

## 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  
TEREN, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI  
Beneficiar: COLCERIU IONUȚ GABRIEL și soția COLCERIU ROXANA MARIA  
Amplasament Cluj Napoca, strada Valea Chintăului, nr. cad. 312980  
Proiect nr.: 3-2020  
Data elaborării: aprilie 2020  
Proiectant: S.C. ALTAFORMA S.R.L.

#### Obiectul lucrării:

Documentația se întocmește pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unei locuințe unifamiliale, împrejmuire teren în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism al Municipiului Cluj Napoca și Certificatul de Urbanism nr. 3478 din 12.08.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciară nr. 312980, cu nr.cad. 312980, al terenului proprietate privată situat în localitatea Cluj Napoca, pe strada Valea Chintăului. Suprafața totală a terenului este de 1000 mp și în prezent parcela este liberă de construcții.

### **2. Încadrarea în zonă:**

#### Concluzii din documentații deja elaborate:

În conformitate cu prevederile P.U.G. și Regulamentului de Urbanism al municipiului Cluj Napoca, amplasamentul este inclus în UTR Lir – zonă de locuințe cu regim redus de înălțime, cu caracter rural. Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) însoțite de anexe și suprafețe agricole sau de activități manufacturiere și de mică producție, de parcelarul de tip rural, dezvoltat în profunzime (cu parcele având în general deschiderea la stradă de 10 – 18 m, adâncimea de 30 – 100 m și suprafața de 300 – 1500 mp), și de regimul de construire izolat, pazat pe tipologiile tradiționale de ocupare a terenului (case lungi, dezvoltate în adâncime, dispuse în vecinătatea uneia din limitele laterale de proprietate, cărora li se adaugă corpuri noi, dispuse de o manieră diversă, rezultat al unui proces de densificare).

### **3. Situatia existentă:**

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

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat de-a lungul străzii Valea Chintăului, pe partea estică a acestuia și este identificat prin numărul cadastral 312980. Accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Valea Chintăului.

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

Terenul în suprafață de 1000 mp este proprietatea beneficiarului (conform extrasului de carte funciară nr. 312980) și în prezent este liber de construcții.

Parcela studiată este marginită spre nord de parcelă proprietate privată, spre sud de o parcelă aparținând Municipiului Cluj Napoca, spre vest de strada Valea Chintăului, iar spre est de limita intravilanului Municipiului Cluj Napoca și parâul Chinteniilor.

Parcele vecine în zonă sunt construite cu regim mic de înălțime, cu construcții cu funcțiunea preponderentă de locuințe unifamiliale.

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

Suprafața de teren studiată prin această documentație, parcela cu număr cadastral 312980, are o suprafață de 1000 mp și este în prezent liberă de orice construcție conform Extrasului de Carte Funciara nr. 312980.

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

Suprafața de 1000 mp este proprietatea privată a beneficiarului (conform extrasului de carte funciara nr. 312980).

În zona studiată terenurile sunt în totalitate proprietăți private, exceptând drumul public de acces strada Valea Chintăului, care este proprietate publică de interes local și parcela spre sud care este proprietatea Municipiului Cluj Napoca.

#### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, subafluent Valea Chinteni. Regimul apelor subterane este permanent și cuprinde infiltrații. Terenul studiat se găsește pe luncă și prezintă umpluturi importante.

Sub aspect seismic, zona este pasivă, intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, zona de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

Terenul de fundare este umpluturi consistente, motiv pentru care amplasamentul pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare (umpluturile prezentând risc de surpare).

Situația identificată impune îmbunătățirea terenului de fundare cu pernă de piatră (nu de balast), construcția trebuie echilibrată static. Fundarea se va face cu încastrarea în umpluturi consistente, pentru care presiunea admisibilă este  $p_{adm}=50\text{kPa}$ , iar adâncimea de fundare minimă recomandată este  $D_f=-2.00\text{ m}$ , pentru baza pernei.

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

În prezent parcela studiată, parcela cu număr cadastral 312980, este liberă de orice construcție conform Extrasului de Carte Funciară nr. 312980.

În zona studiată terenurile sunt construite cu construcții cu regim mic de înălțime, zidărie portantă, acoperișuri în 2 sau 4 ape, stare tehnică general bună.

#### Echiparea existentă:

Zona în care este amplasată parcela studiată este echipată cu toate rețelele de alimentare utilități: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telefonizare, canalizare stradală publică.

#### **4. Reglementări:**

##### Obiectivele noi solicitate:

La cererea beneficiarului, s-a solicitat amplasarea unei construcții locuință unifamilială, cu regim de înălțime parter. Se solicită de asemenea realizarea unei împrejurări a terenului.

