

Eaborare PUD pentru construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, imprejmuire teren, racorduri si bransamente, amenajari exterioare, realizare pod pentru acces

Proiect nr.18/2017

Beneficiar: POP IOAN
POP VASILE

Amplasament: Str.Cometei, fara nr., Cluj-Napoca, jud. Cluj

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr.18/2017

Beneficiar: POP IOAN
POP VASILE

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectul: PUD – construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, imprejmuire teren, racorduri si bransamente, amenajari exterioare, realizare pod pentru acces

Amplasament: Str.Cometei, fara nr., Cluj-Napoca, jud. Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Mirela Petrina

BORDEROU

Proiect nr.18/2017

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Extras C.F.
- Memoriu tehnic de arhitectura

A) Piese desenate:

- | | |
|---|--------|
| •Plan de incadrare in P.U.G./ in zona | 1:2000 |
| •Plan de situatie existent | 1:300 |
| •Plan reglementari urbanistice-situatia propusa | 1:300 |
| •Plan obiective de utilitate publica | 1:300 |
| •Plan reglementari edilitare | 1:300 |
| •Studii de insorire iarna si vara | |
| •Volumetrie | |

MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

Proiect nr.18/2017

I. DATE GENERALE

- I.1.Denumirea obiectivului: **PUD - construire locuinta semicolectiva cu doua unitati locative, imprejmuire teren, racorduri si bransamente, amenajari exterioare, realizare pod**
- I.2. Amplasamentul obiectivului si adresa: **Str.Cometei, fara nr., Cluj-Napoca, jud. Cluj**
- I.3.Proiectantul lucrarii: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Arh. Petrina Mirela
- I.4.Beneficiarul lucrarilor: **POP IOAN**
POP VASILE
- I.5.Perioada de executie propusa: **2017-2019**
- I.6.Suprafata terenului studiat: **1200.00mp (conform CF anexat)**

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II.1. Oportunitatea investitiei:

Beneficiarii lucrarii doresc intocmirea documentatiei necesare pentru realizarea unui imobil de locuinte semicolective cu doua unitati locative, cu regim S+P+E+ER, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati, pe terenul proprietate privata, situat pe str.Cometei, fara nr., din Cluj-Napoca, jud. Cluj.

II.2. Surse de documentare :

- Ridicare topo;
- P.U.G.
- Certificat de Urbanism nr. **2962/20.06.2017**

II.3. Incadrarea in localitate:

Imobilul este situat in partea sudica a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie a valorilor urbanistice si arhitecturale.

Terenul se afla in proprietatea: Pop Ioan, Pop Vasile si Pop Lucretia si are o suprafata de 1200.00mp, avand **C.F.:323129** (teren). Terenul este invecinat la vest, nord de proprietati private, de locuinte familiale cu regim de inaltime S+P+1+M si locuinte semicolective S+P+2. Pe latura estica a terenului se afla Paraul Tiganilor, culoar natural, care va fi protejat conform PUG.

Accesul se realizeaza direct din str.Cometei, care in prezent are o latime de aprox.8.50m, profil ce cuprinde doua trotuare de-o parte si de alta a carosabilului care se prezinta cu doua benzi de circulatie . Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, apa si gaz. S-a comandat intocmirea unui studiu geotehnic care va evidentia caracteristicile terenului bun de fundare si va detalia coloana stratigrafica a terenului.

Conform **P.U.G.**, amplasamentul se incadreaza in zona :

U.T.R.=Liu- locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

POT_{maxim}=35.00%

CUT_{maxim}=0.9

S teren=1157.80 mp

U.T.R.=Ve zona construita protejata; zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

POT_{maxim}=1.00%

CUT_{maxim}=0.1

S teren=42.20 mp

III. SITUATIA EXISTENTA

III.1. Regimul juridic al terenului:

Terenul studiat se afla in proprietatea dl-ilor Pop Ioan, Pop Vasile si Pop Lucretia si are o suprafata de 1200.00mp, avand **C.F.:323129** (teren).

Terenul are dimensiuni maxime de 65.09m si respectiv 21.20 m, iar in prezent, pe terenul studiat nu se afla nici o constructie.

POT existent=0.0%

CUT existent=0.0

III.2. Analiza geotehnica:

Se va comanda intocmirea unui studiu geotehnic care va evidentia caracteristicile terenului bun de fundare si va detalia coloana stratigrafica a terenului.

