

FISA PROIECTULUI

Denumire lucrare: **P.U.D. pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**

Amplasament: Cluj-Napoca, str. Borhanci, nr. cad.262538 , jud. Cluj

Beneficiar: **S.C. AXA IMOB INVEST S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Calea Mănăștur nr. 78, ap. 70, jud. Cluj

Data: 03 2017

Nr. proiect **01 / 2017**

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

Colectiv de proiectare: **Proiectant general:**
S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj

Proiectant arhitectura:
S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj
arh. Adrian Ilie

Proiectant de specialitate:
S.C. SPIN STUDIO S.R.L.
com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj
spec. RUR arh. Adrian Ilie

BORDEROU

PIESE SCRISE

FIȘA PROIECTULUI BORDEROU MEMORIU

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentație
 - 1.2. Obiectul lucrării
2. Încadrarea în zonă
 - 2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior
3. Situația existentă
 - 3.1. Descrierea teritoriului
 - 3.2. Analiza fondului construit existent
 - 3.3. Căi de comunicație
 - 3.4. Echiparea edilitară
4. Reglementări
 - 4.1. Amplasarea construcțiilor
 - 4.2. Căi de circulație
 - 4.3. Asigurarea utilităților

PIESE DESENATE

Plan de încadrare în P.U.G./ în zona	sc. 1:1000
Plan de situație existent	sc. 1:1000
Plan reglementări urbanistice	sc. 1:1000
Plan obiective de utilitate publică	sc. 1:1000
Plan edilitare	sc. 1:1000
Secțiuni caracteristice	sc. 1:1000

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere

Denumire lucrare:	P.U.D. pentru CONSTRUIRE LOCUINȚE COLECTIVE, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE
Amplasament:	Cluj-Napoca, str. Borhanci, nr. cad.262538 , jud. Cluj
Beneficiar:	S.C. AXA IMOB INVEST S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calea Mănăștur nr. 78, ap. 70, jud. Cluj
Faza proiect:	P.U.D.
Colectiv de proiectare:	Proiectant general: S.C. SPIN STUDIO S.R.L. com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj
	Proiectant arhitectura: S.C. SPIN STUDIO S.R.L. com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj arh. Adrian Ilie
	Proiectant de specialitate: S.C. SPIN STUDIO S.R.L. com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30, jud. Cluj spec. RUR arh. Adrian Ilie

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație PUD s-a întocmit la comanda beneficiarului S.C. AXA IMOB INVEST S.R.L. și este necesară obținerii autorizației de construire necesară realizării lucrărilor de **„Construire locuințe colective, împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri si bransamente”**, in Cluj-Napoca, pe strada Borhanci, nr. Cad. 262538, jud. Cluj.

Documentatia va studia amplasarea unui anasmbu rezidențial pe terenul mai sus mentionat, aflat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, evidentiat in PUG, zona situindu-se in **UTR = Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990** .

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior

Pentru teritoriul studiat în cadrul prezentului contract, a fost elaborată documentația Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, proiectant general Universitatea Tehnica din Cluj-Napoca, proiectant de specialitate S.C. PLANWERK S.R.L., aprobat cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj Napoca nr. 493/22.12.2014.

În cadrul P.U.G., destinația propusă pentru zonă este UTR = Lc - Zonă de locuințe colective realizate după anul 1990, în general pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare prin care să se instituie o structură urbană coerentă și adecvată funcțiunii.

Pentru orice intervenție vizând construirea de noi imobile de locuit se va elabora un PUD prin care se va detalia modul specific de construire, în condițiile integrării în contextul urban local – trama stradală, accesele auto și pietonale, parcare, relațiile cu volumele construite învecinate etc - cu aplicarea integrală a prevederilor prezentului regulament.

