

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE:

### 1.1 Date de recunoaștere a documentației :

- Denumirea lucrării : ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
- Amplasament: str. TRANDAFIRILOR, nr. 3, Cluj Napoca, jud. Cluj.
- Beneficiari: CUPSA VASILE
- Domiciliu: str. BUCURESTI NR.41, Cluj Napoca, jud. Cluj.
- Proiectant: SC.VERTICAL STUDIO S.R.L.
- Data elaborării : SEPTEMBRIE 2022

### 1.2 Obiectul lucrării :

#### *-Solicitări ale temei program si ale Comisiei Tehnice de Urbanism :*

Detalierea zonei studiate, clarificarea aspectelor ce privesc ocuparea si utilizarea terenului, (POT, CUT), accesul auto si pietonal, parcarea auto, spatiul verde aferent, relatia cu vecinatatile, a conditiilor de amplasare si de conformare a constructiei propuse si a amenajarilor de pe amplasament in vederea construirii unei locuinte unifamiliale.

### 1.3 Surse documentare :

- P.U.G. Cluj Napoca
- Regulament aferent P.U.G. Cluj Napoca
- Certificat de Urbanism nr. 984/18.04.2022 (valabil 24 luni)

## 2. INCADRARE IN LOCALITATE

### 2.1 Concluzii din documentatiile deja elaborate :

#### *-Situarea obiectivului in cadrul localitatii:*

Terenul de amplasament in suprafata totala de 1000 mp cu Nr. CF. 334485; si NR. CAD. 334485; este situat pe strada Trandafirilor la nr. 3, in intravilanul constructibil al Municipului Cluj Napoca, in zona de nord -vest a localitatii.

#### *-Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:*

Amplasamentul studiat este inclus, conform P.U.G. UTR- Lip.

## 3. SITUATIA EXISTENTA :

### 3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie :

Accesul auto si pietonal pe parcela exista si se realizeaza direct din strada Trandafirilor.

Nu se pune problema unui trafic suplimentar semnificativ generat de construirea locuintei familiale propuse prin documentatia de fata.

### **3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati:**

Terenul care face obiectul acestui PUD are o suprafata de 1000mp cu Nr. CF. 334485; si NR. CAD. 334485, avand urmatoarele vecinatati:

- la est proprietate privata  
Topo-7963
- la sud proprietate private  
Topo-7971
- la nord proprietate private  
Topo -7968 si CAD 25091
- la vest domeniu public Str. Trandafirilor

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

Terenul de amplasament are edificat asupra sa in momentul de fata o locuinta parter cu suprafata construita de 128mp in care se locuieste in momentul de fata.

### **3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic :**

Principalele functiuni in zona sunt, in principal cele de locuire (locuinte familiale si colective) .

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

Terenul de amplasament in suprafata totala de 1000mp cu Nr. CF. 334485; si NR. CAD. 334485; conform extrasului CF aflat in copie la dosar, se afla in proprietatea d.lui Cupsa Vasile si sotiei Cupsa Sanda-Daniela

### **3.6 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare :**

#### **Evaluarea presiunii convenționale:**

Pentru „CONSTRUIRE CASĂ UNIFAMILIALĂ P+M”, în condițiile existenței unei construcții tip parter, din categoria de construcții D - construcții de importanță redusă și care respectă toate datele furnizate de către beneficiar și proiectant, se recomandă presiunea convențională de bază  $P_{conv}=300kPa$  pentru fundații continue având lățimea tălpii  $B=1,00m$ , (corecțiile pe adâncime și lățime urmând a se aplica de către inginerul structurist), calculată la adâncimea  $D=2,00m$  sub CTN , la stratul constituit din „argila vartoasa cafenie” în care se propune fundarea construcției, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

Se recomandă fundarea la -1,20m față de CTN, pe stratul constituit din „argila vartoasa cafenie”.

În baza observațiilor directe din teren și celor mai sus menționate precizăm următoarele:

- Conform Codului de Proiectare Seismică, indicativ P100-1/2013, construcția se încadrează în clasa III de importanță, iar conform HG 766/1997 se încadrează în categoria clădirilor de importanță redusă-D.

- Seismic, amplasamentul se află, conform normativului P100/2013, în zona cu valorile coeficienților  $a_g = 0,10g$  și  $T_c = 0,7sec$ .

- Conform normativului NP 074/2022, aceste pământuri în care se va funda construcția, datorită caracteristicilor lor, corespund condițiilor „terenurilor bune pentru fundare” și după punctajul acumulat, lucrarea poate fi încadrată în „categoria geotehnică de grad 1 - cu risc geotehnic redus”.

- Presiunea convențională de bază  $P_{conv}=300kPa$  pentru fundații continue având lățimea tălpii  $B=1,00m$ , (corecțiile pe adâncime și lățime urmând a se aplica de către inginerul structurist), calculată la adâncimea  $D=2,00m$  sub CTN, la stratul constituit din „argila vartoasa cafenie” în care se propune fundarea construcției, respectându-se STAS 6054/77 și conform normativului NP 112/2014.

- Se recomandă fundarea la  $-1,20m$  față de CTN, pe stratul constituit din „argila vartoasa cafenie”.

- Adâncimea maximă de îngheț în zona amplasamentului în special și în cadrul arealului Cluj Napoca, în general, este de  $0.80m$ , ce rezultă din lucrări de specialitate (conf. STAS 6054/77).

### **3.7 Accidente de teren :**

Configurația topografică și structura litologică a zonei conferă amplasamentului și perimetrului învecinat o deplină stabilitate, riscul declanșării unor fenomene geodinamice care ar putea afecta construcțiile fiind practic nul.

### **3.8 Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad $K_s$ , $T_c$ ) :**

Municipiul Cluj-Napoca face parte din zona cu adâncimea maximă de îngheț de  $80-90$  cm conform STAS 6054-77, iar potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător macrozonei F care se caracterizează printr-o valoare de vîrf a accelerației terenului  $a_g = 0,08$  pentru un interval mediu de recurență  $IMR = 100$  de ani și o perioadă de control a spectrului de răspuns  $T_c = 0,7$  secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

### **3.9 Analiza fondului construit existent :**

Terenul de amplasament are edificat asupra sa in momentul de fata o locuinta parter cu suprafata construita de  $128$  mp in care se locuieste in momentul de fata.

- P.O.T.<sub>existent</sub> = 13%

- C.U.T.<sub>existent</sub> = 0,13.

### **3.10 Echiparea existenta :**

Zona este dotata cu urmatoarele retele edilitare: energie electrica, apa-canal, gaze.

## **4. REGLEMENTARI :**

#### 4.1 **Obiective noi solicitate prin tema program :**

In plansa cu Reglementari urbanistice sunt indicate toate elementele propuse, inclusiv bilantul teritorial si indicii urbanistici. Investitorii doresc construirea unei locuinte unifamiliale, care sa poate asigura nevoile de locuire ale familiei.

#### 4.2 **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor :**

Se doreste pastrarea imobilului vechi si construirea unui nou imobil.

Imobilul nou propus va respecta regula de amplasare identificata in zona si anume la cca 4,18 m de o limita laterala - laterala Nordica, 3 m fata de cea sudica si 3 m fata de constructia existent. Înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 8 m, fiind amplasata cu acordul vecinilor.

Intrucat pe parcela se afla un imobil si se propune al doilea ,se va elabora un PUD, prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Cladirea nou proiectata se prezinta sub forma rectangulara cu regim de P+M si cu dimensiunile de gabarit in plan de 12 x 7 m, cu parterul destinat zonei de zi iar mansardei zonei de noapte.

