

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

RECONSTRUIRE IMOBIL, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

BENEFICIAR: RAIHA OCTAVIAN si RAIHA DORINA VIOLETA

AMPLASAMENT: str.Ospatariei,nr.3,loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Loredana Toader

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.

1.2. OBIECTUL LUCRARIII:

Solicitari ale temei:

RECONSTRUIRE IMOBIL, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/22.12.2014 si a modificarii partiale si completarii Regulamentului Local de Urbanism aferent documentatiei "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca" aprobat prin Hotararea nr.493/2014, aprobata cu Hotararea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca 118/01.04.2015, nr.737/18.07.2017

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat în suprafata totala de 64,00 mp este proprietatea privata a RAIHA OCTAVIAN, RAIHA DORINA VIOLETA conform C.F. NR.321388, NR.cad.321388
Adresa amplasament studiat:
str.Ospatariei,nr.3,loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic: UTR-RrM1- PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII, ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS

P.O.T.=50%

C.U.T.=2.6



3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul pietonal se face din drumul existent strada Ospatariei.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat în suprafata totala de 64,00 mp este proprietatea privata a lui RAIHA OCTAVIAN, RAIHA DORINA VIOLETA conform C.F. NR.321388, NR.cad.321388.

Pe terenul studiat a existat o constructie care in urma unei explozii de la reseaua de gaz a fost desfiintata in regim de urgenta.

Terenul este marginit pe laturile nord,vest si sud de proprietati private, la partea estica de strada Ospatariei.

Accesul pietonal se face direct din strada Ospatariei.

P.O.T. existent =0.00%

C.U.T. existent= 0.00

3.3. SUPRAFETE 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 în suprafata totala de 64,00 mp este proprietatea privata a RAIHA OCTAVIAN, RAIHA DORINA VIOLETA conform C.F. NR.321388, NR.cad.321388.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte,cu regim de inaltime: P, P+M, P+1E+M, P+2E+M.

Terenul este marginit pe laturile nord, sud, si vest de proprietati private, la partea estica de strada de acces Ospatariei.

Terenul este plat.Cota terenului este peste cota strazii .

Accesul pietonal se face din strada de acces Ospatariei.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zona: locuinte

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

Terenul studiat in suprafata totala de 64,00 mp este proprietatea privata a RAIHA OCTAVIAN, RAIHA DORINA VIOLETA conform C.F. NR.321388, NR.cad.321388.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii,apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota,pana la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic judetul Cluj se incadreaza in zona F,conform normativului P100/92,valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c=0,7$ sec,
 $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este neconstruit.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principala de acces dispune de toate retelele edilitare: apa,canalizare, gaz, si energie electrica.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

-reconstruirea imobilului initial cu functiune locuinta unifamiliala si regim de inaltime P pe terenul in suprafata de 64 m^2 proprietate privata RAIHA OCTAVIAN, RAIHA DORINA VIOLETA ,amplasat in teren calcan fata de limita nordica si vestica, la distanta de 1.39 m fata de limita estica str.Ospatariei, la distanta de 0.94 m fata de limita sudica.

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale cladirilor din vecinatate .

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilului propus pentru reconstruire cu regim de inaltime P va avea functiune locuinta unifamiliala.

Imobilul va fi amplasat in teren calcan fata de limita nordica si vestica, la distanta de 1.39 m fata de limita estica str.Ospatariei, la distanta de 0.94 m fata de limita sudica.

Accesul pietonal se face din strada de acces Ospatariei.

CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

Constructie propusa

destinatie-functiune locuinta unifamiliala

S teren studiat= 64 m^2

proprietate privata

RAIHA OCTAVIAN, RAIHA DORINA VIOLETA

C.F. NR.321388, NR.cad.321388

S construita imobil= 45.60 m^2

S desfasurata imobil= 45.60 m^2

S utila imobil= 32.00 m^2

P.O.T.existent=0.00%

P.O.T.propus=71.25%

Regim de inaltime propus P

Nr. unitati locative propuse=1

Inaltimea maxima la cornisa (fata de cota CTA) =+4.60 m

Inaltimea maxima la coama (fata de CTA) =+7.65 m

C.U.T.existent=0.00

C.U.T.propus=0.71

S teren initial=172 m²

compus din:

S teren=108 m²

conf CF nr.321389, Nr cad.321389

S construita imobil existent=37.00 m²

S desfasurata imobil existent=37.00 m²

S teren studiat=64 m²

conf C.F. NR.321388, NR.cad.321388

S construita imobil propus=45.60 m²

S desfasurata imobil propus=45.60 m²

Sc totala=82.60 m²

Sd totala =82.60 m²

P.O.T.=48.02% -raportat la teren initial

C.U.T.=0.48 -raportat la teren initial

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

<u>BILANT</u> <u>TERITORIAL</u>	Proprietate privata		Proprietate privata	
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren	64.00	100%	64.00	100%
Constructii	—	—	45.60	71.25%
Circulatii alei pietonale	—	—	7.00	10.95%
Circulatii auto/parcari	—	—	—	—
Spatii verzi	64.00	100%	11.40	17.80%
Teren neamenajat	—	—	—	—

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

Accesul pietonal se face din strada de acces Ospatariei.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

UTR-RrM1- PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII, ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS

P.O.T.=71.25%

C.U.T.=0.71

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Strada principala de acces dispune de toate retelele edilitare: apa, canalizare, gaz, si energie electrica care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilelor.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune:

RECONSTRUIRE IMOBIL, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str.Ospatariei,nr.3,loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

Intocmit

arh. Sonia Nicula

arh. Loredana Toader