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

Clădirea propusă, pe parcela cu număr cadastral 312980, va avea regim de înălțime parter și va avea următoarele distanțe minime față de limitele laterale

- posterior se respectă retragerea minimă de 6.00m
- frontal se respectă aliniamentul de minim 3.00 m
- spre laterala vestică distanța minimă va fi de 9.98 m (măsurat față de punctul topografic 46) și minim 7.66 m (măsurat față de punctul topografic 38)
- spre laterala de est distanța minimă va fi de 4.56 m (măsurat față de punctul topografic 39) și minim 5.72 m (măsurat față de punctul topografic 40).

Construcția propusă va avea funcțiunea de locuință unifamilială cu garaj încorporat pentru 2 autovehicule.

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

Clădirea nou proiectată va avea destinația de locuință unifamilială și regim de înălțime parter în acord cu caracteristicile clădirilor vecine. Se respectă alinierea minimă din zonă și retragerile minime impuse prin regulamentul local de urbanism.

Finisajele propuse pentru clădirea cu destinația de locuință unifamilială sunt în acord cu materialele folosite la construcțiile vecine și menționate ca variante posibile în regulamentul local de urbanism.

##### Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

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

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

Strada Valea Chintăului este calea de acces în zonă și este vizată pentru restructurarea profilului existent prin PUG Cluj Napoca. Profilul existent al străzii este de 14.50 m variabil cu două benzi pentru circulație auto, rigole stradale, trotuare. Profilul propus prin P.U.G. Cluj Napoca pentru strada Valea Chintăului este profil tip II G 25 m lățime ( 4 benzi de circulație auto, spații verzi, piste de biciclete, trotuare).

Pentru modernizarea străzii Valea Chintăului, beneficiarul va dezmembra o suprafață de teren de aproximativ 195.36 mp.

Accesul pietonal și auto se realizează direct din strada Valea Chintăului, pentru accesul auto respectându-se condiția de lățime maximă de 3.00 m precizată în regulamentul local de urbanism. De asemenea se respectă și condiția unui singur acces auto și un singur acces pietonal pe parcelă.

Se propun 2 locuri de parcare, amenajate 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, fără modificări majore cadrului natural existent.

#### 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:

Profilul existent al străzii Valea Chintăului este de 14.50 m variabil cu două benzi pentru circulație auto, rigole stradale, trotuare. Strada Valea Chintăului este vizată pentru restructurarea profilului existent prin PUG Cluj Napoca. Profilul propus prin P.U.G. Cluj Napoca pentru strada Valea Chintăului este profil tip II G 25 m lățime ( 4 benzi de circulație auto, spații verzi, piste de biciclete, trotuare).

Pentru modernizarea străzii Valea Chintăului, beneficiarul va dezmembra o suprafață de teren de aproximativ 195.36 mp.

#### Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Terenul de fundare este umpluturi consistente, motiv pentru care amplasamentul pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare (umpluturile prezentand risc de surpare).

Situația identificată impune îmbunătățirea terenului de fundare cu pernă de piatră (nu de balast), construcția trebuie echilibrată static. Fundarea se va face cu încastrarea în umpluturi consistente, pentru care presiunea admisibilă este  $p_{adm}=50\text{kPa}$ , iar adâncimea de fundare minimă recomandată este  $D_f=-2.00\text{ m}$ , pentru baza pernei.

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

Construcția unifamilială nou propusă, pe parcela cu număr cadastral 312980, va avea regimul de înălțime parter și se va amplasa conform planșei reglementări urbanistice

prezentat anexă la dosar. Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (locuințe, terase, alei).

Bilant teritorial parcela nr. cadastral U.T.R. Lir	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Suprafata teren	1000	100	1000	100
Suprafata construita	--	--	232.75	23.27
Suprafata desfasurata	--	--	232.75	
Regim de inaltime	--	--	PARTER	
Numar de unitati locative	--	--	1	
Numar locuri de parcare	--	--	2 in garaj	
S. circulatii auto pe parcela	--	--	67.15	6.71
S. circ. pietonale pe parcela	--	--	281.45	28.15
S. spatii verzi pe sol natural	--	--	418.65	41.87
P.O.T.	--	--	23.27	
C.U.T.	--	--	0.23	
Suprafata teren rezervata pentru intregire profil drum	--	--	195.36	

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona este echipată cu toate utilitățile (apă, canal, electrica, gaze naturale, telefonizare) și acestea 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. 3478 din 12.08.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj Napoca, s-a cerut realizarea unei locuințe unifamiliale și a unei împrejurimi, pe parcelă proprietatea privată a beneficiarilor COLCERIU IONUȚ GABRIEL și soția COLCERIU ROXANA MARIA.

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

Întocmit,  
arh. urb. Nicoleta Micu