

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	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE CASĂ PAROHIALĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Beneficiar	PAROHIA ORTODOXĂ ROMÂNĂ DIN TURDA FABRICII
Amplasament	mun. Turda, str 22 decembrie 1989, nr. 15, jud. Cluj
Proiect nr.	80 / 2019
Data elaborării	iulie 2021
Proiectant	S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING SRL - arh. Sin Ioana-Cristina

Obiectul lucrării:

Rolul documentației este de a detalia și aprofunda condițiile de amplasare a clădirii, dotare edilitară, circulații carosabile și pietonale, accese, precum și caracteristicile volumetrice în ceea ce privește gradul de ocupare al terenurilor și regimul de înălțime.

Terenul, aflat în proprietate privată, este situat în intravilanul municipiului Turda, pe str 22 decembrie 1989, nr. 15, în interiorul unui perimetru protejat cu valoare arheologică conform HCL Turda nr 12/2013. Documentația de față presupune studierea unei parcele de teren în vederea construirii unei clădiri cu destinația de casă parohială cu regim de înălțime P+M și realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 371 din 30.09.2019 emis de Primăria Municipiului Turda.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 54239 Turda, cu nr. Cadastral 54239, al terenului proprietatea privată situat în mun. Turda, str 22 decembrie 1989, nr. 15, jud. Cluj.

2. Încadrarea în zonă:

Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentul de Urbanism al municipiului Turda, amplasamentul este situat în U.T.R C15 (Zonă pentru construcții sociale și dotări aferente).

Surse de documentare:

- Cadru legal pentru întocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Indicativ GM 009 –2000 “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
- Certificat de Urbanism nr. 371 din 30.09.2019 emis de Primăria Municipiului Turda;
- Plan topografic vizat OCPI
- Studiu Geotehnic
- Extras CF Nr. 54239 proprietar Parohia Ortodoxă Română din Turda Fabricii

Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Sutdiu geotehnic – anexat.

3. Situatia existentă:

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este ușor accesibil prin intermediul străzii 22 decembrie 1989, o importantă arteră de circulație în zonă, de pe care se realizează și accesul auto și pietonal în incintă și care delimitează la vest terenul studiat prin documentația de față.

În prezent strada 22 decembrie 1989 are un profil transversal cu câte un fir de circulație auto pe sens și de asemenea este prevăzută cu trotuare generoase și locuri de parcare pe ambele laturi.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată în intravilanul municipiului Turda, pe str 22 decembrie 1989, nr. 15 este proprietatea beneficiarilor, Parohia Ortodoxă Română din Turda Fabricii, și are o suprafață de 548,00 mp, conform situației de Carte Funciară numărul 54239 Cluj - Napoca, cu nr. Cadastral 54239.

Parcela studiată are următoarele vecinătăți:

- la sud și la est: parcelă proprietate privată (nr cadastral 63304)
- la vest: strada 22 decembrie 1989
- la nord: parcelă proprietate privată (nr cadastral 54133)

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

În prezent, pe teren există edificate două construcții: o clădire cu destinația de biserică ortodoxă, înscrisă în Cartea Funciară cu nr. 54239-C1 și o magazie fără acte care se va demola.

Beneficiarul Parohia Ortodoxă Română din Turda Fabricii dorește să construiască o clădire cu destinația de casă parohială cu regim de înălțime P+M, respectând indicatorii urbanistici conform PUG și realizarea de amenajări exterioare.

Parcelele cu care se învecinează terenul studiat pe laturile est, nord, sud sunt construite, fiind ocupate cu clădiri cu destinație industrială.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural-urbanistic

Profilul zonei din care face parte și parcela studiată este determinat de spații cu caracter industrial, relativ dens construit, cu regim de înălțime preponderent parter, în stare tehnică mediocră.

Destinația clădirilor:

În prezent, pe teren există edificate două construcții: o clădire cu destinația de biserică ortodoxă, înscrisă în Cartea Funciară cu nr. 54239-C1 și o magazie fără acte care se va demola.

Beneficiarul Parohia Ortodoxă Română din Turda Fabricii dorește să construiască o clădire cu destinația de casă parohială cu regim de înălțime P+M, respectând indicatorii urbanistici conform PUG și realizarea de amenajări exterioare.

Parcelele cu care se învecinează terenul studiat pe laturile est, nord, sud sunt construite, fiind ocupate cu clădiri cu destinație industrială.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Parcela, amplasată în municipiul Turda, pe str 22 decembrie 1989, nr. 15 este proprietatea privată a beneficiarilor, Parohia Ortodoxă Română din Turda Fabricii, și are o suprafață de 548,00 mp, conform situației de Carte Funciară numărul 54239 Turda, cu nr. Cadastral 54239.

În zonă terenurile sunt proprietăți particulare, exceptând drumurile, care aparțin domeniului public.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Se va consulta studiul geotehnic. În conformitate cu STAS 6054-77 zona studiată are adâncimea de îngheț de $0,80 \div 0,90\text{m}$.

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 teren există edificate două construcții: o clădire cu destinația de biserică ortodoxă, înscrisă în Cartea Funciară cu nr. 54239-C1 și o magazie fără acte care se va demola.

Beneficiarul Parohia Ortodoxă Română din Turda Fabricii dorește să construiască o clădire cu destinația de casă parohială cu regim de înălțime P+M, respectând indicatorii urbanistici conform PUG și realizarea de amenajări exterioare.

Echiparea existentă:

Alimentarea cu apă: În prezent există o rețea de alimentare cu apă pe strada 22 decembrie 1989.

Canalizare – menajeră: În prezent în zonă există o rețea de canalizare pe strada 22 decembrie 1989.

Alimentarea cu caldură: Construcția existentă pe amplasament are un sistem propriu de încălzire - centrală termică pe combustibil gazos, alimentată prin branșament la rețeaua de alimentare cu gaz existentă pe strada 22 decembrie 1989.

Alimentarea cu energie electrică: În prezent există o rețea de alimentare cu energie electrică pe strada 22 decembrie 1989.

4. Reglementări:

Obiectivele noi solicitate:

Documentația de față presupune studierea unei parcele de teren în vederea construirii unei clădiri cu destinația de casă parohială cu regim de înălțime P+M și realizarea de amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr. 371 din 30.09.2019 emis de Primăria Municipiului Turda.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 54239 Turda, cu nr. Cadastral 54239, al terenului proprietatea privată situat în Turda, str 22 decembrie 1989, nr. 15, jud. Cluj.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Se dorește construirea pe parcela studiată a unei case parohiale care să deservească biserica de pe parcelă, precum și adaptarea amenajărilor exterioare pentru acomodarea construcției nou propuse.

Construcția propusă va avea regimul de înălțime P+M și structura unei locuințe unifamiliale, astfel:

- La parter: camera de zi, baie, casa scării, debara, bucatarie, camera
- La mansardă: 3 dormitoare, baie, debara, hol.

Clădirea va avea o formă dreptunghiulară, cu dimensiunile maxime în plan de: 6.35x13.50m, fiind prevăzută cu balcoane pe laturile de nord și vest. Construcția propusă va fi amplasată alipit limitelor de proprietate de pe latura sud și est ale terenului (cu scopul de a acoperi calcanele existente pe parcela vecină), la minim 3,17m de latura nordică a acestuia și la minim 3,16m față de construcția bisericii.

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:

Prin amplasarea clădirii propuse adiacent limitelor de proprietate sud și est se creează o incintă închisă, de tipologie compactă "L". Construcția propusă va fi amplasată alipit limitelor de proprietate de pe latura sud și est ale terenului cu scopul de a acoperi calcanele existente pe parcela vecină.

Suprafața de teren dintre cele două corpuri de pe parcelă va avea un tratament preponderent mineral, fiind destinată circulației pietonale și parcării auto. Zonele inierbate vor fi acoperite cu vegetație tip gazon conform pieselor desenate anexate documentației.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În prezent, pe teren există edificate două construcții: o clădire cu destinația de biserică ortodoxă, înscrisă în Cartea Funciară cu nr. 54239-C1, asupra căreia nu se intervine și o magazie fără acte care se va demola.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este ușor accesibil prin intermediul străzii 22 decembrie 1989, o importantă arteră de circulație în zonă, de pe care se realizează și accesul auto și pietonal în incintă și care delimitează la vest terenul studiat prin documentația de față.

