

## MEMORIU GENERAL P.U.D.

### **CAPITOLUL 1: INTRODUCERE**

#### **1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

Beneficiar: **BALLA ATTILA , BALLA ELIDA , IAKAB BELA**

Domiciliul: **str. Sighisoarei, nr 20, Cluj-Napoca, jud. Cluj**  
Obiectiv: **CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA  
UNITATI LOCATIVE SI IMPREJMUIRE PROPRIETATE**

Amplasament: **jud. CLUJ, localitate CLUJ-NAPOCA, str.Vantului, nr. 37.**

Proiectant general: *GRUP ARH. STEPHANO SRL*

---

#### **1.2 OBIECTUL PROIECTULUI**

Obiectul lucrării îl constituie întocmirea P.U.D, adică introducerea reglementărilor cu caracter particular pentru parcela luată în studiu : condițiile de acces, ocupare a terenului, aliniere, regim de înălțime, regim de construire, relația cu vecinătățile.

Documentația are la bază :

- Ridicarea topografică în zona (vizată de O.C.P.I.G)
- Certificat de urbanism nr..... din .....
- P.U.G. CLUJ (493/22.12.2014)
- Extras C.F.:

**C.F.NR. 318547 cu NR. CAD.si NR.TOPO. 318547 (S=423mp)**

**Suprafața teren cedată pentru regularizare drum**

**C.F. NR.318548 cu nr. CAD. si TOPO 318548 -drum (S=47mp)**

**C.F.NR.312977 NR. CAD. si TOPO 312977 -drum (S= 30mp)**

## **CAPITOLUL 2: INCADRAREA IN LOCALITATE**

### **2.1 POZITIA IN LOCALITATE**

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, (zona Tetarom 1), **str.Vantului , nr.37** fiind situat in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura.

### **2.2 INCADRAREA IN DOCUMENTATII DE URBANISM**

Conform P.u.g. –ului terenul studiat se afla in U.T.R. – LIU, zona fiind destinata construirii de locuinte individuale sau semicolective cu doua unitati locative.

## **CAPITOLUL 3: SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1.Regimul juridic:**

Conform extrasului C.F. anexat prezentei documentatii ,terenul studiat se afla in proprietatea lui BALLA ATTILA , BALLA ELIDA , IAKAB BELA avind C.F.NR. 318547 cu NR. CAD.si NR.TOPO. 318547 (S=423mp).

Conform C.F-urilor anexate BALLA ATTILA , BALLA ELIDA , IAKAB BELA detin si doau suprafete de teren care au fost cedate pentru regularizarea drumului.Terenul initial avea o suprafata de 499mp , din care a fost cedat initial o suprafata de 30mp, iar mai apoi o suprafata de 47mp.

### **3.2. Regimul economic:**

*Terenul analizat in prezenta documentatie are o suprafata de 423mp si se afla in proprietate privata, terenul fiind destinat constructiei de locuinte cu regim de inaltime redus dispuse pe un parcelar de tip urban.*

### **3.3.Regimul tehnic:**

*Terenul analizat in prezenta documentatie are o suprafata de 423mp, suprafata rezultata dupa cedarea unei suprafete de 77mp pentru regularizarea strazii Vantului.Pe teren nu exista edificata nici o constructie. Accesul pe teren se face din strada Vantului drumul avind*

*in prezent o ampriza de 10,50m dupa dezmembrarea a doua corpuri de teren din proprietatea studiata (conform PUG).*

*Terenu analizat in prezenta documentatie este o parcele atipica avind frontul la strada mai mare decit adincimea parcelei.*

## **CAPITOLUL 4: REGLEMENTARI**

### **4.1 PROPUNERI DE ORGANIZARE A ZONEI STUDIASTE SI BILANTUL TERITORIAL PROPOS**

4.1.Regimul juridic:

Ramane neschimbat – proprietate private.

4.2. Regimul economic:

Ramane neschimbat.

4.3.Regimul tehnic:

*Prin prezenta documentatie se propune construirea unei locuinte semicolective avind doua unitati locative in regim duplex pe o parcela atipica avind frontul la strada mai mare decit adincimea.*

La nivelul parterului constructia propusa va avea amenajat pentru fiecare unitate locativa o bucatarie, baie, living si casa scarii. La etaj vor exista amenajate 2 camere si o baie pentru fiecare unitate locativa.Etajul retras va avea doua camere pentru fiecare unitate locativa. La nivelul terenului vor fi amplasate 2 parcari.