3. Situația existentă

3.1. Descrierea teritoriului aferent

Limite și vecinătăți.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație reprezintă o parcelă identificată astfel: adresa – strada Borhanci-strada Romul Ladea, nr. Cad 262538, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Beneficiar: **S.C. AXA IMOB INVEST S.R.L.**

Nr. CF :**262538**

Nr.cad /topo.: **262538**

S teren = **5610.00 mp**

Terenul, conform documentarii făcute de către beneficiari, este învecinat cu:

- la Nord: strada Borhanci
- la Sud: strada Romul Ladea
- la Est:
 - la str. Borhanci, nr. 22 - SC Home Construct SRL, prin Silvia Fodor, adresa: str. B-dul Muncii, nr. 18, ap.7, Cluj-Napoca, Cluj
 - la str. R. Ladea, nr. 23 - Asoc. Propr. str. R. Ladea, nr. 23, prin presedinte Marius Gabor, Cluj-Napoca, Cluj
- la Vest:
 - la str. Borhanci, nr. 18 - Tomoioaga Vasile Stelian, SC TERMOEXPRESS CONSTRUCT SRL, str. Zorilor, nr. 38, ap. 3, Cluj-Napoca
 - la str. Borhanci, nr. 16 - Asoc. Propr. str. Borhanciului, nr. 16, presedinte Marcel Ciceo, Cluj-Napoca, Cluj
 - la str. R. Ladea, nr. 19 - Rusu Calin, loc. Luna, nr. 545, Cluj

Modul de ocupare a terenului. Suprafețe de teren libere și suprafețe construite.

Amplasarea și conformarea construcțiilor.

Terenul este amplasat cu front la strada Borhanci și la strada Romul Ladea și este neconstruit.

Suprafața delimitată conform celor de mai sus este de 5610.00 mp.

Ca urmare, bilanțul teritorial existent este următorul:

Nr. crt.	Specificație	Suprafața (mp)	%
1	Construcții (Ac)	0.00	0.00
2	Circulații auto și pietonal	0.00	0.00
3	Spatiu verde	5610.00	100.00
Total parcelă		5610.00	100.00

Conform celor de mai sus, avem următorii indici de utilizare a terenului:

P.O.T. Existent = 0.00 %

C.U.T. Existent = 0.00

3.2. Analiza fondului construit existent

Caracterul zonei sub aspectul arhitectural – urbanistic.

Conform PUG: “dezvoltările sunt aproape exclusiv rezultatul unor demersuri speculative, frecvent de mică anvergură, având ca obiect o singură clădire sau un grup foarte restrâns. Specifică este dispersia urbană și încălcarea regulilor de urbanism în ceea ce privește densitatea, regimul de înălțime, relațiile față de limitele de proprietate etc, rezultat al practicării „urbanismului derogatoriu”. Disfuncționalitățile de toate tipurile constituie regula acestor zone, ce se reflectă în imaginea urbană haotică”.

Zona străzii Borhanci, definită pe direcția E-V, între intersecția cu strada Romul Ladea și strada Bocskai Istvan este o zonă constituită din punct de vedere urbanistic, cu imobile de locuit și funcțiuni mixte. Imobilele sunt amplasate în regim deschis, izolat, și sunt dispuse pe întreg cvartalul între străzile Borhanci și Romul Ladea.

3.3. Căi de comunicație

Accesibilitatea la căile de comunicație.

Accesul se face direct din strada Borhanci pe latura nordică și strada Romul Ladea pe latura sudică.

3.4. Echiparea edilitară

În zona amplasamentului există următoarele rețele publice de utilități, atât pe strada Borhanci cât și pe strada Romul Ladea:

conducta de apă F300mm, F125mm

conducta canalizare DN30cm

linii curent electric LES 20kV, 0.4kV, LEA 0.4kV

conducta gaze naturale cu presiune redusă.

4. Reglementări

4.1. Amplasarea construcțiilor

Amplasarea și conformarea construcțiilor.

Terenul este amplasat cu front nordic la strada Borhanci, și front sudic la strada Romul Ladea.

Conform cererii proprietarului terenului, se propune realizarea a trei imobile cu funcțiunea de locuire colectivă, cu acces auto și pietonal din strada Borhanci [C1, C2, C3], cu regimul de înălțime S+P+2E+Er, realizare împrejmuire, bransamente și racorduri, amenajare parcelă.

Amplasarea față de aliniament: la strada Borhanci nu există o aliniere unitară pe cele trei parcele învecinate cu parcela studiată, de aceea corpul C1 va fi retras cu 5m. față de aliniamentul existent, rezultat în urma trasării servituții de utilitate publică pe strada Borhanci.