III.3. Analiza fondului construit:

Terenul studiat se invecineaza la nord , sud, est si vest cu proprietati private, imobile de locuinte unifamiliale si cu imobile de locuinte semicolective, cu regim de inaltime S+P+1, S+P+1+M, si S+P+2 la est se afla str.Cometei. In zona se poate observa o preponderenta a locuintelor unifamiliale si familiale.

III.4. Cai de comunicatii:

Principala cale de acces este din str.Cometei, care in prezent are o latime de aprox.8.50m, profil ce cuprinde doua trotuare de-o parte si de alta a carosabilului care se prezinta cu doua benzi de circulatie. Strada Cometei se intersecteaza cu o artera de importanta majora a Clujului Calea Turzii.

III.5. Echipare edilitara:

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, apa, gaz si telecomunicatii.

IV. SITUATIA PROPUASA

IV.1. Elemente de tema:

Terenul este amplasat la vest fata de str.Cometei, dispus perpendicular pe aceasta.

Suprafata terenului este de 1200.00mp si se afla in proprietatea beneficiarilor, conform extrasului CF anexat.

Accesul auto si pietonal pentru terenul studiat se face din str.Cometei.

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unui imobil de locuinte semicolective, cu doua unitati locative, pentru care se vor asigura locuri de parcare pe parcela, se vor realiza accese pietonale si auto, punct gospodaresc , spatii verzi si un loc de joaca pentru copii.

IV.2. Descrierea solutiei:

Se propune construirea unui imobil de locuinte semicolective cu doua unitati locative, cu regim de inaltime S+P+E+ER cu suprafata construita pentru calcul POT de $S_{construita}=324.04\text{mp}$ si suprafata desfasurata pentru calcul CUT de $S_{desfasurata}=907.40\text{ mp}$.

La parter se propune un hol de unde se face accesul la cele doua unitati locative, cate o baie, bucatarie, loc de luat masa si living, la etaj si etajul retras se afla bai si dormitoare si camere de recreere. La subsol se afla spatii de depozitare si spatii tehnice pentru centrale termice necesare celor doua unitati.

Accesul auto se va realiza din str.Cometei, amenajandu-se in curtea interioara 4 locuri de parcare necesare celor doua unitati locative.

Accesul pietonal se va realiza tot din str.Cometei. Se va amenaja spatiul verde, zona carosabila si pietonala din incinta dar si un punct gospodaresc.

Suprafata totala de teren este de 1200.00mp , rezultand:

Caracteristicile constructiei propuse:

$S_{construita}=324.04\text{mp}$

$S_{construita\ ER}=259.32\text{mp}$

$S_{desfasurata\ totala}=1292.60\text{mp}$

$S_{desfasurata\ pentru\ CUT}=907.40\text{mp}$

Regim de inaltime=S+P+E+ER

$H_{atic}=8.00\text{m}$ (fata de cota terenului amenajat)

$H_{max.atic}=12.00\text{m}$ (fata de cota terenului amenajat)

Nr.unitati locative= 2 unitati

Nr.locuri de parcare= 4 locuri de parcare amenajate pe sol
(calculat conform anexei nr.2, PUG actual)

$P.O.T.\text{propus}=\frac{S_{construita}\times 100}{S_{teren}}=\frac{324.04\times 100}{1157.80}=\mathbf{27.98\%}$

$C.U.T.\text{propus}=\frac{S_{desfasurata}}{S_{teren}}=\frac{907.40}{1157.80}=\mathbf{0.78}$

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008

Pentru o inaltime propusa la atic de 6.50m si de 12.00m inaltime pentru etajul retras, fata de cota terenului amenajat, se vor asigura urmatoarele distante fata de vecinatati si anume:

- fata de limita de proprietate din est - 3.00m
- fata de limita de proprietate din vest - 4.00m
- fata de limita de proprietate din nord - 20.00m
- fata de limita de proprietate din sud - 8.00m

Se mai propune realizarea a unui loc de joaca pentru copii, amenajari exterioare, precum si amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, a unui puncte gospodarescti pentru unitatile locale.