Caracteristicile imobilului propus/parcela studiata:

functiunea: *locuinte semicolective avind doua unitati locative in regim duplex*

<b>Zona analizata</b>	mp	%	mp	%
	423	100%	423	100%
	EXISTENT		PROPOS	
suprafata construita	0	0,0%	125	30%
suprafata defasurata	0	0,0%	336	-
suprafata verde	423	100%	169	40%
suprafata pietonala	0	0	17	4%
circulatii auto - subsol	0	0	112	26%
<b>Regim inaltime propus -P+E+Er</b> <b>Locuri parcare propuse - 2loc</b> <b>C.U.T. existent = 0,00</b> <b>C.U.T. propus =0.80</b>				
<b>P.O.T. existent = 0,00%</b> <b>P.O.T. propus 30%</b>				

## S.C. Grup Arh.Stephano SRL

Str. Transilvaniei, nr.1/28, Baia Mare, Maramures  
Nr.tel. :0721 248984

---

**S Teren -423 mp (dupa regularizarea drumului )  
TEREN CEDAT - REGULARIZARE DRUM(77mp)**

S Construita existenta - 0mp

**S Construita propusa - 125mp**

**S Construita desfiintata - 0mp**

**S Construita total - 125mp**

S Desfasurata existenta - 0mp

**S Desfasurata total - 336mp(fara subsol)**

POT existent -0%

**POT propus -30% (Sconstruita total- 125mp / Steren- 423mp x 100=30%)**

CATEGORIA DE IMPORTANTA A CLADIRII - "C"

ZONA SEISMICA -ag=0, 08g Tc= 0.7 sec

CUT existent - 0,00

**CUT propus - 0,80 (Sdesfasurata propusa- 336mp / Steren- 423mp = 0,80)**

**Regimul de inaltime propus - P+E+Er**

Nr. de apartamente existente - 0

Nr. de apartamente propuse - 2

**Nr.TOTAL de apartamente - 2**

Nr. de locuri de parcare

din incinta existente - 0

Nr. de locuri de parcare din incinta

propuse - 2

**Nr. TOTAL de locuri de parcare din incinta - 2**

N r. de garaje existente - 0

Nr. de garaje propuse - 0

BILANT TERITORIAL:

Spatii verzi propuse : - 169mp

Trotuare propuse+ terase – 17 mp

Suprafata carosabil - 112mp

GARD -80 ml

**Accesul pietonal va fi realizat pentru ambele unitati locative prin intermediul unei porti avind o latime de 1,6m.**

**Accesul auto pe parcela se va face direct din strada Vantului in zona sud-vestica a proprietatii studiate . In urma configurarii proprietatii, se vor realiza doua locuri de parcare pe terenul studiat cite unul pentru fiecare unitate locativa, accesul in curte facindu-se prin intermediul a unei porti glisante avind o latime de 3m.**

## 4.2 REGIMUL DE ALINIERE

Casa familiala cu doua unitati locative se va amplasa pe teren după cum urmează:

- min 3m fata de strada de acces, str. Vantului
- min.3,17m în raport cu limita de proprietate est

---

## S.C. Grup Arh.Stephano SRL

Str. Transilvaniei, nr.1/28, Baia Mare, Maramures  
Nr.tel. :0721 248984

---

- 4,32 m in raport cu limita vest
- 6 m in raport cu limita nordica (spatele curtii)

#### **4.3 REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime propus s-a stabilit in functie de destinatia imobilelor si criteriile spatiale volumetrice , astfel s-a propus astfel, un regim de inaltime de **P+E+Er**.

#### **4.4. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI**

Terenul va fi utilizat strict în scopul de construire a unei casa familiale cu doua unitati locative.

#### **4.5.ECHIPARE EDILITARA:**

Alimentarea cu apa, energie electrica, gaz, se va face prin branșament la rețelele existente in zona.

#### **4.6 MODUL DE OCUPARE AL TERENULUI . INDICATORII DE OCUPARE : POT si CUT RAPORTAT LA P.U.G.**

Conform U.T.R. – Liu

P.O.T.max = 35%

C.U.T. max= 0,90

**Propunerea se inscrie in PUG-ul aprobat in decembrie 2014. Atit tema de proiectare, cit si suprafata terenului, dimensiunea duplexului propus , amplasarea fata de limitele de proprietate precum si indicatorii urbanistici fiind in conformitate cu PUG- ul aprobat in decembrie 2014.** Terenul studiat are frontul la strada mai mare decit adincimea parcelei, acesta fiind singurul aspect care nu este conform reglementarilor prevazute in Pug -ul aflat in vigoare.

#### **4.7 MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, DE PROTECTIE SANITARA SI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR**

Amplasarea constructiei si amenajarile se vor face pe baza unor foraje GEO care sa determine conditiile de fundare, amplasare, izolare.  
*Se propune:*

- amenajarea incintei, executarea de trotuare si dalaje, amenajare spatii verzi.
- pentru dispersia emisiilor poluante provenite de la gazele arse s-au prevazut cosuri de fum cu o inaltime corespunzatoare.

## S.C. Grup Arh.Stephano SRL

Str. Transilvaniei, nr.1/28, Baia Mare, Maramures  
Nr.tel. :0721 248984

---

-deseurile menajere se vor colecta in pubele, pe platforme special amenajate si se vor transporta de catre o firma specializata la rampele de gunoi special amenajate.

-la proiectarea constructiei sunt respectate prevederile normativului general de PSI aprobat de Ordinul Ministerului de Interne 775/22.07.98

-la proiectarea constructiei s-a avut in vedere normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul Sanatatii cu ordinul 536/97.

- avind in vedere activitatea care se va desfasoara pe amplasamentul studiat, precum si distantele fata de cladirile invecinate se poate afirma ca constructia propusa nu presupune riscuri legate de generarea de incendii.

Intocmit:

arh. Stefan Heffler

**Coordonator proiect: arh. Florin Pavel**

