

Elaborare PUD pentru construire imobil cu 2 unitati locative

Proiect nr. 2/2018

Beneficiari: **Capusan Paul Mihai**
Capusan Raul Florin
Str. Aleea Balea, nr. 1-3,
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Amplasament: Aleea Balea, nr. 9A-9B
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Faza: **P.U.D.**

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 2/2018

Beneficiari: **Capusan Paul Mihai**
Capusan Raul Florin
Str. Aleea Balea, nr. 1-3,
loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Faza: **P.U.D.**

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectul:
Elaborare PUD pentru construire imobil de
locuinte cu 2 unitati locative

Amplasament: Aleea Balea, nr. 9A-9B
Cluj-Napoca, jud. Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Mirela Petrina

BORDEROU

Proiect nr. 2/2018

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Extras C.F.
- Memoriu tehnic de arhitectura

B) Piese desenate:

- | | |
|--|--------|
| • Plan de incadrare in P.U.G./ in zona | 1:2000 |
| • Plan de situatie existent | 1:300 |
| • Plan reglementari urbanistice-situatia propusa | 1:300 |
| • Plan obiective de utilitate publica | 1:300 |
| • Plan reglementari edilitare | 1:300 |
| • Studii de insorire iarna si vara | |
| • Volumetrie | |

MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

Proiect nr. 2/2018

I. DATE GENERALE

I.1. Denumirea obiectivului:

Elaborare PUD pentru construire imobil de locuinte cu 2 unitati locative

I.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

Aleea Balea, nr. 9A-9B,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

I.3. Proiectantul lucrarii:

S.C. Bogart Construct S.R.L.
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Arh. Petrina Mirela

I.4. Beneficiarii lucrarilor:

Capusan Paul Mihai
Capusan Raul Florin

I.5. Perioada de executie propusa: 2018-2020

I.6. Suprafata terenului studiat: 560.00mp (conform CF anexat)

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.1. Oportunitatea investitiei:

Beneficiarii lucrarii doresc intocmirea proiectului necesar in vederea elaborarii de PUD pentru construirea unui imobil de locuinte cu 2 unitati locative, pe Aleea Balea, nr. 9A-9B, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

II.2. Surse de documentare :

- Ridicare topo;
- P.U.G.
- Certificat de Urbanism nr. 6/04.01.2018

II.3. Incadrarea in localitate:

Imobilul este situat in partea sud-vest a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale.

Terenul se afla in proprietatea: Capusan Paul-Mihai si Capusan Raul Florin si are o suprafata de 560.00mp, inscris in **C.F.:323841**. Terenul este invecinat la vest, nord si est de proprietati private, de locuinte familiale cu regim de inaltime redus S+P+M si pe latura sudica a terenului de locuinte colective de inaltime P+1+M.

Accesul se realizeaza de pe Aleea Balea, peste parcela inscrisa in **C.F: 323842**, iar prin **Actul de constituire drept de trecere – atasat s-a constituit dreptul de trecere asupra acestui teren in favoarea beneficiarilor PUD**. Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, apa si gaz. S-a comandat intocmirea unui studiu geotehnic care va evidentia caracteristicile terenului bun de fundare si va detalia coloana stratigrafica a terenului.

Conform **P.U.G.**, amplasamentul se incadreaza in zona :
U.T.R.=Liu- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

POT_{maxim}=35.00%
CUT_{maxim}=0.9
S teren=560.00 mp

III. SITUATIA EXISTENTA

III.1. Regimul juridic al terenului:

Terenul studiat se afla in proprietatea domniilor Capusan Paul-Mihai si Capusan Raul-Florin si are o suprafata de 560.00 mp, inscris in **C.F.:323841**.

Terenul are dimensiuni maxime de 27.19 m si respectiv 21.55 m, iar in prezent, pe terenul studiat se afla o pergola propusa spre demolare.

POT existent=5.17%
CUT existent=0.05

III.2. Analiza geotehnica:

S-a intocmit un Studiu geotehnic de catre SC Soil Testing SRL din Cluj-Napoca, conform prevederilor NP 074/2014, care constata ca terenul se incadreaza in **categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus**, iar **apa subterana nu s-a interceptat** in cadrul lucrarilor de forare.

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Forajul 1:

- 0,00 (fata de cota terenului natural) – -1,20 m: Umpluturi;

- -1,20 – -2,80 m: Nisip argilos, verzui, plastic vartos;
- -2,80 – -3,40 m: Argila nisipoasa, bruna, plastic vartoasa;
- -3,40 – -5,00 m: Praf nisipos argilos, brun-galbui, plastic vartos

Conditii de fundare:

- O adancime de fundare > 2,50 m (fata de cota terenului natural);
- Stratul bun de fundare este cel de nisip argilos, verzui, plastic vartos;
- Presiunea conventionala $p_{conv}=250$ kPa;

Recomandari si concluzii:

- Se va opta pentru un sistem de fundatii continue sau izolate;

III.3. Analiza fondului construit:

Terenul studiat se invecineaza la nord, est si vest cu proprietati private, imobile de locuinte unifamiliale, cu regim redus de inaltime S+P+M, iar la sud cu un imobil de locuinte collective P+1+M. In zona se poate observa o preponderenta a locuintelor unifamiliale si familiale cu maxim doua unitati locative.

III.4. Cai de comunicatii:

Principala cale de acces este din Aleea Balea, printr-o servitute de trecere auto si pietonala, de latime 6 m, peste parcela inregistrata in **C.F: 323842**. Aleea Balea se intersecteaza cu o artera de importanta majora a Clujului, Strada Campului.

III.5. Echipare edilitara:

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, apa, gaz si telecomunicatii.

IV. SITUATIA PROPUSA

IV.1. Elemente de tema:

Terenul este amplasat la sud-est fata de Aleea Balea, dispus paralel fata de aceasta.

Suprafata terenului este de 560.00 mp si se afla in proprietatea beneficiarilor, conform extrasului CF anexat.

Accesul auto si pietonal pentru terenul studiat se face prin servitute de trecere pietonala si auto peste parcela vecina inregistrata in C.F: 323842.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unui imobil de locuinte semicolective, cu doua unitati locative, pentru care se vor asigura locuri de parcare pe parcela, se vor realiza accese pietonale si auto, punct gospodaresc, spatii verzi.

IV.2. Descrierea solutiei:

Se propune construirea unui imobil de locuinte semicolective cu doua unitati locative, cu regim de inaltime S+P+E cu suprafata construita pentru calcul POT de $S_{construita} = 188.50 \text{ mp}$ si suprafata desfasurata pentru calcul CUT de $S_{desfasurata} = 377.00 \text{ mp}$.

Accesul la cele doua unitati locative este separat si se face din exterior, fiecare unitate avand la parter: hol de intrare, birou, baie, bucatarie, loc de luat masa si living, la etaj se afla bai si dormitoare, iar la subsol spatii tehnice.

Accesul auto se va realiza din Aleea Balea, pe un drum cu drept de trecere, amenajandu-se in curtea interioara 4 locuri de parcare necesare celor doua unitati locative.

Accesul pietonal se va realiza tot din din Aleea Balea, pe drumul cu drept de trecere. Se va amenaja spatiul verde, zona carosabila si pietonala din incinta dar si un punct gospodaresc.

Suprafata totala de teren este de 560.00 mp , rezultand:

Caracteristicile constructiei propuse:

$S_{construita} = 188.50 \text{ mp}$

$S_{construita ER} = 188.50 \text{ mp}$

$S_{desfasurata totala} = 565.50 \text{ mp}$

$S_{desfasurata pentru CUT} = 377.00 \text{ mp}$

Regim de inaltime = P+E

H cornisa = 6.00 m (fata de cota terenului amenajat)

H max.coama = 8.50 m (fata de cota terenului amenajat)

Nr.unitati locative = 2 unitati

Nr.locuri de parcare = 4 locuri de parcare amenajate pe sol
(calculat conform anexei nr.2, PUG actual)

$P.O.T. \text{ propus} = S_{construita} \times 100 / S_{teren} = 188.50 \times 100 / 560.00 = 34\%$

$C.U.T. \text{ propus} = S_{desfasurata} / S_{teren} = 377.00 / 560.00 = 0.67$

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008.

Pentru o inaltime propusa la cornisa de 6.00m si de 8.50m inaltime pentru etajul retras, fata de cota terenului amenajat, se vor asigura urmatoarele distante fata de vecinatati si anume:

- fata de limita de proprietate din est - 3.00m
- fata de limita de proprietate din vest - 5.50m
- fata de limita de proprietate din nord - 5.00m
- fata de limita de proprietate din sud - 6.00m

Se mai propune si imprejmuirea pe latura N-V, amenajari exterioare, precum si amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, a unui punct gospodaresc pentru unitatile locative.

Indici:

S teren total=560.00mp - CF nr.:323841;

U.T.R.=Liu - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.max=35.00%

C.U.T.max=0.9

S teren=560.00mp - pentru care se vor calcula indicii urbanistici

S construita=188.50 mp

S construita E=188.50 mp

S desfasurata totala=565.50 mp

S desfasurata pentru CUT=377.00 mp

Regim de inaltime=P+E

H cornisa=6.00m (fata de cota terenului amenajat)

H max.coama=8.50 m (fata de cota terenului amenajat)

Nr.unitati locative= 2 unitati

Nr.locuri de parcare= 4 locuri de parcare amenajate pe sol

-calculat conform anexei 2, PUC actual -

P.O.T.propus= $S_{construita} \times 100 / S_{teren} = 188.50 \times 100 / 560.00 = 34\%$

C.U.T.propus= $S_{desfasurata} / S_{teren} = 377.00 / 560.00 = \mathbf{0.67}$

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008

IV.3. Organizarea circulatiei auto, parcar:

Terenul este amplasat la sud de Aleea Balea. Accesul auto pe parcela propus se va realiza din Aleea Balea, pe un drum cu drept de trecere, pe o poarta auto de 3.00m, care a fost dimensionata conform normativelor in vigoare. In interiorul parcelei vor fi amenajate 4 (patru) locuri pentru parcaj auto dedicate celor doua unitati locative.

IV.4. Regimul juridic, circulatia terenurilor:

Terenul se afla in proprietatea dl-ilor Capusan Paul Mihai si Capusan Raul Florin si are o suprafata de 560.00 mp, avand **C.F.:323841**. Parcela are dimensiuni maxime de 27.19 m si respectiv 21.55 m.

IV.5. Regim de aliniere:

Constructia propusa va avea retrageri fata de limitele de proprietate, respectiv: 5.50 m fata de limita de proprietate vestica, 3.00 m fata de limita estica, 5.00 m fata de limita de proprietate nordica si retragere de 6.00m fata de limita sudica.

IV.6. Regim de inaltime:

Regimul de inaltime propus pentru imobilul semicolectiv este P+E.

IV.7. Mod de utilizare a terenului:

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului general de urbanism și Regulamentului local de urbanism privind regulile de construire.

U.T.R.=Liu - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcellar de tip urban

P.O.T.max=35.00%

C.U.T.max=0.9

S teren=560.00 mp - pentru care se vor calcula indicii urbanistici

S construita=188.50 mp

S construita E=188.50 mp

S desfasurata totala=565.50 mp

S desfasurata pentru CUT=377.00 mp

POT propus=34%

CUT propus=0.67

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008.

IV.8. Echipare edilitara:

Constructiile propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona.

Racordurile se vor redimensiona sau reloca daca este cazul.

4.8.1. Alimentarea cu apa. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

4.8.2. Canalizarea. Exista. Se va redimensiona/reloca daca este cazul.

4.8.3. Alimentarea cu caldura. Imobilul, implicit fiecare apartament in parte va avea centrala termica proprie pe gaz.

4.8.4. Alimentarea cu energie electrica. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

IV.9. Bilant teritorial:

Existent:	560.00 mp	
Constructii	29.00 mp	5.17%
Teren viran	531.00 mp	94.83%

POTexistent=5.17%

CUTexistent=0.05

Propus UTR=Liu

Suprafata terenului:	560.00 mp	100.00%
Suprafata construita	188.50 mp	34.00%

Suprafata desfasurata totala	565.50 mp	
Din care:		
Circulatii auto/pietonale	128.38 mp	22.92%
Spatii verzi	240.90 mp	43.08%
POTpropus=34%		
CUTpropus=0.67		

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina