

MEMORIU TEHNIC

1.INTRODUCERE

1.1.Date de recunoastere a documentatiei

Elaborare P.U.D. pentru construire LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E+ER ,IMPREJMUIRE SI AMENAJARI EXTERIOARE

-Proiect nr. **16/2024**

-Beneficiar: **DAMIAN ADRIANA MARIA**
Mun.Cluj Napoca,Str.Regina Maria ,Nr.11,Jud.Cluj,

-Amplasament: **Mun.Cluj-Napoca , Str.Trifoiului,Nr. 41A,**
Jud. Cluj
Nr. Cad. 345194, Nr. C.F. 345194

-Proiectant: **Tc-Architects S.R.L.**
Cluj-Napoca,str.Oltului, nr.44. ap. 1

-Faza de proiectare: **P.U.D.**

1.2.Obiectivul lucrarii

Solicitari ale temei:

Elaborare P.U.D. pentru construire locuinta unifamiliala P+E+ER
conform certificatului de urbanism nr.2525/30.10.2023.

1.3.Surse de documentare

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

-Plan Urbanistic General Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493/22.12.2014,
modificat si completat Regulamentul Local de Urbanism prin HCL
579/06.07.2018.

2.INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat in suprafata de 410 mp este inscris in CF nr. 345194 , proprietatea numitei DAMIAN ADRIANA MARIA
Adresa amplasament studiat:str. Trifoiului, nr.41 A,Cluj-Napoca, jud.Cluj
-**teren**: CF nr. 345194 si nr.cad. 345194
-**constructii**: Terenul este liber de constructii

2.1.CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

UTR-Liu-Zonă de locuinte cu regim redus de inalime dispuse pe un parcelar de tip urban

-pentru parcelele de COMUNE:

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 Trifoiului ,strada cu profil prestabilit, printr-o alee carosabila in latime de 4,5m constituita din parcela cu nr. Cad. 353844.

3.2.SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE VECINATATI

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 410 mp este proprietatea numitei DAMIAN ADRIANA MARIA conform CF nr.345194

P.O.T. Existent=0.00%

C.U.T. existent=0,00

-relatia terenului cu proprietatile invecinate: adiacent -prin aleea de acces carosabil si pietoanala la Str. Trifoiului.

Terenul se invecineaza pe toate laturile cu imobile aflate in proprietate privata astfel:

pe latura nord-est: str. Trifoiului nr.39-proprietar conf . CF. nr. 341767
Calugar Cristian Ovidiu , David Ioan Vlad, David Stefania Teodora
pe latura nord-vest: str. Trifoiului nr.41-Sidor Alexandru, Miha Dan, Mircea
Chifa

pe latura sud-est: str. Fagului nr. 80A- proprietar conf.. CF. Nr.336669_
-Platon Sorin, Platon Ioana si Brustur Ionel si Brustur Viorica

pe latura sud-vest: str. Trifoiului nr. 45. proprietar conf. CF. Nr.288011:
Birou Iulian Mircea , Birou Luminita Susana.

Str. Trifoiului -F. Nr. Top:13802/1/1/2/1/1 -proprietar. Iuga Stefan
si Iuga Daria

Terenul studiat in cadrul P.U.D. este liber de constructii.

Nu exista retele edilitare care traverseaza terenul.

3.3.SUPRAFATE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de constructii.

S c= 00,000mp

Sd= 00,00mp

S spatii verzi= 410 mp

S circualtii auto= 0,00mp

S circualtii pietonale=0.00mp

3.4.CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul actual

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

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

Terenul este marginit prin aleea carosabil de acces de Str. Trifoiului si proprietati private.

Terenul prezinta o forma aproximativ plana.

Accesul auto si pietonal se face din str. Trifoiului.

3.5.DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funcțiunea dominantă a clădirilor din zonă:,locuinte si functiuni mixte.

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

Terenul studiat in suprafata masurata si din acte de 410 mp este proprietatea numitei DAMIAN ADRIANA MARIA conform CF nr.345194, anexat, si este liber de constructii.

