

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

- Proiect nr.: 06/2018

- Beneficiari: OTRAVA IOAN-DANIEL, OTRAVA AURELIA

- Proiectant: S.C. CTB ARHITECTURA S.R.L.

1.2. OBIECTUL LUCRARII

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea construirii unei locuinte unifamiliale S+E+P, imprejmuire proprietate, racorduri si bransamente, in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.322 din 02.02.2018.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Regulamentul local de urbanism;

- Certificatul de Urbanism nr. 322 din 02.02.2018 eliberat de Primaria mun. Cluj-Napoca;

- Ridicare topo vizata de catre O.J.C.G.C.;

2. SITUATIA EXISTENTA:

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Proprietatea este situata in partea de Nord-Vest a mun. Cluj Napoca, zona Iris, pe strada Spataru Milescu nr. 2.

Terenul este situat pe latura estica a strazii Spataru Milescu.

2.2. ACCESUL

Accesul se face din strada Spataru Milescu, pe latura de vest a proprietatii.

Pentru accesul auto, este prevazuta o zona orizontala, racordata la carosabl, cu latime de cca 3.00m, in coltul de sud al proprietatii.

CONFIGURATIE Str. SPATARU MILESCU:

Gabarit : - 8.50m

-trotuare 2x - 1.50m

-benzi circulatie 2x - 2.75m

Pentru accesul auto nu sunt necesare lucrari de sistematizare.

Strada Spataru Milescu este pavata cu dale prefabricate, atat carosabilul cat si trotuarele. Strada prezinta inclinatie de maxim 20%.

Circulatia pietonala pe strada Spataru Milescu este rezolvata prin seturi de trepte.

2.3 DIMENSIUNILE SI VECINATATILE TERENULUI:

Suprafata teren 411 mp:

Latura de nord	- 41.91m	- proprietate privata
Latura de sud	- 41.81m	- proprietate privata
Latura de est	- 9.20m	- proprietate privata
Latura de vest	- 9.91m	- Str. Spataru Milescu

2.4. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul prezinta inclinatie pe directia vest-est de cca 5 %, diferenta de inaltime dintre latura de vest si cea de est, este de 1.40 m.

Inclinatia pe directia nord-sud de cca 8%, diferenta de inaltime dintre latura de nord si cea de sud, este de 1.45 m.

Parcela vecina din nord este la o cota de inaltime de cca +0.80 m fata de parcela studiata, pe o adancime de cca 12.00m.

2.5. REGIMUL TEHNIC:

Teren liber de constructii.

S teren = 4.11mp

U.T.R. = Lip

P.O.T. maxim=35%

C.U.T. maxim=0.9

2.6. REGIMUL JURIDIC:

Terenul in proprietate privata - Otrava Ioan-Daniel si Otrava Aurelia, cu suprafata de 411 mp, cu C.F. nr. 310187 si cu nr.cadastral 310187.

2.7. ANALIZA GEOTEHNICA:

Conform sondajelor geotehnice efectuate, realizate in zona, s-a constatat urmatoarea stratificare a terenului:

- 0,00 m - 1,00 m umplutura argiloasa cu fragmente de gresii.
- 1.00 m - 2.00 m argila negricioasa, spre baza iar de la 1,5m cu fragmente de tufuri, plastic vartoasa
- 2.00 m - 4,00 m argila maronie cu fragmente de tufuri la inceputul intervalului iar de la 2.5m, cu pete negricioase plastic vartoasa

2.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

In zona sunt constructii de tip izolat si cuplat (calcane).

Functiuni - locuinte, anexe.

Se poate determina o regula locala respectiv:

- amplasarea imobilelor pe una din laturile terenului se realizeaza la o distanta de aproximativ 1.00 m fata de limita de proprietate sau
- amplasarea constructiilor se realizeaza pe limita de proprietate.

3. REGLEMENTARI:

3.1. ELEMENTE DE TEMA:

Se propune definirea ariei construibile, a retragerii fata de limita de proprietate pe latura de nord si a regimului de inaltime.

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI:

3.2.1 ALINIAMENT SI RETRAGERI

Zona edificabila:

Aliniament str. Spataru Milescu	- latura de Vest	-5.00 m - conform RLU
Retrageri laterale:	- latura de Nord	-1.00 m – regula locala
	- latura de Sud	-3.00 m - conform RLU
Retragere posterioara fata de aliniament		-25.00 m – conform RLU

Constructia va fi amplasata in aria construibila astfel definita.

3.2.3 CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI

Retrageri:

Aliniament str. Spataru Milescu	- latura de Vest	-5.00 m
Retrageri laterale:	- latura de Nord	-1.00 m

- Inaltimea la nivelul cornisei pe aceasta latura va fi de maxim +4.50 m, masurata de la cota terenului amenajat pe proprietate. Mentionam ca nivelul curtii vecine dispere nord este mai ridicat cu cca 80cm fata de cota proprietatii studiate.

- latura de Sud	-3.00 - 4.00 m
-----------------	----------------

Distantele variabile fata de limita de proprietate de sud sunt generate de conturul limitei de proprietate si neaparalitatea cu imobilul propus.

Retragere posterioara fata de aliniament

- volum casa	-20.00 m – conform RLU
- terasa acoperita	-23.00 m . Se inscriu in limita a 25m fata de aliniament.

Gabarite:

Dimensiuni maximale: 15.45x5.00m

Inaltime cornisa:

- cca 5.80m de la cota 0.00 - fatada de sud
- max. 4.50m de la CTA – fatada de nord

Inaltime maxima:

- cca 8.00m de la cota 0.00

Sarpata – inclinatie 45grade

3.2.4 REGIMUL DE INALTIME

Constructia va avea regim de **S+P+E**.

Data fiind inclinatia terenului, apare o diferenta de cca. 1,4m pe directia Vest-Est a terenului.

Recomandarile studiului geotehnic fac ca si oportuna organizarea unui subsol.

3.2.5 INDICI URBANISTICI
P.O.T. propus=20%
C.U.T. propus=0.5

Nr.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PRORPUS	
		MP	%	MP	%
	SUPRAFATA TEREN	411	100	411	100
1	CONSTRUCTII	0	-	77.25	18.80
2	CARPORT	0	-	0	-
3	CIRCULATII	0	-	70.4	17.13
4	SPATII VERZI	0	-	263.35	64.07
5	TEREN NEAMENAJAT	411	100.00	0	-

3.2.6 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Se pastreaza accesul auto si pietonal existent pe teren din str. Spataru Milescu.

Se va crea un loc de parcare in incinta, pe latura de sud. Spatiul de parcare se prelua cota terenului natural.

In incinta se vor organiza seturi de trepte care sa faciliteze accesul de la cota terenului spre terasa si subsol .

3.3. MOD DE UTILIZARE A TERENURILOR

Terenul este utilizat in limitele prevazute de Regulamentului general de urbanism și Regulamentului local de urbanism.

3.4. PLANTATII

Se va planta vegetatie decorativa joasa si seminalta. Parcela prin garduri vii si plasa metalica.

3.5. ECHIPAREA EDILITARA

3.5.1. Alimentarea cu apa

Se va face prin bransament la retea stradala existenta.

3.5.2. Canalizarea

Se va conecta la retea stradala existenta.

3.5.3. Alimentarea cu gaz.

Se va conecta la retea stradala existenta.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin bransament la retea stradala existenta.

Intocmit

arh Claudiu TUDOSE

