

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1 *Date de recunoastere a documentatiei :*

- Denumirea lucrarii : PUD - LOCUINTA UNIFAMILIALA, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati.
- Amplasament: str. Artarului, Nr. 37 A, Cluj Napoca.
- Beneficiari: BARB STELIAN-PETRICĂ si sotia BARB LIDIA.
- Domiciliu: str. Artarului, Nr. 37 B, Cluj Napoca.
- Proiectant: Birou Individual de Arhitectura arh. Pavel Florin
tel. 0722 / 210095
- Data elaborarii : ianuarie 2017

1.2 *Obiectul lucrarii :*

-Solicitari ale temei program si ale Comisiei Tehnice de Urbanism :

Detalierea zonei studiate, clarificarea aspectelor ce privesc ocuparea si utilizarea terenului, (POT, CUT), accesul auto si pietonal, parcare auto, spatiul verde aferent, relatia cu vecinatatile, a conditiilor de amplasare si de conformare a constructiilor propuse si a amenajarilor de pe amplasament in vederea construirii unei locuinte unifamiliale.

1.3 *Surse documentare :*

- P.U.G. Cluj Napoca
- Regulament aferent P.U.G. Cluj Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 55/06.01.2017

2. INCADRARE IN LOCALITATE

2.1 *Concluzii din documentatiile deja elaborate :*

-Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Terenul de amplasament in suprafata totala de 500 mp cu Nr. CF 280833 si NR. cad. 280833 este situat in zona Buna Ziua, pe strada Artarului, pe parcela situata intre parcelele de la numerele 37 si 37B, in intravilanul constructibil al Municipului Cluj Napoca

-Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:

Amplasamentul studiat este inclus, conform P.U.G. UTR- Liu.

3. SITUATIA EXISTENTA :

3.1 *Accesibilitatea la caile de comunicatie :*

Atat terenul de amplasament cat si cel de la nr. 37 B sunt parcele constituite anterior aprobarii prezentului PUG-respectiv din anul 2003 si au acces asigurat printr-un drum de acces - servitute cu nr. cad. 281861 lat de 4m si lung de cca. 53m ce face legatura cu strada Artarului de asemenea preexistent aprobarii prezentului PUG-respectiv din anul 2003. Nu se pune problema unui trafic suplimentar semnificativ generat de construirea locuintei familiale propuse prin documentatia de fata.

3.2 *Suprafata ocupata, limite si vecinatati:*

Terenul care face obiectul acestui PUD are o suprafata de 500 mp cu Nr. CF 280833 si NR. cad. 280833, avand urmatoarele vecinatati:

- la est proprietate privata – drum de acces
BARB STELIAN-PETRICA si sotia BARB LIDIA
domiciliu: str. Artarului ,nr.37B, Cluj Napoca.
- la sud proprietate privata
BARB STELIAN-PETRICA si sotia BARB LIDIA
domiciliu: str. Artarului ,nr.37B, Cluj Napoca.
- la nord proprietate privata
MURESAN MIHAI-VASILE,
domiciliu: str. Artarului ,nr.37, Cluj Napoca.
- la vest proprietate privata
LUCACIU I. STEFAN MARCEL DORU,
domiciliu: Bdl. Nicolae Titulescu, nr. 2, bl. 2A, ap. 21, Cluj Napoca.

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere :

In momentul de fata pe terenul de amplasament nu este edificata nici un fel de constructie, terenul fiind inierbat.

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic :

Principalele functiuni in zona sunt, in principal cele de locuire (locuinte familiale) .

3.5 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate :

Atat terenul de amplasament in suprafata totala de 500 mp cu Nr. CF 280833 si NR. cad. 280833, cat si terenul destinat accesului in suprafata de 210 mp cu Nr. CF 281861 si NR. cad. 281861 conform extraselor CF aflate in copie la dosar, se afla in proprietatea d.lui Barb Stelian-Petrica si a sotiei d.na Barb Lidia.

3.6 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare :

Sinteza geotehnica:

Numar studiu: 048/2017 elaborat de Geognozis SRL

Concluziile investigatiilor si recomandarile geologului sunt

urmatoarele:

-Strat de fundare:

- argila prafoasa tare.

