

**MEMORIU GENERAL**

**Intocmit 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 : **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA  
EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA  
SEMICOLECTIVA (DOUA UNITATI LICATIVE) P+1, IMPREJMUIRE  
TEREN PROPRIETATE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE  
SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Beneficiar : CHIS IOANA-MADALINA  
Amplasament : str. Oasului nr. 369A, CF. nr. 282641,  
Nr. cad. 282641, mun. Cluj Napoca, jud Cluj  
Data elaborării : 04/2021  
Proiectant general : S.C. DUAL OFFICE S.R.L.  
Proiectant de specialitate : S.C. Linie Punct S.R.L.

***Obiectul lucrării:***

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii unui imobil cu funcțiune locuire în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism emis de Primăria Cluj Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 282641, cu nr. Cad 282641 al terenului proprietatea privata situat pe strada Oasului nr. 369A, Cluj Napoca.

**2. Incadrarea în zona:**

*Concluzii din documentații deja elaborate:*

În conformitate cu prevederile PUG și Regulamentului de Urbanism al municipiului Cluj Napoca, amplasamentul este inclus în intravilan și este situat în UTR Lir, *Zonă de locuințe- Locuințe cu regim redus de înălțime cu caracter rural.*

Conform regulamentului de urbanism aferent, indicatorii urbanistici maximi admisi sunt **POT de 35 %** și **CUT de 0.9**.

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

*Accesibilitatea la caile de comunicatie:*

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat adiacent unei artere minore de trafic, strada Oasului.

*Suprafata ocupata, limite si vecinatati:*

Parcela, proprietatea beneficiarului, are o suprafata de 505.00 mp, conform situatiei de Carte Funciara nr. 282641.

Parcela studiata este delimitata de parcelele vecine pe laturile de nord-est, sud-vest și nord-vest, iar pe latura sud-est se realizeaza accesul auto și pietonal direct din strada privata.

*Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:*

Suprafata de teren studiat este liber de constructii.

ZONA STUDIATA	EXISTENT	
	mp	%
Suprafata teren	505.00	100.00
Suprafata construita	00.00	0.00
Circulatii auto și pietonale	00.00	0.00
Teren neamenajat	505.00	100.00

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

Parcela, proprietatea beneficiarului, are o suprafata de 505 mp, conform situatiei de Carte Funciara nr. 282641.

In zona studiata terenurile sunt in totalitate proprietati particulare.

*Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc):*

- coeficient seismic Ks = 0,08 g;
- perioada de vibratii Tc = 0,70 sec;
- categoria de importanta "C";

*Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc):*

Parcela studiată este liberă de construcții. Parcelele vecine și din proximitate sunt ocupate de construcții cu regim de înălțime: P+2, D+P+1+R, S+P+1, P+1.

*Echiparea existentă:*

Pe strada care se desprinde din str. Oasului există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și canalizare.

#### **4. Reglementări**

*Obiectivele noi solicitate:*

S-a solicitat construirea unei locuințe semicolective, cu regim de înălțime P+1.

*Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:*

Se va ține cont de o posibilă reamenajare a străzii spre largire, astfel se rezervă o fasie de teren neconstruibil pe întreaga lungime a parcelei de 19.80 m cu o lățime de 1.21 m, rezultând o suprafață de 23.87 mp. Astfel suprafața construibilă din totalul de 505 mp va fi 481.13 mp (505mp - 23.87 mp), indicațiile tehnice se vor calcula cu suprafața de 505.00 mp.

Construcția va avea înălțimea la cornișă de 6.00 m față de cota ±0.00 și +6.15 față de cota terenului amenajat, înălțimea la coama va avea +7.25 m față de cota ±0.00 și +7.40 față de cota terenului amenajat. Amplasarea clădirii pe parcelă urmărește regulamentul de urbanism pentru UTR Lir, astfel clădirea are o distanță de la limita posterioară a terenului (nord-vest) de 6.00 m, față de limitele laterale (nord-est, sud-vest): 3.05 m, retragere/aliniere față de limita frontală cu strada de: 3.75 m (aliniament/retragere existentă). Forma în plan a clădirii propuse se încadrează într-o formă de « Z » cu dimensiunea de: 14.45 m x 11.95 m, suprafața construită propusă de 170.60 mp și desfășurată totală propusă de 340.00 mp.

Categoria de importanță a clădirii este "C", clădire de importanță normală și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 2013 este III.

ZONA STUDIATA	PROPUS	
	mp	%
Suprafața teren	505.00	100.00
Suprafața construită	170.60	33.78
Spații verzi	202.81	40.16
Circulații auto/pietonale	131.59	26.06

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

Accesul pe teren se face din strada care se desprinde din str. Oasului, de pe latura sud-estica. Se propun doua accese auto si pietonal, cate una la fiecare unitate locativa si se va asigura stationarea autovehiculelor doar in interiorul parcelei. Numarul de parcuri a fost calculat astfel:

Conform regulament PUG, este necesar un loc de parcare pentru locuinte individuale(unifamiliale) sau semicolective(familiale). Cladirea contine doua unitati locative, se propune 4 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa, in total rezultand 4 locuri de parcare auto in interiorul incintei.

*Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:*

Realizarea noii constructii se face prin adaptarea acesteia la relieful specific zonei, fara a aduce modificari cadrului natural existent.

*Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:*

Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata curtilor vizibile din circulatiile publice si se va limita in curti ponderea suprafetei mineralizate.

Spatiul verde dintre cladiri si aliniament va fi tratat peisagistic, inierbat si plantat cu arbori si/sau flori ornamentale.

Pentru realizarea imprejmuirilor se va tine seama de imprejmuirile existente.

Pe lateral gardurile vor fi opace in cazul invecinarii cu alte activitati, iar in cazul invecinarii cu spatii plantate, gardurile vor fi transparente sau semiopace.

*Profiluri transversale caracteristice:*

Accesul pietonal si auto exista si se face din drumul privat de pe latura sud-vestica. Conform PUG Cluj Napoca, terenul nu este grevat de o servitute de utilitate publica.

*Regimul de construire:*

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului General de Urbanism (locuinte individuale sau semicolective).

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru locuinte, alte utilizari admise: POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru locuinte, alte utilizari admise: CUT maxim = 0.9

S. construita parter = 170.60 mp

S. construita pt. calcul POT = 173.42 mp

S. desfasurata totala = 340.00 mp

S. desfasurata pentru calcul CUT = 330.72 mp

POT PROPUS = 34.34%

CUT PROPUS = 0.65

*Asigurarea utilitatilor (surse, retele racorduri):*

Pe strada exista retele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apa si canalizare iar cladirile propuse se vor racorda la aceste retele.

INTOCMIT,  
Arh. Corina Moldovan  
**S.C. LINIE PUNCT S.R.L.**

Arh. Emilian Gavrilă  
**S.C. DUAL OFFICE S.R.L.**