

**Denumirea proiectului: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**

**Beneficiar: MÎNDRU PETRU  
MÎNDRU SAVETA**

**Amplasament:** Cluj – Napoca, str. Câmpului nr. 252, jud. Cluj

**Faza de proiectare :** P.U.D.

**Proiectant:** - arh. Doina Munteanu  
- arh. Cristina Bercea

**Data elaborării:** februarie 2020

## **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
- Beneficiar: MÎNDRU PETRU  
MÎNDRU SAVETA
- Amplasament: Cluj– Napoca, str. Câmpului nr. 252, jud. Cluj
- Proiectant: – arh. Doina Munteanu  
- arh. Cristina Bercea
- Data elaborării: februarie 2020

#### ***Obiectul lucrării:***

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unei locuințe unifamiliale în conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 999/14.03.2019 emis de Primăria municipiului Cluj – Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciară nr. 276051 al terenului proprietate privată situat în municipiul Cluj – Napoca, str. Câmpului nr. 252, jud. Cluj, nr. cadastral 276051. Fiindcă o parte a parcelei este grevată parțial de servitutea de utilitate publică prevăzută pentru regularizarea strazii Campului la un profil transversal tip III.E cu ampriza de 16m, beneficiarii au dezmembrat terenul conform cerinței de servitute, rezultând Extrasul de Carte Funciară nr. 336878 al terenului cu nr. cadastral 336878, suprafața de 844 mp și

Extrasul de Carte Funciară nr. 336879 al terenului cu nr. cadastral 336879, suprafața de 29 mp.

## **2. Încadrarea în zonă:**

### ***Concluzii din documentații deja elaborate:***

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca și a Regulamentului de Construire aferent, parcela studiată se află în unitatea teritorială cu indicele UTR = Liu, „Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban”.

### ***Utilizari admise:***

Se admit locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora, precum și locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale in regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp.

### ***Regimul de aliniere, amplasarea cladirilor față de aliniament:***

În zonă alinierea sunt variabile, caz în care clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

## **3. Situatia existenta:**

### ***Accesibilitatea la căile de comunicație:***

Principala cale de acces la parcelă este strada Câmpului. Actualmente există un acces auto și unul pietonal din strada Câmpului.

### ***Suprafața ocupată, limite și vecinatati:***

Suprafața totală a terenului studiat prin prezentul PUD este de 873 mp conform situației de Carte Funciară. Suprafața construită existentă este de 118 mp.

Parcela studiată se învecinează pe trei laturi cu proprietăți private aparținând unor persoane fizice și pe cealaltă latură cu strada Câmpului.

### ***Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:***

In prezent pe parcelă există o construcție, C1, cu regimul de înălțime demisol+parter+etaj și suprafața construită de 118 mp.

Suprafața de teren liberă este 755 mp, constând în alei și platforme, punct gospodăresc și spațiu verde. Pe parcelă sunt amenajate trei parcări.

### ***Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:***

Zona este ocupată în general cu construcții cu destinația *locuință familială*, amplasate fără o regulă a zonei. Parcela studiată se află între terenuri ocupate cu

construcții, a căror amplasare nu respectă regulile de urbanism legate de distanțele față de vecinătăți.

***Destinația clădirilor:***

Clădirea C1 are destinația locuință familială.

***Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate:***

Terenul este proprietate particulară, pentru care există Extrasul de Carte Funciară nr. 336878 al terenului cu nr. cadastral 336878, suprafața de 844 mp și Extrasul de Carte Funciară nr. 336879 al terenului cu nr. cadastral 336879, suprafața de 29 mp, ultimul fiind grevat parțial de servitutea de utilitate publică prevăzută pentru regularizarea strazii Campului la un profil transversal tip III.E cu ampriza de 16m. Cele două terenuri din cadrul aceleiași împrejurimi sunt rezultatul dezmembrării terenului proprietate privată situat în municipiul Cluj – Napoca, str. Câmpului nr. 252, jud. Cluj, nr. cadastral 276051, înscris în Cartea Funciară nr. 276051.

***Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:***

Terenul se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, subafluent Valea Popii, mal stâng. Terenul studiat se află pe versant domol, stabil. Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare. Adâncimea de îngheț este 80 cm.

Se recomandă realizarea de trotuare de garda etanșe în jurul construcției, centură de tasare și rigole.

***Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora:***

Nu e cazul.

***Parametri seismici caracteristici zonei:***

- Zona de calcul seismic F, conf. Normativ P 100/1-2013
- Zona de intensitate 6, conf. SP 11.100/1-93

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

Parcela este ocupată cu o clădire cu destinația casă unifamilială cu regimul de înălțime demisol+parter+etaj. Construcția are fundații din beton și structura din cărămidă și suprafața construită de 118 mp. Casa este edificată de aproximativ 10 ani, este durabilă și în stare foarte bună.

***Echiparea existentă:***

Incinta este echipată cu rețele stradale de alimentare cu energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale.

## **4.Reglementari**

### ***Obiectivele noi solicitate:***

Beneficiarii, soț și soție, au un copil, pentru care doresc să contruiască o locuință unifamilială. Se vor amenaja încă două parcări în incintă, pe lângă cele trei existente, pentru a deservi noua construcție. Accesul auto și cel pietonal existent se vor menține. Se vor mai amenaja spații verzi și alei de incintă.

Reglementările propuse prin prezentul PUD sunt întocmite ținându-se cont de caracterul zonei, de vecinătățile existente, de construcțiile existente, de accese și de orientarea față de punctele cardinale.

Indicatorii urbanistici sunt situați în limitele aprobate, conform bilanțului teritorial prezentat pe planșa de reglementări urbanistice.

Finisajele clădirii vor fi de calitate superioară.

Se va amenaja peisagistic și curtea casei, prin realizarea de pavaje din dale înierbate, înierbări și plantări de arbori ornamentali.

Împrejmirile spre stradă vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă. Înălțimea maximă a împrejmirilor va fi de 2,20 metri. Acestea vor putea fi dublate de gard viu.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

### ***Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:***

Clădirea propusă va avea regimul de înălțime S+P+E și va avea destinația de casă unifamilială. Se respectă condiția ca construcția studiată să fie amplasată la distanța minimă de 3,00 m față de aliniament și în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m. Orientarea și configurarea clădirii de locuit se înscrie în tipologia specifică zonei.

### ***Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:***

Arhitectura clădirilor noi va exprima caracterul programului (locuire). Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit. Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Structura de rezistență a clădirii va fi realizată cu fundații continue din beton, planșee din beton armat și pereți portanți din zidărie de cărămidă rigidizați cu sâmburi din beton armat.

Finisajele exterioare vor fi în concordanță cu cele ale construcțiilor din zona învecinată și, respectiv, de o calitate superioară.

### ***Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:***

Construcția propusă se va realiza astfel încât să se integreze în particularitățile zonei și să se armonizeze cu vecinătățile imediate.

***Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:***

Nu e cazul.

***Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:***

Accesele auto și pietonal se vor asigura din strada Câmpului, întocmai ca și la restul parcelelor învecinate, asigurându-se staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei.

***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 cadrul natural existent.

***Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:***

Conform Certificatului de Urbanism nr. 999/14.03.2019, parcela este situată în zonă arheologică protejată.

***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.

***Profiluri transversale caracteristice:***

Parcela studiată se învecinează pe trei laturi cu proprietăți private aparținând unor persoane fizice și pe cealaltă latură cu strada Câmpului.

***Lucrări necesare de sistematizare verticală:***

Clădirea nou proiectată va avea regimul de înălțime S+P+E, fiind în acord cu regimul de înălțime al construcțiilor amplasate pe parcelele învecinate. Terenul este în pantă, deci vor fi necesare terasări și ziduri de sprijin.

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

Construcția se va amplasa la distanța de 3,60 m față de aliniamentul propus. Față de limitele laterale de proprietate se va asigura distanța de 3 metri, iar față de clădirea existentă, 13,95 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8.00 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12.00 m.

Procentul de ocupare al terenul este în limita prevăzută de Regulamentul General de Urbanism.

***Coefficientul de utilizare a terenului:***

Suprafața de teren studiată prin prezentul PUD este de 873 mp conform situației de Carte Funciară.

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului general de urbanism (locuințe, terase, alei).

***Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):***

Extinderea va fi racordată la rețelele edilitare de apă, canalizare, energie electrică și gaz metan existente în incintă.

***Bilanț teritorial***

	EXISTENT	PROPUS
Suprafața teren	873,00 mp	844,00 mp
Suprafața construită	118,00 mp	250,31 mp
Suprafața desfășurată	344,00 mp	741,14 mp
Nr. unități locative	1	2
S dale înierbate	174,45 mp	213,18 mp
Suprafața trotuare, platforme și alei acces	68,14 mp	117,93 mp
Suprafața spațiu verde	512,41 mp	262,58 mp

***Indici de ocupare a terenului:***

P.O.T. existent = 13,51%

P.O.T. propus = 29,65%

C.U.T. existent = 0,39

C.U.T. propus = 0,87

**5. Concluzii:**

Prin Certificatul de Urbanism nr. 999 din 14.03.2019 s-a cerut întocmirea prezentului P.U.D., în vederea materializării intenției investitorilor Mîndru Petru și Mîndru Saveta de a construi o locuință unifamilială în Cluj – Napoca, str. Câmpului nr. 252, jud. Cluj.

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

Arh. Doina Munteanu

Arh. Cristina Bercea