

MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice „GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrării: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE DOUA CASE UNIFAMILIALE**

Beneficiar: NEGRU DANIELA
Amplasament: str. Fagului 68C, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiect nr.: 28/2017
Proiectant general: S.C. ARHIDOM S.R.L.
arh. Daniela Tamas
Data elaborării: aprilie 2017

Obiectul lucrării:

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea realizării a doua case unifamiliale, cu regim de înălțime P+E, în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 1322 din 23.03.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza extrasului de Carte funciara nr. 311609, al terenului proprietate privată, situat în localitatea Cluj-Napoca, str. Fagului nr. 68, jud. Cluj.

2. Incadrarea în zona:

Concluzii din documentatii deja elaborate:

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentului de Urbanism ale municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Destinația zonei: UTR-Liu – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

3. Situatia existenta:

Accesibilitatea la caile de comunicatie:

Accesul pe parcela se realizează printr-un drum privat din strada Fagului.

Suprafata ocupata, limite si vecinatati:

Parcela proprietatea beneficiarilor are o suprafață de 1202 mp, conform situației de Carte Funciara și ridicării topo vizate A.N.C.P.I.

Parcela studiată se învecinează cu proprietăți aparținând unor persoane fizice.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

Suprafata de teren apartinand lui Negru Daniela, identificata cu CF nr. 311609 este in prezent libera de orice constructie.

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 (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).

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate:

Zona studiata prin prezenta documentatie este compusa din doua terenuri proprietate privata:

- CF nr. 311609 in suprafata de 1202 mp, teren intravilan, categoria de folosinta arabil, in proprietatea lui Negru Daniela.

- CF nr. 285234, in suprafat de 402 mp, teren intravilan, categoria de folosinta drum, in proprietatea lui Negru Daniela in cota parte de 1/3.

Traseul strazii Fagilui apartine domeniului public.

Accidente de teren (deciuri, hrube si umpluiri) cu precizarea pozitiei acestora:

Nu e cazul.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):

Gradul de rezistenta la foc – III

Zona seismica – F

Domeniul de verificare – A

Categoria de importanta – C

Clasa de importanta IV

Perioada de colt : $T_c = 0,7$ sec.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc):

Pe terenul studiat nu este edificata in prezent nici o constructie.

Echiparea existenta:

In zona exista retele edilitare de alimentare cu apa-canal, energie electrica, gaze naturale, la care constructia propusa va fi racordata.

Zona este echipată edilitar complet. Constructiile nou propuse se va racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Se va asigura conducerea apelor meteorice exclusiv pe parcela, și nu inspre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorzare vor fi integrate în clădire. Dispunerea cablurilor de orice fel se va face îngropat și ascuns, nu aerian.

Se prevede amenajarea în interiorul parcelei (integrat în clădire) a unui punct gospodaresc destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

4.Reglementari

Obiectivele noi solicitate:

Se solicita amplasarea pe parcela a doua case unifamiliale cu regim de inaltime P+E.

Realizarea si amplasarea obiectivului nou solicitat se va face cu respectarea reglementarilor prevazute in Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Noile construcții propuse vor respecta amplasarea pe parcela conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirile propuse vor avea destinația de case unifamiliale.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pașize arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâșuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Clădirile propuse vor avea un aspect arhitectural modern, îngrijit și urmează să se integreze în ansamblul arhitectural existent în zonă, în particularitățile zonei și să se armonizeze cu vecinătățile imediate. Regimul de înălțime propus va respecta întru totul regimul de înălțime maximal specificat pentru UTR Liu, respectiv P+E, armonizându-se cu regimul de înălțime existent pe parcelele adiacente.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Parcela studiată este în prezent liber de construcție.

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

Realizarea noilor construcții se face prin adaptarea acestora la relieful zonei, pământul rezultat din săpătura va fi reutilizat în umpluturi, și pentru amenajarea proprietății respectiv surplusul va fi evacuat conform normelor în vigoare.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Profiluri transversale caracteristice:

Strada Fagulului, din care se face accesul pe drumul privat, este un drum dotat cu toate rețelele, apa-canal, electrica și gaz, asfaltat, cu un profil prezent de 9,00m. Prin prezenta documentație se respecta profilul tip III.E de 16,00m reglementat prin PUG Cluj-Napoca.

Drumul privat de pe care se face accesul pe parcela are o lățime de 4,00m, cu o alveolă de depășire și o alveolă de întoarcere.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Clădirile propuse vor avea un regim de înălțime P+E.

Coeficientul de utilizare a terenului:

Suprafata totala a terenului este de 1202 mp, conform situatiei din ridicarea topo. Suprafata totala construita va fi de 276 mp. Sunt amenajate circulatii auto, circulatii pietonale si parcare in incinta in suprafata de 315 mp. Restul terenului urmeaza a fi amenajat ca spatiu verde, respectiv o suprafata de 612 mp.

S teren = 1202 mp

S construita propusa = 276 mp

S desfasurata propusa = 552 mp

CALCUL POT

POT maxim admis = 35%

POT propus = 25%

CALCUL CUT

CUT maxim admis = 0.9

CUT propus pt. intreaga incinta = 0.5

Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):

În zona exista retele edilitare de alimentare cu apa- canal, energie electrica si gaze naturale, la care constructiile propuse vor fi racordate.

Bilant teritorial:

	BILANT TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Suprafata teren	1202	100	1202	100
2	Suprafata constructii	--	--	276	22.95
3	Alei/ parcare	--	--	315	26.20
4	Spatii verzi	1202	100	612	50.85

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1322 din 23.03.2017 s-a cerut intocmirea prezentului P.U.D. in vederea construirii a doua case unifamiliale.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu reglementarile Planului Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca si ale Regulamentului Local de Urbanism aferent.

Intocmit:
arh.urb. Daniela Tamas

