

**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SEMICOLECTIVE (2 apartamente), GARD IMPREJMUIRE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE UTILITATI**

str. Borhanciului nr. 127
mun Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE: **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SEMICOLECTIVE (2 apartamente), GARD IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI**

str. Borhanciului nr. 127
mun Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: **S.C. TSH TEAM S.R.L.**
Str.Erkel Ferenc, nr. 3, ap. 7, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA: **P.U.D.**

PROIECTANT: **S.C. CTB ARHITECTURA S.R.L.**
Str.Ariniilor, nr. 11, bl. H, ap. 12
Cluj-Napoca

**CONSULTANT
SPECIALITATE:** Arh. Nicolae Stefanuti

NR. PROIECT: **15.1/2019**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE:

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

- Denumire proiect: **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE SEMICOLECTIVE (2 apartamente), GARD IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI**
- Proiect nr.: 15.1/2019
- Beneficiar: S.C. TSH TEAM S.R.L.
- Proiectant: S.C. CTB ARHITECTURA S.R.L.

1.2. OBIECTUL LUCRARI

P.U.D. pentru stabilirea elementelor urbanistice in vederea construirii unei locuinte semicolective (2 apartamente) P+1E+ER, imprejmuire proprietate, racorduri si bransamente, in conformitate cu Certificatul de Urbanism nr.2380 din 28.05.2019

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Regulamentul local de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 2380 din 28.05.2019 eliberat de Primaria mun. Cluj-Napoca;
- Ridicare topo vizata de catre O.J.C.G.C.;

2. SITUATIA EXISTENTA:

2.1. INCADRAREA IN LOCALITATE

Proprietatea este situata in partea de Sud-Est a mun. Cluj Napoca, zona Colonia Borhanci, pe strada Borhanciului nr. 127

2.2. ACCESUL

Accesul se face din drumul de servitute - nr. cad 333458, pe latura de Nord-Est a proprietatii.

CONFIGURATIE DRUM EXISTENT:

- existent: - drum neamenajat
- latime - pe toata lungimea - 9m

2.3. DIMENSIUNILE SI VECINATATILE TERENULUI:

Suprafata teren 615 mp:

- | | | |
|---------------------|----------|---|
| Latura de nord-vest | - 41.67m | - proprietate privata libera de constructii |
| Latura de sud-est | - 42.48m | - proprietate privata libera de constructii |
| Latura de nord-est | - 15.00m | - drum de servitute |
| Latura de sud-vest | - 14.25m | - proprietate privata libera de constructii |

2.4. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul prezinta inclinatie pe directia vest-est de cca 11 %, diferenta de inaltime dintre latura de Sud-Vest si cea de Nord-Est, este de 5.00 m.

Inclinatia pe directia nord-sud de cca 4.3%, diferenta de inaltime dintre latura de Nord-Vest si cea de Sud-Est, este de 0.65 m.

2.5. REGIMUL TEHNIC:

Teren liber de constructii.

S teren = 615mp

U.T.R. = Liu

P.O.T. maxim=35%

C.U.T. maxim=0.9

2.6. REGIMUL JURIDIC:

Terenul in proprietate privata - S.C. TSH TEAM S.R.L. cu suprafata de 615 mp, cu C.F. nr. 333458 si cu nr.cadastral 333458

Proprietatea este libera de sarcini.

2.7. ANALIZA GEOTEHNICA:

Conform sondajelor geotehnice efectuate, realizate in zona, s-a constatat urmatoarea stratificare a terenului:

0,00 – 0,80 m Sol vegetal și argilă deluvială neagricioasă, vârtoasă;

0,80 – 6,00 m Argilă marnoasă cafenie, consistent-vârtoasă, cu

intercalații de nisip cafeniu îndesat și uscat, intercalații cu grosimi ce variaza între 30-5 cm.

2.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

In zona sunt constructii de tip izolat

Functiuni - locuinte, anexe.

3. REGLEMENTARI:

3.1. ELEMENTE DE TEMA:

Se propune conturarea unei solutii urbanistico – arhitecturale , rezolvarea circulatiilor si acceselor pe proprietate - in conformitate cu regulamentul local de urbanism

3.2. DESCRIEREA SOLUTIEI:

3.2.1 ALINIAMENT SI RETRAGERI

Zona edificabila – definita de:

Aliniament drum de servitute - **latura de Nord-Est** -4.00 m - conform RLU

Retrageri laterale: - **latura de Nord-Vest** -3.00 m – conform RLU

- **latura de Sud-Est** -3.00 m - conform RLU

Retragere posterioara - **latura de Sud-Vest** -6.00 m – conform RLU

Distanta edificabila fata de aliniament (adancme) -25.00m– conform RLU

Constructia va fi amplasata in aria construibila astfel definita.

3.2.3 CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI

Gabarite:

Dimensiuni maximale: 21.00x9.00m

Inaltime maxima atic retras:

- max. 12.00m de la cota CTN - fatada Nord-Est

- max. 12.00m de la cota CTN - fatada Sud-Vest

Inaltime maxima atic neretras:

- max 8.00m de la cota CTN

Etaj retras – 2.00m fata de planul fadadei de la strada.

3.2.4 REGIMUL DE INALTIME

Constructia va avea regim de **P+1E+ER**.

Data fiind inclinatia terenului, s-a optat pentru o solutie decalata cu jumatate de nivel. Astfel apare o diferenta de cca. 1,4m pe directia Sud-Vest si Nord-Est a terenului.

3.2.5 INDICI URBANISTICI

P.O.T. propus=28.5%

C.U.T. propus=0.8

Nr.	BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PRORPUS	
		MP	%	MP	%
	SUPRAFATA TEREN	615	100	615	100
1	CONSTRUCTII	0	-	175	28.46
2	CARPORT	0	-	37	6.02
3	CIRCULATII	0	-	54	8.78
4	SPATII VERZI	0	-	349	56.75
5	TEREN NEAMENAJAT	615	100.00	0	-

3.2.6 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Se vor realiza accese auto si pietonale din drumul de servitute.

Se vor crea 4 locuri de parcare in incinta (2 per unitate locativa) in partea estica a parcelei

- 2 locuri sub etajul 1 si 2 locuri cu carport.

Platformele auto vor fi amenajate la o cota relativ identica cu cota terenului natural.

CONFIGURATIE PROPUSA DRUM DE SERVITUTE:

Gabarit existent : - 9m

Se propune urmatoarea configuratie – la recomandarea serviciului Sigurata circulatiei.

-trotuare 2x - 1.50m

-benzi circulatie 2x - 3.00m

3.3. MOD DE UTILIZARE A TERENURILOR

Terenul este utilizat in limitele prevazute de Regulamentului general de urbanism și Regulamentului local de urbanism.

3.4. PLANTATII

Se va planta vegetatie decorativa joasa si seminalta.

3.5. ECHIPAREA EDILITARA

3.5.1. Alimentarea cu apa

Se va face prin bransament la reseaua stradala existenta.

3.5.2. Canalizarea

Se va conecta la reseaua stradala existenta.

3.5.3. Alimentarea cu gaz.

Se va conecta la reseaua stradala existenta.

3.5.4. Alimentarea cu energie electrica

Se va face prin bransament la reseaua stradala existenta.

Intocmit

arh Claudiu TUDOSE

Coordonator

Arh. Nicolaie Stefanuti