



PUD - CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (familiala)
cu două unități locative,
împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și bransamente

Cluj-Napoca, str. Vanatorului, nr. 63

DOCUMENTATIE PUD

Beneficiar: BERBECARIU DOREL
Bistrita, str. Crinilor nr. 1, ap. 4, jud. Bistrita-Nasaud

Proiectant general: SC SPIN STUDIO SRL
Jud. Cluj, com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30

Proiectant arhitectura: SC SPIN STUDIO SRL
Jud. Cluj, com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30

BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentației
 - 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

ANEXE

Extras Carte Funciara
CUI / CI
Certificat de urbanism
Proces verbal de receptie
Plan topografic
Studiu geo
Fotografii
Avize
Anunt ziar

PIESE DESENATE

- | | |
|---|------------|
| a. Plan de încadrare în zona | sc. 1:5000 |
| b. Plan de situație existent | sc. 1:500 |
| c. Plan reglementari urbanistice / sectiuni / volum | sc. 1:500 |
| d. Plan obiective de utilitate publica | sc. 1:500 |
| e. Plan edilitare | sc. 1:500 |

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere

Denumire lucrare:	PUD CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (familiala) cu două unități locative, împrejurime, amenajări exterioare, racorduri și bransamente
Amplasament:	Cluj-Napoca, str. Vânătorului, nr. 63, nr. Cad: 309886, jud. Cluj
Beneficiar:	BERBECARIU DOREL Bistrita, str. Crinilor nr. 1, ap. 4, jud. Bistrita-Nasaud
Data:	12 2019
Nr. proiect	08 / 2019
Faza proiect:	PUD
Colectiv de proiectare	-Proiectant general SC SPIN STUDIO SRL Jud. Cluj, com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30 -Proiectant arhitectura: SC SPIN STUDIO SRL Jud. Cluj, com. Baciu, str. Castanilor, nr. 30
	sef proiect: arh. RUR Adrian Ilie proiectant: arh. RUR. Adrian Ilie

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație s-a întocmit la comanda beneficiarului Berbecariu Dorel și este necesară pentru obtinerea HCL pentru PUD inecesar autorizarii lucrarii: CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (familiala), cu două unități locative, împrejurime, amenajări exterioare, racorduri și bransamente.

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 = Liu - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcellar de tip urban. Conform certificatului de urbanism, regimul juridic al terenului este definit ca imobil în proprietate privata, aflat in intravilanul Mun. Cluj-Napoca.

3. Situația existentă

3.1. Descrierea teritoriului aferent

Limite și vecinătăți.

Terenul pentru care se elaborează prezenta documentație reprezintă o parcelă identificată astfel:

- adresa: Cluj-Napoca, str. Vânătorului, nr. 63, jud. Cluj
 - proprietar: Berbecariu Dorel
 - nr. Cad: 309886
 - nr. CF: 309886
 - St = 976mp
 - diferența de nivel pe direcția nord-sud este de 13m
- Terenul este învecinat cu:
- la Nord, strada Vanatorilor – nr. Cad 335864.
 - la Sud, teren proprietate privată, nr. Cad: 9232/1 [Tamas Rozalia Melinda, Rahovei 44]
 - la Vest, teren proprietate privată, nr. Cad: 252161 [Kun Ksaba, Rahovei 46]
 - la Est, teren proprietate privată, nr. Cad: 305142, 255066, [asociația de proprietari Vanatorului 43]

Suprafața ocupată. Suprafețe de teren libere și suprafețe construite.

Bilant teritorial existent	m²	%
Suprafața construcție	0	0
Suprafața alei de incintă	0	0
Suprafața grădina	979	100.00
TOTAL	979.00	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.

Zona străzii Vanatorului în vecinătatea construcției propuse, definită pe direcția E-V, este o zonă în dezvoltare, cu două imobile de locuințe colective edificate.

3.3. Cai de comunicație

Accesibilitatea la căile de comunicație.

Accesul existent se face de pe strada Vanatorului.

3.4. Echiparea edilitară

În zona amplasamentului există următoarele rețele publice de utilități:

Rețea distribuție gaze naturale.

Rețea electrică aeriană.

Rețea de distribuție apă potabilă.

Rețea de canalizare publică.

4. Reglementări

4.1. Amplasarea construcțiilor

Amplasarea și conformarea construcțiilor.

Terenul este amplasat cu front la strada Vanatorului, urmând ca pe el să fie amplasată construcția propusă, cu regim de înălțime S+D+P+E.

Clădirea va avea două unități locative, prima dispusă la nivelul parterului și etajului, a doua fiind dispusă la nivelul subsolului și demisolului. Fiind o clădire amplasată pe un teren în pantă, vom

considera subsol primul nivel al cladirii, tinand cont ca va avea pardoseala situata sub nivelul terenului natural, pe o latura. Totodata, deoarece terenul relativ plat se afla pe o distanta de 15m de la aliniament, cladirea va fi retrasa cu 15m de la aliniament, obtinandu-se astfel posibilitatea amenajarii de locuri de parcare si a unei gradini de fatada pe aceasta parte a terenului.

Fara a depasi coeficientii urbanistici admisi, fiind amplasata pe in zona cu panta cea mai accentuata si urmand acesta panta, cladirea se va dezvolta pe fasia de teren aflata pana la 43,70m distanta de la aliniament, rezultand o retragere fata de limita posterioara a parcelei de 15,19m.

Constructia propusa va respecta prevederile din regulamentul local de urbanism , dupa cum urmeaza:

- Functiune: casa de locuit cu două unități locative
- POT max= 35%
- Regim de inaltime: (S)+D+P+E
- Front min. 12m
- Amplasarea constructiei pe teren:
 - retragere de la aliniament, minim 3m [15m]
 - retrageri laterale - 3m
 - retragere min. posterioara – 15m

Din cauza declivitatii terenului, care are o diferenta de nivel pe directia nord-sud de aprox. 12M constructia nu va fi amplasata in fasia adiacenta aliniamentului cu adancimea de 25m, ci in fasia cu adancime de 43.70m., permitand astfel construirea pe panta terenului natural, rezultand o retragere fata de limita posterioara de 15,19m.

Bilant teritorial propus	m²	%
Constructie	233.88	25.00
Circulatii auto	106.54	10.92
Platforme /alei de incinta	136.18	13.96
Piscina descoperita	97.45	10.00
Suprafata inerbata	391.18	40.12
TOTAL	975.23	100.00
Suprafata drum	3.77	
TOTAL CF	979.00	

Indici urbanistici propusi de ocupare si utilizare a terenului

P.O.T. = 35.00%

C.U.T. = 0.57

4.2. Căi de circulație

Accesul se va realiza din strada Vanatorului. Pentru regularizarea amprizei strazii la 9m se vor dezmembra 3,77mp cu functiunea de drum.

4.3. Asigurarea utilităților

Constructiile propuse vor fi racordate si bransate la toate utilitatile existente in zona conform avizelor, acordurilor si autorizatiilor furnizorilor atestati de utilitati.

Alimentarea cu apă potabilă.

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

Canalizarea.

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

Alimentarea cu energie electrică.

Constructiile vor fi bransate la rețeaua electrica existenta pe Vanatorului.

Alimentarea cu gaz metan.



Construcțiile vor fi bransate la rețeaua de gaz existente pe strada Vanatorului. 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%.

Intocmit, arh. RUR Adrian ILIE