

## 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. CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE  
Beneficiar: CRIȘAN FLORIN IOAN și soția CRIȘAN LAURA-MARILENA  
Amplasament : loc. Cluj-Napoca, str. BECAȘ, nr. 35A  
Proiect nr.: 28 / 2018  
Data elaborării: 10.2018  
Proiectant: S.C. ARHIDOM S.R.L.

#### Obiectul lucrării:

Documentația se întocmește pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unei locuințe unifamiliale, împrejmuire teren și amenajări exterioare în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca și Certificatul de Urbanism nr. 3194 din 02.08.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciară nr. 285736, cu nr.cad. 285736, al terenului proprietate privată situat în Municipiul Cluj-Napoca, strada Becaș, nr. 35A. Suprafața totală a terenului este de 513.00 mp și în prezent parcela este liberă de construcții.

### **2. Încadrarea în zonă:**

#### Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul este inclus în UTR Liu- Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, P.O.T.max 35% și C.U.T. max 0.9. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare.

### **3. Situația existentă:**

#### Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat pe strada Becaș, la sud-vest de intersecția între strada Becaș și Aleea Pinului; cu acces auto și pietonal din strada Becaș. Strada Becaș este modernizată și nu se intervine asupra profilului acesteia; Aleea Pinului este drum privat și nu se intervine asupra profilului acestuia.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul în suprafață de 513.00 mp este proprietatea beneficiarului (conform extrasului de carte funciara nr. 285736) și în prezent este liberă de construcții.

Parcela studiată este marginită spre nord vest de parcelă proprietate privată, cu zăconstrucție locuință familială. Pe latura nord est se învecinează cu o altă parcelă proprietate privată, cu construcție locuință familială. Partea sud vestica și cea sud estică sunt limite cu strada Becaș, respectiv Aleea Pinului.

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafața de teren studiată prin această documentație este în prezent liberă de orice construcție conform Extrasului de Carte Funciara nr. 285736, nr. cad. 285736.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:

Suprafata de 513.00 mp este proprietatea privată a beneficiarului (conform extrasului de carte funciara nr. 285736).

În zona studiată terenurile sunt în totalitate proprietăți particulare, exceptând strada Becaș și strada Stejarului.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Se va consulta studiul geotehnic.

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

În prezent parcela este liberă de orice construcție conform Extrasului de Carte Funciara nr. 285736, nr. cad. 285736.

Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaze naturale, apă, canalizare și telefonizare.

**4. Reglementări:**

Obiectivele noi solicitate:

La cererea beneficiarului, s-a solicitat amplasarea unei construcții locuință unifamilială cu regim de înălțime subsol parțial, parter și etaj și garaj amplasat pe o laterală a casei. Se solicită de asemenea realizarea unei împrejurimi a terenului și amenajări exterioare pe parcelă.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Clădirea propusă va avea regim de înălțime subsol parțial, parter și etaj iar garajul va avea regim de înălțime parter. Corpul principal va avea dimensiunile de 9,35m lățime maximă și 15,90 m lungime maximă. Garajul se va amplasa pe limita de proprietate nord vest și va avea lățime maximă de 3,00 m și lungime maximă de 8,85 m , încorporând și spațiul de centrală termică.

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

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea nou proiectată va avea destinația de locuință unifamilială și va fi legată arhitectural de construcțiile existente în zonă.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu este cazul, parcela fiind în prezent liberă de orice construcții.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și cel auto se realizează în prezent din strada Becaș, accese care se păstrează. Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei beneficiarului, pe locurile de parcare propuse. Se propun, în total, 2 locuri de parcare în incintă, din care unul în garaj.

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

Realizarea noii construcții se face prin adaptarea acesteia la relieful specific zonei, cu mici modificări cadrului natural existent (ridicarea cotei naturale a terenului pe latura sud estică a casei pentru un acces facil din bucătărie în zona de terasă prin exterior.)

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

Nu este cazul, zona fiind în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

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.

Pentru realizarea împrejmuirilor se va ține seama de împrejmuirile existente. Pe lateral gardurile vor fi opace în cazul învecinării cu locuințe sau cu alte activități, iar în cazul învecinării cu spații plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

Profiluri transversale caracteristice:

Se păstrează profilele existente pentru strada Becăș și pentru Aleea Pinului.

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei beneficiarului, pe locurile de parcare propuse. Se propun 2 locuri de parcare în incintă (din care unul în garaj).

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Locuința unifamilială va avea regimul de înălțime Sp+P+E, subsolul rezultând din adaptarea clădirii la panta terenului natural. Se vor realiza mici umpluturi pentru a facilita accesul pe lângă casă spre terasa din spatele casei.

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

Construcția va avea regimul de înălțime subsol parțial, parter, etaj și se va amplasa conform planului de situație propus prezentat anexă la dosar.

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (locuințe, terase, alee).

	existent	propus
Suprafata teren	<b>513.00 mp</b>	
Suprafata construita	-	175.15 mp
Suprafata desfasurata	-	377.45 mp
Regim de inaltime	-	Dp+P+E
Numar locuri de parcare	-	2 (1 in garaj)
Numar de unitati locative	-	1
P.O.T. max 35 %	C.U.T. max	0.9
P.O.T existent -	C.U.T. existent	-
<b>P.O.T propus 34.15 %</b>	<b>C.U.T. propus</b>	<b>0.74</b>
<b>U.T.R : Liu</b>		
Suprafata spatii verzi	-	254.10 mp
S. sp. circ. auto si pietonale	-	83.75 mp

**VECINI**

Nr. Top. 13804/1- str. Becas nr. 35A

Nr. Cad. 13125- str. Aleea Pinului

BILANT TERITORIAL	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata construita	-	-	175.15	34.15
Suprafata circulatii auto si pietonale	-	-	83.75	16.32
Suprafata spatii verzi	-	-	254.10	49.53
Suprafata totala parcela	<b>513</b>	<b>100</b>	<b>513</b>	<b>100</b>

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, telefonizare și de gaz, rețele care se vor prelungi pentru racordarea construcției propuse.

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. 3194 din 02.08.2018 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, s-a cerut realizarea unei locuințe unifamiliale, a împrejmuirilor și amenajărilor exterioare pe parcelă proprietatea beneficiarilor, strada Becaș, nr.35A, Cluj Napoca, jud. Cluj.

Se respectă indicii urbanistici maximali, se respectă funcțiunea zonei și a unității teritoriale de referință, în conformitate cu prevederile PUG si Regulamentului de Urbanism al Municipiului Cluj-Napoca.

Întocmit,

arh. Nicoleta Micu