#### 4.3 **Capacitatea, suprafata desfasurata :**

Se doreste realizarea unei locuinte unifamiliale cu regim de P+M care sa dispuna de toate facilitatile si dotarile functionale necesare unei familii.

Locuinta va dispune de :

Aria construita CASA NOU PROPUSA	=	84mp
Aria desfasurata CASA NOU PROPUSA	=	168,00 mp
Regim de inaltime	=	P+M
H max cornisa(atic)	=	3,5 m
H max.	=	8,0 m

#### 4.4 **Caile de comunicatie :**

*-Organizarea circulatiei auto:*

Terenul de amplasament are acces auto direct asigurat asigurat din strada Trandafirilor, acces ce se pastreaza, urmand doar a se moderniza imprejmuirea. In curte este asigurat un numar total de doua locuri de parcare.

*-Organizarea circulatiei pietonale:*

Accesul pietonal se realizeaza tot din strada Trandafirilor direct. In interiorul incintei, circulatia pietonala se va face pe trotuarele prevazute, pe aleile si suprafetele dalate propuse.

#### 4.5 **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi :**

Suprafata de teren ramasa in afara circulatiilor pietonale si a parcarilor si circulatiilor auto, va fi plantata si inierbata. Astfel spatiile verzi vor fi dispuse in special in zona sudica a parcelei.

#### 4.6 **Protectia mediului :**

Zona analizata prin PUD nu are probleme speciale de mediu si nu este previzibila necesitatea intocmirii unui studiu de impact. Pe parcele in cauza nu exista valori de patrimoniu care necesita protectie. Nu exista emisii sau deversari care sa reprezinte surse de poluare.

Apele de ploaie de pe acoperisuri si suprafetele impermeabilizate pot fi dirijate spre reseaua de colectare pluviala stradala. Toate spatiile libere vor fi plantate (plantatii dispuse perimetral, gardurile de incinta vor fi dublate de garduri vii, iedera, etc. )

#### **4.7 Regimul de construire ( alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului :**

Imobilul nou propus va fi amplasat la cca 4,18 m de o limita laterala - laterala nordica. Inaltimea clădirii, nu va depăși 8 m.

Cladirea nou proiectata se prezinta sub forma rectangulara cu regim de P+M si cu dimensiunile de gabarit in plan de 12 x 7 m, parterul destinat zonei de zi iar mansarda zonei de noapte.

Ea va fi amplasat pe teren dupa urmatoarele coordonate: minim 3 m fata de limita sudica, minim 4.25 m fata de limita Nordica respective 21.20 m fata de cea estica. Fata de strada va fi amplasata la cca. 24.15 m Pentru zona studiata P.O.T.-ul este 35 %, cel de pe parcela in studiu fiind de 22%.

#### **4.8 Coeficientul de utilizare al terenului :**

Pentru zona studiata C.U.T.-ul este 0,9 cel de pe parcela in studiu fiind de 0,3

#### **4.9 Asigurarea utilitatilor :**

In momentul de fata exista racorduri pentru toate utilitatile la locuinta existenta Acestea vor fi redimensionate daca este cazul pentru a asigura utilitatile la locuinta nou propusa astfel ca aceasta se va racorda la toate utilitatile urbane (apa-canal, gaze si energie electrica) existente pe strada Trandafirilor. Incalzirea spatiilor si apa calda menajera se vor obtine de la catre o centrala termica amplasata in bucatarie ce foloseste combustibil gazul metan, a carui cota de furnizare se stabileste de catre DISTRIGAZ NORD Cluj, ce va fi ajutata de sisteme alternative (panouri solare etc). Gunoiul menajer se va acumula in pubele inchise dispuse intr-un spatiu special amenajat, care se vor ridica periodic de catre un serviciu de salubritate local pe baza de contract.

Cluj Napoca  
Octombrie 2023

intocmit  
Arh.dipl. Chiroasca Razvan  
Coordonator Arh.dipl. Pavel Florin