

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 : P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU-CONSTRUIRE
LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E, DEMOLARE CORPURI C1 SI C2,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE

Beneficiar: NEGRU CAMELIA SIMONA

Amplasament : loc.Cluj-Napoca, str. Minerilor nr. 35, jud. Cluj

Proiect nr.: 51 / 2017

Data elaborării: 03.2017

Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.

Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unei locuint unifamiliale P+E, demolare constructii existente pe parcela, realizare imprejmuire și amenajari exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca și Certificatul de Urbanism nr. 457/29.01.2016 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 316037, nr. Cad.316037, 31603-C1 al terenului proprietate privata situat în Cluj-Napoca, str Minerilor nr. 35. Suprafata totala a terenului este de 256 mp, proprietatea privata a beneficiarului. Pe parcela exista in prezent o constructie locuinta cu regim de inaltime subsol partial, amplasata in partea de nord-vest a parcelei si o cladire cu regim de inaltime parter si etaj in partea de sud-est a parcelei.

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 Lip- zona de locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, P.O.T.max 30% și C.U.T. max 0.9.

3. Situația existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Minerilor nr. 35.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela studiată este proprietatea beneficiarului, conform extrasului de Carte Funciara nr. 316037, nr. Cad. 316307; și are o suprafață de 256 mp.

Parcela studiată este marginită la sud de strada Minerilor, iar pe celelalte laturi de proprietăți private; parțial construite cu locuinte unifamiliale.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe parcela, în prezent există două construcții: o construcție locuință cu regim de înălțime subsol parțial, amplasată în partea de nord-vest a parcelei și o clădire cu regim de înălțime parter și etaj în partea de sud-est a parcelei. Suprafața construită totală existentă este de 83.35 mp; construcția C1 are 60.00 mp construite; iar construcția C2 are 23.35 mp suprafață construită. Ambele construcții sunt propuse spre a fi demolate.

Destinația clădirilor:

Pe parcela, în prezent există două construcții: o construcție locuință cu regim de înălțime subsol parțial, amplasată în partea de nord-vest a parcelei și o clădire cu regim de înălțime parter și etaj în partea de sud-est a parcelei.

Clădirile din zona parcelei studiate au destinația de locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime (S)D+P/ P+1+M. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Suprafața de 256 mp, conform extrasului de Carte Funciara nr. 316037, nr. Cad. 316307, este proprietatea beneficiarului.

Parcela studiată are acces auto și pietonal din strada Minerilor, nr. 35; în partea de sud a parcelei beneficiarului.

În zonă terenurile sunt în totalitate proprietăți particulare, exceptând strada Minerilor.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Se va consulta studiul geotehnic.

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

Pe parcela, în prezent există două construcții: o construcție locuință cu regim de înălțime subsol parțial, amplasată în partea de nord-vest a parcelei și o clădire cu regim de înălțime parter și etaj în partea de sud-est a parcelei.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică; apa-canal, gaz, telefonie.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat demolarea construcțiilor existente C1 și C2 și construirea pe limita de est pe ccașcanul existent a unei locuințe unifamiliale cu regim propus de înălțime parter și etaj. Se propune realizarea împrejurii și a amenajărilor exterioare.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Pe parcela, în prezent există două construcții: o construcție locuință cu regim de înălțime subsol parțial, amplasată în partea de nord-vest a parcelei și o clădire cu regim de înălțime parter și etaj în partea de sud-est a parcelei propuse spre demolare.

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

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea propusă va avea destinația de locuință unifamilială și va fi legată arhitectural de construcțiile existente în zonă.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul auto și pietonal se realizează din strada Minerilor nr 35. Se propune 1 loc de parcare în interiorul parcelei beneficiarului.

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

Realizarea noii construcții se face prin adaptarea acesteia la relieful specific zonei, fără a aduce modificări cadrului natural existent.

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:

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.

Pentru realizarea împrejuririlor se va ține seama de împrejuririle existente. Pe lateral gardurile vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe sau cu alte activități, iar în cazul învecinării cu spații plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Strada Minerilor are un profil modernizat care se pastrează.

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei beneficiarului, pe locurile de parcare propuse. Se propun 2 locuri de parcare în incintă.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Locuința unifamilială propusă va avea regimul de înălțime subsol parțial, parter și etaj, fiind în acord cu regimul de înălțime al clădirilor amplasate în zonă.

Suprafața terenului = 256.00 mp

Suprafața construită existentă C1 = 60.00 mp

Suprafața construită existentă C2 = 23.35 mp

Suprafața construită existentă C1+C2 = 83.35 mp

Suprafața desfasurată existentă 121.66 mp

Suprafața construită propusă 70.00 mp

Suprafața desfășurată propusă 140.00 mp

P.O.T. Existent = 32.42%

P.O.T. propus = 28.00%

P.O.T. maxim admis = 35.00 %

C.U.T. Existent = 0.47

C.U.T. Propus = 0.6

C.U.T. maxim admis = 0.9

BILANȚ TERITORIAL		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	83.35	32.55	70	28
2	Zona circulației	72.50	28.35	35	13
3	Zona verde	100.15	39.10	151	59
4	TOTAL	256.00	100.00	256.00	100.00

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apa-canal, gaz, telefonie; rețele care se vor prelungi și pentru extinderea și etajarea propusa.

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.

6. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 457/29.01.2016 emis de Primăria Primăria Municipiului Cluj Napoca s-a cerut extinderea și etajarea unei case familiale cu regim de inaltime subsol partial și parter în subsol partial, parter și etaj, realizarea împrejurii și amenajărilor exterioare pe proprietatea privată a beneficiarilor din Municipiul Cluj-Napoca, strada Minerilor nr. 35.

Întocmit,
arh. Urb. Corina Moldovan

