

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării: PUD si 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
arh. stag. Haprian Marius Alexandru

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
arh. stag. Haprian Marius
Alexandru

MEMORIU

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării: PUD si 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:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE A DOUA CASE
UNIFAMILIALE, IMPREJMUIRE, 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
- studiu geotehnic
- ridicare topografica cadastrala
- certificat de urbanism nr. 2889/15.09.2021
- PUD Construire doua locuinte unifamiliale Sp+P+E str. Eugen Lovinescu, nr.4, aprobat cu HCL nr. 795/03.11.2020

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 studiata se propune:

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

Din terenul studiat in suprafata de 1255 mp se propune a se dezmembra suprafata de teren de 4.80 mp pentru a se reglementa strada de acces. Terenul rezultat in vederea construirii este de 1250.20 mp.

Steren=1250.20 mp-destinat construirii
rezultat dupa dezmembrare
pentru modernizare drum

Steren=4.80 mp

TEREN PROPUS A SE DEZMEMBRA PENTRU
MODERNIZARE DRUM
proprietate privata
RUSU DANIEL SORIN

IMOBIL PROPUS C1

regim inaltime propus Sp+P+E

SC propusa = 124.30 mp

SD propusa = 338.60 mp

SC terasa acoperita = 24.00 mp

SC totala propusa C1 = 148.30 mp

SD totala propusa C1 = 362.60 mp

IMOBIL PROPUS C2

regim inaltime propus Sp+P+E

SC propusa C2 = 127.80 mp

SD propusa C2 = 285.54 mp

SC TOTALA PROPUSA = 276.10 mp

SD TOTALA PROPUSA = 648.14 mp

- nr. locuinte unifamiliale propuse - 2

- nr. locuri de parcare propuse - 4

- inaltimea maxima la cornisa propusa + 4.50 m/+ 6.10 m

(fata de cota -0.15=CTA)

- inaltimea maxima la coama propusa + 8.65 m

(fata de cota -0.15=CTA)

P.O.T. PROPUS = 22.08%

C.U.T. PROPUS = 0.51

(Suprafata de teren pentru calcul POT si CUT este de 1250.20 mp rezultata dupa dezmembrare in vederea modernizarii strazii la profil de 9 m)

P.O.T. MAXIM PROPUȘ = 35.00%

C.U.T. MAXIM PROPUȘ = 0.9

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizările si prevederile volumetrice ale cladirilor din vecinatate.

Pe terenul studiat s-a aprobat documentatia urbanistica PUD Construire doua locuinte unifamiliale D+P+M str. Eugen Lovinescu, nr.4, aprobat cu HCL nr. 795/03.11.2020 (fata de documentatia urbanistica autorizata imobilele propuse sunt mai mici ca si lungime, distanta dintre cele doua corpuri propuse este mai mare, regimul de inaltime propus este de Sp+P+E si amenajarea incintei. Latimea imobilelor, destinatia si distantele fata de limitele laterale se pastreaza).

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul propus corp C1 cu destinatie de locuinta unifamiliala si regim de inaltime Sp+P+E va fi amplasat la 5.04 m fata de limita sudica (limita de acces - strada Eugen Lovinescu), la 1 m fata de limita estica, la 3.26 m fata de limita vestica si la 39.86 m fata de corpul C2 propus.

Imobilul propus corp C2 cu destinatie de locuinta unifamiliala si regim de inaltime Sp+P+E va fi amplasat la 27.00 m fata de limita nordica (limita posterioara), la 1m fata de limita estica, la 3.34 m fata de limita vestica si la 39.86 m fata de corpul C1 propus.

Circulatia rutiera se realizeaza pe strada de acces reglementata.

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

In incinta 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 TOTALA PROPUSA = 276.10 mp

SD TOTALA PROPUSA = 648.14 mp

P.O.T. PROPUȘ = 22.08%

C.U.T. PROPUȘ = 0.51

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 Sp+P+E.

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

Circulatia rutiera se realizeaza pe strada de acces reglementata.

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. PROPUȘ = 22.08%

C.U.T. PROPUȘ = 0.51

4.7. ASIGURAREA UTILITATIILOR

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

Canalizarea: se va realiza prin racordul la rețeaua 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 rețelei 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

arh. stag. Haprian Marius
Alexandru