

MEMORIU TEHNIC P.U.D.

SPECIALITATEA ARHITECTURĂ

Denumirea investiției:

**ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A
OBIECTIVULUI LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CONFORM P.U.Z.
APROBAT CU HCL FELEACU NR. 57/2018 ȘI AVIZAT CU AVIZUL
ARHITECTULUI ȘEF AL JUDEȚULUI CLUJ NR. 36/2018**

Amplasament:

sat. Feleacu f.n., com. Feleacu, jud. Cluj

Beneficiar:

BADEA ALEXANDRU-FLORIN și soția BADEA IULIA CLARA

Proiect nr.

37 - 2021

Faza:

P.U.D.

Poiectant:

S.C. CROMA PLAN S.R.L.

Șef proiect:

arh. Dan-Alin URSU



I - DATE GENERALE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DATE GENERALE ȘI 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:

- ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CONFORM P.U.Z. APROBAT CU HCL FELEACU NR. 57/2018 ȘI AVIZAT CU AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF AL JUDEȚULUI CLUJ NR. 36/2018
 - 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 862 mp, este situat în intravilanul com. Feleacu, la limita Nord-Estică a comunei, cu acces din drum reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Feleacu nr.57/2018 și este proprietate privată a solicitantului conf. extraselor C.F. anexate.

2.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

În conformitate cu PUZ aprobat cu HCL Feleacu nr.57/2018 și avizat cu avizul arhitectului șef al județului Cluj nr. 36/2018, terenul studiat se încadrează în zona de „locuințe și funcțiuni complementare UTR 18” ,având CUT max =0,4 și POT max =20 %.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Situarea obiectivului în cadrul localității :

Terenul în discuție, în suprafață măsurată de 862 mp, este situat în intravilanul com. Feleacu, la limita Nord-Estică a comunei, cu acces din drum reglementat prin PUZ aprobat cu HCL Feleacu nr.57/2018 și este proprietate privată a solicitantului conf. extraselor C.F. anexate.

Accesul la parcelă se face dintr-un drum secundar, amenajat parțial în acest moment, partea de utilități și rețele edilitare fiind finalizată, conform PUZ aprobat. Pentru asigurarea profilului stradal stabilit prin PUZ cu lățimea de 9,50 m, s-a realizat dezmembrarea unor parcele printre care și cea studiată, rezultând astfel CF-ul pentru regularizarea drumului cu numărul 58061.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul are o diferență de nivel de cca. 7,50 m crescând pe direcția NS, parcela având suprafața totală de 862 mp, nr. top 87777, fiind înscris în Cartea Funciara la nr. 87777.

Vecinătățile sunt la:

la N - teren privat în coproprietate a beneficiarului cu nr. CAD 58061 – regularizare drum

la E - teren necadastrat

la V - proprietate privată: teren privat cu nr. CAD 57707

la S - proprietate privată: teren privat cu nr. CAD 57778

Frontul la drum este de 18,35 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 862 mp este situată conform PUZ aprobat cu HCL Feleacu nr.57/2018 și avizat cu avizul arhitectului șef al județului Cluj nr. 36/2018, în zona de „locuințe și funcțiuni complementare UTR 18”

Inițiatorul lucrării – Badea Alexandru-Florin și Badea Iulia Clara - doresc construcția unei locuințe unifamiliale cu regim de înaltimă Demisol + Parter. 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 buna calitate.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul pe care se realizează PUD, este proprietatea privată a beneficiarilor Badea Alexandru-Florin și Badea Iulia Clara. Strada adiacentă parcelei (drum neamenajat) prezintă un traseu aproximativ regulat și îmbrăcăminte pietriș, având o ampriză totală de aprox. 10.00 m.

Pentru asigurarea profilului stradal stabilit prin PUZ cu lățimea de 9,50 m, s-a realizat dezmembrarea unor parcele printre care și cea studiată, rezultând astfel CF-ul pentru regularizarea drumului cu numărul 58061.

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.

3.6.3. Canalizare pluvială

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

3.6.4. Alimentarea cu energie electrică

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

3.6.5. Alimentarea cu gaze naturale

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

3.6.6. Alimentarea cu căldură.

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

3.6.7. Telefonizarea

În zonă există cabluri Tc și cablu interurban aerian.

4. Reglementări

4.1. Obiective solicitate prin tema program:

- ELABORARE DOCUMENTAȚIE P.U.D. ȘI DOCUMENTAȚIE PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE A OBIECTIVULUI LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CONFORM P.U.Z. APROBAT CU HCL FELEACU NR. 57/2018 ȘI AVIZAT CU AVIZUL ARHITECTULUI ȘEF AL JUDEȚULUI CLUJ NR. 36/2018

- amenajarea unor parcaje
- amenajarea unor terase și alei pietonale dalate
- amenajarea unor spații verzi

4.2. Descrierea soluției

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru proiectul de P.U.D. și pentru obținerea autorizației de construire a unei construcții noi, având funcțiunea de locuință unifamilială. Construcția ce face obiectul prezentei documentații va avea regimul de înălțime Demisol+Parter având fundații continue și izolate din beton simplu și b.a., elevațiile din b.a și zidărie, iar învelitoarea din membrană bituminoasă și pietriș.

