

# 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 : **ELABORARE PUD MANSARDARE LOCUINTA,  
MODIFICARI INTERIOARE SI REFACERE  
IMPREJMUIRE**

Beneficiar : Costan Livia si Costan Daniel-Costin

Amplasament : str. Minerilor nr.30, mun.Cluj-Napoca, jud.Cluj  
Proiect nr. : 98 / 2017  
Data elaborării : decembrie 2017  
Proiectant : S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.  
arh.urb. Cristina Bulmaga

### Obiectul lucrării:

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea autorizării lucrărilor de mansardare locuinta, modificari interioare si refacere imprejmuire , în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.5445 din 15.11.2017 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrărilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 250146 Cluj Napoca, cu nr. Cad. 250146 al terenului proprietatea privata situat in localitatea Cluj-Napoca, str.Minerilor nr.30, jud. Cluj .

## **2. Încadrarea în zonă:**

### Concluzii din documentații deja elaborate:

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

## **3. Situatia existentă:**

### Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul, care face obiectul prezentului studiu este amplasat într-o zonă dezvoltată localității, la distanță convenabilă de dotările și echipamentele publice existente. Are acces la strada Minerilor , ce face legătura cu centrul mun.Cluj-Napoca.

#### Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată pe str. Marasesti nr.30, este proprietatea beneficiarilor și are o suprafață măsurată totală de 136 mp, conform situației din Extras de Carte Funciara nr. 250146 Cluj Napoca, cu nr. Cad. 250146. Parcela studiată se învecinează pe latura nord-est pe o lungime de 19,0 m cu parcela proprietate privată, la nord-vest pe o lungime de 7,18 m cu strada Minerilor, la sud-est pe o lungime de 7,85 m, și la sud-vest pe o lungime de 17,97 m cu parcela proprietate privată. Accesul auto și pietonal se realizează direct din strada Minerilor.

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

În prezent pe parcela cu nr.cad. 250146 există o construcție cu regim de înălțime P și suprafața construită 77,0 mp, pentru care se propune mansardare.

#### Destinația clădirilor:

În prezent pe parcela cu nr.cad. 250146 există o construcție cu regim de înălțime P și suprafața construită 77,0 mp, pentru care se propune mansardare și modificări interioare, și își menține funcțiunea de locuință individuală.

Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația locuințe individuale și blocuri de locuire colectivă cu regimul de înălțime D+P/ P+4E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

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

Parcela, amplasată pe str. Marasesti nr.30, este proprietatea beneficiarilor și are o suprafață măsurată totală de 136 mp, conform situației din Extras de Carte Funciara nr. 250146 Cluj Napoca, cu nr. Cad. 250146. În zonă terenurile sunt în totalitate 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):

În prezent pe parcela cu nr.cad. 250146 există o construcție cu regim de înălțime P și suprafața construită 77,0 mp, pentru care se propune mansardare, și își menține funcțiunea de locuință individuală.

#### Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă și canalizare, la care este racordată clădirea existentă.

### **4. Reglementări:**

#### Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat mansardare, modificări interioare locuința existentă.

#### Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția își modifică regimul de înălțime din P în P+M, se păstrează distanțele față de limitele de proprietate: locuința individuală este amplasată pe limita nord - estică și limita sud-estică pe o lungime de 2,85 m, iar față de limita sud-vestică actuală este retrasă cu minim 2,36 m.

Suprafața construită existentă nu se modifică și este de 77,0 mp , cea desfășurată propusă este de 122,40 mp.

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 studiată va avea destinația de locuință individuală.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

În prezent pe parcela cu nr.cad. 250146 există o construcție cu regim de înălțime P și suprafața construită 77,0 mp, pentru care se propune mansardare, și își menține funcțiunea de locuință individuală.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Minerilor.

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei pe locul de parcare propus . Se propune un loc de parcare în incintă .

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

Mansardarea construcției existente 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:

Nu este cazul, zona fiind în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitecturale 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 împrejurimilor se va ține seama de împrejurimile 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:

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada cu profil de un sens de circulație de 4.96 m

Se va asigura staționarea autovehiculelor doar în interiorul parcelei pe locul de parcare propus . Se propune un loc de parcare în incintă .

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția va avea regimul de înălțime P+M.

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

Se păstrează alinierea clădirilor existente, accesul auto și pietonal se realizează din strada Minerilor.

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism .

Suprafața totală a terenului = **136 mp**

Suprafața construită existentă = **77,0 mp**

Suprafața construită propusă = **77,0 mp**

Suprafața desfășurată existentă totală = **77,0 mp**

Suprafața desfășurată propusă totală = **122,40 mp**

P.O.T. Existent = 56,6 %

P.O.T. propus =  $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (77,0 \times 100,00) / 136,0 = 56,0\%$

**P.O.T. maxim admis = 35,00 %**

C.U.T. Existent = 0.56

C.U.T. propus =  $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 122,4 / 136 = 0.9$

**C.U.T. maxim admis = 0.9**

	<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	77	56.6	77	56.6
2	Zona circulației auto și pietonale	21.8	16.05	21.8	16.05
3	Zona verde	37.2	27.35	37.2	27.35
4	<b>TOTAL</b>	<b>136</b>	<b>100.00</b>	<b>136</b>	<b>100.00</b>

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, gaz, rețele, la care este racordată construcția existentă.

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. 5445 din 15.11.2017 s-a cerut mansardare locuința existentă, modificări interioare, refacere împrejurimi, pe parcelă proprietatea beneficiarilor, din mun. Cluj-Napoca, str. Minerilor nr.30.

Întocmit,

arh.urb. Cristina Bulmaga