Față de limitele de proprietate laterale se va asigura o retragere de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii propuse, dar nu mai puțin de 4,5m pe latura vestică.

Pe latura sudică, corpurile cu acces din strada Borhanci vor fi retrase cu minim 7,5m față de limita laterală.

Intre clădirile C1, C2, C3 se va asigura o distanță de 17m.

Capacitatea, suprafața desfășurată.

Corp C1

Regim de înălțime: S+P+2E+Er

S construită: 475.00 mp

S desfășurată: 1820.00 mp

Nr. apartamente: 20

Corp C2

Regim de înălțime: S+P+2E+Er

S construită: 475.00 mp

S desfășurată: 1820.00 mp

Nr. apartamente: 20

Corp C3

Regim de înălțime: S+P+2E+Er

S construită: 475.00 mp

S desfășurată: 1820.00 mp

Nr. apartamente: 20

Ca urmare celor de mai sus, bilanțul teritorial al teritoriului analizat va fi următorul:

Nr. crt.	Specificație	Suprafață (mp)	%
1	Suprafață construită la sol	1425.00	25.40
2	Circulații auto	805.00	14.35
3	Circulații pietonale	1135.00	20.25
4	Suprafață verde	2245.00	40.00
	Total	5610.00	100.00

Astfel vor rezulta următorii indicatori urbanistici de utilizare a terenului:

P.O.T. (procentul de ocupare a terenului) = 25.40 %

C.U.T. (coeficientul de utilizare a terenului) = 0.98

4.2. Căi de circulație.

Accese.

Accesul auto și pietonal pentru corpurile C1, C2, C3 se realizează din strada Borhanci, prin intermediu unei alei rezidențiale lăta de 6m cu sens dublu de circulație auto și un trotuar lăta de 2m.

Parcaje și garaje.

Se asigura 60 locuri de parcare în spații special amenajate la subsol pentru fiecare apartament și 6 locuri pe sol suplimentare pentru vizitatori.

4.3. Asigurarea utilităților

Construcțiile propuse vor fi racordate și bransate la toate utilitățile existente în zona conform avizelor, acordurilor și autorizațiilor furnizorilor atestați de utilități.

Alimentarea cu apă potabilă.

Asigurarea sursei de apă potabilă necesară imobilelor proiectate se va realiza prin racorduri și branșamente de apă dimensionate și echipate corespunzător pentru funcțiunile propuse.

Canalizarea.

Canalizarea apelor uzate menajere se va descărca în canalele publice existente pe strada Borhanci. Colectarea apelor pluviale se va face în rigole de colectare, racordate la canalele pentru ape pluviale.

Alimentarea cu energie electrică.

Construcțiile vor fi bransate la rețeaua electrică existentă pe strada Borhanci. Se va întocmi proiect de specialitate pentru necesarul de energie electrică pentru funcțiunile propuse.

Alimentarea cu gaz metan.

Construcțiile vor fi bransate la rețeaua de gaz existentă pe strada Borhanci. Apartamentele propuse vor avea energie termică de la o microcentrale termice proprii alimentate cu combustibil gaze naturale.

Gospodărie comunală.

Colectarea gunoiului menajer se va face în puștele ecologice ridicate de firme specializate conform unor contracte de salubritate cu firme specializate.

4.4. Spații libere și spații plantate

Se propune asigurarea spațiilor verzi organizate pe solul natural în pondere de 40%, construcțiile fiind amplasate spre strada Borhanci o mare parte din această suprafață verde se va regăsi spre strada Romul Ladea formând un mic parc. Spațiile libere pavate/dalate ce rezultă din acoperirea subsolurilor vor fi utilizate pentru terase, restul de suprafață pavată/dalată va putea fi folosită pentru role, trotinete, biciclete, etc.

Pe partea sudică a terenului în parcul rezultat cu suprafața de 1445.00mp se propune și amenajarea unui teren de tenis de câmp cu un mic edicol de 50mp care va putea fi folosit ca vestiar și spații de depozitare. Între strada Borhanci și Romul Ladea se va asigura o legătură pietonală.

Intocmit,
spec. RUR arh. Adrian Ilie