

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. SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, BAZIN VINDAJABIL ETANS, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI

Beneficiar : STAN ALIN SI STAN CORNELIA

Amplasament : Zona La Rastoci, loc.Gilau, com.Gilau, jud.Cluj ;

Proiect nr. : 32/ 2020

Data elaborării : noiembrie 2020

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

- arh.urb. Cristina Spaniol

1 Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii locuinta unifamiliala, imprejmuire teren, amenajari exterioare, bazin vindajabil etans, racorduri si bransamente la utilitati în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.75 din 22.04.2020 emis de Primăria com.Gilau .

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 55056 Gilau , cu nr. Cad. 55056 al terenurilor proprietar Stan Alin si Stan Cornelia , situat in zona La Rastoci, loc.Gilau, com.Gilau , 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 zona de locuinte si functiuni complementare- subzona locuinte viitoare.

3. Situatia existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul si cladirea, care fac obiectul prezentului studiu sunt amplasate într-o zonă periferica loc.Gilau, in zona aferenta dotărilor și echipamentelor publice existente.Parcela are acces la drum de acces.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată în zona La Rastoci, loc. Gilau, jud. Cluj este proprietate Stan Alin și Stan Cornelia, și are suprafața măsurată de 688 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 55056 Gilau, cu nr. Cad. 55056. Parcela este liberă de construcții.

Parcela studiată se învecinează pe latura nord pe o lungime de 27.49 m cu parcela proprietate privată, la est pe o lungime de 25.00 m cu drum de acces, la vest pe o lungime de 24.93 m cu parcelă proprietate privată, pe latura sud pe o lungime de 27.62 m se învecinează cu parcela proprietate privată. Accesul auto și pietonal se realizează direct din drumul de acces.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea locuinței unifamiliale, împrejurimi, amenajări exterioare, bazin vindajabil, racorduri și bransamente la utilități.

Destinația clădirilor:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea locuinței unifamiliale, împrejurimi, amenajări exterioare, bazin vindajabil, racorduri și bransamente la utilități. Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuință individuală și locuințe semicolective, cu regimul de înălțime P- P+E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este proprietate Stan Alin și Stan Cornelia, și are suprafața măsurată de 688 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 55056 Gilau, cu nr. Cad. 55056. Parcela este liberă de construcții.

În zonă terenurile sunt parțial 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 parcela este liberă de construcții, se propune construirea locuinței unifamiliale, împrejurimi, amenajări exterioare, organizare de santier, racorduri și bransamente la utilități.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică și apă. Construcția se va racorda la bransamentele existente, se va realiza un bazin vindajabil etans pe parcela și centrala termică pe lemne.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construirea locuinței unifamiliale, împrejurimi, amenajări exterioare, bazin vindajabil, racorduri și bransamente la utilități.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va avea distanțele față de limitele existente : de minim 4.55 m față de limita nord , de min. 5.10 m față de limita laterală est , de min.6.44 m față de limita vestică și 13.00m față de limita sudică.

Suprafața construită propusă este de 104.93 mp , cea desfășurată este de 209.86mp.

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

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea studiată va avea destinația de locuință unifamilială.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În prezent parcela este liberă de construcții, se propune construire locuință unifamilială, împrejmuire, amenajări exterioare, împrejmuire , bazin viabil, racorduri și bransamente la utilități.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza din drumul de acces, cu profil existent de 4.92m . Se propune dezmembrare parcela pentru modernizare profil de drum la 9.0 m conform HG525/1997.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă.

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

Construcția propusă 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 drumul de acces, cu profil existent de 4.92m . Se propune dezmembrare parcela pentru modernizare profil de drum la 9.0 m conform HG525/1997.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime din parter în 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 (instituti publice si servicii).

Suprafața terenului = **688 mp**

Suprafața construită existentă = 0.00 mp

Suprafața construită propusă = **104.93mp**

Suprafața desfasurata existenta = 0.0 mp

Suprafața desfășurată propusă = **209.86 mp**

P.O.T. Existent = 0.00 %

P.O.T. propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (104,93 \times 100.00) / 688 = 15.25\%$

C.U.T. Existent = 0.0

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 209.86/688 = 0.30$

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	0	0	104.93	15.25
2	Zona circulației auto si pietonale	0	0	232.32	34.65
3	Zona verde	688	100	350.75	50.10
4	TOTAL	688	100.00	688	100.00

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

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

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole si 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. 75 din 22.04.2020 s-a cerut construire locuinta unifamiliala, imprejmuire, amenajari exterioare, bazin vindajabil, racorduri si bransamente la utilitati. , pe parcelă proprietatea privata Stan Alin si Stan Cornelia , situat in zona La Rastoci, loc.Gilau, com.Gilau , jud. Cluj .

Şef de proiect,

arh.urb. Cristina Spaniol

Spaniol



Spaniol