

**Elaborare PUD pentru construire imobil mixt  
(centru educational pentru invatamant pre-universitar  
– scoala de dans si locuinta)**

*Proiect nr.24/2016*

**Beneficiar:** Pintea Nicoleta Maria  
Cluj-Napoca

**Amplasament:** str.Closca, nr.5, Cluj-Napoca, jud.Cluj

**Faza:** P.U.D.

**Proiectant:** S.C. Bogart Construct S.R.L.  
Bulevardul „1 Decembrie 1918”, nr. 38,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

## FISA PROIECTULUI

Proiect nr.24/2016

**Beneficiar:** Pinteza Nicoleta Maria  
Cluj-Napoca

**Faza:** P.U.D.

**Proiectant:** S.C. Bogart Construct S.R.L.  
Bulevardul „1 Decembrie 1918”, nr. 38,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Proiectul:** Elaborare PUD pentru construire imobil mixt  
(centru educational pentru invatamant pre-universitar  
– scoala de dans si locuinta)

**Amplasament:** str.Closca, nr.5, Cluj-Napoca, jud.Cluj

**Lista de semnaturi:**

Arh. Petrina Mirela .....

## BORDEROU

Proiect nr.24/2016

### A) Piese scrise:

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

### B) Piese desenate:

- Plan de incadrare in P.U.G./ in zona
- Plan de situatie existent 1:200
- Plan reglementari urbanistice 1:200
- Plan obiective de utilitate publica 1:200
- Plan retele edilitare 1:200
- Volum

## MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

Proiect nr.24/2016

### I. DATE GENERALE

I.1.Denumirea obiectivului: **Elaborare PUD pentru construire imobil mixt  
(centru educational pentru invatamant pre-universitar  
– scoala de dans si locuinta)**

I.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:  
str. Closca, nr.5, Cluj-Napoca, jud.Cluj

I.3.Proiectantul lucrarii: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**  
Bulevardul „1 Decembrie 1918”, nr. 38,  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

I.4.Beneficiarul lucrarilor: **Pintea Nicoleta Maria**  
Cluj-Napoca

I.5.Perioada de executie propusa: 2018-2020

I.6. Suprafata terenului studiat: **324.00 m<sup>2</sup>** (conform extrase CF)

## II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### II.1. Oportunitate investitiei:

Beneficiarul lucrarii doreste intocmirea documentatiei necesare pentru realizarea unui imobil mixt (centru educational pentru invatamant pre-universitar – scoala de dans si locuinta), P+3E+ER, amenajari exterioare si imprejmuire, pe terenul proprietate privata, situat pe str.Closca, nr.5, din Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Se propune spre demolare constructia existenta pe teren, conform extrasului CF anexat.

### II.2. Surse de documentare :

- Ridicare topo;
- P.U.G.
- Certificat de Urbanism nr. **3426 din 13.07.2017**

### II.3. Incadrarea in localitate:

Imobilul este situat in partea central nordica a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice..

Terenul se afla in proprietatea doamnei Pintea Nicoleta si are o suprafata de 324.00mp, avand **C.F.:305073** (teren), **Topo:9885-C1** (constructii). Terenul este invecinat la nord, est si vest de proprietati private, cu locuinte familiale cu regim de inaltime P, dar si cu locuinte colective, cu regim de inaltime P+4E, P+3E+ER. La sud de terenul studiat se afla str.Closca, de unde se face accesul auto si pietonal pe teren.

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

**U.T.R.=ZCP M1**- zona construita protejata ; zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic – conform PUG actual, avand indicii urbanistici:

**POT<sub>maxim</sub>=60.00%**

**CUT<sub>maxim</sub>=2.2**

## III. SITUATIA EXISTENTA

### III.1. Regimul juridic al terenului:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona centrala, protejata, in proprietate privata, cu o suprafata de teren de 324.00mp, avand **C.F.:305073** (teren), **Topo:9885-C1**(constructii). Terenul are dimensiuni maxime de aproximativ 29.50m, respectiv de 15.10m. In prezent pe teren se afla o casa de caramida, acoperita cu tigla compusa din 2 camere, 1 bucatarie si dependinte.

Suprafata construita este de aproximativ 24.38mp, iar indicii urbanistici sunt:

**POT existent=24.38%**

**CUT existent=0.24**

### III.2. Analiza geotehnica:

S-a comandat intocmirea unui studiu geotehnic care va evidentia caracteristicile terenului bun de fundare si va detalia coloana stratigrafica a terenului.

Din studiul geotehnic preliminar rezulta ca amplasamentul apartine unitatii structural Depresiunea Transilvaniei, avand in fundament sisturi metamorfice si depozite sedimentare pana in Cretaciul Superior, care suporta succesiunea stratigrafica a depresiunii propriu-zise, in cadrul careia se delimiteaza depozite de varsta paleogena, de facies continental-lacustru, si neogena, de facies normal sau salmastru. Au fost identificate urmatoarele categorii granulometrice : argila nisipoasa prafoasa. La data efectuarii lucrarilor de prospectare nu s-au pus in evidenta fenomene dinamice active.

#### *Stratificatia terenului*

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

##### *Penetrare 1 :*

0,00 (fata de cota terenului natural) - 22.20m nisip prafos  
-2.20 - -7.50m – nisip cu pietris

##### *Penetrare 2 :*

0,00 (fata de cota terenului natural) - 22.20m nisip prafos  
-2.20 - -7.50m – nisip cu pietris

#### *Apa subterana*

Apa nu a fost interceptata in cadrul lucrarilor de foraj.

#### *Adancimea zonei de inghet*

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborarea talpii fundatiei sub adancimea maxima de inghet. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 – 0.90 m.

