

**ELABORARE PUD SI DTAC
LOCUINTA SEMICOLECTIVA(DOUA UNITATI
LOCATIVE),
IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI**

str. Dobrogei nr.1E, loc. Cluj-Napoca,
jud.Cluj

BENEFICIAR:

VAJAS IOAN si

VAJAS MONIKA

str.Dobrogei,nr.2,ap.2,loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT:

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

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

Ing. Istvan Varga

arh. Sonia Nicula

arh. Loredana Toader

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ELABORARE PUD SI DTAC LOCUINTA SEMICOLECTIVA(DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

BENEFICIAR: VAJAS IOAN si VAJAS MONIKA

AMPLASAMENT: str. Dobrogei nr.1E, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

PROIECTANT:

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

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

Ing. Istvan Varga

arh. Sonia Nicula

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.

1.2.OBIECTUL LUCRARI:

Solicitari ale temei:

ELABORARE PUD SI DTAC LOCUINTA SEMICOLECTIVA(DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobată cu HCL nr.493/2014

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat în suprafața totală de 750 m² este proprietate privată VAJAS IOAN și VAJAS MONIKA

conform C.F. NR.330288,Nr.cad. 330288 anexat, este neconstruit.

Adresa amplasament studiat:

str. Dobrogei nr.1E, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj

-teren: C.F. NR.330288,Nr.cad. 330288

-construcții: nu există

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

UTR-Lip-

locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

P.O.T.=35%

C.U.T.=0.9

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto și pietonal se face din drumul existent strada Dobrogei, care se va continua până la parcela studiată cu o suprafață de teren de 125.00 m² cu destinație de drum conform CF.Nr.330289, nr.cad.330289 aflată în proprietatea lui Vajas Ioan și Vajas Monika și Farkas Peti, Farkas Klara.

Terenul cu destinație drum a fost dezmembrat pentru modernizarea străzii Dobrogei.Strada Dobrogei este asfaltată și propusă pentru reglementare la profil de 6,00 m iar lățimea trotuarului variază pe lungimea străzii.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat în suprafața totală de 750 m² este proprietate privată VAJAS IOAN și VAJAS MONIKA, conform C.F. NR.330288, Nr.cad. 330288 anexat, este neconstruit.

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 construită. Conform intențiilor generale zona prezintă interes pentru construcții de locuințe familiale cu regim de înălțime parter cu unu sau două nivele.

Zona din vecinătatea terenului studiat este ocupată de clădiri de locuințe, cu regim de înălțime: P, D+P+M, P+1E, P+1E+M.

Terenul este marginit pe laturile nord, sud, est și vest de proprietăți private, la partea nord-estică de drumul de acces.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zona: locuirea.

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

Terenul studiat în suprafața totală de 750 m² este proprietate privată VAJAS IOAN și VAJAS MONIKA, conform C.F. NR.330288, Nr.cad. 330288 anexat, este neconstruit.

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 formă regulată.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

În perioade bogate în precipitații, apă subterană poate să apară sub formă de infiltrații la orice cota, până 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, romtelecom si curent.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

Construirea unui imobil cu 2 unitati locative pe terenul studiat in suprafata de 750 m^2

proprietate privata VAJAS IOAN si VAJAS MONIKA ,cu regim de inaltime S+P+1E, amplasat in teren la distanta de 3.45 m fata de limita nord-vestica(laterala), la distanta de 3.00 m fata de limita nord-estica, la distanta de 8.75 m fata de limita sud-vestica (posteroara), la distanta de 4.10 m fata de limita sudica.

In incinta se vor amenaja 4 locuri de parcare aferente imobilului propus cu destinatie locuinta cu 2 unitati locative.

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

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul propus cu 2 unitati locative amplasat in teren la distanta de 3.45 m fata de limita nord-vestica(laterala), la distanta de 3.00 m fata de limita nord-estica, la distanta de 8.75 m fata de limita sud-vestica (posteroara), la distanta de 4.10 m fata de limita sudica.

In incinta se vor amenaja 4 locuri de parcare aferente imobilului propus cu destinatie locuinta cu 2 unitati locative.

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA.

S teren studiat=750 m²
C.F. NR.330288,Nr.cad. 330288
proprietate privata
Vajas Ioan si Vajas Monika

S construita imobil=155.35 m²
S desfasurata imobil=454.95 m²

P.O.T.existent=0.00%

P.O.T.max propus=35.00%

Regim de inaltime propus **S+P+1E**
Nr. unitati locative propuse=2
Nr. locuri parcare in incinta propuse=4

Bilant teritorial:

-spatii verzi amenajate:

S propus=399.65 m²

-trotuare:

S propus =55.00 m²

Inaltimea maxima la cornisa (fata de cota ±0.00) =+5.15 m

Inaltimea maxima la cornisa (fata de CTA/CTN) =+5.45 m

Inaltimea maxima la coama (fata de cota ±0.00) =+8.30 m

Inaltimea maxima la coama (fata de CTA/CTN) =+8.60 m

C.U.T.existent=0.00

C.U.T.max propus=0.9

Nota:

-suprafata aferenta Lip =629.00 m²

-suprafata aferenta Ve =121.00 m²

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

BILANT TERITORIAL	Proprietate privata EXISTENT		Proprietate privata PROPOS	
	mp	%	mp	%
Teren	750.00	100%	750.00	100%
Constructii	-	-	155.35	20.71%
Circulatii alei pietonale	-	-	55.00	7.33%
Circulatii auto/parcari	-	-	100.00	13.33%
Terasa	-	-	40.00	5.33%
Spatii verzi	-	-	399.65	53.29%
Teren neamenajat	750.00	100%	-	-

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

Accesul auto si pietonal se face din drumul existent strada Dobrogei, care se va continua pana la parcela studiata cu o suprafata de teren de 125.00 m² cu destinatie de drum conform CF.Nr.330289, nr.cad.330289 aflata in proprietatea lui Vajas Ioan si Vajas Monika si Farkas Peti, Farkas Klara.

Terenul cu destinatie drum a fost dezmembrat pentru modernizarea strazii Dobrogei.Strada Dobrogei este asfaltata si propusa pentru reglementare la profil de 6,00 m iar latimea trotuarului variaza pe lungimea strazii.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

UTR-Lip-

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

P.O.T.=35%

C.U.T.=0.9

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Drumul principal de acces dispune de retelele apa,canalizare, gaz,romtelecom si curent care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilelor.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune:

**ELABORARE PUD SI DTAC LOCUINTA SEMICOLECTIVA(DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
str. Dobrogei nr.1E, loc. Cluj-Napoca, jud.Cluj**

Intocmit

arh. Sonia Nicula

arh. Loredana Toader