

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Elaborare P.U.D. pentru construire locuinta unifamiliala,imprejmuire teren,racorduri si bransamente

-Proiect nr.111/2016

-Beneficiari:DAVIDESCU GHEORGHE si DAVIDESCU ADRIANA

-Amplasament:Cluj-Napoca,str.Romul Ladea nr.102, 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 unifamiliala,imprejmuire teren,racorduri si bransamente,conform certificatului de urbanism nr.1026/14.03.2019.

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 500mp este inscris in CF nr. 317261,nr.cad. 317261 in proprietatea numitilor DAVIDESCU GHEORGHE si DAVIDESCU ADRIANA.

Adresa amplasament studiat:Cluj-Napoca,str.Romul Ladea nr.102, jud.Cluj

-**teren**:C.F. nr.317261,nr.cad. 317261

-**constructii**:nu exista

2.1.CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

UTR-Liu-zona construita 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 Romul Ladea.Strada Romul Ladea este asfaltata si reglementata la profil de tip III.B-18m.Aceasta este afectata de servitute de utilitate publica,beneficiarii realizand dezmembrarea terenului pentru asigurarea profilului necesar.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 500 mp este proprietatea numitilor DAVIDESCU GHEORGHE si DAVIDESCU ADRIANA, conform C.F. nr.317261, nr. cad. 317261,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 500 mp,proprietatea numitilor DAVIDESCU GHEORGHE si DAVIDESCU ADRIANA, conform extrasului C.F. anexat,este neconstruit.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte,cu regim de inaltime:S+P+M si D+P+M.

Terenul este marginit pe laturile nord-vest,sud-est si sud-vest de proprietati private,la partea nord-estica de str.Romul Ladea.

Terenul are o declivitate pe directia nord-sud,ridicat de la nivelul strazii.

Accesul auto si pietonal se face din str.Romul Ladea.

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 numitilor DAVIDESCU GHEORGHE si DAVIDESCU ADRIANA conform C.F. nr.317261, nr. cad. 317261 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 negru;argila nisipoasa

maronie de consistenta tare;argila prafoasa maronie galbuie tare.Stratul bun de fundare este argila nisipoasa maronie de consistenta tare,la adancimea de 1,10m de la cota terenului natural pentru care $p_{conv}=348kPa$.

3.8.ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma regulata si prezinta o forma cu o declivitate constanta.

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 municipiul Cluj-Napoca se incadreaza in zona F,conform normativului P100/92,valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,10$.

3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este neconstruit

3.12.ECHIPARE EXISTENTA

Strada principala de acces dispune de toate retelele edilitare: apa,canalizare,gaz metan,telefonie si curent electric.

4.REGLEMENTARI

4.1.OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

- pe terenul de 500 mp se propune a se construi o cladire cu garaj la subsol pentru 2 masini
- construirea unui corp de cladire cu destinatia de locuinta unifamiliala,cu regim de inaltime S+P+M, amplasat la distanta de 3,00m fata de limita de proprietate din nord,3,00m la nord si 6,00m la est .Fata de strada Romul Ladea cladirea se retrage cu 3,00m de la aliniament.

4.2.FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Accesul pietonal in incinta se pastreaza cel existent din str.Romul Ladea.Accesul auto se propune pe coltul nord-estic al parcelei.

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA

Constructii propuse

destinatie-locuinta unifamiliala(1 apartament)

regim de inaltime propus:S+P+M

Hmaxim cornisa=5,95m

Hmaxim coama=8,06m

Sc= 111mp

Sd= 286mp

- categoria de importanta "C"
- clasa de importanta III
- grad de rezistenta la foc III

-zona seismica de calcul F

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

P.O.T. maxim =35%

C.U.T. maxim =0,9

BILANT TERITORIAL					
	ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1.	SUPRAFATA TOTALA TEREN STUDIAT	500	100	500	100
2.	CONSTRUCTII EXISTENTE CONSTRUCTII PROPUSE	0	-	111	22.2
3.	CIRCULATII CAROSABILE PIETONALE	0 0 0	- - -	79 32 47	15.8
4.	SPATII VERZI	0	-	262	52.4
5.	TEREN DEZLIPIT	0	-	48	9.6

P.O.T. propus $S_c/S_t=111\text{mp}/500\text{mp} = 22,2\%$

C.U.T. propus $S_d/S_t =286\text{mp}/500\text{mp}= 0,57$

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

Accesul auto si pietonal in incinta se face din str.Romul

Ladea,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 Romul Ladea 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
UNIFAMILIALA,IMPREJMUIRE TEREN,RACORDURI SI
BRANSAMENTE

Intocmit

Arh.Hanga Ladislau
Arh.Katona Julia