

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE DOUA CASE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI,
AMENAJARI EXTERIOARE
str. Eugen Lovinescu, nr.4, mun. Cluj-Napoca , jud. Cluj

Beneficiar: RUSU DANIEL SORIN
ALEEA IEZER, nr. 4, ap. 28, mun. Cluj-Napoca , jud. Cluj

Amplasament: str. Eugen Lovinescu, nr.4, mun. Cluj-Napoca , jud. Cluj

Faza de proiectare:PUD

Proiectant general: S.C. CONPROEX PROIECT 2009 S.R.L.
arh. Chetan Anamaria
arh. Sonia NICULA

Proiectant urbanist: Birou individual de arhitectura Sonia Nicula-
C.I.F. 30674101 Tel: 0740.220.761

Colectiv de elaborare:

arh. Sonia NICULA
arh. Chetan Anamaria

MEMORIU

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: CONSTRUIRE DOUA CASE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI,
AMENAJARI EXTERIOARE
str. Eugen Lovinescu, nr.4, mun. Cluj-Napoca , jud. Cluj

Beneficiar: RUSU DANIEL SORIN
ALEEA IEZER, nr. 4, ap. 28, mun. Cluj-Napoca , jud. Cluj

Amplasament: str. Eugen Lovinescu, nr.4, mun. Cluj-Napoca , jud. Cluj

Faza de proiectare:Plan Urbanistic de Detaliu

1.2.OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:

CONSTRUIRE DOUA CASE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI,
AMENAJARI EXTERIOARE

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- PUG MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA aprobat cu HCL nr.493/2014 si HCL nr. 118/2015 si HCL nr. 737/2017 pentru modificarea partiala si completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG.
- studiu geotehnic
- ridicare topografica cadastrala
- certificat de urbanism nr. 498/14.02.2018

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, jud. Cluj pe strada Eugen Lovinescu la nr.4 si este proprietate privata RUSU DANIEL SORIN conform extrasului C.F, anexat.

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Conform P.U.G.,amplasamentul se incadreaza in zona :

-UTR Liu

S(D)+P+1Er SAU S(D)+P+M

P.O.T.max=35%; C.U.T.max=0,90

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia stradala se va organiza din strada Eugen Lovinescu.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

INDICI TEHNICO URBANISTICI PE TERENUL DESTINAT CONTRUIRII

S din acte=1255,00 mp

CF. nr. 289654; nr.cad.289654

proprietate privata

RUSU DANIEL SORIN

TEREN NECONSTRUIT

P.O.T.EXISTENT =0.00%

C.U.T. EXISTENT=0.00

Vecinatati:

- la nord: proprietati private
- la sud strada de acces
- la vest-proprietati private
- la est-proprietati private

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este neconstruit .

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este in curs de dezvoltare.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona: locuinte unifamiliale si locuinte semicolective cu maxim 2 unitati locative

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

Terenul este in proprietatea privata a lui RUSU DANIEL SORIN.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul de forma regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii,apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota,pana la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic judetul Cluj se incadreaza in zona F,conform normativului P100/92,valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c=0,7$ sec,
 $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este neconstruit.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

In zona exista retele de apa, de gaz de presiune medie si electrica.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Pe parcela studiată se propune:

CONSTRUIRE DOUA CASE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI,
AMENAJARI EXTERIOARE

Din terenul studiat în suprafața de 1255 mp se propune a se dezmembra suprafața de teren de 7.20 mp pentru a se reglementa strada de acces la un profil de 9m. Terenul rezultat în vederea construirii este de 1247.80 mp.

Steren=1247.80 mp-destinat construirii
rezultat după dezmembrare
pentru modernizare drum

Steren=7.20 mp
TEREN PROPUS A SE DEZMEMBRA PENTRU
MODERNIZARE DRUM LA PROFIL DE 9M
proprietate privată
RUSU DANIEL SORIN

regim înălțime propus D+ P+M

SC propusa = 195.27 mp corp C1/C2

SD propusa (CU DEMISOL) = 585.81 mp corp C1/C2

SD propusa (FARA DEMISOL) = 390.54 mp corp C1/C2

SC TOTALA PROPUSA=390.54 mp corp C1+C2

SD TOTALA PROPUSA (CU DEMISOL) = 1171.62 mp corp C1+C2

SD TOTALA PROPUSA (FARA DEMISOL) = 781.08 mp corp C1+C2

- nr. locuințe unifamiliale propuse-2

- nr. locuri de parcare propuse-4

- nr. locuri de parcare auto(garaj) propuse - 0

- înălțimea maximă la cornișa propusă + 4.50 m

(fata de cota+/-0.00=CTA)

- înălțimea maximă la coama propusă + 7.60 m

(fata de cota+/-0.00=CTA)

P.O.T. PROPUS =31.29%

C.U.T. PROPUS =0.90

Obiectivul se încadrează volumetric în realizările și prevederile volumetrice ale clădirilor din vecinătate.

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul propus corp C1 cu destinație de locuință unifamilială și regim de înălțime D+P+M va fi amplasat la 5m fata de limita sudică (limita de acces- strada Eugen Lovinescu), la 1m fata de limita estică, la 3.22m fata de limita vestică și la 21.26m fata de corpul C2 propus.

Imobilul propus corp C2 cu destinație de locuință unifamilială și regim de înălțime D+P+M va fi amplasat la 26.78m fata de limita nordică (limita posterioară), la 1m fata de limita estică, la 3.19m fata de limita vestică și la 21.26m fata de corpul C1 propus.

Circulația rutieră se realizează pe strada de acces reglementată la profil de 9.0m

Accesul auto și pietonal se face direct din strada de acces.

În incintă s-au amenajat 4 locuri de parcare.

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

P.O.T.EXISTENT =0.00%

C.U.T. EXISTENT=0.00

SC propusa = 195.27 mp corp C1/C2

SD propusa (CU DEMISOL) = 585.81 mp corp C1/C2

SD propusa (FARA DEMISOL) = 390.54 mp corp C1/C2

SC TOTALA PROPUSA=390.54 mp corp C1+C2

SD TOTALA PROPUSA (CU DEMISOL) = 1171.62 mp corp C1+C2

SD TOTALA PROPUSA (FARA DEMISOL) = 781.08 mp corp C1+C2

P.O.T. PROPUS =31.29%

C.U.T. PROPUS =0.90

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul propus corp C1 si respectiv corp C2 cu destinatie de locuinta unifamiliala va avea regim de inaltime D+P+M.

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

Circulatia rutiera se realizeaza pe strada de acces reglementata la profil de 9.0m

Accesul auto si pietonal se face direct din strada de acces.

In incinta s-au amenajat 4 locuri de parcare.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

P.O.T. PROPUS =31.29%

C.U.T. PROPUS =0.90

4.7.ASIGURAREA UTILITATILOR

Alimentarea cu apa:se va realiza prin racordul la retea de apa din zona

Canalizarea: se va realiza prin racordul la retea de canalizare din zona

Alimentarea cu caldura: fiecare imobil propus va avea ct pe combustibil gazos

Alimentarea cu energie electrica: se va face prin extinderea retelei de electricitate din zona.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune

CONSTRUIRE DOUA CASE UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI,
AMENAJARI EXTERIOARE

Intocmit
arh. Sonia Nicula
arh. Chetan Anamaria