura sudică.

Aceasta are o lățime variabilă în dreptul parcelei studiate, între 8.64 și 9.20, cu un profil transversal cu câte un fir de circulație pe sens și trotuare pe ambele laturi.

Se asigură un acces auto și un acces pietonal în incintă.

Asigurarea locurilor de parcare

Se asigură două locuri de parcare la sol, câte unul pentru fiecare dintre cele două locuințe unifamiliale ce vor rezulta pe parcela studiată.

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

Terenul studiat este relativ plat și nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală. Aleile destinate circulației auto și pietonale vor avea un tratament mineral, iar restul terenului neconstruit va fi amenajat ca și spațiu verde amenajat cu vegetație tip gazon.

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:

Prin soluția propusă, spațiile verzi organizate pe solul natural reprezintă un procent de 66.18% din suprafața totală a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este accesibil prin intermediul unui drum public (strada Zborului) care îl delimitează pe latura sudică.

Aceasta are o lățime variabilă în dreptul parcelei studiate, între 8.64 și 9.20, cu un profil transversal cu câte un fir de circulație pe sens și trotuare pe ambele laturi.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Terenul studiat este relativ plat și nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Se respectă retragerile față limitele de proprietate și aliniamente impuse conform regulamentului local de urbanism.

Conform extras CF nr 264120, suprafața terenului studiat este de 1336,00 mp.

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ ȘI DESFĂȘURATĂ

SPARCELA STUDIATA = 1336.0 mp, conform Extras CF nr 264120, din care:

- TEREN AFERENT U.T.R. Lip: 1055mp

- TEREN AFERENT U.T.R. Ve: 281mp

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA: $S_{CONSTRUITA} = 235.0\text{mp}$

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA: $S_{CONSTRUITA} = 214.75\text{mp}$, din care:

- SUPRAFATA CONSTRUITA CORP C1 EXISTENT: $S_{CONSTRUITA} = 84.0\text{mp}$

- SUPRAFATA CONSTRUITA CORP C2 PROPUS: $S_{CONSTRUITA} = 130.75\text{mp}$

SUPRAFATA DESFASURATA EXISTENTA: $S_{DESFASURATA} = 235.0\text{mp}$

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA: $S_{DESFASURATA} = 312.42\text{mp}$, din care:

- SUPRAFATA DESFASURATA CORP C1 EXISTENT: $S_{DESFASURATA} = 84.0\text{mp}$

- SUPRAFATA DESFASURATA CORP C2 PROPUS: $S_{DESFASURATA} = 228.42\text{mp}$

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. Existent: 17.6%

P.O.T. Propus: 16.07%

P.O.T. propus: 20.36% (raportat la suprafata din UTR Lip)

P.O.T. maxim admis conform P.U.G: 35%

C.U.T. existent: 0.18

C.U.T. propus: 0.24

C.U.T. propus: 0.3 (raportat la suprafata din UTR Lip)

C.U.T. maxim admis conform P.U.G: 0.9

REGIM DE ÎNĂLȚIME

REGIM DE INALTIME EXISTENT: P

REGIM DE INALTIME MAXIM PROPUS: P+E

NR LOCURI DE PARCARE EXISTENTE : 0

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	235	17.6	214.75	16.07
2	Zona circulației pietonale și auto	961.5	71.9	237.25	17.75
3	Zona înnierbată	139.5	10.5	884	66.18
4	TOTAL	1336	100.0	1336	100.0

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Alimentarea cu energie electrică: Obiectivului îi va fi asigurată alimentarea cu energie electrică prin bransament la rețeaua existentă în zonă, pe strada Zborului.

Alimentarea cu apă: Obiectivului îi va fi asigurată apa potabilă prin bransamentul la rețeaua publică de alimentare cu apă existentă în zonă, pe strada Zborului.

Igiena evacuării apelor uzate: Canalizarea apelor uzate menajere se va face prin bransament la rețeaua publică de canalizare de pe strada Zborului.

Asigurarea agentului termic.

De comun acord cu beneficiarul și ținând cont de caracteristicile termotehnice ale clădirilor, soluția aleasă pentru realizarea instalațiilor termice este de încălzire cu corpuri radiante cu agent termic apă caldă produs de centralele termice pe combustibil solid amplasată în spațiul tehnic de la parterul construcției.

Rețele de canalizare ape meteorice: Apele meteorice căzute pe suprafața acoperișului vor fi colectate și evacuate în sol prin tuburi riflate de drenaj.

5. Concluzii:

Documentația de față presupune studierea unei parcele de teren în vederea unei locuințe unifamiliale (C2), precum și împrejmuirea terenului, realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 801 din 15.04.2024 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Întocmit,

arh. Cristina ALBU