Indici:

S teren total=1200.00mp - CF nr.:323129;

U.T.R.=Liu - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.max=35.00%

C.U.T.max=0.9

S teren=1157.80mp - pentru care se vor calcula indicii urbanistici

U.T.R.=Ve - zona construita protejata;

zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

P.O.T.max=1.00%

C.U.T.max=0.01

S teren=42.20mp

S construita=324.04mp

S construita ER=259.32mp

S desfasurata totala=1292.60mp

S desfasurata pentru CUT=907.40mp

Regim de inaltime=S+P+E+ER

H atic=8.00m (fata de cota terenului amenajat)

H max.atic=12.00m (fata de cota terenului amenajat)

Nr.unitati locale= 2 unitati

Nr.locuri de parcare= 4 locuri de parcare amenajate pe sol

-calculat conform anexei 2, PUC actual -

P.O.T.propus= $S_{construita} \times 100 / S_{teren} = 324.04 \times 100 / 1157.80 = 27.98\%$

C.U.T.propus= $S_{desfasurata} / S_{teren} = 907.40 / 1157.80 = 0.78$

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008

IV.3. Organizarea circulatiei auto, parcare:

Terenul este amplasat la vest de str.Cometei. Accesul auto pe parcela propus se va realiza din str.Cometei, pe o poarta auto de 3.00m, care a fost dimensionata conform normativelor in vigoare. In interiorul peracelei vor fi amenajate 4 (patru) locuri pentru parcaj auto dedicate celor doua unitati locale.

IV.4. Regimul juridic, circulatia terenurilor:

Terenul se afla in proprietatea dl-ilor Pop Ioan, Pop Vasile si Pop Lucretia si are o suprafata de 1200.00mp, avand **C.F.:323129** (teren). Parcela are dimensiuni maxime de 65.09m si respectiv 21.20m.

IV.5. Regim de aliniere:

Constructia propusa va avea retrageri fata de limitele de proprietate, respectiv: 4.00m fata de limita de proprietate vestica, 3.00m fata de limita estica, 20.00m fata de limita de proprietate nordica si retragere de 8.00m fata de limita sudica.

IV.6. Regim de inaltime:

Regimul de inaltime propus pentru imobilul semicolectiv este S+P+E+ER.

IV.7. Mod de utilizare a terenului:

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului general de urbanism si Regulamentului local de urbanism privind regulile de construire.

U.T.R.=Liu - locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban

P.O.T.max=35.00%

C.U.T.max=0.9

S teren=1157.80mp - pentru care se vor calcula indicii urbanistici

U.T.R.=Ve - zona construita protejata;

zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic

P.O.T.max=1.00%

C.U.T.max=0.01

S teren=42.20mp

S construita=324.04mp

S construita ER=259.32mp

S desfasurata totala=1292.60mp

S desfasurata pentru CUT= 907.40mp

POT propus=27.98%

CUT propus=0.78

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr.27/2008.

IV.8. Echipare edilitara:

Constructiile propuse se vor racorda la toate utilitatile existente in zona. Racordurile se vor redimensiona sau reloca daca este cazul.

4.8.1. Alimentarea cu apa. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

4.8.2. Canalizarea. Exista. Se va redimensiona/reloca daca este cazul.

4.8.3. Alimentarea cu caldura. Imobilul, implicit fiecare apartament in parte va avea centrala termica proprie pe gaz.

4.8.4. Alimentarea cu energie electrica. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

IV.9. Bilant teritorial:

Existent:	1200.00mp	
Constructii	0.00mp	0.00%
Teren viran	0.00mp	100.00%

POT_{existent}=0.00%

CUT_{existent}=0.00

Propus UTR=Liu

Suprafata terenului:	1157.80mp	100.00%
Suprafata construita	324.04mp	27.98%
Suprafata desfasurata totala	1292.60mp	

Din care:

Circulatii auto/pietonale	326.80mp	28.22%
Spatii verzi+loc de joaca	506.96mp	43.80%

POT_{propus}=27.98%

CUT_{propus}=0.78

Propus UTR=Ve

Suprafata terenului:	42.20mp	100%
----------------------	---------	------

POT_{propus}=0.00

CUT_{propus}=0.00

IV.10. Alte precizari:

Proiectele (arhitectura, rezistenta si instalatii) care se vor inainta pentru autorizare vor fi verificate de catre verificatori tehnici atestati de MLPAT (MLPTL) la cerintele necesare.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina