

**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. Nicolaie Stefanuti

**NR. PROIECT:** **15.2/2019**

## 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.2386 din 28.05.2019

#### 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

- Regulamentul local de urbanism;
- Certificatul de Urbanism nr. 2386 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 332782, 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 | - 40.82m | - proprietate privata libera de constructii |
| Latura de sud-est   | - 41.63m | - proprietate privata libera de constructii |
| Latura de nord-est  | - 15.00m | - drum de servitute                         |
| Latura de sud-vest  | - 14.84m | - 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. 332782 si cu nr.cadastral 332782

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 – 0,90 m Sol vegetal și argilă deluvială neagră și cenușie, vârtosă;

0,90 – 6,00 m Argilă marnoasă cafenie, consistent-vârtosă, cu intercalații de nisip și gresie.

## 2.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

In zona sunt constructii de tip izolat

Funcțiuni - 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 (adancime)		-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	-	38	6.18
3	CIRCULATII	0	-	53	8.62
4	SPATII VERZI	0	-	351	57.07
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