

## ***MEMORIU TEHNIC***

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1.Date de recunoastere a documentatiei**

**Elaborare P.U.D. pentru construire locuinta semicolectiva (familiala) cu 2 unitati locative,imprejmuire teren,racorduri si bransamente**

- Proiect nr.01/2018
- Beneficiar:BARA BOGDAN VALER
- Amplasament:str.Cezar Baltag,nr.30B,Cluj-Napoca, jud.Cluj
- Proiectant general: S.C."PLAN TRADE"S.R.L.  
Cluj-Napoca,str.Iugoslaviei nr.64-A
- Faza de proiectare:P.U.D.

#### **1.2.Obiectivul lucrarii**

Solicitari ale temei:

**Elaborare P.U.D. pentru construire locuinta semicolectiva (familiala) cu 2 unitati locative,imprejmuire teren,racorduri si bransamente**, conform certificatului de urbanism nr.32/04.01.2018.

#### **1.3.Surse de documentare**

**Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:**

- Plan Urbanistic General Cluj-Napoca

### **2.INCADRAREA IN ZONA**

Amplasamentul studiat in suprafata de 697 mp este inscris in CF nr. 252254,nr.cad.252254;proprietatea numitului BARA BOGDAN VALER

Adresa amplasament studiat:str.Cezar Baltag,nr.30B,Cluj-Napoca, jud.Cluj

**-teren:** CF nr. 252254 si nr.cad. 252254

**-constructii:**nu exista

#### **2.1.CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR**

##### **Regimul tehnic:**

UTR-Liu-zona in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice;

locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

P.O.T=35%

C.U.T.=0,9

### **3.SITUATIA EXISTENTA**

### 3.1.ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din strada Cezar Baltag,pe o alee cu profil de 4,0m,circulatii create prin PUD aprobat cu HCL nr.251/19.04.2005.

### 3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 697mp este proprietatea numitului BARA BOGDAN VALER, conform CF nr.252254,nr.cad. 252254 anexat,este neconstruit.

**P.O.T. existent=0,00%**

**C.U.T. existent=0,00**

### 3.3.SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este neconstruit.

### 3.4.CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita.Conform intentiilor generale zona prezinta interes pentru constructii de locuinte familiale cu regim de inaltime parter cu unu sau doua nivele.Terenul studiat in suprafata de 697 mp,proprietatea numitului BARA BOGDAN VALER, conform extrasului C.F. anexat,este neconstruit.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte,cu regim de inaltime D+P+E, respectiv D+P+2E.

Terenul este marginit pe laturile nord,sud si est de proprietati private,la partea vest de strada Alexandre Dumas.

Terenul are o inclinatie pe directia sud-est spre nord-vest.

Accesul auto si pietonal se face din str.Cezar Baltag,prin aleea de acces.

### 3.5.DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona:locuinte.

### 3.6.TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR,CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat este proprietatea numitului BARA BOGDAN VALER conform CF nr.252254 , nr.cad. 252254, anexat.

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Conform studiului geotehnic efectuat in zona, s-a stabilit ca stratificatia terenului in zona este sol vegetal si umplutura;argila slab

nisipoasa cafenie,tare,cu fragmente si vinisoare de carbonat de calciu;argila nisipoasa cafenie,tare,cu fragmente si vinisoare de carbonat de calciu ; nisip prafos galben,umed,indesat,cu bolovani grezosi.Stratul bun de fundare este argila slab nisipoasa cafenie,tare,cu fragmente si vinisoare de carbonat de calciu,la adancimea minima de 1,50m de la cota terenului natural pentru care  $p_{conv}=340kPa$ .

### 3.8.ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma regulata si are o inclinatie constanta pe axa sud-est spre nord-vest(aproximativ 3,50m).

### 3.9.ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana a fost interceptata in foraje la cota -4,50m,respectiv 4,00m. In perioade bogate in precipitatii,apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota,pana la nivelul natural al terenului.

### 3.10.PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic municipiul Cluj-Napoca se incadreaza in zona F,conform normativului P100/92,valoarea perioadei punctului de colt fiind  $T_c=0,7$  sec, $a_g=0,10$ ,conform P100-1/2013.

### 3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este neconstruit

### 3.12.ECHIPARE EXISTENTA

Strada Cezar Baltag dispune de toate retelele edilitare: apa,canalizare,gaz metan,telefonie si curent electric.Obiectivul propus va fi alimentat de la acestea prin racorduri si bransamente proprii.

## 4.REGLEMENTARI

### 4.1.OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

- pe terenul de 697 mp se propune:
- construirea unui corp de cladire cu destinatia de locuinta semicolectiva(familiala),cu regim de inaltime P+E,cu garaj auto pentru 2 masini la parter,amplasat la distanta de 5,00m fata de limita de proprietate din sud-vest;4,24m la sud-est si 4,66m la nord-vest. Fata de aleea de acces cladirea se retrage cu 6,00m.

### 4.2.FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Accesul auto si pietonal in incinta se face din aleea de acces pe latura nord-estica.

### 4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA

#### **Constructii propuse**

destinatie-locuinta semicolectiva-familiala(2 apartamente)

regim de inaltime propus:P+1E

Hmaxim cornisa peste etaj=8,00m

Hmaxim cladire=12,0m



Sc= 228mp

Sd= 400mp

-categoria de importanta "C"

-clasa de importanta III

-grad de rezistenta la foc II

-zona seismica de calcul F

#### 4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

**P.O.T. maxim =35%**

**C.U.T. maxim =0,9**

Stere=697mp						
Categoria de folosinta:		EXISTENTA A		PROPUA Cc		
Nr.CF. 252254, Nr.cad. 252254,						
ZONA STUDIATA Stere TOTALA=697mp			EXISTENT		PROPU	
BILANT TERITORIAL	TEREN		mp	%	mp	%
	CONSTRUCTII		697	100	228	32
	CIRCULATII	AUTO/PARCAJE	-		132	18
		PIETONALE	-		59	10
	TERASE		-	-	-	-
	SPATII VERZI		697	100	278	40

**P.O.T. propus  $Sc/St=228mp/697mp = 32\%$**

**C.U.T. propus  $Sd/St =400mp/697mp= 0,57$**

#### 4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal in incinta se face din aleea de acces desprins din strada Cezar Baltag, conform planului de situatie anexat.

#### 4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

##### **Regim tehnic:**

UTR-Liu-locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

P.O.T.=35%

C.U.T.=0,9

#### **4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR**

Strada Cezar Baltag dispune de retelele de apa, canalizare, gaz metan, telefonie si curent electric care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilelor.

#### 5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune:

**ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (FAMILIALA) CU 2 UNITATI**

LOCATIVE,IMPREJMUIRE TEREN,RACORDURI SI  
BRANSAMENTE

Intocmit

Arh. Pop Sorin Cristian  
Indrumator R.U.R. Katona Julia



*Handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C' followed by a stylized mark.*