

atelierLFV

arhitectură, urbanism, arhitectură peisageră, design

CUI: 35893854

RO55BTRLRONCRT0344001601

m_ [+4] 0740324617

@ [atelier.lfv@gmail.com](mailto:_atelier.lfv@gmail.com)

www.atelierlfv.ro



MEMORIU TEHNIC P.U.D.

SPECIALITATEA ARHITECTURĂ

Denumirea investiției:	PUD- CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E PE FUNDATIE EXISTENTA SI IMPREJMUIRE STRADALA
Amplasament:	Loc. Campia Turzii , Str. Ionel Floasiu, Nr. 3, jud. Cluj
Beneficiar:	Dumitru Raluca-Andreea
Adresa beneficiar:	loc. Campia Turzii, str. Aleea Vanatorilor , Nr.4, ap.36 , Jud. Cluj
Proiect nr.	61/2023
Faza:	P.U.D.
Poiectant:	SC Atelier LFV SRL
Șef proiect:	arh. Florin LAZĂR

I - DATE GENERALE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

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, retragerile, 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E PE FUNDATIE EXISTENTA SI IMPREJMUIRE STRADALA
- 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 300 mp, este situat în intravilanul mun. Campia Turzii, la limita Estică a municipiului, în cartierul Sarat, cu acces din str. Ionel Floasiu și este proprietate a mun. Campia Turzii conf. extraselor C.F. anexate și este concesionat beneficiarului- Dumitru Raluca Andreea, prin programul locuinte pentru tineri.

2.2. Prevederi ale documentațiilor de urbanism elaborate anterior

În conformitate cu PUG aprobat, conf. PUG Campia Turzii, terenul este încadrat în UTR P4- zona de locuinte și funcțiuni complementare, având CUT max = 0,7 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 300 mp, este situat în intravilanul mun. Campia Turzii, la limita Estică a municipiului, în cartierul Sarat, cu acces din str. Ionel Floasiu și este proprietate a mun. Campia Turzii conf. extraselor C.F. anexate.

Accesul la parcelă se face din str. Ionel Floasiu și peste o fasie de parcelă care aparține UAT Campia Turzii. Fasie de teren propusă spre dezmembrare este amenajată în momentul de față ca spațiu public/ trotuar.

Pe terenul studiat există în momentul de față o fundație care necesită consolidare pentru a putea continua construcția. Colțul cel mai apropiat față de limita de proprietate de pe latura Sudică se află la 82 cm de această limită. Prin

soluțiile de consolidare ale fundației existente și prin placările cu termosistem ale fațadei, aceasta distanță se va micșora până la 72 cm.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul este plat, parcela având suprafața totală de 300 mp, nr. top 57035, fiind înscris în Cartea Funciara la nr. 57035.

Vecinătățile sunt la:

la N – proprietate privată: teren privat cu nr. CAD 55882

la E – proprietate privată: teren privat cu nr. CAD 52117

la V – str. Ionel Floasiu și teren ce aparține UAT Campia Turzii CAD 57034

la S – proprietate privată: teren privat cu nr. CAD 57034

Frontul la drum este de 14,44 m.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe terenul în discuție, în momentul de față există o fundație în suprafața de cca. 92.00 mp, nerecepționată, pe care se dorește construirea unei locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime P+E.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela cu suprafața de 300 mp este situată conform PUG Campia Turzii încadrată în UTR P4- zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Inițiatorul lucrării - Dumitru Raluca-Andreea - dorește construcția unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime 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 UAT Campia Turzii și concesiionat beneficiarului Dumitru Raluca- Andreea prin programul locuințe pentru tineri. Strada adiacentă parcelei (str. Ionel Floasiu) prezintă un traseu aproximativ regulat și îmbrăcăminte din asfalt, având o ampriză totală de aprox. 5.00 m carosabil. Se propune modernizarea acesteia la o ampriză totală de 11.00 m (6.00 m carosabil și două trotuare variabile ca lățime).

Pentru a avea acces direct în str. Ionel Floasiu este necesară dezmembrarea unei bucăți din terenul proprietate a UAT Campia Turzii (nr. CAD 57034) în suprafață de 16.38 mp, în lățime variabilă. Fasă de teren propusă spre dezmembrare este amenajată în momentul de față ca spațiu public/ trotuar.

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 apelor 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 LOCUINTA UNIFAMILIALA P+E PE FUNDATIE EXISTENTA SI IMPREJMUIRE STRADALA
- amenajarea unor parcaje
- amenajarea unor terase și alei pietonale dalate
- amenajarea unor spații verzi

4.2. Funcționabilitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

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

Construcțiile vor avea o suprafață construită de cca 92.00 mp.

