

atelierLFV

arhitectură, urbanism, arhitectură peisageră, design

CUI: 35893854

RO55BTRLRONCRT0344001601

m_ [+4] 0740324617

@_ atelier.lfv@gmail.com

www.atelierlfv.ro



MEMORIU TEHNIC P.U.D.

SPECIALITATEA ARHITECTURĂ

Denumirea investiției:	PUD- CONSTRUIRE IMOBIL SEMICOLECTIV (CU DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI
Amplasament:	sat Padureni, com. Chinteni, cod postal 407205, jud. Cluj
Beneficiar:	loc. Cluj Napoca , FN , Jud. Cluj, CAD 320707 (acces din str. Oasului)
Proiect nr.	48/2022
Faza:	P.U.D.
Poiectant:	SC Atelier LFV SRL
Șef proiect:	arh. Florin LAZĂR

I - DATE GENERALE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DATE GENERALE SI LOCALIZAREA PROIECTULUI

1. Obiectul documentației:

Definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza întocmirii documentațiilor pentru obținerea autorizației de construire a obiectivelor ce urmează a se amplasa în zona studiată, în vederea avizării acestora de către organele abilitate și aprobării în Consiliul Local.

P.U.D. stabilește:

- dimensiunile, funcțiunile și aspectului arhitectural al obiectivelor;
- integrarea și armonizarea cu construcțiile existente;
- rezolvarea circulației, accese, parcaje;
- circulația terenurilor în funcție de proprietari;
- echiparea edilitară.

Obiectivul documentației constă în:

- CONSTRUIRE IMOBIL SEMICOLECTIV (CU DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI
- amenajarea unor parcaje;
- amenajarea unor terase și alei pietonale dalate;
- amenajarea unor spații verzi

2. Încadrare în localitate

2.1. Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul în discuție, în suprafață măsurată de 1000 mp, este situat în intravilanul mun. Cluj Napoca, la limita Nordica a municipiului, cu acces din str. Oasului și este proprietate privată a solicitantului conf. extraselor C.F. anexate.

2.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

În conformitate cu PUG aprobat, terenul studiat se încadrează în „zona de locuințe cu regim mic de înălțime cu caracter rural- Lir”, având CUT max = 0,9 și POT max = 35 %.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Situarea obiectivului în cadrul localității :

Terenul în discuție, în suprafață măsurată de 1000 mp, este situat în intravilanul mun. Cluj Napoca, la limita Nordica a municipiului, cu acces din str. Oasului și este proprietate privată a solicitantului conf. extraselor C.F. anexate.

Accesul la parcelă se face dintr-un drum secundar (cu acces din str Oașului) neamenajat în acest moment. Prin acest proiect se propune dimensionarea acestui drum la două benzi de circulație cu lățimea de 6 m și două trotuare cu lățimea de 1,50 m fiecare - cu ampriza totală de 9.00 m.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul are o diferență de nivel de cca. 6 m pe direcția NS, parcela având suprafața totală de 1000 mp, nr. top 320707, fiind înscris în Cartea Funciara la nr. 320707.

Vecinătățile sunt la:

la N – proprietate privată: teren privat cu nr. CAD 317229

la E – proprietate privată: teren privat cu nr. CAD 321370

la V - proprietate privată: teren privat cu nr. CAD 307616 și 271104

la S – drum de acces neamenajat

Frontul la drum este de 22,426 m.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este în prezent liber de construcții, și neamenajat.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafața de 1000 mp este situată conform PUG Cluj Napoca, în „zona de locuințe cu regim mic de înălțime cu caracter rural- Lir”

Inițiatorul lucrării – Cristea Bogdan Ionuț și Cristea Vlad Vasile - doresc construcția unei locuințe semicolective cu două unități locative cu regim de înălțime Subsol+ Parter+Etaj . Se dorește echiparea edilitară a obiectivului studiat , precum și organizarea circulației în incinta perimetrului studiat.

Obiectivul propus se va integra din punct de vedere estetic zonei. Se vor utiliza materiale de bună calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizează PUD, este proprietatea privată a beneficiarilor Cristea Bogdan Ionuț și Cristea Vlad Vasile. Strada adiacentă parcelei (drum neamenajat) prezintă un traseu aproximativ regulat și îmbrăcăminte macadam, având o ampriză totală de aprox. 5.00 m carosabil. Se propune modernizarea acesteia la o ampriză totală de 9.00 m (6.00 m carosabil și două trotuare de câte 1,50 m fiecare) cât și realizarea unei îmbrăcăminti asfaltice. În acest sens se va sistematiza suprafața de teren existentă conform proiectului.

