

# 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 DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE  
CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE INDIVIDUALE,  
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE,  
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Beneficiar : Costin Calin

Amplasament : str.Georg Friendrich Hegel nr.f.nr., mun.Cluj-Napoca,  
jud.Cluj ;

Proiect nr. : 34 / 2018  
Data elaborării : NOIEMBRIE 2018  
Proiectant : S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING S.R.L.  
- arh.urb. Cristina Bulmaga

## **1Obiectul lucrării:**

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construirii doua locuinte individuale, imprejmuire, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati, în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.203 din 25.01.2018 emis de Primăria mun.Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 320153 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 320153 al terenului proprietar Costin Calin , situat pe str.Georg Friendrich Hegel, nr.f.nr., 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 și clădirea, care fac obiectul prezentului studiu sunt amplasate într-o zonă periferică mun. Cluj-Napoca, în zona aferentă dotărilor și echipamentelor publice existente. Parcela are acces la strada Georg Friedrich Hegel.

#### Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasată pe str. Georg Friedrich Hegel nr.f.nr. este proprietate Costin Calin, și are suprafața măsurată de 2100 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 320153 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 320153. Parcela este liberă de construcții.

Parcela studiată se învecinează pe latura nord pe o lungime de 104.2 m cu parcela proprietate Costin Calin, la vest pe o lungime de 11.90 m cu o parcelă proprietate privată, la sud pe o lungime de 107.27 m cu parcelă proprietate privată, pe latura est pe o lungime de 14.69 m se învecinează cu vale. Se propune dezmembrare pentru strada G.F. Hegel cu profil propus de 9.0 m. Accesul auto și pietonal se propune pe latura nord, prin continuarea drumului de acces existent din strada G.F. Hegel.

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

În prezent parcela este liberă de construcții.

#### Destinația clădirilor:

În prezent parcela este liberă de construcții. Se propune construirea a două locuințe individuale cu regim de înălțime S+P+E. Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuințe individuale și locuințe colective, cu regimul de înălțime P-P+2E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

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

Terenul este proprietate Costin Calin, și are suprafața măsurată de 2100 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 320153 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 320153.

În zonă terenurile sunt parțial 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 parcela este liberă de construcții.

#### Echiparea existentă:

În zonă există rețele edilitare de alimentare cu energie electrică, gaz, apă și canalizare. Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele existente.

### **4. Reglementări:**

#### Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat construirea a două locuințe individuale pe parcela.

### Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime S+P+E și se propun următoarele distanțele față de limitele existente :

-pentru C1 de minim 10.48 m față de limita stradala propusa , de min. 3.0 m față de limita laterala sud si față de limita nord si 80.87 m fata de limita estica.

-pentru C2 de minim 3.00 m față de limita laterala nord , de min. 3.0 m față de limita laterala sud, si 51.82 m fata de limita estica, si 18,05m fata de C1.

Suprafața construită totala este de 288.52mp , cea desfășurată totala este de 865.56 mp.

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

### Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirile propuse vor avea destinația de locuinta individuala.

### Principii de interventie asupra constructiilor existente:

In prezent parcela este libera de constructii.

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

Accesul pietonal și auto se va realiza din str. G.F.Hegel, cu profil propus de 9.0 m .

Se vor asigura 4 locuri de parcare in incinta.

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

Realizarea construcțiilor propuse se face prin adaptarea acestora 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 afla în afara perimetrului de protectie fata 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 in 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 str. G.F.Hegel, cu profil propus de 9.0 m .

Se vor asigura 4 locuri de parcare in incinta.

### Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime S+P+E .

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

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (instituti publice si servicii).

Suprafața terenului = **2100mp**

Suprafața construită existentă = 0.00 mp

Suprafața construită propusă C1 = **156.77mp**

Suprafața construită propusă C2 = **131.75 mp**

Suprafața construită propusă totală = **288.52 mp**

Suprafața desfasurata existenta = 0.00 mp

Suprafața desfășurată propusă C1 = **470.31 mp**

Suprafața desfășurată propusă C2(cu spatii tehnice) = **395.25 mp**

Suprafața desfășurată propusă C2(fara spatii tehnice) = **364.94 mp**

Suprafața desfășurată propusă totală (cu spatii tehnice) = **865.56 mp**

Suprafața desfășurată propusă totală (fara spatii tehnice) = **835.25 mp**

P.O.T. Existent = 0.0 %

P.O.T.propus =  $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (288.52 \times 100.00) / 2100 = 13.73\%$

C.U.T. Existent = 0.00

C.U.T. propus =  $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 835.25 / 928 = 0.90$

	<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	0	0	288.52	13.73
2	Zona circulației auto și pietonale	0	0	412	19.61
3	Zona verde	2100	100	1399.4	66.66
4	<b>TOTAL</b>	<b>2100</b>	<b>100.00</b>	<b>2100</b>	<b>100.00</b>

Asigurarea utilităților (surse, rețele racorduri):

Zona are echipare edilitară cu rețeaua de electricitate, apă, canalizare, gaz rețele la care se vor racorda construcțiile 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. nr.203 din 25.01.2018 s-a cerut construire două locuințe individuale , pe parcelă proprietatea privată Costin Calin, situat pe str.G.F.Hegel, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj .

Șef de proiect,

arh.urb. Cristina Bulmaga