La parterul imobilului vor fi amplasate spațiile de zi, bucătăria, băi și terase.

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

Prin soluțiile de consolidare ale fundației existente și prin placările cu termosistem ale fatadei, distanța față de limita de proprietate de pe latura Sudică va fi de 72 cm.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Spațiile propuse realizează o suprafață construită totală $S_c = 92.00$ mp și suprafața desfășurată $S_d = 184.00$ mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanțe față de construcțiile existente în zonă

- se prevede minim 3.00 m față de limita Nordică de proprietate ,
- retragere minimă de 0.60 m față de limita Sudică de proprietate;
- retragere minimă de 3.00 m față de limita Estică de proprietate (limita posterioară);
- retragere minimă de 5.00 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- str. Ionel Floasiu.

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

4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții

Locuința unifamilială ce se va construi va avea regimul de înălțime 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 pastrează distanțele minime prevăzute în normative, astfel încât 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 Vest a zonei studiate, respectiv str. Ionel Floasiu.

4.7.1. Drumuri

Pentru a avea acces direct în str. Ionel Floasiu este necesară dezmembrarea unei bucăți din terenul proprietate a UAT Campia Turzii (nr. CAD 57034) în suprafață de 16.38 mp , în lățime variabilă. Fasia de teren propusă spre dezmembrare este amenajată în momentul de față ca spațiu public/ trotuar.

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 str. Ionel Floasiu și peste fasia de teren ce aparține UAT Campia Turzii (CAD 57034) . Se realizează astfel accesul la platforma de parcare. Îmbrăcămintea drumului de acces este definitivă, asigurând o capacitate portanță de 400 Dan/cmp.

4.7.3. Parcaje la sol

Se propune o parcare auto în incintă .

4.7.4. Circulația pietonală

Sunt prevăzute alei de acces auto și pietonale de incintă, având o îmbrăcăminte 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 menține 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 îmbrăcăminte 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 viitoarele 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. = 0.7

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): 300 mp

Suprafata totala constructii propuse : 92,00 mp

Suprafata totala desfasurata propusa: 184,00 mp

Suprafata utila propusa: 156,00 mp

Indici teritoriali propusi

POT = 30.60%

CUT = 0.61

Indici teritoriali maximi

POT max. = 35%

CUT max = 0.7

TIPURI DE SUPRAFETE	MP	%
TOTAL CONSTRUCTII	92,00	30,60
PLATFORME PARCAJE SI CIRCULATII	54.63	18.28
TEREN AMENAJAT	153.37	51.12
TOTAL SUPRAFATA TEREN	300	100

Inventar de coordonate Stereo:

Nr. Pct	X(m)	Y(m)	Z(m)
1	561099.974	413605.212	304.414
2	561093.882	413629.118	304.356
3	561082.385	413626.224	304.532
4	561085.536	413604.975	304.438
5	561093.782	413610.940	304.166
6	561092.384	413622.146	303.973
7	561084.292	413621.035	304.167
8	561085.622	413609.971	304.193
9	561088.537	413615.231	305.326
10	561089.187	413607.387	304.071
11	561096.420	413608.285	304.172
12	561095.298	413615.318	304.062
13	561094.427	413622.519	303.898
14	561090.877	413625.098	303.897
15	561084.936	413623.820	303.906
16	561102.089	413604.897	304.348
17	561102.264	413603.476	304.246
18	561102.650	413597.420	304.249
19	561098.311	413597.044	304.263
20	561096.813	413603.013	304.253
21	561096.749	413604.468	304.381
22	561091.713	413604.082	304.409
23	561091.673	413602.718	304.302
24	561091.622	413599.870	304.408
25	561092.214	413596.665	304.322
26	561090.091	413596.777	304.304
27	561089.805	413602.313	304.294
28	561085.185	413604.085	304.264
29	561084.173	413603.607	304.372
30	561084.401	413602.154	304.301
31	561085.903	413596.195	304.336

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 îngrijit 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. 1 din 04.01.2023, emis de Primăria mun Campia Turzii, putându-se trece la elaborarea proiectului pentru obținerea Autorizației de Construire.

atelierLFV	61/PUD/A/W/03a	pag.8 din 8
------------	----------------	-------------

Data elaborării:	24/05/2023	
Întocmit:	S.C. Atelier LFV S.R.L.	
	arh. urb. Florin V. LAZĂR m: [+4] 0740324617 @: atelier.lfv@gmail.com	