

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT
PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE
LOCUINTA SEMICOLECTIVA (cu doua unitati locative),
IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Cluj-Napoca, str. Vanatorului nr. 63, jud. Cluj

DOCUMENTATIE PUD

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

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

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

BORDEROU

PIESE SCRISE

MEMORIU

1. Introducere
 - 1.1. Date de recunoaștere a documentație
 - 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-01 Plan de încadrare în zona	sc. 1:5000
A-02 Plan de situatie existent	sc. 1:250
A-03 Plan reglementari urbanistice / sectiuni / volum	sc. 1:250
A-04 Plan obiective de utilitate publica	sc. 1:250
A-05 Plan retele edilitare	sc. 1:250
A-06 Model 3D – volumetrie propusa	

MEMORIU GENERAL

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere

Denumire lucrare:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (cu doua unitati locative), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI	
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:	05 2020	
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 necesar autorizarii lucrării: CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA (cu doua unitati locative), împrejmuire, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități.

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 = 976 mp
 - diferența de nivel pe direcția nord-sud este de 13 m
- 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, urmand ca pe el sa fie amplasata constructia propusa, cu regim de inaltime S+D+P+E.

Cladirea va avea doua unitati locative, prima dispusa la nivelul parterului si etajului, a doua fiind dispusa la nivelul subsolului si demisolului. Fiind o cladire amplasata pe un teren in panta, 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 15 m de la aliniament, cladirea va fi retrasa cu 14.50 m 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, constructia se va dezvolta pe fasia de teren aflata de la 14.50 m pana la 43.25 m distanta de la aliniament, rezultand o retragere minima fata de limita posterioara a parcelei de 15.85 m.

Prin amplasarea constructiei pe zona cu panta cea mai accentuata se realizeaza in primul rand adaptarea naturala si integrarea formei construite in forma de relief. De asemenea relatia cu vecinatatile devine mult mai atenuata, urmarind linia naturala a terenului si permitand realizarea de spatii cu perspective largi asupra orasului cu care se realizeaza o legatura vizuala dorita din punctul de vedere al locatiei terenului.

Panta abrupta a terenului reprezinta o adevarata provocare, iar datorita vecinatatilor – modul de ampasare al cladirii vecine - si al impactului pe care vederile, vantul si soarele il au asupra terenului, am propus sa cream spatii locative interioare si exterioare a caror separatie este aproape insesizabila si care sa interactioneze cu topografia terenului si sa provoace natura obiectiva a constructiei.

Varietatea volumelor dispuse pe zona cu panta cea mai accentuata este pusa in evidenta cu ajutorul materialelor diferite. Foi din tabla de zinc, placi pe baza de ciment si sipci din lemn de cedru rosu au fost alese sa imbrace exteriorul casei in primul rand datorita rezistentei deosebite la conditiile meteo.

Prin modelarea pantei terenului se practica o abordare practic reflexiva, prin sustragerea de suprafete si crearea unui model ritmic. Astfel, constructia se imparte intr-o serie de fragmente care ascend sau sunt incorporate in panta terenului.

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. 12 m
- Amplasarea constructiei pe teren:
 - retragere de la aliniament, minim 3 m [14.50m]
 - retrageri laterale - 3 m
 - retragere min. posterioara – 15 m

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 43.20m., permitand astfel construirea pe panta terenului natural, rezultand o retragere fata de limita posterioara de 15,70m.

Bilant teritorial propus	m²	%
Constructie	250.00	25.64
Circulatii auto	106.54	10.92
Platforme /alei de incinta	149.84	15.36
Piscina descoperita	30.00	3.08
Suprafata inerbata	438.85	45.00
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. = 28.71%

C.U.T. = 0.63

4.2. Căi de circulație

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

Constructiile 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 pubele ecologice ridicate de firme specializate conform unor contracte de salubritate cu firme specializate.

4.4. Spatii libere si spatii plantate

Se propune asigurarea spatiilor verzi organizate pe solul natural in pondere de 40%.

Intocmit, arh. RUR Adrian ILIE