

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.24/2019

-Beneficiari: NEAG DANIEL si NEAG LOREDANA-DELIA

-Amplasament:Cluj-Napoca,str.Morii f.n., 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.1613/12.04.2019.

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 820 mp este inscris in CF nr. 292335,nr.cad. 292335 in proprietatea numitilor NEAG DANIEL si NEAG LOREDANA-DELIA.

Adresa amplasament studiat:Cluj-Napoca,str.Morii f.n., jud.Cluj

-teren:C.F. nr.292335,nr.cad. 292335

-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 Morii,pe drumul de servitute existent.Strada Morii este modernizata,cu profil prestabilit si nu este afectata de servitute de utilitate publica.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 820 mp este proprietatea numitilor NEAG DANIEL si NEAG LOREDANA-DELIA, conform C.F. nr.292335,nr.cad. 292335,anexat,este neconstruit.

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

C.U.T. existent=0,00

3.3.SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUIE 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 820 mp,proprietatea numitilor NEAG DANIEL si NEAG LOREDANA-DELIA, conform extrasului C.F. anexat,este neconstruit.

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

Terenul este marginit pe laturile nord,sud,est si vest de proprietati private,la partea sud-vestica de drumul de servitute.

Terenul are o forma plana.

Accesul auto si pietonal se face din str.Morii pe drumul de servitute.

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 NEAG DANIEL si NEAG LOREDANA-DELIA conform C.F. nr.292335,nr.cad. 292335 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 ;nisip prafos uscat cu rar pietris;nisip cafeniu mijlociu indesare medie cu pietris,bolovani si liant argilos;pietris cu bolovani in alternanta cu strate de nisip mijlociu

indesat.Stratul bun de fundare este stratul de nisip cafeniu mijlociu indesare medie cu pietris,bolovani si liant argilos ,la adancimea de 1,10m de la cota terenului natural pentru care $p_{conv}=350kPa$.

3.8.ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma regulata si prezinta o forma plana.

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 820 mp:

- construirea unui corp de cladire cu destinatia de locuinta unifamiliala,cu regim de inaltime S+P+E,amplasat la distanta de 3,00m fata de limita de proprietate din nord,9,65m la vest,9,06m la sud si 9,89 la est .

4.2.FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Accesul pietonal in incinta se pastreaza cel existent din str.Morii.Accesul auto se propune pe coltul sud -vestic al parcelei.

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA

Constructii propuse

destinatie-locuinta unifamiliala(1 apartament)

regim de inaltime propus:S+P+E

Hmaxim cornisa=6,60m

Hmaxim coama=9,00m

Sc= 162mp

Sd= 419mp

-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.	TEREN	820	100	820	100
2.	CONSTRUCTII	-	-	162	19.75
	AMPRENTA PARTER TERASE ACOPERITE			132 30	
3.	CIRCULATII	-	-	136	16.59
	CAROSABILE PIETONALE			56 80	
4.	SPATII VERZI	-	-	522	63.66

P.O.T. propus $S_c/S_t=162\text{mp}/820\text{ mp} = 17,75\%$

C.U.T. propus $S_d/S_t =419\text{mp}/820\text{ mp}= 0,51$

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

Accesul auto si pietonal in incinta se face din str.Morii pe drumul de servitute,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 Morii dispune de retelele de apa,canalizare,gaz metan,telefonie si curent electric care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilului.

5.CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune:

ELABORARE PUD PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,IMPREJMUIRE TEREN,RACORDURI SI BRANSAMENTE

Intocmit

Arh.Katona Julia