

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA AUTORIZARII

P.U.D.

PENTRU

**CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA S+P+E1, AMENAJARI
EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI.**

Str. Alexandru D. Xenopol, nr. 24, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA AUTORIZARII

P.U.D.

PENTRU

CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA S+P+E1, AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Str. Alexandru D. Xenopol, nr. 24, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: PRIOTEASA Elena Dana

OBIECTIV: AUTORIZARE P.U.D. CU SCOPUL: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA S+P+E1, AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

PROIECTANT: s.c. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN. s.r.l.
str. General Traian Mosoiu, nr. 48/5-6, CLUJ-NAPOCA
Arh. Teodor RAICIU

FAZA DE PROIECTARE: Documentatie in vederea autorizarii P.U.D. cu scopul de a construi casa unifamiliala S+P+E1, amenajari exterioare, refacere imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati.

NUMĂR PROIECT: 106/19.03.2019

DATA ELABORĂRII: IUNIE 2019

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

FISA PROIECTULUI

BENEFICIAR: PRIOTEASA Elena Dana

OBIECTIV: AUTORIZARE P.U.D. CU SCOPUL: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA S+P+E1, AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

PROIECTANT: s.c. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN. s.r.l.
str. General Traian Mosoiu, nr. 48/5-6, CLUJ-NAPOCA

Arh. Teodor RAICIU

FAZA DE PROIECTARE: Documentatie in vederea autorizarii P.U.D. cu scopul de a construi casa unifamiliala, amenajari exterioare, refacere imprejmuire, racorduri si bransamente la utilitati.

NUMĂR PROIECT: 106/19.03.2019

DATA ELABORĂRII: IUNIE 2019

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

1. Fisa Proiectului
2. Borderou
3. Memoriu General
5. Anexe:
 - Anunt in ziar
 - C.U. nr. 138 din 09.01.2019
 - Extras CF nr. 324275
 - Studiu Geotehnic
 - Documentatie topografica avizata de OCPI

2. PIESE DESENATE

- | | | |
|---|-----------|------------|
| 1. Plan de INCADRARE IN ZONA, P.U.G, Google | | A01 |
| 2. Plan SITUATIE EXISTENTA | SC. 1:200 | A02 |
| 3. Plan REGLEMENTARI EDILITARE | SC. 1:200 | A03 |
| 4. Plan REGLEMENTARI URBANISTICE | SC. 1:200 | A04 |
| 5. Plan OBIECTIVE DE UTIL. PUBLICA | SC. 1:50 | A05 |
| 6. ILUSTRARE URB. A SOLUTIEI PROPUSE | | A06 |
| 7. STUDIU INSORIRE | | A07 |

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

MEMORIU GENERAL

DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA AUTORIZARII

P.U.D.

PENTRU

**CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA S+P+E1, AMENAJARI
EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI.**

Str. Alexandru D. Xenopol, nr. 24, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

BENEFICIAR: PRIOTEASA Elena Dana

OBIECTIV: AUTORIZARE P.U.D. CU SCOPUL: CONSTRUIRE CASA UNIFAMILIALA S+P+E1, AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

PROIECTANT: s.c. DARH PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN. s.r.l.
str. General Traian Mosoiu, nr. 48/5-6, CLUJ-NAPOCA
Arh. Teodor RAICIU
Arh. Camil Antonio VINASI

NUMĂR PROIECT: 106/19.03.2019

DATA ELABORĂRII: IUNIE 2019

1.2 OBIECTIVELE PROIECTULUI

Obiectivul lucrării îl constituie clarificarea contextului și condițiilor în care ar urma să se înscrie amplasarea unei **case unifamiliale** cu regim de înălțime **S+P+1E**, amenajări exterioare, construirea împrejuririi și în ceea ce privește alinierea, accesul, ocuparea terenului, regimul de înălțime, regimul de construire, relația cu vecinătățile, racorduri și

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

bransamente la utilitati pe amplasamentul de pe str. A. D. Xenopol, nr. 24, din cartierul Andrei Muresanu, mun. Cluj Napoca.

Documentatia are la baza:

- C.U. Nr. 138 din 09.01.2019
- Extras C.F. nr. 324275, Nr. Cad. 324275, 324275-C1, Nr. Topo. 1927
- Ridicare topografica avizata de O.C.P.I.
- Studiu Geotehnic
- Avize Cerute in C.U.
- Planul Urbanistic General al mun. Cluj Napoca

1.3 IDENTIFICAREA ZONEI STUDIASTE

Terenul se afla in proprietatea privata a beneficiarului si este situat in intravilanul mun. Cluj Napoca, in cartierul **Andrei Muresanu**.