Pentru modernizarea străzii este necesară dezmembrarea unei bucăți din terenul proprietate în suprafață de 22,39 mp , în lățime de 1.00 m.

3.6. Echipare edilitară

3.6.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin extensia și optimizarea rețelelor existente în zonă.

3.6.2. Canalizarea menajeră

Canalizarea menajeră se va face prin extensia și optimizarea rețelelor existente în zonă.

Canalizare pluvială

Evacuarea apei pluviale se va face prin extensia și optimizarea rețelelor existente în zonă.

3.6.3. Alimentarea cu energie electrică

În imediata vecinătate a terenului studiat există rețele și instalații electrice care pot prelua noul consumator.

3.6.4. Alimentarea cu gaze naturale

În imediata vecinătate a terenului studiat există rețele și instalații de gaze naturale care pot prelua noul

consumator.

3.6.5. Alimentarea cu căldură.

Alimentarea cu căldură se va face pe combustibil gazos sau prin sisteme alternative de energie (pompe de caldura/ centrală pe peleți) iar incalzirea prin calorifere.

3.6.6. Telefonizarea

În zonă există cabluri Tc și cablu interurban aerian.

4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program

- CONSTRUIRE IMOBIL SEMICOLECTIV (CU DOUA UNITATI LOCATIVE), IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI
- amenajarea unor parcaje
- amenajarea unor terase și alei pietonale dalate
- amenajarea unor spații verzi
- cedarea unei suprafețe de 22.39 mp din terenul proprietate pentru regularizarea drumului

4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția ce face obiectul prezentei documentații va avea regimul de înălțime Subsol+Parter+Etaj având fundații continue din B.A., elevațiile din zidărie, iar învelitoarea din tablă plană fâltuită.

Construcțiile vor avea o suprafață construită de cca 123.70 mp.

La subsolul imobilului vor fi amenajate două locuri de parcare, spațiile tehnice și spații de depozitare.

La parterul imobilului vor fi amplasate spațiile ed zi, bucătăriile, băi și terase.

La nivelul etajului se vor amenaja spațiile de noapte și băile.

Terenul fiind în pantă, acesta se va terasa, pentru a permite amenajarea teraselor exterioare și a acceselor.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spațiile propuse realizează o suprafață construită totală $S_c = 123,70$ mp și suprafața desfășurată $S_d = 371,10$ mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă – se prevăd minim 3.00 m față de limitele laterale de proprietate, 3.00 m față de aliniament și limita posterioară va fi retrasă cu 35 m față de aliniament.

În cadrul parcelei se vor respecta prevederile codului civil cu privire la distanțele față de vecinătăți.

Accesul pietonal și auto se va realiza din strada adiacentă parcelei.

Accesul pentru utilajele de stingere a incendiului se va face tot din acest drum.

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții

Locuința semicolectivă ce se va construi va avea regimul de înălțime Subsol+ Parter+Etaj, și se va încadra în peisajul urban existent. În vecinătate există foarte multe construcții noi, cu un limbaj arhitectural contemporan.

Atât materialele utilizate la realizarea obiectivelor, cât și volumetria și imaginea lor sunt în conformitate cu specificul local, astfel încât să se armonizeze cu destinația zonei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Se pastreaza distantele minime prevazute în normative, astfel încat nu sunt necesare intervenții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației

În cadrul prezentului PUD s-au analizat problemele de drumuri și sistematizare verticală, având în vedere circulația care se desfășoară la limita de Sud a zonei studiate, respectiv drumul neamenajat.

4.7.1. Drumuri

Se propune modernizarea drumului de macadam existent, la două benzi de circulație cu lățimea de 6 m și două trotuare de câte 1,50 m fiecare, cât și realizarea unei îmbrăcăminti asfaltice. Ampriza totală rezultată va fi de 9.00 m.

În interiorul parcelei se va amenaja o alee de acces înspre casă și garaje.

4.7.2. Accesele carosabile în interiorul zonei

Accesul rutier la proprietăți se asigură din drumul existent neamenajat. Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. Îmbrăcămintea drumului de acces este definitivă, asigurând o capacitate portanta de 400 Dan/cmp.

4.7.3. Parcaje la sol

Se propun trei parcuri auto în incintă (cu posibilitatea de a mai amenaja încă unul suplimentar), dintre care două în garaj. Parcajele sunt prevăzute ca spații independente.

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei de acces auto și pietonale de incintă, având o îmbrăcămintă din dale prefabricate.

