



## **MEMORIU GENERAL**

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000

pentru aprobarea reglementarii tehnice

„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL  
PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

### **1.Introducere:**

**Denumirea lucrării:** ELABORAREA DOCUMENTATIEI TEHNICE PENTRU  
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE IMOBIL  
C1, ELABORARE PUD SI ELABORAREA DOCUMENTATIE TEHNICA  
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE  
LOCUINTA UNIFAMILIALA SI REFACERE IMPREJMUIRE TEREN  
PROPRIETATE

**Amplasament:** str. Uliului nr. 97, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Beneficiar:** TRUNCHINA AUREL

**Proiectant de specialitate:** BIROU DE ARHITECTURA SIMON CIPRIAN

**Data elaborării:** iunie 2019

### ***Obiectul lucrării:***

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1348/04.04.2019, s-a solicitat de catre serviciului de urbanism din cadrul Primariei Cluj Napoca elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Elaborarea documentatiei tehnice pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare imobil C1, elaborare pud si elaborarea documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire locuinta unifamiliala si refacere imprejmuire teren proprietate” pentru beneficiarul Trunchina Aurel. Terenul pe care se va amplasa noul corp de cladire, are suprafata de **700 mp**, reprezinta curti constructii in strada Uliului nr. 97, Cluj Napoca si este în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat in perimetrul intravilan al localitatii Cluj Napoca, zona studiata aflandu-se in afara perimetrului de protectia a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Documentatia P.U.D. urmareste sa reglementeze elementele urbanistice in vedera interventiei propuse (amplasarea constructiilor, a acceselor si integrarea in fondul construit).

Beneficiarul a solicitat realizarea proiectului în baza temei de proiect insotita de extrasele de Carte Funciara si a certificatului de urbanism sus-amintit.

### **2. Incadrarea în zona:**

***Situatia obiectivului in cadrul localitatii:***

Amplasamentul este adiacent strazii Uliului, fiind delimitat astfel:



- La Nord- Est - terenuri proprietate privata (prop. Teglas Cristian)
- La Sud - Est - str. Grigore Ureche
- La Sud - Vest - terenuri proprietate privata (nr. cad. 323038 si 323027)
- La Nord - Vest - str. Uliului

Terenul se identifica prin:

- nr. Cadastral 278627, teren intravilan (si constructia C1) avand suprafata de 700,00 mp conform masuratorilor topografice si CF nr. 278627 anexat.

Anterior prezentului proiect s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- ridicare topografica;
- P.U.G. existent al localitatii Cluj Napoca;

### ***Concluzii din documentatii deja elaborate:***

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca si a Regulamentului de Construire aferent, parcela studiata se afla in unitatea teritoriala cu indicele UTR „Liu – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban” (preponderent) si „ULiu – Zona de urbanizare - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban” (partial) , și face precizări cu privire la:

*Utilizari admise;*

*Utilizari admise cu conditionari;*

*Utilizari interzise;*

*Regimul de aliniere, amplasarea cladirilor fata de aliniament;*

*Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;*

*Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela ;*

*Circulatii si accese;*

*Stationarea autovehicolelor;*

*Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;*

*Aspectul exterior al cladirilor ;*

*Conditii de echipare edilitara ;*

*Spatii libere si spatii plantate ;*

*Imprejmuiri ;*

*Procent maxim de ocupare a terenului (POT)*

*Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)*

Prin certificatul de urbanism se specifica ca : lucrarile se executa strict in UTR Liu fara afectatea UTR ULiu

- Indicii de ocupare a terenului: P.O.T.max = 35 % si C.U.T.max = 0,9
- Nu s-au efectuat studii concomitente



### **3. Situatia existenta:**

#### ***Analiza fondului construit existent:***

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip modern, retrase din aliniament.

Parcela studiata are forma dreptunghiulara regulata cu un front la strada de 10,54 m. Pe parcela exista o constructie amplasata pe latura sud vestica de proprietate si retrasa cu 5 metrii fata de aliniamentul la strada Uliului avand o suprafata construita de 19,00 mp. Constructia este o casa de locuit cu regim de inaltime P, cu fundatii din piatra, pereti din caramida si lemn, planseu din lemn si invelitoare din tigla. Locuinta este compusa din 2 camere.

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

- Constructii existente	=	19,00 mp
- Zona pavata / circulatii	=	0,00 mp
- Zone verzi	=	681,00 mp
<hr/>		
TOTAL SUPRAFATA:		700,00 mp

#### ***Cai de comunicatie:***

Principala cale de acces spre parcela studiata este strada Uliului. In capatul posterior parcela este adiacenta strazii Grigore Ureche. Strada Uliului este asfaltata avand o singura banda de circulatie auto (4m) si trotuarele pietonale neamenajate in dreptul parcelei. Diferenta de nivel intre strada si parcela este mare necesitand amenajarea adevata acceselor. Actualmente parcela dispune doar de un acces pietonal amenajat cu trepte.

#### ***Regimul Juridic:***

Beneficiariul acestei investiții, Trunchina Aurel detine in proprietate intreaga constructie si terenul aferent conform extrasului CF nr. 278627 anexat.

#### ***Echiparea edilitara:***

Zona are echipare edilitara completa, pe strada Uliului existand retele de apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, cablu tv.

