

## MEMORIU GENERAL

### STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE IN CONFORMITATE CU:

1. **Legea nr.350/2001** privind amenajarea teritoriului si urbanismului cu completările și modificările ulterioare, inclusiv Legea nr. 324/2015;
2. **H.G.R. nr.525/1996** pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările si modificările ulterioare (HGR nr. 855/2001 - MO nr. 856/2002, Partea I).
3. **ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000**, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare si conținutul - cadru al planului urbanistic de detaliu"
4. **Ordinul MDRT nr. 2701/2010** pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism (MO 47 /2011).

### CAP.1 INTRODUCERE

#### a) Date de recunastere a investitiei

Denumirea lucrării	<b><u>P.U.D. pentru construire locuință cu 2 ap., imprejmuire, bransamente la utilități</u></b>
Beneficiar	<b><u>COSTIN ALEXANDRU CNP 1810503352298</u></b> <b><u>TONEA DRAGOS CNP 1840515125791</u></b>
Amplasament	str. Laterala nr 30, Cluj-N, Cluj
Proiectant	Arh Urb Dragos Tonea

#### b) Obiectul lucrării

Obiectul prezentei documentatii este elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu pentru **construire locuință cu 2 ap., imprejmuire, bransamente la utilități.**

Elaborarea acestui PUD a fost necesara pentru clarificarea contextului – forma terenului in dreptul accesului, regim de aliniere, regim de inaltime, accese carosabile si pietonale, trasee utilitati – in care trebuie sa se inscrie imobilul ce urmeaza a se construi pe terenul proprietate a lui Tonea Dragos si Costin Alexandru, teren situat pe str.Laterala nr 30, in intravilanul municipiului Cluj, asa cum reiese si din **Certificatul de urbanism nr 1140 / 23.03.2018**

#### c) Surse de documentare – baza topografica

Anterior prezentei documentatii au fost elaborate alte documentatii care au avut ca obiect studierea si analiza posibilitatilor de dezvoltare a respectivei zone din municipiul Cluj-Napoca, documentatii care au stat la baza acestui PUD:

- Plan urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca
- Regulament local de urbanism al PUG – Cluj-Napoca

Pentru analiza situatiei existente a zonei s-au utilizat planurile 1: 200, 1: 1000 folosite in cadrul PUG si al Regulamentului Local de Urbanism.

Pentru solutia de detaliu s-a avut in vedere documentatia referitoare la ridicarea topografica, documentatie avizata de catre ANCPI – OCPI Cluj.

## **CAP.2 INCADRARE IN LOCALITATE**

Prin prevederile PUG si ale Regulamentului Local de Urbanism, zona studiata in cadrul acestui PUD se afla situata in zona cimitirului din Manastur a municipiului Cluj si este inclusa in intravilanul municipiului Cluj si face parte din UTR=L.i.u

Zona studiata are prin PUG destinatia stabilita: Locuinte cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

## **CAP.3 SITUATIA EXISTENTA**

Terenul studiat in prezentul PUD, se afla in intravilanul municipiului Cluj, este liber de constructii si este delimitat astfel:

**EST** – str Laterala

**SUD** – teren proprietate privata: BUMB SIMION

**NORD** – teren proprietate privata: MICLAUS VIOREL

**VEST** – 2 terenuri proprietate privata: BUTAN VICTOR SI BUTAN MIOARA

### **a) Regimul juridic**

Terenul este in proprietatea lui **Tonea Dragos si Costin Alexandru**, conform extrasului **CF 328382, numar cadastral 328382** anexat acestei documentatii.

Terenul are o suprafata de 1155 mp.

### **b) Analiza fondului construit existent**

Zona studiata are prin PUG destinatia stabilita: Locuinte cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban

In prezent pe terenu nu se afla nici o constructie.

**Concluziile studiului geotehnic:** se recomanda fundarea in stratul de argila la adancimea minima  $D_f = 1,10$  m de la nivelul terenului natural. Presiunea care se va lua in calcul la proiectare va fi  $P_{pl} = 314$  KPa.

### **c) Caile de comunicatie**

Strada Laterala este un drum de trafic redus, infundata, asfaltat, de aprox. 5.5 m latime pentru doua sensuri de circulatie plus aprox 1.50 m trotuare pe ambele sensuri.

Accesul se face din str Laterala pe o latura de 4.7 m – in urma retragerii propuse a portii, latura de acces ar fi de 5,8 m.