Construcțiile vor avea o suprafață construită de cca 172.40 mp.

La demisolul imobilului vor fi amenajate garaj pentru 2 autovehicule, hol intrare windfang, camera oaspeți spații tehnice și depozitare.

La parterul imobilului vor fi amenajate spațiile de zi și de noapte : cameră de zi cu bucatărie și loc de luat masa, cămară, 3 dormitoare, 2 băi și hol.

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

Clădirea propusă va fi retrasă cu 5.00 m față de aliniament, se va retrage cu 5.00 m față de limita Estică, 2,00 m față de limita Vestică și va respecta retragerea de minim 5,00 m (limita posterioară).

Regimul de înălțime nou propus este de Demisol + Parter.

H.max propus la cornișă = 7.00m.

Spațiile propuse realizează o suprafață construită totală de cca $S_c = 172.40$ mp și suprafața desfășurată de cca. $S_d = 337.70$ mp.

4.3. Organizarea circulației

Accesul pietonal și auto se va realiza din drumul existent, iar mașinile vor parca exclusiv în incinta proprietății, în curte fiind propusă 1 platformă neacoperită pentru două autovehicule. Leșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața. Parcarea propusă va fi dimensionată după normele în vigoare.

Necesarul de locuri de parcare a fost calculat respectând:

- regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR 525/1996:

“Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

- câte un loc de parcare la 1-5 locuințe unifamiliale cu lot propriu”

Accesul pietonal se va face de pe latura Nordică a parcelei. Atât poarta pentru accesul pietonal cât și cea pentru accesul auto se vor deschide în interiorul parcelei.

4.4. Regimul juridic

Circulația terenurilor: Terenul nu este străbătut de servitute de utilitate publică.

Nr. crt.	Bilanțul teritorial	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Proprietate privată	862.00	100.00 %	862.00	100.00%
2	Proprietate publică	0.00	0.00 %	0.00	0.00 %
3	Teren grevat de servitute de utilitate publică	0.00	0.00 %	0.00	0.00 %
	TOTAL	862.00	100.00 %	862.00	100.00%

4.5. Regim de aliniere

- retragerea la Nord – spre strada existentă va fi la minim 5.00 m față de aliniament
- amplasare pe limitele laterale și limita posterioară de proprietate:
- la Vest – se va retrage cu minim 2.00 m
- la Est – se propune o retragerea minimă de 5.00 m față de limita laterală de proprietate
- la Sud – retragerea posterioară va fi de minim 5.00 m

4.6. Regim de înălțime

Regim de înălțime propus – D+P

Regim maxim de înălțime conf. PUZ aprobat : S/D+P+M, S/D+P+R

H. propus la cornișă = 7,00 m

H. max. propus la cornișă conf. PUZ aprobat : 8,00 m

4.7. Modul de utilizare al terenului

Nr. crt.	Bilanțul territorial- Utilizări	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Construcții	0.00	0.00 %	172.40	20.00 %
2	Circulații pietonale (terase, trotuare) și	0.00	0.00 %	188.00	19.40 %
3	Spații amenajate/ verzi	0.00	0.00 %	523	60.60 %
	TOTAL	721.00	100.00 %	721.00	100.00%

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu

Suprafața de teren= 862 mp

Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. maxim parcele pentru locuințe =20 %

P.O.T. existent = 0.00 %

P.O.T propus = 20.00 %

Coefficientul de utilizare a terenului

C.U.T. maxim pentru locuințe și alte utilizări admise= 0.4

C.U.T. existent = 0.00

C.U.T propus = 0.35

Nr. crt.	INDICI URBANISTICI	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Arie teren	862		862	
2	Aria construită	0.00		172,4	
3	Aria desfășurată totală	0.00		337.70	
4	Aria desfășurată pt. calcul CUT	0.00		301.00	
5	Regim de înălțime propus	-		D+P	
6	POT propus	0.00		20.00	
7	CUT Propus	0.00		0.35	
8	Necesar parcări locuire	-		1	
9	Parcări propuse la sol	-		2	
	TOTAL	862.00	100.00 %	862.00	100.00%

Spațiul verde propus pe solul natural va fi în proporție de minim 40% din suprafața totală și va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. Pentru fâșia cuprinsă între stradă și construcția propusă, o porțiune de minim 60% se va amenaja ca grădină de fațadă. Pe teren există un nr. aproximativ de 6 pomi fructiferi foarte bătrâni, care nu merită păstrați.

4.8. Echiparea edilitară

Construcția nou propusă se vor racorda la toate utilitățile necesare și existente în zonă.

4.9 Inventar de coordonate

Nr. Cad: 57777

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
A	581289.122	392897.436	11.484
B	581289.800	392908.900	6.865
C	581290.242	392915.751	22.660
D	581268.017	392920.170	21.097
E	581247.391	392924.604	22.110
F	581246.829	392902.501	42.595
S=862.28mp P=126.812m			

5. CONCLUZII:

Acest P.U.D. a fost întocmit în conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)".

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Proiectantul consideră oportună investiția.

5.1. 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. 1648 din 08.09.2021, emis de Consiliul Județean Cluj-Napoca, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

Data:

Noiembrie 2022

Întocmit

Arh. Dan-Alin URSU
Arh. urb. Florin Vasile LAZĂR