

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 : **Elaborare PUD si construire casa unifamiliala, amenajari incinta, racorduri si bransamente la utilitati**

Beneficiar : Tautan Cristian si Tautan Cristina Maria

Amplasament : str. Sibiului nr.12, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj ;

Proiect nr. : 42 / 2017
Data elaborării : mai 2017
Proiectant : S.C. PROIECT CONSTREX CONSTULTING S.R.L.
- arh.urb. Cristina Bulmaga

1 Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii casa unifamiliala, amenajare incinta, racorduri si bransamente în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.3359 din 23.06.2016 emis de Primăria mun.Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 320521 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 320521 al terenului proprietar Tautan Cristian si Tautan Cristina Maria, situat in localitatea Cluj-Napoca, str.Sibiului nr.12, jud. Cluj .

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentului de Urbanism al mun.Cluj-Napoca, amplasamentul este inclus in UTR = Lip- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip periferic.

3. Situatia existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul si cladirea, care fac obiectul prezentului studiu sunt amplasate într-o zonă periferica a mun.Cluj-Napoca, in zona aferenta dotărilor și echipamentelor publice existente.Parcela are acces la strada Sibiului(strada modernizata).

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată pe str. Sibiului nr. 12 este proprietate Tautan Cristina Maria și Tautan Cristian, și are suprafața măsurată de 644mp, conform situației de Carte Funciară nr. 320521 Cluj-Napoca, cu nr. Cad 320521. Clădirea C1 conform extras CF are funcțiunea de construcții de locuințe.

Parcela studiată se învecinează pe latura nord pe o lungime de 58,66m cu o parcelă proprietate privată, la vest pe o lungime de 4,0 m cu strada Sibiului, la est pe o lungime de 52.81 m cu o parcelă privată. Accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Sibiului (strada modernizată).

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent pe parcela există o construcție C1 cu regim de înălțime P și suprafața construită 54 mp, suprafața desfasurată 54 mp, care se menține, de asemenea, se propune construirea unei case unifamiliale cu regim de înălțime S+P+E, suprafața construită de 91 mp și suprafața desfasurată 273mp.

Destinația clădirilor:

În prezent pe parcela există o construcție C1 cu regim de înălțime P și suprafața construită 54 mp, suprafața desfasurată 54 mp, care se menține, de asemenea, se propune construirea unei case unifamiliale cu regim de înălțime S+P+E, suprafața construită de 91 mp și suprafața desfasurată 273mp. Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuire, cu regimul de înălțime P- P+E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela, amplasată pe str. Sibiului nr. 12 este proprietate Tautan Cristina Maria și Tautan Cristian, și are suprafața măsurată de 644mp, conform situației de Carte Funciară nr. 320521 Cluj-Napoca, cu nr. Cad 320521.

În zonă terenurile sunt proprietăți particulare.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93. În ceea ce privește proiectarea seismică, normativul P100/1-2006 indică zona de calcul seismic F, aceasta fiind caracterizată prin $a_g=0.08g$.

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

În prezent pe parcela există o construcție C1 cu regim de înălțime P și suprafața construită 54 mp, suprafața desfasurată 54 mp, care se menține, de asemenea, se propune construirea unei case unifamiliale cu regim de înălțime S+P+E, suprafața construită de 91 mp și suprafața desfasurată 273mp.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, apă, gaz, și canalizare. Clădirea C2 se va racorda la bransamentele existente.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat construirea casei unifamiliale, amenajare incintă, racorduri și bransamente.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime S+P+E și se vor respecta distanțele minime necesare față de limitele existente : de minim 39.45 m față de limita stradala , de min. 3.00 m față de limita laterala nord , de min.6.00m față de limita estica, de min. 3.00 m față de limita laterala sud.

Suprafața construită totală este de 145,0mp , cea desfășurată este de 327,0mp.

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

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea studiată va avea destinația de locuința unifamilială.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În prezent pe parcela există o construcție C1 cu regim de înălțime P și suprafața construită 54 mp, suprafața desfășurată 54mp, care se menține.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Sibiului , cu profil de 7 m , și trotuare pe ambele laturi .

Se va asigura 2 locuri de parcare :1 loc de parcare pe parcela și 1 loc de parcare în garaj.

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

Construirea casei unifamiliale 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:

Obiectivul se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

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.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Sibiului, cu profil de 7.0m , și trotuare pe ambele laturi .

Se va asigura 2 locuri de parcare :1 loc de parcare pe parcela și 1 loc de parcare în garaj.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime S+P+E .

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

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (instituții publice și servicii).

Suprafața terenului = **644 mp**

Suprafața construită existentă = **54.0 mp**

Suprafața construită propusă = **91.0mp**

Suprafața construită propusă totală = **145.0 mp**

Suprafața desfasurata existenta = **54.0 mp**

Suprafața desfășurată propusă = **273.0 mp**

Suprafața desfășurată propusă totală = **327.0 mp**

P.O.T. Existent = 8.40 %-care se mentine

P.O.T.propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (145,0 \times 100,00) / 644 = 22.50\%$

C.U.T. Existent = 0.08

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 327 / 644 = 0.50$

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	54	8.4	145	22.5
2	Zona circulației auto și pietonale	125	19.4	335	36.5
3	Zona verde	465	72.2	264	41
4	TOTAL	644	100.00	644	100.00

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, gaz, rețele la care este racordată construcția existentă.

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.

5. Concluzii:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 3359 din 23.06.2016 s-a cerut construire casa unifamilială, amenajări incintă, racorduri și bransamente la utilități cu regim de înălțime S+P+E, pe parcelă proprietatea Tautan Cristian și Tautan Cristina Maria, situate pe str.Sibiului nr.12, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj .



Șef de proiect,

arh.urb. Cristina Bulmaga