**d) Echiparea edilitara**

**Alimentarea cu apa**

Se propune extinderea retelei din str Laterala.

**Canalizarea**

Se propune extinderea retelei din str Laterala.

**Alimentarea cu energie electrica**

Se propune extinderea retelei din str Laterala.

**Alimentarea cu energie termica**

Energia termica se va produce cu gaz.

Se propune extinderea retelei din str Laterala.

**Telefonie**

Se propune extinderea retelei din str Laterala.

**CAP.4 REGLEMENTARI – stabilirea modului de organizare arhitectural- urbanistica, reglementari, categorii de interventii**

**a) Elementele de tema**

Investitorii, Tonea Dragos si Costin Alexandru, au solicitat realizarea studiului urbanistic pentru construirea unei locuinte cu 2 ap., imprejmuire, bransamente la utilități.

**b) Descrierea solutiei**

Terenul pe care se propune aceasta constructie, este in zona rezidentiala integral construita, care nu necesita urbanizare, conf PUG Cluj.

Beneficiarii propun urmatoarele:

- A. Regularizarea accesului pe parcela prin retragerea portii, astfel incat sa se creeze un loc de intoarcere.
- B. Construirea unei locuinte semicolective cu 2 ap. orientata spre SUD, dezvoltata astfel in adancimea parcelei.

Imobilul se va moderniza, conform planului de situatie anexat prezentei documentatii.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice sunt tratate ca gradini de fatada si pomi fructiferi. Rigolele de scurgere a apelor pluviale se propun a fi carosabile si la limita trotuarelor de garda. Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la 100 mp.

Imobilul vizat in acest studiu se propune a fi in regim de inaltime de P+E.

**c) Organizarea circulatiilor**

Accesul auto se propune din str Laterala pe o latime de 3 m, cel pietonal pe 1 m, iar inca 1,8 m pentru zona de colectare a deseurilor si amplasare contoare- total 5,8 m, latura creata la str Laterala.

Calea de acces va fi pe latura nordica, lata de 4 m, lunga de 36 m, cu 2 locuri de parcare in lungul acesteia de 2\* 6m, un loc de intoarcere in dreptul accesului in garaje si inca un loc de parcare in capat.

Constructia va fi inconjurata cu o alee de protectie din dale de beton de 50x 50 cm, cu o panta de 2%, inspre gazon, pentru a permite scurgerea apelor pluviale intr- o rigola de beton de 15-20 cm latime.

**d) Regimul juridic, circulatia terenurilor**

Terenul ramane in coproprietatea lui Costin Alexandru si Tonea Dragos.

**e) Regimul de aliniere**

Se propune o retragere de aprox 10 m fata de latura la str Laterala, 9 m fata de o laterala, 4 fata de cealalta si 10 fata de limita posterioara – pozitionand constructia in centrul parcelei.

**f) Regimul de inaltime**

Constructia propusa va avea un regim de inaltime de P+E, cu o inaltime la cornisa de 6 m si cea la coama de 7 m.

**g) Modul de utilizare a terenului**

Terenul va fi utilizat sub limitele prevazute, conform Regulamentului PUG, pentru L.i.u.:  
**POT= 22.70% si CUT= 0.4.**

**h) Plantatii, protectia mediului**

Pe teren exista arbori pe trei laturi ale proprietatii precum si vegetatie joasa.  
Evacuarea apelor pluviale se va realiza in sistemul de scurgere a str Laterale printr-un sistem de rigole.

i)

#### BILANT TERITORIAL

teritoriu aferent	existent mp	existent %	propus mp	propus %
cladiri de locuit	0	0	262,25	22,70
spatii verzi	1155	100	666,30	57,69
circulatie carosabila	0	0	194,44	16,83
circulatii pietonale	0	0	32,01	2,77
total suprafete		100%		100%
	TOTAL TEREN		1155 mp	
POT existent: 0%		CUT existent: 0		
propus: 22,70%		propus: 0,40		

#### CAP.5 CONCLUZII

Prezenta documentatie PUD stabileste conditiile si reglementarile urbanistice, in vederea extinderii, supraetajarii si schimbarii destinatiei pentru conformarea cu unitatea teritoriala de care apartine, UTR ULiu.

Cluj-Napoca,  
august 2018

Intocmit,  
Arh urb. Dragos Tonea