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 IDENTIFICAREA ZONEI STUDIASTE

Terenul studiat, nr. C.F. 324275, cu suprafata de 421 mp, este situat in mun. Cluj Napoca, cartierul Andrei Muresanu, str. A. D. Xenopol, nr. 24.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- Nord-Vest: Str. A.D. Xenopol
- Sud-Vest: proprietate privata Bobis Dan si Bobis Dorina, avand adresa str. A.D. Xenopol, nr. 22
- Sud-Est: proprietate privata Muller Elena, str. Malinului nr. 23
- Nord-Est: proprietate privata Cristea Carmen, avand adresa de corespondenta: str. A.D. Xenopol, nr. 26.

2.2 INCADRAREA IN DOC. DE URBANISM

In baza documentatiei PUG – Cluj Napoca in vigoare, parcela studiată se incadreaza in **U.T.R. - Liu** – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

P.O.T. Max = 35% si C.U.T. Max = 0.9

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

CAP. 3 SITUATIA EXISTENTA

3.1 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

În prezent, amplasamentul contine o casa din caramida pe fundatii de beton, acoperita cu tigla, cu una camera, bucatarie, baie, camera de alimente, antreu, veranda si pivnita. Constructie din zidarie de caramida pe fundatii de beton, acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla compusa din subsol-pivnita, parter-camera.

3.2 CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA. ACCESE

Parcela are front la str. A.D. Xenopol, avand profilul transversal deja reglementat. Accesul, auto si pietonal, pe parcela se realizeaza de pe str. A.D. Xenopol.

3.3 REGIMUL JURIDIC

Imobil situat in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural – urbanistice. Imobil in proprietate privata cu suprafata de **421 mp**, conform **C.F. Nr. 324275**, nr. Cad. 324275, 324275-C1 si nr. Topografic 1927.

3.4 REGIMUL ECONOMIC

În prezent, folosinta actuala este de: **casa** din caramida pe fundatii de beton, acoperita cu tigla, cu una camera, bucatarie, baie, camera de alimente, antreu, veranda si pivnita. Constructie din zidarie de caramida pe fundatii de beton, acoperis sarpanta din lemn cu invelitoare din tigla compusa din subsol-pivnita, parter-camera si teren aferent.

3.5 ECHIPAMENTE EDILITARE

Zona este dotata cu toate retelele edilitare: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

3.6 ANALIZA GEOTEHNICA

Din punct de vedere geomorfologic terenul studiat apartine zonei de trecere dintre doua terase ale raului Somesul Mic (terasa a V-a, care se dezvolta in zona strazii Alverna si terasa a VI-a, care apare fragmentar in zona Buna-Ziua).

Din punct de vedere geologic terenul este constituit dintr-un fundament

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

de varsta neogena reprezentat prin nivele de argila sau argila marnoasa. Fiind o zona de trecere intre doua terase, deasupra fundamentului neogen pot fi intalnite strate aluvionare alcatuite din pietrisuri cu nisip. Acestea au grosimi relativ reduse si sunt acoperite de un complex de strate argiloase, a carui grosime depaseste 7-8 metri si care este alcatuit din alternante de argile si argile grase cu nisipuri.

CAP. 4 REGLEMENTARI

4.1 CONCORDANTA INTRE FUNCTIUNILE PROPUSE PRIN P.U.D. SI PREVEDERILE DOCUMENTATIILOR IN VIGOARE.

Conform PUG – Cluj – Napoca in vigoare, terenul se afla in UTR= Liu - Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Propunerea nu are in vedere schimbarea functiunilor sau a indicilor de ocupare a terenului.

4.2 PROPUNERI DE ORGANIZARE A APARCELEI STUDIATE SI BILANTUL TERITORIAL COMPARATIV

BILANT TERITORIAL	EXISTENT	PROPUS
suprafata totala teren din care:	421 mp	421 mp
suprafata construita	131 mp	147,33 mp
suprafata construita desfasurata	131 mp	278,73 mp
suprafata constr. desfasurata + subsol	262 mp	401,84 mp
P.O.T.	31,11 %	34,99%
C.U.T.	0,31	0,66
Circulatii auto pe parcela	-	15,95 mp
Circulatii pietonale pe parcela	4,31 mp	59,42 mp
Punct gospodaresc	-	0,80 mp
Spatii verzi	285,69 mp	185,56 mp
Regim de inaltime	S+P	S+P+1E
Inaltimea max. la cornisa	+4,3 m	+8,00 m
Inaltimea max. la coama	+11,8 m	+ 12,00 m
nr. locuri de parcare	1	2

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

Propunere functionala imobil locuinta

SUBSOL – Spatiu Tehnic

PARTER – hol intrare, bucatarie, living + sufragerie, grup sanitar, baie, casa scarii, dormitor, garaj + 1 loc parcare la exterior.

