

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 DOCUMENTAȚIE P.U.D. SI D.T.A.C. CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI
LOCUINȚĂ FAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE**

Beneficiar: BLAGA CRISTIAN-NICOLAE și soția BLAGA MARIA

Amplasament: comuna Căianu, loc. Vaida-Cămăraș, nr.F.N., jud.Cluj;

Proiect nr.: 1/ 2021

Data elaborării: iulie 2021

Proiectant: S.C. OANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA S.R.L.
– arh.urb. Oana Iulia OANA

1.Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii :
C1 - o locuință familială (regim de înălțime S+P+M)
în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de
Urbanism nr. 666 din 20.04.2021, emis de Consiliul județean Cluj.

Se solicită realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 50550, Căianu, cu nr. Cad.
50550, proprietarii fiind Blaga Cristian-Nicolae și soția Blaga Maria cu amplasamentul situat comuna
Căianu, loc. Vaida-Cămăraș, nr. F.N., jud.Cluj;

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism, amplasamentul este inclus în
UTR (L)- zonă de locuit și funcțiuni complementare- zonz locuinte existente (Le)

3. Situatia existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul, care face obiectul prezentului studiu este amplasat în comuna Căianu, loc. Vaida-
Cămăraș, nr.F.N., jud. Cluj, zona aferenta dotărilor și echipamentelor publice existente. Parcela are acces
la un drum public cu nr. cad 50589.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, este în proprietatea lui Blaga Cristian-Nicolae și soția Blaga Maria având suprafața de 875
mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 50550 Căianu, cu nr. Cad. 50550. Accesul pe parcela studiată
se va realiza direct de la drumul public avand numarul cadastral 55589, conform ridicării topografice.

Parcela studiată se învecinează cu următoarele:

- pe latura nord-est, pe o lungime de 80,46 m se învecinează cu o parcelă în proprietate privată cu nr cad. 50395;
- pe latura sud-vest, pe o lungime de 81,05 m, se învecinează cu o parcelă în proprietate privată
- pe latura sud-est, pe o lungime de 10,83 m se învecinează cu drumul de acces cu nr. cad 50589;
- iar pe latura nord-vest, pe o lungime de 10,85 m se învecinează cu o parcelă proprietate privată.

Accesul auto și cel pietonal se realizează de la drumul public cu nr. cad. 50589, conform ridicării topografice, direct pe parcela studiată.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent pe parcela studiată cu suprafața de 875 mp nu există construcții, astfel, se propune construirea:

- unei locuințe unifamiliale cu suprafața construită de 69,55 mp și suprafața construită desfășurată de 139.10 mp.

Destinația clădirilor:

În prezent pe parcela studiată nu există nici o construcție, se propune construirea a unei locuințe familiale, cu suprafața construită de 69,55 mp, având regimul de înălțime S+P+M.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Terenul este în proprietatea lui Blaga Cristian-Nicolae și soția Blaga Maria având suprafața de 875 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr. 50550 Căianu, cu nr. Cad. 50550.

În zonă terenurile sunt proprietăți private.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform studiu geotehnic întocmit.

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

În prezent pe parcela cu suprafața de 875 mp nu există nici o construcție. Pe terenul de pe latura de nord-est a parcelei există o construcție având regimul de înălțime P. Terenurile de pe latura de sud-vest și nord-vest sunt libere de construcții.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, apă și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și brânșamentele la rețelele existente din zonă. În ceea ce privește canalizarea se propune amplasarea unei fose septice ecologice.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Se propune construirea a unei locuințe familiale (S+P+M) în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 666 din 20.04.2021, emis de Consiliul județean Cluj.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va respecta astfel distanțele față de limita de proprietate:

Corpul C1-locuința unifamilială, va respecta următoarele retrageri:

- față de latura sud-est, se va retrage cu 6,00 m;
- față de latura nord-est, se va retrage cu o distanță minimă de 3,33 m;
- față de latura nord-vest, se va retrage cu o distanță minimă de 63,78 m;

- față de latura sud-vest, se va retrage cu 1,00 m;

Suprafața construită propusă a corpului C1 (locuință unifamilială) este de 69,55 mp;

Suprafața construită desfasurata propusă a corpului C1 (locuință unifamilială) este de 139,10 mp;

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 compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Constructia propusă are destinația de locuință familială.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza de pe latura de sud-est a parcelei, direct de la drumul public, nr. Cad. 50589, conform ridicării topografice.

Se va asigura 1 loc de parcare în curte.

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

Aspectul exterior al construcțiilor propuse va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului de locuire 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, îmberbat și plantat cu arbori și/sau flori ornamentale.

Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto propus pe parcela, se va realiza direct de la drumul public. Se va asigura 1 loc de parcare în incintă la sol.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

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

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

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism.

Suprafața terenului din acte conf. CF. NR. 50550 = **875 mp**

Suprafața terenului măsurată conf. Plan topo. = **875 mp**

Suprafața construită existentă = 0,00 mp

Suprafața construită propusă totală = 69,55 mp

Suprafața desfasurata existenta = 0,00 mp

Suprafața desfășurată propusă totală fără subsol = 139,10 mp

Suprafața desfășurată propusă totală cu subsol = 208,65 mp

P.O.T. Existent = 0,00 %

P.O.T.propus = $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (69,55 \times 100,00) / 875 = 7,95 \%$

P.O.T. Maxim = 35,00 %

C.U.T. Existent = 0,00

C.U.T. propus = $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 139,10 / 875 = 0,16$

C.U.T. Maxim = 0.70

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	--	--	69,55	7,97
2	Zona circulației auto și pietonale	--	--	60,40	6,90
3	Zona verde	--	--	745,05	85,15
4	TOTAL	875	100.00	875	100

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu energie electrică, apă și telefonizare, așadar se vor realiza racordurile și branșamentele la rețelele existente din zonă.

În ceea ce privește canalizarea se propune amplasarea unei fose septice ecologice.

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. 666 din 20.04.2021, emis de Consiliul județean Cluj, s-a cerut întocmirea planului urbanistic de detaliu în vederea construirii a unei locuințe familiale, proprietatea privată a lui Blaga Cristian-Nicolae și soția Blaga Maria, situată în comuna Căianu, loc. Vaida-Cămăraș, nr. F.N., jud.Cluj.

Întocmit,
arh.urb. OANA Iulia- Oana

Șef proiect,
arh.urb. OANA Iulia- Oana