Accesul auto și pietonal în curtea imobilului se face prin intermediul porții de acces, circulația auto fiind limitată la parcare a unui autovehicul pe locul desemnat iar circulația pietonală se va face pe aleile de circulație amenajate.

Asigurarea locurilor de parcare

Numar locuințe propuse: 1 (casă parohială)

Numar de parcare propuse: 1 loc

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

Terenul studiat este relativ plat. Nu se intervine asupra declivității terenului.

Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Terenul situat în intravilanul municipiului Turda, pe str 22 decembrie 1989, nr. 15 este inclus în interiorul unui perimetru protejat cu valoare arheologică conform HCL Turda nr 12/2013. Înainte de începerea lucrărilor de construire se va încheia un contract pentru cercetare /supraveghere/diagnoză arheologică în conformitate cu avizul eliberat de DJC Cluj.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Prin soluția propusă, spațiile verzi organizate pe solul natural reprezintă un procent de 10.3% din suprafața totală a parcelei și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă sau de tip gazon.

Profiluri transversale caracteristice:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este ușor accesibil prin intermediul străzii 22 decembrie 1989, o importantă arteră de circulație în zonă, de pe care se realizează și accesul auto și pietonal în incintă și care delimitează la vest terenul studiat prin documentația de față.

În prezent strada 22 decembrie 1989 are un profil transversal cu câte un fir de circulație auto pe sens și de asemenea este prevăzută cu trotuare generoase și locuri de parcare pe ambele laturi.

Prin proiect nu se propune reglementarea profilului transversal al străzii 22 decembrie 1989.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Terenul studiat este relativ plat. Nu se intervine asupra declivității terenului. Clădirea propusă nu este prevăzută cu subsol.

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

Corpul de clădire propus va avea regimul de înălțime P+M și se va amplasa adiacent limitelor de proprietate sud și est se creează o incintă închisă, de tipologie compactă "L". Construcția propusă va fi amplasată alipit limitelor de proprietate de pe latura sud și est ale terenului cu scopul de a acoperi calcanele existente pe parcela vecina.

Clădirea va avea o forma dreptunghiulară, cu dimensiunile maxime în plan de: 6.35x13,50m,

SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ

Suprafața construită existentă (Biserica) = 147.0 mp

Suprafața construită propusă (Casa parohială) = 92,65 mp (inclusiv proiecția balcoanelor)

Suprafața construită totală pe teren = 239,65 mp

SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața desfășurată existentă (Biserica) = 147.0 mp

Suprafața desfășurată propusă (Casa parohială) = 171,4 mp

Suprafața desfășurată totală pe teren = 318,4 mp

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T. Existent = 26.8 %

P.O.T. Propus = 43,7%

C.U.T. Existent = 0.26

C.U.T. Propus = 0.58

REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regim de inaltime existent: P

Regim de inaltime maxim propus: P+M

	BILANȚ TERITORIAL	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	147.0	26.8	239,65	43,7
2	Zona circulații	160.2	29.3	254,85	46,54
3	Zona înierbată	240.8	43.9	53,5	9,76
4	TOTAL	548.0	100.0	548.0	100.0

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, gaz, apă și canalizare, rețele la care se va racorda și construcția propusă. Încălzirea locuinței propuse se va realiza prin intermediul unei centrale pe combustibil gazos amplasată la parter.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice prin rigole și realizarea de trotuare etanșe, exclusiv pe parcela beneficiarilor.

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. 371 din 30.09.2019 s-a cerut realizarea unei construcții cu destinația de casă parohială cu regim de înălțime P+M și realizarea de amenajări exterioare pe parcelă proprietatea beneficiarilor, din Turda, str 22 decembrie 1989 nr 15, jud. Cluj.

Întocmit,

arh. Cristina Sin