-Coloana litologica:

-0,00-0,20: sol vegetal

-0,20-1,00: argila PUCM

-1,00-1,90: argila prafoasa, brun-cafenie, tare

-1,90-3,90: argila prafoasa, vargat-galbui-cenusie, tare

-3,90-6,00: argila prafoasa, cenusie, tare

Apa apare la -3,10m.

-Conditii speciale, conform normativelor, si specificul obiectivelor:

-fundatie cu o treapta spre aval.

-centura de tasare

-Adâncimea de îngheț: -Hi=80 cm.

-Adâncimea optima de fundare:

-Df=1,20m spre NE, -1,00m spre SV.

-Presiunea conventionala de baza: fara corectii pentru adâncimea si

laimea fundatiei: $p_{conv} = 350 \text{ kPa}$

-Apa subterana: -apa la -3,10m, debit relativ redus.

Conform NP 074/2014, Normativul privind documentatiile geotehnice pentru constructii, categoria geotehnica aferenta amplasamentului str.

Artarului, nr.37A, Cluj-Napoca ce face obiectul studiului geotehnic nr. 048/2017 elaborat de Geognozis SRL este urmatoarea, daca se depaseste PUCM:

2.1	Condiții de teren: teren bun, tabel A1.1	2 p
2.2	Condiții hidrogeologice: fara epuizmente.	1 p
2.3	Clasificarea construcției: importanța normala	3 p
2.4	Vecinatăți: fara risc	1 p
2.5	Risc seismic	1 p
TOTAL		8 p

CATEGORIA GEOTEHNICA 1, risc geotehnic redus.

3.7 Accidente de teren :

- Accidente de teren: antropice, naturale (umpluturi, intercalații dure):
 - antropice: umpluturi locale de circa 30cm grosime spre SV.
- conditii geomorfologice:
 - platou în apropierea unui versant abrupt.

3.8 Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad K_s , T_c) :

- Zona de intensitate seismică:
- zona de intensitate 6, (VI grade MSK) (SR 11100-1:1993), fara masuri speciale de proiectare a structurii. Conform P 100/1-2013: zona F, $a_g=0,10g$.

3.9 Analiza fondului construit existent :

În momentul de față pe terenul de amplasament nu este edificată nici un fel de construcție, terenul fiind impanzit cu vegetație mică.

- P.O.T._{existent} = 0%
- C.U.T._{existent} = 0.

3.10 Echiparea existentă :

Zona este dotată cu următoarele rețele edilitare: energie electrică, apă-canal, gaze.

4. REGLEMENTARI :

4.1 Obiective noi solicitate prin tema program :

În planșa cu Reglementări urbanistice sunt indicate toate elementele propuse, inclusiv bilanțul teritorial și indicii urbanistici. Investitorii doresc construirea unui imobil cu regim de înălțime de P+E+M (o locuință unifamilială), care să poată asigura nevoile de locuire ale familiei fiicei beneficiarilor, o familie destul de numeroasă (4 copii).

4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor :

Clădirea nou proiectată se prezintă sub formă rectangulară cu regim de P+E+M și cu dimensiunile maxime de gabarit în plan de cca 14,4 x 15,6 m, cu accesul prevăzut central de pe latura nord-estică. S-a ales amplasarea imobilului la minim 3 m față de limitele laterale est-vest-nord respectiv 6 m spre sud. Astfel se asigură un acces facil atât auto cât și pietonal, fără constrângeri și compromisuri.

Locuința unifamilială propusă va dispune de parter ce va conține un garaj, o zonă tehnică, și zonă de zi iar la etaj zonă de noapte respectiv loisir și spațiu de joacă pentru copii la mansardă.

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată :

Se dorește realizarea unei locuințe unifamiliale cu regim de P+E+M care să dispună de toate facilitățile și dotările funcționale necesare unei familii numeroase.

Locuința va dispune de : $A_{\text{constr.}} = 175 \text{ mp}$
 $A_{\text{desf.}} = 450 \text{ mp}$
Regim de înălțime P+E+M
H max cornișă(atic) 7 m
H max. 10,5 m

4.4 Căile de comunicație :

-Organizarea circulației auto:

Terenul de amplasament are acces asigurat din strada Artarului printr-un drum de acces - servitute cu nr. cad. 281861 lat de 4m și lung de cca. 53m ce face legătura cu strada Artarului, preexistent aprobării prezentului PUG-respectiv din anul 2003. La parterul casei este prevăzut un garaj auto iar în curte încă un parcaj , un număr total de două locuri.

