

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La comanda lui **BIRIȘ SERGIU-EMIL și BIRIȘ CARMEN-MELINDA** și în baza certificatului de urbanism nr. 758 din 02.03.2018 se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

**Elaborare PUD și DTAC pentru extindere construcție existentă și schimbare de destinație din casă de vacanță în locuință unifamilială
Str. D.D. Roșca, nr. 12, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Date de recunoaștere a documentației :

DENUMIREA: Elaborare PUD si DTAC pentru extindere
construcție existentă și schimbare de destinație
din casă de vacanță în locuință unifamilială

AMPLASAMENT: Cluj-Napoca, Str. D.D. Roșca, nr. 12, jud. Cluj

BENEFICIAR: BIRIȘ SERGIU-EMIL și BIRIȘ CARMEN-MELINDA

PROIECTANT: S.C. Trans Form S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, jud. Cluj

FAZA: P.U.D.

NR. DOCUMENTAȚIE: P660/2017

DATA: 04.2018

Obiectul lucrării

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea extinderii locuinței existente și schimbare de destinație (din casă de vacanță în locuință unifamilială). Prin prezenta documentație se reglementează modul de amplasare a clădirilor, retragerea față de limita posterioară a parcelei.

2. Încadrarea în zonă

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUZ - PUD:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca
- P.U.D. strada D.D.Roșca pentru casă de vacanță aprobat prin HCL nr. 472

din 2010

2.1. Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

Încadrare în localitate / Prevederi ale **P.U.G.**

Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se încadrează în zona

U.T.R. - Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

Utilizari admise: Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Utilizări admise cu condiționări:

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare, acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor;

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), prestate în special de proprietari;

Servicii profesionale sau manufacturiere, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea;

Funcțiuni de turism;

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private.

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), conform PUG, este de 20%;

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), conform PUG, este de 0.4;

Aliniere conform PUG:

față de aliniament:

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament.

față de limitele laterale și posterioare:

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

Regim maxim de înălțime: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P

2.2. Concluzii ale documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.D.:

Conform studiului geotehnic realizat în momentul autorizării clădirii existente, reies următoarele concluzii: din punct de vedere geomorfologic perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, mai exact zonei central-estice a Podișului Someșan. Relieful are un caracter deluros, cu aspect de podiș. Au fost identificate argile nisipoase și argile prăfoase.

Presiunea pe teren care a fost luată în calcul, conform STAS 3300/2-85, va avea valoarea: **pconv = 310 Kpa** pentru o adâncime $D_f = 2,00$ m și o lățime a tălpii fundației $B = 1.00$ m. În concluzie, amplasamentul construcției proiectate corespunde din punct de vedere geotehnic, hidrogeologic și de stabilitate.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Încadrarea în municipiu

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Str. D.D. Roșca, nr. 12, fiind situat în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Zona studiată în prezenta documentație P.U.D. se limitează la parcela aflată în proprietatea lui BIRIȘ SERGIU-EMIL și BIRIȘ CARMEN-MELINDA, **Nr. C.F. -280763, Nr. cadastral: 280763-C1, 280763-C2** și se învecinează:

- la N, limită de proprietate cu proprietăți private
Nr. CF. 4469/2, proprietar Anca Hazea, adresa: str. D.D.Rosca, nr. 14;
Nr. CF. 277619, proprietar Iurie Cojocar, adresa: Aleea Constantin Silvestri, nr. 14 A;
Nr. CF. 7013/1, proprietar Mihai Rad, adresa: Aleea Constantin Silvestri, nr. 6;
- la S, limită de proprietate cu proprietate privată Nr. CF. 280361 (conform ridicării topografice, proprietar Sorana Adam, str. D.D.Rosca, nr. 10);
- la V, limită de proprietate cu parcela N.C. 280764, aflată în proprietatea beneficiarului, dezmembrată în anul 2009, în urma realizării **PUD str. D.D.Roșca pentru casă de vacanță**, aprobat prin HCL nr. 472 din 2010;
- la E, limita de proprietate cu P.T. 6111 - Camping Faget, adresa Str. Fagetului, nr. 6;

Suprafata teren conform CF este de 1331 mp.

3.2. Analiza fondului construit:

Pe parcela studiată există mai multe construcții:

- Corpul C1 - casă de vacanță;
- Corpul C2 - piscină descoperită;
- Carport existent și anexă existentă;

3.3. Căi de comunicație:

Accesul pe parcelă, atât auto cât și pietonal se face din str. D.D.Roșca.