4.7.5. Spații verzi

Zonele rămase libere vor fi amenajate ca spații verzi, tip gazon, plantate cu arbori și arbuști de înălțime medie.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta

Nu este cazul.

4.9. Soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării

Nu este cazul

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea obiectivului.

Nu este cazul.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea zonelor verzi

Se va mentine caracterul zonei.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Alcătuirea profilelor transversale este realizată în conformitate cu STAS 10144/3 – Elemente geometrice a drumurilor de acces.

În incintă:

- Lucrările de platforme carosabile vor avea o îmbrăcămintă din dale prefabricate.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

În cadrul P.U.D. a fost necesară și analiza lucrărilor de sistematizare verticală, caracterizate prin înscrierea convenabilă a construcțiilor existente și a celor proiectate în teren.

La elaborarea soluțiilor de sistematizare verticală s-au avut în vedere următoarele aspecte:

- stabilirea unor cote verticale convenabile pentru viitoare construcții propuse, corelate cu amenajările terenului studiat.
- asigurarea pantelor necesare evacuării apelor pluviale.

Analiza sistematizării verticale a zonei cuprinse în P.U.D. fundamentează soluția de amplasare a construcțiilor și de amenajare a teritoriului.

4.14. Regimul de construire

P.O.T. max. = 35%

C.U.T max. = 0.9

4.15. Asigurarea utilităților

4.15.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va face prin extensia și optimizarea rețelelor existente în zonă.

Apele uzate provenite de la grupurile sanitare vor fi colectate prin rețele de canalizare din PVC Dn 125 mm, cu deversare în rețeaua existentă în zonă (care se va prelungi).

Colectarea apelor pluviale de pe acoperișul clădirilor se va face prin burlane colectoare îngropate.

4.15.2. Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a viitorilor consumatori se va face conform avizului de soluții și a proiectului tehnic întocmit de S.C. Electrica S.A. Cluj la comanda beneficiarului.

În principiu se propune racordarea în buclă prin LES 1 kV la instalațiile electrice de joasă tensiune ale furnizorului, existente în zonă.

La obiectiv se vor prevedea blocuri de măsură și protecție, echipate cu grupuri de măsură pentru contorizarea consumului de energie electrică.

Instalațiile electrice la consumator se vor detalia la fazele următoare de proiectare.

4.15.3. Alimentarea cu gaze naturale

În imediata vecinătate a terenului studiat există rețele și instalații de gaze naturale care pot prelua noul consumator.

4.15.4. Alimentarea cu căldură

Alimentarea cu căldură se va face pe combustibil gazos sau prin sisteme alternative de energie (pompe de căldură/ centrală pe peleți) iar încălzirea prin calorifere.

4.15.5. Telefonizare

Se va racorda la rețeaua existentă în zonă.

4.16. Bilanț teritorial

Suprafata teren(conform masuratorii): 1000 mp

Suprafata totala constructii propuse : 123,70 mp

Suprafata totala desfasurata propusa: 371,10 mp

Suprafata utila propusa: 323,00 mp

Indici teritorialii propusi

POT = 12,37%

CUT = 0.24

Indici teritorialii maximi

POT max. = 35%

CUT max = 0.9

TIPURI DE SUPRAFETE	MP	%
TOTAL CONSTRUCTII	123,70	12,37
PLATFORME PARCAJE SI CIRCULATII	209	20,9
TEREN AMENAJAT	644,91	64,49
TEREN CEDAT SPRE REGULARIZARE DRUM	22,39	2,23
TOTAL SUPRAFATA TEREN	1000	100

Parcela (CAD.320707)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	590947.670	393794.490	9.773
19	590957.068	393791.810	12.739
24	590969.109	393787.650	8.719
59	590972.962	393795.471	13.500
116	590978.818	393807.635	45.268
131	590935.831	393821.824	22.426
7	590926.160	393801.590	22.651

S(CAD.320707)=1000.02mp P=135.077m

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea obiectivelor propuse se va regulariza si drumul existent.

Prin plantări și amenajările ce se vor face se va asigura un aspectul ingrijit al zonei.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Pe baza documentației de față, aprobată de organele abilitate în acest sens, a aprobărilor și avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism nr. 1103 din 28.04.2022 , emis de Primăria mun Cluj Napoca, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Data elaborării:	18/08/2022
Întocmit:	S.C. Atelier LFV S.R.L. arh. urb. Florin V. LAZĂR m: [+4] 0740324617 @: atelier.lfv@gmail.com