#### ***Analiza geotehnica:***



Amplasamentul aflat in studiu se prezinta plan si uniform. Din punct de vedere geologic terenul este alcatuit dintr-un complex aluvionar grosier alcatuit din pietrisuri cu nisip si liant sau nisipuri cu pietris mic si liant asezat peste orizontul argilelor marnoase cenusii de varsta badeniana. Succesiunea litologica prezentata este acoperita de argile prafoase, nisipuri prafoase sau umpluturi, cu capacitati portante reduse. Adancimea maxima de inghet in zona studiata este de 0.80 metri. Din punct de vedere seismic terenul studiat se afla in zona seismica F. Apa subterana nu a aparut in lucrarile geotehnice executate. Ea apare sub forma de panza in straturile aluvionare grosiere si se poate ridica, in perioadele bogate in precipitatii.

#### **4.Reglementari**

##### ***Elemente de tema:***

Elementele de tema sunt stabilite de comun acord cu autoritatile locale si beneficiarul acestei lucrari, elemente prezente in prevederile C.U.

Reglementarile propuse prin prezentul PUD sunt intocmite tinandu-se cont de caracterul zonei, de vecinatatile existente, de accese si de orientare fata de punctele cardinale. Pe str. Uliului se poate identifica o regula locala care sa permita amplasarea la 1 metru fata de o limita de proprietate. Aceasta regula a rezultat in timp deoarece parcelele sunt inguste si casele au fost pozitionate pentru o insorire optima.

Tema de proiect constă în demolarea locuintei existente si construirea unei noi locuinte cu regim de inaltime P+M. Se propune largirea strazii, cedarea unei portiuni de teren si amenajarea a doua locuri de parcare in interiorul parcelei.

##### ***Descrierea solutiei:***

Locuinta unifamiliala va fi amplasata la 1 metru distanta fata de limita sud-vestica iar peretele paralel cu aceasta latura nu va avea ferestre. Va fi compusa dintr-un singur apartament si va avea 3 camere (living si 2 dormitoare), bucatarie, dressing si 2 bai. Zona de zi se va afla la parter si zona de noapte la mansarda cu terase si balcoane spre peisaj. Amplasarea pe parcela este in functie de posibilitatea optima de insorire si vizibilitate a perspectivelor exterioare.

##### ***Organizarea circulatiei:***

La terenul studiat se ajunge direct din str. Uliului, al carui profil stradal se propune a fi unul de 12 metrii (cu doua benzi, doua trotuare is o banda de parcare auto). Accesul auto in incinta se amenajaza prin intermediul unei rampe, cele doua locuri de parcare in incinta fiind astfel rezolvate incat sa permita intoarcerea autovehiculelor in interiorul incintei.



***Profilul stradal:***

Profilul stradal propus al Strazii Uliului este unul de 12 metrii (cu doua benzi, doua trotuare is o banda de parcare auto) - profilul reglementat primn PUG pentru zone cu locuinte individuale.

***Regimul juridic, circulatia terenurilor:***

Regimul juridic și proprietatea terenurilor sunt prezentate in plansa A06.

Deoarece strada Uliului are o latime necorespunzatoare se propune largirea ei ceea ce presupune operatiuni juridice pentru marirea domeniului public. O portiune de aprox. 23 mp este propusa a trece din proprietatea privata a lui Trunchina Aurel in proprietatea terenului public. Suprafata finala a parcelei private rezultate va fi de aprox. 677 mp. Numerotarea postala va ramane cea actuala (str. Uliului nr. 97).

***Echiparea edilitara:***

Zona are echipare edilitara completa, pe strada Uliului existand retele de apa, canalizare, electricitate, gaze naturale, telefonie, cablu tv. Constructia propusa va fi racordata la aceste retele prin prelungirea instalatiilor si redimensionarea lor in consecinta.

Nu se admite amplasarea de antene de telefonie mobila pe cladirea propusa.

**Bilant teritorial:**

REGIMUL DE INALTIME EXISTENT: P

REGIMUL DE INALTIME PROPUS: P+M

<b>BILANȚ TERITORIAL PARCELA STUDIATA</b>					
<b>Nr. crt.</b>	<b>TERITORIU AFERENT</b>	<b>EXISTENT (mp)</b>	<b>EXISTENT (%)</b>	<b>PROPUS (mp)</b>	<b>PROPUS (%)</b>
1	CONSTRUCTII	19.00 mp	2.72%	82.51 mp	12.18%
2	CAROSABIL	0.00 mp	0.00 %	75.44 mp	11.14%
3	PIETONAL	0.00 mp	0.00 %	33.70 mp	4.97%
4	SPATII VERZI	681.00 mp	97.28%	485.35 mp	71.69%
5	TOTAL	<b>700 mp</b>	<b>100 %</b>	<b>677 mp</b>	<b>100 %</b>



**Birou de Arhitectură Șimon Ciprian**

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.5, et.1 ap.5  
Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462  
Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



### **5.Concluzii:**

Necesitatea intocmirii prezentului P.U.D. a rezultat in urma intentiei beneficiarului de a demola locuinta exoistenta si de edifica o locuinta unifamiliala noua pe strada Uliului nr. 97, în baza temei de proiect insotita de extrasul de Carte Funciara si a Certificatului de Urbanism obținut în prealabil.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu cele ale P.U.G. Cluj-Napoca si ale Regulamentului General de Urbanism.

Arhitectura extinderii propuse se va armoniza cu specificul zonei, pantele si geometria acoperisului fiind in limbajul celor existente.

Intocmit,

arh. Simon Ciprian

Cluj-Napoca, iunie 2019