-Organizarea circulației pietonale:

Accesul pietonal se realizează tot pe drumul de acces existent. În interiorul incintei, circulația pietonală se va face pe trotuarele prevăzute, pe aleile și suprafețele dalate propuse.

4.5 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi :

Suprafața de teren rămasă în afara circulațiilor pietonale și a parcarilor și circulațiilor auto, va fi plantată și înierbată. Astfel spațiile verzi vor fi dispuse în special în zona sud-vestică a parcelei.

4.6 Protecția mediului :

Zona analizată prin PUD nu are probleme speciale de mediu și nu este previzibilă necesitatea întocmirii unui studiu de impact. Pe parcele în cauză nu există valori de patrimoniu care necesită protecție. Nu există emisii sau deversări care să reprezinte surse de poluare.

Apele de ploaie de pe acoperișuri și suprafețele impermeabilizate pot fi dirijate spre emisarul existent la sud. Toate spațiile libere vor fi plantate (plantatii dispuse perimetral, gardurile de incintă vor fi dublate de garduri vii, iedera, etc.)

4.7 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului :

Corpul de clădire nou proiectat este dispus central pe parcelă și are o planimetrie rectangulară.

Locuința familială va avea regim de înălțime P+E+M și va avea următoarele coordonate: minim 3 m față de limitele est-vest-nord respectiv 6m față de cea sudică. Pentru zona studiată P.O.T.-ul este 35 %, cel de pe parcelă în studiu fiind de 35%.

4.8 Coeficientul de utilizare al terenului :

Pentru zona studiată C.U.T.-ul este 0,9 cel de pe parcelă în studiu fiind de 0,9.

4.9 Asigurarea utilitatilor :

În momentul de față există racorduri și prelungiri de conducte pentru toate utilitățile între strada Artarului și locuința aflată tot în proprietatea beneficiarului la nr. 37B. Acestea au fost dimensionate suficient pentru a asigura utilitățile și la locuința de față astfel ca aceasta se va racorda la

toate utilitatile urbane (apa-canal, gaze si energie electrica) existente pe drumul de acces-aflat tot in proprietatea beneficiarului. Incalzirea spatiilor si apa calda menajera se vor obtine de la catre o centrala termica amplasata la parter, ce foloseste combustibilul gazul metan, a carui cota de furnizare se stabileste de catre DISTRIGAZ NORD Cluj. Gunoiul menajer se va acumula in pubele inchise dispuse intr-un spatiu special amenajat, care se vor ridica periodic de catre un serviciu de salubritate local pe baza de contract.

4.10 Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus) :

Este prezentat in tabelul urmator:

BILANT TERITORIAL

DENUMIRE	EXISTENT	PROPUS	
	mp	mp	%
CONSTRUCTII EXISTENTE	-	-	-
CONSTRUCTII PROPUSE	-	175	35 %
SUPRAFETE CAROSABILE	-	26	5,2 %
TROTUARE SI TERASE	-	89	17,8 %
SUPRAFETE INIERBATE	-	210	42 %
TOTAL	500	500	100%

P.O.T. maxim propus = 35 %

C.U.T. maxim propus = 0,9

5. CONCLUZII :

5.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

Consecintele realizarii imobilului propus, in conditiile nevoilor de locuire actuale in coroborare cu realizarea unei arhitecturi moderne nu pot fi decat benefice, putand ajuta la realizarea unei unitati arhitecturale coerente in zona.

5.2 Punctul de vedere al proiectantului:

Propunerile facute aici sunt facute, pe de o parte, in ideea realizarii unei unitati locative moderne intr-o zona creata special pentru locuire si in ideea asigurarii unui standard de viata mai ridicat pentru o tanara familie cu patru copii, pe de alta parte in dorinta de a imbunatatii caracterul si aspectul vecinatatilor la realizarea unei imagini de ansamblu coerenta pentru intreaga zona.

Cluj Napoca
ianuarie 2017

intocmit
Arh.dipl. Pavel Florin