

# 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. SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE**

Beneficiar : TIBREA ALINA MIHAELA

Amplasament : str. Artarului nr.48, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj ;

Proiect nr. : 38 / 2021

Data elaborării : octombrie 2021

Proiectant : S.C. ARHIDOM S.R.L.  
S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.  
- arh.urb. Cristina Spaniol

## **1 Obiectul lucrării:**

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.2586 din 19.08.2021 emis de Primăria mun.Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 343454 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 343454 al terenurilor proprietar Tibrea Alina Mihaela , situat pe str.Artarului nr.48 , mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj .

## **2. Încadrarea în zonă:**

Concluzii din documentații deja elaborate:

In conformitate cu prevederile PUG si Regulamentului de Urbanism al mun.Cluj-Napoca , amplasamentul este inclus in UTR = Liu-locuinte cu regim de inaltime redus dispuse pe un parcelar de tip urban.

## **3. Situatia existentă:**

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul si cladirea, care fac obiectul prezentului studiu sunt amplasate într-o zonă periferica mun.Cluj-Napoca, in zona aferenta dotărilor și echipamentelor publice existente.Parcela are acces la strada Artarului.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasata pe str. Artarului nr.48 este proprietate Tibrea Alina Mihaela, și are suprafața masurata de 568 mp, conform situației de Carte Funciară nr.

343454 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 343454 . In prezent parcela este libera de constructii.

Parcela studiata se învecinează pe latura nord pe o lungime de 27.35 m cu parcela proprietate privata , la est pe o lungime de 20.05 m cu o parcelă proprietate privată , la sud pe o lungime de 28.47 m cu strada Artarului, pe latura vest pe o lungime de 19.91 m se invecineaza cu parcela proprietate privata. Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din strada Artarului.

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

In prezent parcela este libera de constructii.Se propune construire locuinta semicolectiva cu regim de inaltime P+E+Er, cu suprafata construita 175,55 mp si suprafata desfasurata 489,05 mp.

#### Destinația clădirilor:

In prezent parcela este libera de constructii. Se propune construire locuinta semicolectiva cu regim de inaltime P+E+Er, cu suprafata construita 175,55 mp si suprafata desfasurata 489,05 mp.

Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuinta individuala si locuinte semicolective, cu regimul de înălțime P- P+2E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

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

Parcela, amplasata pe str. Artarului nr.48 este proprietate Tibrea Alina Mihaela, și are suprafața masurata de 568 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 343454 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 343454.In prezent parcela este libera de constructii

În zonă terenurile sunt partial proprietăți particulare.

#### Parametrii seismici caracteristici zonei

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.În ceea ce privește proiectarea seismică, normativul P100/1-2006 indică zona de calcul seismic F, aceasta fiind caracterizată prin  $a_g=0.08g$ .

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

In prezent parcela este libera de constructii. Se propune construire locuinta semicolectiva cu regim de inaltime P+E+Er, cu suprafata construita 175,55 mp si suprafata desfasurata 489,05 mp.

#### Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrica, gaz, apă si canalizare. Se vor prelungi racordurile si bransamentele existente.

### **4. Reglementări:**

#### Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, amenajari exterioare si imprejmuire teren.

### Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime P+E+Er, distanțele propuse față de limitele existente: de minim 6.00 m față de limita nord, de min. 3,0 m față de limita stradala vest, de min.3.00 m față de limita sud și 3.0 m față de limita vest.

Suprafața construită propusă este de 175.55 mp, cea desfășurată este de 489.05mp.

Categoria de importanță a clădirii este "D", clădire de importanță normală și clasa de importanță a clădirii conform P 100 - 92 este IV.

### Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea propusă va avea destinația de locuință semicolectivă cu două unități locative.

### Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În prezent parcela este liberă de construcții. Se propune construirea locuinței semicolective cu regim de înălțime P+E+Er, cu suprafața construită 175,55 mp și suprafața desfășurată 489,05 mp.

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

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Artarului, cu profilul propus de 9,00 m. Pentru realizarea acestui profil se propune dezmembrarea terenului.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă. Conform PUG Cluj-Napoca, pentru UTR Liu sunt necesare minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu Au >100 mp, prin proiect se propun 2 locuri de parcare.

### Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Realizarea construcției propuse se face prin adaptarea acesteia la relieful specific zonei, fără a aduce modificări cadrului natural existent.

### Condiții de instruire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Obiectivul se află în afara perimetrului de protecție față de obiective cu valoare de patrimoniu.

### 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.

### Profiluri transversale caracteristice:

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Artarului, cu profilul propus de 9,00 m. Pentru realizarea acestui profil se propune dezmembrarea terenului.

Se vor asigura 2 locuri de parcare în incintă. Conform PUG Cluj-Napoca, pentru UTR Liu sunt necesare minim 2 locuri de parcare pentru clădiri cu Au >100 mp, prin proiect se propun 2 locuri de parcare.

### Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime P+E+Er.

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

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (UTR Liu-locuinte cu regim de înaltime redus dispuse pe un parcelar de tip urban).

Suprafața terenului = **568 mp**

Suprafața construită existentă = 0.00 mp

**Suprafața construită propusă = 175.55mp**

Suprafața desfasurata existenta = 0.00 mp

**Suprafața desfășurată propusă = 489.05 mp**

P.O.T. Existent = 0.0 %

P.O.T. propus =  $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (175.55 \times 100.00) / 568 = 30.90\%$

C.U.T. Existent = 0.0

C.U.T. propus =  $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 489.05 / 568 = 0.86$

	<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	0	0	175.55	36.8
2	Zona circulației auto și pietonale	0	0	106.05	22.25
3	Zona verde	568	100	195.40	40.95
4	<b>TOTAL</b>	<b>568</b>	<b>100.00</b>	<b>477</b>	<b>100.00</b>

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, gaz rețele la care va fi racordată construcția propusă.

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. 2586/19.08.2021 s-a cerut construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, pe parcelă proprietate privata proprietate Tibrea ALina , situat pe str.Artarului nr.48, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj .

Șef de proiect,

arh.urb. Cristina Spaniol