S c= 00,00mp

Sd=00,00mp

S spatii verzi= 410mp

S circualtii auto= 0,00mp

S circualtii pietonale=0.00mp

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Coloana litologica indetificata prin lucrarile de geotehnice se prezinta astfe : INTRE 0.00 si -0.80-umpluturi de pamant ; intre -0.80 si -2.50 argila nisipoasa negricioasa , plastic vartoasa ; intre -2.50 si -6.00m rgila nisipoasa galbui-negricioasa vargata cu CaCO₃

Se va opta pentru un sitem de fundatii contiunuee sau izolate iar adancimea de fundare va fi de min -1.30 m de la cota terenului natural.

3.8.ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma rectangulara cu suprafata aproximativ plana.

3.9.ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa nu a fost intereceptata in lucrarile de foraj

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 Tc=0,7 sec, ag=0,10, conform P100-1/2013.

3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este liber de constructii.

Pe parcele invecintate exista constructii dispune in regim izolat cu functiunea predominata de locuire- avand regim de inaltime P+M, P+E+ER, S+P+E+ER

3.12.ECHIPARE EXISTENTA

Strada Trifoiulu 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:

- construirea unui corp de cladire cu destinatia de locuinta unifamiliala ,cu regim de inaltime P+E+ER

4.2.FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul propus -cu regimul de inaltime P+E+ER- este amplasat fata de limitele de proprietate astfel

- pe latura sud-vestica-----retragere min 3,00m
- pe latura nord-vestica----- retras min 3,60m
- pe latura nord-estica----- retras min 3,00m
- pe latura sud-estica-----retras min 6,00m

Funciunile pe nivele vor fi distribuite astfel:

- la parter: living , loc de luat masa , baie ,bucatarie ,hol , casa scarii, 1 dormitor
- la etaj 1: 3 dormitoare , 2 bai ,casa scarii
- etaj retras: 1 camera hobby , 1 baie ,hol ,casa scarii

Bilantul functiunilor este:

- parter-128mp
- etaj 1-140mp
- etaj retras -60mp

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA

Constructii propuse

Imobil -LOCUINTA UNIFAMILIALA
Destinatie-functiune locuire
regim de inaltime propus:P+E+ER

Hmaxim cornisa = 12.00m

S c=140mp

Sd= 340mp

-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				
ZONA STUDIATA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Teren in proprietate privata	410	100	410	100%
A				
1. Constructii	0	0%	128	31,2%
Parter	0	0%	128	31,2%
2. Circulatii	0	0%	95	23,2%
Carosabile	-		36	8,6%
Pietonale	0	0%	59	14,6%
3. Spatii Verzi	410	100%	187	45,6%
-pe solul natural	410	100%	187	45,6%

P.O.T. propus $S_c/St=140mp/410mp = 34,1\%$

C.U.T. propus $S_d/St =340mp/410mp= 0,82$

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

Accesul auto si pietonal in incinta se face prin alea carosabila de 4m din strada Trifoiului pe latura nord-vestica a parcelei.

Necesar locuri de parcare. conf. anexa 2 P.U.G.: 2 locuri

1 unitate locative cu A utila ma mare de 100mp -2 locuri de parcare

Locurile de parcare necesare se asigura

2 locuri de parcare in incinta

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Regim tehnic:

UTR- Liu

P.O.T. Maxim =35%

C.U.T.maxim =0,9

P.O.T. propus $S_c/St=140mp/410mp = 34,1\%$

C.U.T. propus $S_d/St =340mp/410mp= 0,82$

4.7. ASIGURAREA UTILITATILOR

Strada Trifoiului dispune de rețelele de apă, canalizare, gaz metan, telefonie și curent electric care prin extinderea lor se va realiza bransamentul imobilelor.

5. CONCLUZII

P.U.D. se constituie într-un studiu reprezentând o etapă obligatorie, și necesară unei judicioase organizări teritoriale, anterioară etapei obținerii autorizației de construcție prin introducerea de reglementări de ordin urbanistic care vor jalona organizarea funcțională la nivel de parcele și vor crea imaginea unui ansamblu coerent și încheiat urbanistic.

Prin prezentul P.U.D. se propune:
CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E+ER
AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE

Intocmit

Arh. ROMANA DONCA
Arh. POP SORIN CRISTIAN