ETAJ 1 – hol, dormitor, biblioteca, baie, camera atelier, sp. flexibil, terasa.

Terenul studiat in prezenta documentatie are o suprafata de **421 mp** (conform CF) compus din:

- Proprietate privata $S= 421$ mp (reprezentand 100% din total teren)
- Domeniu public $S= 0$ mp (reprezentand 0% din total teren)

4.3 PROPUNERI DE REZOLVARE A ACCESELOR SI A CIRCULATIILOR AUTO SI PIETONALE, PARCAJE

4.3.1 CIRCULATIA AUTO

Parcela are front la str. Xenopol, avand profilul transversal deja reglementat.

Se propune mutarea accesului pietonal si auto conform planselor desenate.

4.3.2 PARCAJE

Se propun 2 locuri de parcare: unul in garaj si unul intre garaj si frontul parcelei, la exterior.

4.3.3 CIRCULATIA PIETONALA

Din strada principala Xenopol, se propune mutarea accesului pietonal, conform planselor desenate.

4.3.4 CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul studiat are o suprafata de 421 mp iar aceasta suprafata va ramane in totalitate proprietate privata.

4.4 REGIMUL DE ALINIERE

Prin acest P.U.D. Se propune crearea unui front discontinuu, deschis si pastrarea alinierii existente a constructilor.

In partea **nord-estica**, se propune apropierea de limita vecina cu **1,5 m** datorita situatiei urbanistice in care vecinul din aceeași directie (de la nr. 26) se apropie de limita comuna cu o distanta de 1,4 m.

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

Vecinul din partea cealalta, de la sud-vest (nr. 22), isi are casa pozitionata la circa 20 de cm de limita de proprietate comuna, urmatorul vecin de la nr. 20 adopta aceeaasi atitudine iar vecinul din partea sudica, cu frontul parcelei la str. Malinului nr. 23, face la fel si se apropie fata de limita vestica cu o distanta de aproximativ 1 m.

De mentionat ca pe aceasta directie, imobilul propus are o inaltime de max. 4,5 m.

La **nord-vest (front)**, imobilul pastreaza alinierea existenta de **3 m** iar garajul se retrage cu **6 m** de la aliniament.

La **sud-vest** cladirea se retrage cu **min. 3 m**.

Fata de **limita posterioara (la sud)**, cladirea a fost dispusa numai in interiorul fasiei de 25 m adiacente aliniamentului, dar nu mai aproape de **6 m** fata de limita.

4.5 REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus s-a stabilit in functie de destinatia cladirii, criteri spatial – volumetric, tema de proiectare oferita de catre beneficiar.

Se propune un regim de inaltime S+P+E1, respectand astfel regimul de inaltime maxim admis. Inaltimea maxima propusa la cornise este de 8 m iar la punctul cel mai inalt este de 12, conform UTR-Liu.

4.6 SPATII VERZI

Spatiile verzi se vor amenaja pe spatiul liber, pastrandu-se conturul spatiilor inierbate si al trotuarelor pietonale conform planselor anexate prezentei documentatii. Conform PUG si respectiv CU, spatiul verde va ocupa min. 40% din suprafata parcelei. In propunerea prezentata, spatiul verde reprezinta 44.07% din suprafata parcelei, reprezentand 185.56 mp.

4.7 MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, DE PROTECTIE SANITARA SI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR

Se propun:

- Amenajarea incintei, executare de trotuare si alei auto
- Excesul de apă pluvială se va canaliza în rigole, care deversează în rețeaua publică.
- Deșeurile menajere se vor colecta în pubele, pe platforme special amenajate și se vor transporta de către o firmă specializată, la

S.C. **DARH** PROIECTARE ARHITECTURA SI DESIGN S.R.L.

400 132 CLUJ-NAPOCA

Str. General Traian Mosoiu nr. 48/5-6

Înreg. Nr. J 12/2956/1993, C.U.I.: 4496510

Tel: 0264-440 443

rampele de gunoi special amenajate

- La proiectarea construcției s-au respectat prevederile normativului general de PSI aprobat de Ordinul Ministerului de Interne 775/22.07.98
- La proiectarea construcțiilor s-a avut în vedere normele de igienă privind mediul de viață al populației, aprobat de Ministerul Sanatatii cu ordinul 536/97.
- Activitatea care se desfășoara nu generează incendii

Intocmit,

arh. RAICIU Teodor

arh. VINASI Camil A.

arh. GYEMANT Amalia M.