3.4. Rețele edilitare: Imobilul este racordat la rețeaua de apă, rețeaua de electricitate, iar canalizarea se realizează prin micro-stație de epurare.

3.5. REGIM JURIDIC

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

3.6. REGIM ECONOMIC

Teren și construcții

3.7. REGIM TEHNIC

Suprafața de teren conform C.F. este de 1331.00 mp.

P.O.T. existent = 12.71%

C.U.T. existent = 0.19

Conform Certificat de urbanism nr. 758 din 02.03.2018

P.O.T. propus = 15.17%

C.U.T. propus = 0.24

3.8. Disfuncționalități: nu există

3.9. Concluzii:

Lucrările propuse, se vor realiza într-o zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate. Regimul tehnic al zonei permite aceste modificări.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă:

Tema-program este extinderea clădirii existente, cu pastrarea regimului de înălțime (P+M), schimbare de destinație (din casă de vacanță în locuință unifamilială).

4.2. Descrierea soluției:

Se vor păstra retragerile pe 3 laturi (nord, vest, sud), pe latura estică se modifică retragerea. Se păstrează accesul auto și pietonal pe teren. Accesul în imobil se va face prin extinderea propusă.

4.3 Organizarea circulației:

Accesul pe parcelă, atât auto, cât și pietonal se face din str. D.D.Roșca. În interiorul parcelei, accesul la carportul situat în capătul estic se face pe o alee pavată, pe limita nordică a parcelei. Carportul este prevăzut pentru 2 locuri de parcare, dimensionate după normele în vigoare.

4.4 Regimul juridic. Circulația terenurilor: Se va dezmembra o suprafață grevată de servitute de utilitate publică, conform HCL nr. 493 din 2014. Terenul în discuție rămâne în proprietate privată.

4.5 Regim de aliniere:

- o retragere de 6.67 m. față de limita estică - se modifică;
- o retragere de 32.75 - 37.35m. față de limita vestică (față de aliniament - str. D.D.Roșca) - nu se modifică;
- 4.90 m. față de limita sudică (nu se modifică, retragere minima cf. PUG= 4.50 m);
- 4.70 m. față de limita nordică (nu se modifică, retragere minima cf. PUG= 4.50 m);

4.6. Regim de înălțime:

REGIM DE ÎNĂLȚIME EXISTENT - P+M.

REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ - P+M.

4.7 Modul de utilizare a terenului:

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	169.2	12.7%	201.9	15.2%
2	Circulații carosabile (alei carosabile, locuri de parcare la sol)	270.83	20.3%	270.8	20.3%
3	Circulații pietonale (alei, scări, terase exterioare)	179.06	13.5%	187.1	14.1%
4	Spații verzi amenajate	672.91	50.6%	632.2	47.5%
5	Spații verzi neamenajate	0	0.0%	0.0	0.0%
6	Platforme neamenajate	0	0.0%	0.0	0.0%
7	Piscina	39	2.9%	39.0	
	Total	1331	100.0%	1331	100.0%

Determinarea numărului minim de locuri de parcare:

DISTRIBUȚIA SPAȚIILOR – CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE
Necesarul locurilor de parcare a fost calculat respectand:
a)- Anexa 2 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 493 din 2014
b) -Prevederile UTR = Lid extrase din CU nr. 758 din 02.03.2018

Categorie constructie	locuinta individuala		Locuri de parcare necesare
	Existent	Propus	
Ad in mp	251.52	314.77	
Ac in mp	169.20	201.88	
Au in mp	157.70	206.29	
Prevederi conform punctul a)		conform prevederii Lid	2
Formula de calcul parcaje auto conform b)		2 locuri/ casa pt. Au> 100 mp	2
Total locuri parcare			2

INDICI URBANISTICI

Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim = 20%

P.O.T. existent = 12.71%

P.O.T. propus = 15.17%

Coeficientul de utilizare a terenului:

C.U.T. = 0.4

C.U.T. existent = 0.19

C.U.T propus = 0.24

4.8 Mobilier urban și plantații:

Nu se intervine asupra amenajării peisagere existente de pe restul parcelei, exceptând zona extinderii, care va fii bordată de o alee nouă.

4.9 Echipare edilitară:

Imobilul este racordat la rețeaua de apă, rețeaua electrică; canalizarea se realizează prin micro-stație de epurare.

5. CONCLUZII:

Acest P.U.D. a fost întocmit în conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)".

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Proiectantul consideră oportună investiția.

**ÎNTOCMIT,
arh. Paula Ivan**