

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. 24/2017
- Beneficiar:RIZA GHEORGHE
- Amplasament:str.Tudor Vianu nr.3,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 unifamiliala ,imprejmuire teren,racorduri si bransamente, conform certificatului de urbanism nr.6031/14.12.2017.

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 526 mp este inscris in CF nr. 327511,nr.cad.327511;proprietatea numitului RIZA GHEORGHE
Adresa amplasament studiat:str.Tudor Vianu nr.3 ,Cluj-Napoca, jud.Cluj

-teren: CF nr.327511 si nr.cad. 327511

-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 Tudor Vianu.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 526mp este proprietatea numitului RIZA GHEORGHE, conform CF nr.327511,nr.cad. 327511 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 526 mp,proprietatea numitului RIZA GHEORGHE, conform extrasului C.F. anexat,este neconstruit.

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

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

Terenul are o inclinatie pe directia est-vest.

Accesul auto si pietonal se face din str.Tudor Vianu.

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 RIZA GHEORGHE conform CF nr.327511 , nr.cad. 327511, 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 est-vest(aproximativ 8m).

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, $ag=0,10$,conform P100-1/2013.

3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este neconstruit

3.12.ECHIPARE EXISTENTA

Strada Tudor Vianu 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 526 mp se propune:
- construirea unui corp de cladire cu destinatia de locuinta unifamilia,cu regim de inaltime D+P+R,cu 2 parcaje la sol,amplasat la distanta de 13.4m fata de limita de proprietate din sud;3,11m la est,3m la nord si 3,00m fata de limita din vest.

4.2.FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Accesul auto si pietonal in incinta se face din strada Tudor Vianu.

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA

Constructii propuse

destinatie-locuinta unifamiliala

regim de inaltime propus:D+P+R

Hmaxim cornisa peste etaj=7.35m

Hmaxim cladire=9.85m

Sc= 99mp

Sd= 255mp

- 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

| BILANT TERITORIAL cu parcela Borhanci 88 indus | | | | | |
|---|-----------------------------------|----------|--------|--------------|-------|
| | ZONA STUDIATA | EXISTENT | | TOTAL-PROBUS | |
| | | mp | % | mp | % |
| 1. | TEREN | 958 | 100 | 958 | 100 |
| 2. | CONSTRUCTII | 151 | 15.76% | 250 | 26.10 |
| | AMPRENTA PARTER PROIECTIE ETAJ | 145 6 | | 238 12 | |
| 3. | CIRCULATII | 109 | 11.38 | 250 | 26.10 |
| | CAROSABILE PIETONALE | 55 54 | | 115 135 | |
| 4. | SPATII VERZI | 698 | 72.86 | 458 | 47.80 |

| BILANT TERITORIAL | | | | | |
|--------------------------|-----------------------------------|----------|-----|----------|-------|
| | ZONA STUDIATA | EXISTENT | | PROBUS | |
| | | mp | % | mp | % |
| 1. | TEREN | 526 | 100 | 526 | 100 |
| 2. | CONSTRUCTII | - | - | 99 | 18.82 |
| | AMPRENTA PARTER PROIECTIE ETAJ | | | 93 6 | |
| 3. | CIRCULATII | - | - | 141 | 26.8 |
| | CAROSABILE PIETONALE | | | 60 81 | |
| 4. | SPATII VERZI | - | - | 286 | 54.38 |

P.O.T. propus $S_c/S_t=99\text{mp}/526\text{mp} = 18.82\%$

C.U.T. propus $S_d/S_t =255\text{mp}/526\text{mp}= 0,48$

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 Tudor Vianu,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 Tudor Vianu 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. Katona Julia