

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARII _____ Construire imobil de locuit
P+Et1+Et2 retras, imprejmui si desfiintare imobil existent, Str.
Ecaterina Teodoroiu nr. 41, Cluj-Napoca

BENEFICIAR _____ Popan Vasile si Maria
Str. Brancusi, nr. 18, ap. 59, Cluj-
Napoca

PROIECTANT _____ S.C. RAGUSE STRATER ARHI
TECTURA SRL , Str. Brancusi
nr 98, Cluj-Napoca

FAZA _____ PUD

LISTA DE SEMNATURI _____ **Sef proiect : arh. Vanca Dan**
Arh. Marius Ardelean



BORDEROU

PIESE SCRISE _____ Fisa proiectului

Cerere PUD
Certificat de urbanism
Extras cf actualizat
Avize si acorduri retele si institutii
Studiu geo
Lista de semnaturi
Borderou
Cf

Memoriu arhitectura

PIESE DESENATE

Plan cadastral	1:500	
Plan de incadrare in zona 0		
Situatia existenta	1:250	A1
Reglementari urbanistice	1:250	A2
Circulatia terenurilor	1:250	A3
Reglementari edilitare	1:250	A4

MEMORIU ARHITECTURA-PUD

STRUCTURA SI METODOLOGIA DE ELABORARE IN CONFORMITATE CU:

CONFORM OG 27/2008

LEGEA NR.242/2009 privind modificarea Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si unele masuri pentru realizarea locuintelor, si Ordinul 91/1991 al MLPAT.

FORMULARELE PROCEDURA DE AUTORIZARE SI CONTINUTUL DOCUMENTATIILOR, prevazute la art.2, alin. 2 si art. 6, alin. 1 din LEGEA NR. 50/1991, anexa la MONITORUL OFICIAL 228/14.11.1991.

HOTARAREA GUVERNULUI ROMANIEI PENTRU APROBAREA REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM, MONITORUL OFICIAL NR. 149/16.07.1996.

M.O. PARTEA I, NR. 373/10/VII/2001 – LEGE – privind amenajarea teritoriului si urbanismului.

CAP.1 INTRODUCERE

a) Date de recunoastere a investitiei:

Denumirea lucrarii: Construire imobil de locuit P+Et1+Et2 retras, imprejmui si desfiintare imobil existent.

Amplasament: Str. Ecaterina Teodoroiu nr. 41, Cluj-Napoca

Proiectanti : Sef proiect : Arh. Marius Ardelean

b) Obiectul lucrarii

- Obiectul prezentei documentatii este elaborarea PUD:

Construire imobil de locuit P+Et1+Et2 retras, imprejmui si desfiintare imobil existent. Amplasament: Str. Ecaterina Teodoroiu nr. 41, Cluj-Napoca

c) Surse de documentare – baza topografica

Anterior prezentei documentatii au fost elaborate alte documentatii care au avut ca obiect studierea si analiza posibilitatilor de dezvoltare a respectivei zone din municipiul Cluj- Napoca, documentatii care au stat la baza acestui PUD: etc

PUG municipiul Cluj- Napoca.

Pentru analiza situatiei existente a zonei s-au utilizat planurile 1: 500, 1: 1000 si 1: 10000 folosite in cadrul PUG si al Regulamentului Local de Urbanism.

- i. Pentru solutia de detaliu s-a avut in vedere documentatia referitoare la ridicarea topografica, documentatie avizata de catre ANCPI – OCPI Cluj.

CAP.2 INCADRARE IN LOCALITATE

Prin prevederile PUG si ale Regulamentului Local de Urbanism, zona studiata in cadrul acestui PUD se afla situata in pe strada **Ecaterina Teodoroiu** colt cu Maramuresului, si este inclusa in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

-Utr: Lip

-pot max admis=35% si cut=0.9

-pot propus=30% si cutpropus= 0,9

-accesul auto si pietonal se va realiza direct din Str. Ecaterina Teodoroiu.

-terenul in suprafata de 292 mp din cf si masurat 301 mp este in proprietatea lui Popan Vasile și Maria conform cf. anexat. Pe teren exista un imobil de locuit parter care urmează a fi demolat impreuna cu anexe.

CAP.3 SITUATIA EXISTENTA

-Pe teren exista un imobil de locuit parter si anexe gospodaresti deplorabile care urmeaza a fi demolate.

a) Regimul juridic

Terenul este in proprietatea lui Popan Vasile și Maria, conform cf anexate acestei documentatii.

Terenul are o suprafata masurata inclusa in cf. de 301 mp.

CAP.4 PROPUNERI – stabilirea modului de organizare arhitectural- urbanistica, reglementari, categorii de interventii

a) Elementele de tema

Regimul de inaltime existent – Parter

Regim de inaltime propus: P+Et1+ Et2 retras:

-beneficiarul doreste construirea unui imobil de locuit cu birouri la parter cu un regim de inaltime P+Et1+ Et2 retras, amenajari exterioare si imprejmuirea terenului . O parte din spatial de la parter va fi destinat parcajelor.

- vecinatati: latura nordica -strada Maramuresului, latura sudica: și vistica-proprietati private, latura estica: Strada Ecaterina Teodoroiu.

-amplasarea imobilului va respecta intocmai conditiile impuse de PUG: aliniament 5.00 m strada Maramuresului .

Terenul, in suprafata de 301 mp,este de teren liber de constructii.

b) - Descrierea solutiei

Imobilul este structurat pe trei niveluri: P+Et1+ Et2 retras. Se va realiza o legatura pe verticala din demisol la parter cu o scara interioara. Parcajele se vor amplasa la subsolul cladirii, realizandu-se acest lucru cu o rampa dinspre Str. Ecaterina Teodoroiu.

BILANT TERITORIAL		existent	existent	propus	propus
		mp	%	mp	%
1	S. teren	301	100	301	100
2	S. construita existent	57	19.5	88	30
3	S. constr. prop. demolare	57	19.5		
5	S. constr. mentinute	0			
6	S. desf. propusa			262.50	-
7	S. spatii verzi la sol	62	20.50	136.00	45.30
8	S. carosabil incinta-alei	118	40.50	77.00	23.70
TOTAL				301	100
POT		50		30	
CUT		0.7		0.9	
Nr. loc parcaje		2		4	
Nr. apartamente		1		2	
Nr. birouri				1	
UTR-Lip conf PUG		Pot max=35; CUT max=0.9			

H. maxim coama -12.00 m
H. max cornisa -10.00 m

c) - Organizarea circulatiilor

Accesul auto-din Str. Ecaterina Teodoroiu
Acces pietonal locuinte si birouri-din Str. Ecaterina Teodoroiu
Stationarea autovehicolelor-la parterul imobilului propus-3 locuri si 1 loc in incinta.
Stationare biciclete-in incinta

d)- Regimul juridic, circulatia terenurilor

Terenul este in proprietatea lui Popan Vasile și Maria conf cf anexat.

e)- Regimul de aliniere

- amplasarea imobilului va respecta intocmai conditiile impuse de PUG:
-retragere 5.00 m limita prprietate nordica strada Maramuresului .
- retragere 3.50 m str. Ecaterina Teodoroiu
- retragere 8.00 m limita proprietate sudica
- construire pe limita de proprietate vestica conform act notarial cu Rostas Mariana.

f) Regimul de inaltime- P+Et1+ Et2 retras

g) Modul de utilizare al terenului: conform PUG

h) Plantatii, protectia mediului

Se propune plantarea cu arbusi de jur-imprejurul proprietatii precum si plantarea de vegetatie joasa.

Spre strada zonele neconstruite se vor trata ca gradini de fatada cu pastile verzi inierbate si plantate; spre strada, in imediata apropiere a gardului se va planta o perdea verde de tuia. Se propune amenajarea incintelor cu alei si plantatii in sistem peisager.

Evacuarea apelor pluviale se va realiza prin rigole.

g) Echipare edilitara

Alimentarea cu apa

In zona exista retea de alimentare cu apa, iar proprietatea respectiva se va bransa la aceasta retea.

Canalizarea

Se va bransa la retea existenta pe Ecaterina Teodoroiu.

Alimentarea cu energie electrica

Asigurarea alimentarii cu energie electrica a imobilului se va face prin racordul la retea existenta pe Maramuresului.

Alimentarea cu energie termica

Imobilul va avea incalzire proprie, alimentata cu gaz printr-un racord la retea zonala.

Telefonie

Imobilul se va bransa la retea existenta.

CAP.5 CONCLUZII Prezenta documentatie PUD stabileste conditionarile si reglementarile urbanistice(marire CUTsi POT), in vederea construirii pe terenul studiat si a zonei reglementate prin PUD mentionat in acest memoriu general .

Prin aceasta documentatie se propune ridicarea confortului zonei si asigurarea unei coerente urbanistice care sa nu disturbe caracterul zonei. Prin acestea se reglementeaza cresterea coeficientului de ocupare al terenului in acesta zona.

CLUJ- NAPOCA

Apr. 2017

Intocmit
Arh. Marius Ardelean

