

SC.TERMITA 1 SRL

Cluj Napoca,Romania

Str.Madach Imre nr. 55

tel.:0264.442161

e-mail: termitaimpex@yahoo.com

MEMORIU – PUD

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a investitiei

Denumirea investitiei: **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE
TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI
LOCATIVE,IMPREJMUIRE,RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
UTILITATI,AMENAJARI EXTERIOARE**

Amplasament:	Str. Dunarii; nr. 16 ; Cluj-Napoca; Jud. Cluj
Investitor:	SC.IULIUSHAN SRL,CUI 32604013 Str.Iugoslaviei, Nr. 38, mun.Cluj-Napoca,Jud.Cluj
Proiect nr.:	3 din MARTIE 2018
Proiectant general:	SC.TERMITA 1 SRL. 3400,Cluj Napoca,Romania Str.Madach Imre nr. 55
Data elaborarii:	martie 2019

BORDEROU PIESE SCRISE

- Foaie de capat
- Borderou piese scrise si desenate
- Memoriu documentatie P.U.D.

BORDEROU PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in P.U.G.- sc. 1:2.000 pl.U1
- Plan de situatie existent – sc. 1:200 pl.U2
- Plan de reglementari urbanistice – sc. 1:200 pl.U3
- Plan de reglementari edilitare – sc.1:200 pl.U4
- Obiective de utilitate publica – sc.1:200 pl.U5
- Sectiune situatie propusa si perspective – sc.1:200 pl.U6

1.2 Obiectivul lucrării

Obiectivul lucrării este constituit de întocmirea P.U.D.-ului, adică introducerea reglementărilor cu caracter particular pentru parcela studiată și anume: condițiile de acces, ocupare a terenului, aliniere, regim de înălțime, regim de construire, relația cu vecinătățile.

Prin prezenta documentație se dorește construirea unei locuințe semicolective cu 2 unități locative (S+P+1E), amplasată conform planului de situație, plus amenajări exterioare și împrejurirea proprietății. Amprenta la sol a construcției propuse este de 177mp (fără a se lua în calcul terasele, și scarile aferente sistematizării pe verticală).

2. INCADRAREA ÎN ZONA

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, pe Str. Dunării, Nr. 16. Din punct de vedere urbanistic zona studiată nu are restricții și nu are servituti care să afecteze terenul.

Imobilul care face obiectul prezentei documentații face parte dintr-o zonă cu funcțiuni mixte, având caracter preponderent rezidențial.

Clădirile învecinate sunt în mare măsură locuințe unifamiliale/ locuințe colective mici, dar în zona sunt și blocuri. De asemenea în această zonă sunt prezente servicii și comerț.

Terenul se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca. Conform P.U.G. parcela studiată se încadrează în UTR=Lip (zonă cu destinație de locuințe cu regim redus de înălțime, dispuse pe un parcelar de tip periferic).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Regimul tehnic

Caracteristicile terenului: -terenul studiat are o suprafață de 507 mp. Accesul la amplasament (auto cât și cel pietonal) nu se poate realiza direct de pe strada Dunării. Pe teren nu există nici o construcție existentă.

Deoarece accesul la amplasament (atât cel pietonal cât și cel auto) nu se poate realiza direct de pe strada Dunării, se propune un **drept de trecere** de pe parcela din față, aceasta având nr. CAD. 328907, care are legătura directă cu str. Dunării. Astfel, prin acest drept de trecere pe care l va acorda proprietarul parcelei din față, se va putea realiza și pe parcela

studiata, un acces auto si pietonal, cu o latime de 3 m.

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta semicolectiva cu 2 unitati locative (S+P+1E), amplasat conform planului de situatie, plus amenajari exterioare si imprejmuirea proprietatii. Amprenta la sol a constructiei propuse este de 177mp(fara a se lua in calcul terasele, si scarile aferente sistematizarii pe verticala).

Conform U.T.R.=Liu

P.O.T. max=35%

C.U.T.max=0,90

PROPUS:

P.O.T.=35%

C.U.T.=0.90

Retragerea fațade limitele laterale, posterioare: determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine.

Regimul juridic

Imobilul situat pe Str .Dunarii, nr.16, Cluj-Napoca, cu nr.CF 328908 si nr. CAD 328908, avand supafata terenului de 507 mp, conform planului de situatie, este in proprietatea Societatii IULIUSHAN S.R.L., avand CUI: 32604013-conform C.F.-ului anexat prezentei documentatii.

Regimul economic

Amplasamentul studiat este liber, neexistand nici o constructie sau structura temporara construita pe acest teren.

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat se afla in proximitatea unei strazi cu un trafic moderat (Str.Dunarii) iar în vecinatate se afla parcul "Intre Lacuri", fiind ferit de poluarea fonica. Practic, terenul este bine poziționat și accesibil spre punctele de interes din zonă și oferă, totodată, o ambianță protejată, potrivită pentru o funcțiune de tip rezidential, avand in proximitate toate serviciile necesare.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Proprietatea se identifica prin planul de oncadrare, planul de situatie si extrasul de pe planul cadastral de pe ortofotoplan. Suprafata terenului aflat in proprietatea beneficiarului este de 507mp conform extras CF Nr. 328908.

Documente ce atesta proprietatea asupra terenului:

Numarul CF/Cadastral: 322669

Ortofotoplan

Terenul liber ramas, pe langa amenajarea cailor de circulatie necesare, este folosit pentru amenajarea spatiilor verzi ce deservesc locatarilor. Ponderea si suprafetele aferente fiecărui tip de amenajare pot fi analizate in partea desenată a acestei documentatii.

3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale),de parcelarul omogen si regulat ,rezultat al unor operatiuni de urbanizare(cu parcele generoase,avand deschiderea la strada de 12-20 m,adancimea de 30-55 m si suprafata de 450-1000 mp)si de regimul de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta arhitecturii national romantice si a stilului international).

Terenul de pe strada Dunarii, este la limita dintre tesutul urban mixt de locuințe colective si individuale de inaltime redusa, parcul Intre Lacuri si tesutul urban de locuinte colective cu regim de inaltime mare. Conceptul arhitectural propus urmărește revitalizarea vizuala a locuintelor colective si semicolective prin modernizarea imaginii arhitecturale ale acestora.

3.5.Destinația clădirilor

Beneficiarul doreste sa construiasca o locuinta semicolectiva cu 2 unitati locative (S+P+1E),amplasat conform planului de situatie,plus amenajari exterioare si imprejmuirea proprietatii.Amprenta la sol a constructiei propuse este de 177mp(fara a se lua in calcul terasele,si scarile aferente sistematizarii pe verticala).

3.6.Proprietatea asupra terenurilor

Prprietate privata a SC. IULIUSHAN S.R.L. avand CUI: 32604013 avand o suprafata de 507 mp.Situația proprietății asupra terenului poate fi verificată în actele conținute din prezenta documentație.

3.7.Concluzii din studiul geotehnic

Zona studiata se afla situata in cartierul Intre Lacuri.Din punct de vedere geomorfic,terenul are un aspect general orizontal.

Regiunea apartine zonei marginale a Depresiunii Transilvaniei.Roca de baza in acest perimetru este reprezentata prin marne si marne prafoase,peste care apar depozite de terasa alcatuite din pietrisuri si nisipuri acoperite de argile prafoase si prafuri.

Stratificarea terenului

Cercetarile de teren corespund prevederilor Normativului NP 074-2014, conform categoriei geotehnice rezultate si cuprind: observatii pe amplasament, foraje geotehnice, penetrari dinamice grele (DP H), pozitia investigatiilor geotehnice fiind redată in planul de amplasare a forajelor.

Pe baza unui foraj geotehnic cu adancimea de 6.00m de la CTA existent ,executat in uscat cu sapa normala (tip “lingura”) fara coloana de tubare, cu recoltare de probe netulburate a unei penetrari dinamice grele DPH, executata pe amplasament cu un GeoPG “Geo Tool LSMR vk” si a materialului de arhiva, s-a pus in evidenta urmatoarea stratificatie:

± 0.00m=CTA

1. ± 0.00m - -0.60m- Sol vegetal
2. -0.60 - -6.00 -Pietris cu nisip(saGr)cafeniu, cu indesare medie

Straturile descrise anterior se incadreaza in categoriile:

- strat2- teren bun de fundare conform NP 074-2014

3.8.Acidente de teren

Arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Conditiiile de amplasament nu conduc la concluzia existentei unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active. Se va acorda atentie modului de realizare a sapaturilor.

3.9.Adâncimea apei subterane

Apa subterana nu a fost interceptata in forajul executat. In perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel.

3.10.Parametri seismici ai zonei

Perimetrul municipiului Cluj-Napoca se incadreaza in zona de gradul 6 al intensitatii macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93. Acceleratia terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$, iar perioada de colt $T_c(\text{sec})=0.7$. Adancimea maxima de inghet este de 0.9m conform cu STAS 6054-77

Stabilirea categoriei geotehnice

Factori

Pnctaj

conditii de teren

“teren bun”

2

apa subterana	“fara epuismențe”	1
categoria de importanta	“normala”	3
vecinatati	“risc moderat”	3
zona seismica	“IMR=100 ani/ag=0.10g<0.15”	1
RISCU GEOTEHNIC:		Moderat 10
CATEGORIA GEOTEHNICA:		2

3.11. Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la urmatoarele concluzii:

-Locuinte individuale și colective mici sunt realizate perimetral, din zidarie și finisaje cu tencuială. Starea acestor locuințe este buna, avand in vedere faptul ca majoritatea constructiilor sunt noi.

3.12. Echiparea existentă

Zona dispune de o retea cu urmatoarele utilitati: energie electrica, gaz, apa, canalizare, retea telefonica, iar amplasamentul va beneficia de racordare la acestea.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborata de catre investitor, se cere elaborarea unui proiect pentru o locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati, amenajari exterioare.

Cladirea are un regim de inaltime de (S+P+1E).

Scopul principal al documentatiei este de a face posibila integrarea proiectului in sit, in deplină armonie cu vecinatatile, printr-o rezolvare care sa aduca un aport pozitiv atat de scurta durata cat si pe termen lung; contribuind la generarea de tesut urban „sanatos”, ce stimuleaza dezvoltarea urbana.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Conceptul arhitectural urmareste realizarea unei locuinte semicolective cu doua unitati locative ce v-a unifica tesutul urban existent.

Cladirea are regim de inaltime **S+P+1E**

Terenul va fi utilizat strict in scopul construirii unei locuinte locative si amenajarii

terenului exterior, ce va deservi utilizarii locatarilor.

Finisajul fatadelor va fi realizat cu materiale de bună calitate și pe cât posibil naturale.

4.3.Capacitatea.Suprafata desfasurata.

	Existent/ mp	Propus/ mp	%
Zona analizata	507	507	100
Suprafata construita	0	177	
Suprafata desfasurata	0	456	
Suprafata verde	507	253	49.9
Alei pietonale	0	53,71	10,59
Parcari auto	0	22,66	4,53
P.O.T.	0	35,0%	
C.U.T.	0	0,90	

4.4.Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe fata de constructii existente. Accese pietonale și auto. Accese pentru utilajele de stingere incendii.

Casa nou propusa se va apleasa pe teren dupa cum urmeaza:

-3.00 m fata de limita de proprietate din **est** (nr.CAD 305426)

-7.00 m fata e limita de proprietate din **sud** (nr.CAD 323598)

-3.00 m fata de limita de proprietate din **vest** (nr. CAD 277920)

-6.00 m fata de limita de proprieate din **nord** (nr.CAD 328907)

-Limita de proprietate din partea nordica se afla la 32.27 m fata de strada Dunarii.

Deoarece accesul la amplasament (atat cel pietonal cat si cel auto) nu se poate realiza direct de pe stada Dunarii,se propune un **drept de trecere** de pe parcela din fata,aceasta avand nr. CAD. 328907,care are legatura directa cu str.Dunarii.Astfel, prin acest drept de trecere pe care l va acorda proprietarul parcelei din fata, se va putea realiza si pe parcela studiata, un acces auto si pietonal, cu o latime de 3 m.

4.5Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale.

Circulatia pietonala si carosabila pe teren de pe strada Dunarii se va realiza prin intermediul unei drept de trecere acordat de catre proprietarul parcelei din fata.

4.6 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

Cadrul natural in cazul proiectului de fata joaca un rol special, situandu-se în proximitatea unui spatiu bogat în vegetație înaltă (Parcul Intre Lacuri). Spatiul verde ce îl constituie curtea noastra are o suprafata de 255 mp.

Relieful in zona este usor denivelat.

4.7 Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii.

Dupa finalizarea lucrarilor de constructie, terenul va fi recuperat prin lucrari de amenajare peisagera si plantari de arbori. Deseurile rezultate in urma activitatii santierului vor fi colectate si transportate la rampa de deseuri a orasului. Impotriva poluarii se vor lua masuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanti. Santierul va fi ingradit cu un gard perimetral opac. Totodata, aceste ecrane au un rol important în combaterea poluarii fonice si poluarii cu emisii si prafuri rezultate in urma activitatii de santier. Pe langa aceste masuri orarul de lucru pe santier, se va stabili, de asa natura incat nivelul disconfortului sonor sa fie redus la minim în perioadele necesare de liniște din timpul zilei. Substantele poluante folosite si/sau utilizate pe santier, se vor „recupera” si stoca corespunzator inainte de a fi indepartate, iar solul poluat in urma acestor procese va fi decontaminat.

-la proiectarea constructiei sunt respectate prevederile normativului general de PSI aprobat de Ordinul Ministerului de Interne 775/22.07.98

-la proiectarea constructiei s-au avut in vedere normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul Sanatatii cu ordinul 536/97

- avand in vedere activitatea care se v-a desfasura pe amplasamentul studiat, precum si distantele fata de cladirile invecinate, se poate afirma propunerea constructiei neiscand riscuri legate de generarea de incendii.

4.8 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.

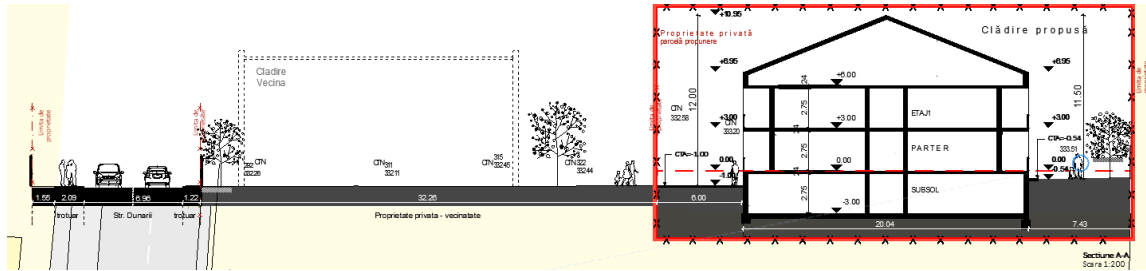
In vecinatatea amplasamentului nu sunt propuse obiective de interes public.

4.9 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile verzi rezultate vor deservi locatarilor, fiind realizate plantatii de garduri vi, arbusti si pomi de dimensiuni medii.

4.10 Profile transversale caracteristice.

Secțiune perpendiculară pe strada Dunării



4.11 Lucrări necesare de sistematizare verticală

Lucrările ce se vor efectua pentru sistematizarea verticală, sunt acelea de terasamente și racordare a amenajărilor propuse la strazile și trotuarele deja existente. Scopul principal este acela de a asigura pante normate de deplasare pentru pietoni și autoturisme.

4.12 Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT).

Construcția propusă prin PUD nu trebuie să respecte nici o aliniere deoarece nu are front la strada Dunării nu există clădiri istorice și nu sunt calcane care trebuie acoperite.

LOCUINȚA SEMICOLECTIVĂ CU 2 UNITĂȚI LOCATIVE

UTR = Lip

NR.CADASTRAL/ NR. TOP328908 C.F. NR. 328908 CLUJ-NAPOCA

P.O.T 0.00% 35.0%

C.U.T. 0.00 0.90

Regim de înălțime - S+P+1E

Înălțimea maximă a construcției - 12.00m

CATEGORIA DE IMPORTANȚĂ "C"

COTA ±0.00 = +334.40 + 0.90 = + 335.30m COTA ABSOLUTĂ

Casa nouă propusă se va amplasa pe teren după cum urmează:

-3.00 m față de limita de proprietate din **est** (nr.CAD 305426)

-7.43 m față de limita de proprietate din **sud** (nr.CAD 315020)

-3.00 m față de limita de proprietate din **vest** (nr. CAD)

-6.00 m față de limita de proprietate din **nord** (nr.CAD 328907)

-Limita de proprietate din partea nordică se află la 32.42 m față de strada Dunării.

4.13 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Zona dispune de o rețea cu următoarele utilități: energie electrică, gaz, apă, canalizare,

retea telefonica,iar amplasamentul va beneficia de racordare la acestea.

In urma obtinerii avizelor se vor intocmi proiecte de bransament la aceste retele.

4.14 Bilant teritorial raportat la limita amplasamentului studiat (existent si propus).

	EXISTENT mp	PROPUS mp	%
Suprafata Teren	507	507	100
Suprafata Construita	0.00	177	
Suprafata Construita Desfasurata Total	0.00	456	
Suprafata parcare auto	0.00	22,66	4,53
Suprafata circulatii pietonale	0.00	53,71	10,59
Suprafata spatii verzi	507	253	49.9
Nr. parcare auto	0.00	2	

Conform U.T.R.=Liu

P.O.T. max=35%

C.U.T.max=0,90

PROPUS:

P.O.T.=35%

C.U.T.=0.90

5.CONCLUZII

5.1 Consecinte generate de obiectivele propuse.

O urmare imediata datorata implementarii locuintei semicolective este integrarea peisajului arhitectural in specificul zonei.Cladirea raspunde nevoii de locuit,datorita capacitatii mari a populatiei.

5.2Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei.

Proiectul este binevenit in zona, datorita functiunii si anume cea de locuit.Prin acest proiect se doreste revitalizarea acestei zone prin construirea si amenajarea terenului.

Solutia propusa este adecvata zonei prin volum si imagine si raspunde cerintelor necesare adica cea de locuit.

Intocmit

Dr arh.Romulus Zamfir