

# 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 UNIFAMILIALA,  
IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

Beneficiar : TOLAN NICOLAE SI DOINA

Amplasament : str. Capitan Grigore Ignat nr.11, mun.Cluj-Napoca,  
jud.Cluj ;

Proiect nr. : 64 / 2019  
Data elaborării : decembrie 2019  
Proiectant : S.C. PROIECT CONSTREX CONSULTING.R.L.  
- arh.urb. Cristina Spaniol

## **1Obiectul lucrării:**

Documentație pentru stabilirea elementelor urbanistice în vederea construire locuinta unifamiliala în conformitate cu Planul Urbanistic General, Regulamentul de Urbanism și Certificatul de Urbanism nr.3094 din 18.07.2019 emis de Primăria mun.Cluj-Napoca.

Beneficiarul a solicitat realizarea lucrarilor în baza Extrasului de Carte Funciara nr. 282944 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 282944 al terenurilor proprietar Tolan Nicolae si Tolan Doina , situat pe sstr. Capitan Grigore Ignat nr.11, 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 = Lip-locuinte cu regim de inaltime redus dispuse pe un parcelar de tip periferic.

## **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 Capitan Grigore Ignat.

### Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Parcela, amplasata pe str. Capitan Grigore Ignat nr.11 este proprietate Tolan Nicolae si Tolan Doina, și are suprafața masurata de 1021 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 282944 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 282944 . Cladirea existenta, conform extrasului CF are destinatia de locuinta unifamiliala cu suprafata construita 112 mp.

Parcela studiata se învecinează pe latura nord pe o lungime de 18.40 m cu strada Barc I , la est pe o lungime de 60.24 m cu o parcelă proprietate privată , la est pe o lungime de 14.19 m cu strada Capitan Grigore , pe latura sud pe o lungime de 65.46 34m se invecineaza cu parcela proprietate privata, la vest 14.75 m cu parcela proprietate privata. Accesul auto si pietonal se realizeaza direct din strada Capitan Grigore Ignat.

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

In prezent pe parcela exista o constructie C1 cu regim de inaltime Parter si suprafata construita 112 mp, suprafata desfasurata 112 mp. Se propune construire locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+M, cu suprafata construita 92,50mp si suprafata desfasurata 206,0mp.

#### Destinația clădirilor:

In prezent pe parcela exista o constructie C1 cu regim de inaltime Parter si suprafata construita 112 mp, suprafata desfasurata 112 mp. Se propune construire locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+M, cu suprafata construita 92,50mp si suprafata desfasurata 206,0mp. Clădirile din zona parcelelor studiate au destinația de locuinta individuala si locuinte semicolective, cu regimul de înălțime P- P+E. Starea tehnică a construcțiilor din zonă este bună.

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

Terenul este proprietate Tolan Nicolae si Tolan Doina, și are suprafața masurata de 1021 mp, conform situației de Carte Funciară nr. 322456 Cluj-Napoca, cu nr. Cad. 282944 . Cladirea existenta, conform extrasului CF are destinatia de locuinta unifamiliala.

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 pe parcela exista o constructie C1 cu regim de inaltime Parter si suprafata construita 112 mp, suprafata desfasurata 112 mp. Se propune construire locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+M, cu suprafata construita 92,50mp si suprafata desfasurata 206,0mp.

#### Echiparea existentă:

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

#### **4. Reglementări:**

#### Obiectivele noi solicitate:

S-a solicitat construire locuinta unifamiliala, imprejmuire teren, amenajare teren si bransamente la utilitati.

#### Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Construcția propusa va avea regimul de înălțime P+M, distanțele propuse fata de limitele existente : de minim 3.00 m față de limita nord , de min. 7,0 m față de limita stradala vest , de min.3.27 m față de limita sud si 23.37m fata de constructia C1.

Suprafața construită propusa este de 92,50 mp , cea desfășurată este de 206,0mp.

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 compozitie pentru realizarea obiectivelor noi:

Clădirea propusa va avea destinația de locuinta unifamiliala.

#### Principii de interventie asupra constructiilor existente:

In prezent pe parcela exista o constructie C1 cu regim de inaltime Parter si suprafata construita 112 mp, suprafata desfasurata 112 mp.Se propune construire locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+M, cu suprafata construita 92,50mp si suprafata desfasurata 206,0mp.

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

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada Capitan Grigore Ignat, cu profil existent de 4,85 m

Se va asigura 2 locuri de parcare in incinta. Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Lip se prevede 1 loc de parcare per locuinta unifamiliala, prin urmare sunt necesare 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 constructiei 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 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 strada Capitan Grigore Ignat, cu profil existent de 4,85 m , și trotuare pe o latura.

Se va asigura 2 locuri de parcare in incinta. Conform PUG Cluj-Napoca , pentru UTR Lip se prevede 1 loc de parcare per locuinta unifamiliala, prin urmare sunt necesare 2 locuri de parcare.

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Construcția propusă va avea regimul de înălțime P+M.

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

Terenul este utilizat în limitele prevăzute conform Regulamentului General de Urbanism (locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip periferic).

Suprafața terenului = **1021 mp**

Suprafața construită existentă = 112.0 mp

**Suprafața construită propusă = 92.50mp**

**Suprafața construită propusă totală = 204.50mp**

Suprafața desfășurată existentă = 112.0 mp

**Suprafața desfășurată propusă = 206.0 mp**

**Suprafața desfășurată propusă totală = 318.0 mp**

P.O.T. Existent = 11,0 %

P.O.T. propus =  $(S_{\text{construită}} \times 100) / S_{\text{teren}} = (204,5 \times 100,00) / 1021 = 20,0\%$

C.U.T. Existent = 0.10

C.U.T. propus =  $S_{\text{desfășurată totală}} / S_{\text{teren}} = 318 / 1021 = 0,31$

	<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Zona construcții	112	11	204.5	20
2	Zona circulației auto și pietonale	58	5.7	104.37	10.22
3	Zona verde	851	83.3	712.13	69.78
4	<b>TOTAL</b>	<b>1021</b>	<b>100.00</b>	<b>1021</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. 3094 din 18.07.2019 s-a cerut construire locuința unifamilială, pe parcelă proprietate privată proprietate Tolan Nicolae și Tolan Doina, situat pe str. Capitan Ignat Grigore nr.11, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Șef de proiect,