#### *Zona seismica*

Potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator zonei seismice de calcul **F** cu o valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR = 100 ani ,  $ag = 0.10$  g si valoarea perioadei de colt,  $T_c = 0.7$  sec (P100/1-2013).

### **III.3. Analiza fondului construit:**

Terenul este invecinat la nord, est si vest de proprietati private, de locuinte familiale cu regim de inaltime P, dar si de locuinte colective, cu regim de inaltime P+4E, P+3E+ER. La sud de terenul studiat se afla str.Closca, de unde se face accesul auto si pietonal pe teren. Din str.Decebal, care se afla in partea de est a terenului studiat se pot observa imobile avand regim de inaltime P+4E, P+3E+ER, existand astfel o tendinta de a inchide frontul strazii Closca pe latura nordica, pana in str.Horea, acestea fiind aliniate cu cladirile de pe str.Horea avand regim de inaltime P+3, P+4.

### **III.4. Cai de comunicatii:**

Principala cale de acces este din str.Closca, care are in prezent un profil de aproximativ 12.00m latime, si cuprinde o cale de acces carosabila cu un singur sens, si trotuare de-o parte si de cealalta de latime variabil, intre 1.8m si 3m. Strada Closca porneste din str.Horea, artera de importanta zonala si unde se afla mai multe cai de comunicatii si transport, care fac legatura cu tot orasul.

### **III.5. Echipare edilitara:**

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

## IV. SITUATIA PROPUSA

### IV.1. Elemente de tema:

Terenul este amplasat la nord de str.Closca. Suprafata terenului este de 324.00mp si se afla in proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF anexat.

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

Scopul acestui obiectiv este crearea unui cadru construit care sa asigure functionarea unui centru educational pentru invatamant pre-universitar – scoala de dans la etajul 1 si 2 si a unui apartament pe doua niveluri la etajul 3 si etajul retras, pentru care se vor asigura locuri de parcare care vor fi acoperite cu o copertina, se vor realiza accesuri pietonale si auto, un punct gospodaresc si spatii verzi.

S-a obtinut un aviz favorabil de la Directia Judeteana pentru Cultura Cluj, aviz nr.49/Z/01.02.2018.

### IV.2. Descrierea solutiei:

Se propune construirea unui imobil mixt, cu suprafata construita pentru calcul POT de Sconstruita=144.55mp si suprafata desfasurata pentru calcul CUT de Sdesfasurata=640.40mp.

Suprafata totala de teren este de 324.00mp, rezultand:

**POT propus**= $A_c \times 100 / A_{\text{teren}} = 144.55 \times 100 / 324 = 44.65\%$

**CUT propus**= $A_d / A_{\text{teren}} = 623.75 / 324 = 2.00$

Inaltimea maxim atic=16.45m

$H_{\text{atic}} = 14.10\text{m} < H_{\text{max-atic}} = 17\text{m}$

Pentru o inaltime propusa la atic de 16.45m si de 14.10m 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 si vest - pe limita de proprietate
- fata de limita de proprietate din nord – 11.00m
- fata de limita de proprietate din sud – pe aliniament (str.Closca).

Pentru calculul suprafetei desfasurate pentru CUT nu s-au luat in considerare suprafetele teraselor neacoperite si a celor necirculabile, a balcoanelor, iar pentru suprafata construita pentru calcul POT s-a luat in considerare proiectia etajului.

Se propune realizarea la parter, etajul 1 si 2 spatii necesare desfasurarii unei scoli de dans pentru copii, cu un hol de primire, dusuri si grupuri sanitare (desfasurate pe parter), sala propriu zisa la etajul 1 si 2, iar la etajul 3 si etajul retras un apartament. Numarul locurilor de parcare au fost calculate conform anexei 2 din PUG actual. Pe teren se propune un numar de 4 locuri de parcare.

Se propune realizarea unor amenajari exterioare, accesurile pietonale si auto in incinta, precum si amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, si a unui punct gospodaresc, in cadrul constructiei.

Cladirea propusa se doreste sa se alinieze atat ca regim de inaltime cat si functiuni cladirilor deja existente pe str.Closca, si care inchid frontul pana in str.Decebal.

### Indici:

$S_{\text{teren}} = 324.00\text{mp}$  - nr.CF.:305073

Constructii: C1- topo:9885-C1

**U.T.R.=ZCP M1** - zona construita protejata; zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic - conf PUG actual

P.O.T.max=60.00%

C.U.T.max=2.2

$S_{construita}=86.25mp$

$S_{construita\ pentru\ POT}=144.55mp$

$S_{construita\ ER}=120.50mp$

$S_{desfasurata\ totala}=640.40mp$

$S_{desfasurata\ pentru\ CUT}=640.40mp$

Regim de inaltime=P+3E+ER

$H_{atic}=14.10m$  (fata de cota terenului amenajat)

$H_{max.atic}=16.45m$  (fata de cota terenului amenajat)

Nr. apartamente=1 cu suprafata utila >100mp ==>necesar 2 locuri de parcare

$S_{utila\ sala\ de\ dans}=200.0mp$  ==>2 locuri de parcare

**Nr. total locuri de parcare pe sol=4 locuri**

- nr.locurilor de parcare au fost calculate conform anexei 2 din PUG actual –

Spatiu verde neafectat de constructii subterane =81.10mp >=25% din suprafata terenului

- conform PUG actual -

$P.O.T.propus=S_{construita} \times 100 / S_{teren} = 144.55 \times 100 / 324 = 44.65\%$

$C.U.T.propus=S_{desfasurata} / S_{teren} = 640.40 / 324 = 2.00$

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 nord de str.Closca. Accesul auto si pietonal se va realiza printr-un gang cu o latime de 3.50m, iar in curtea interioara se vor amenaja 4 locuri de parcare, prevazute cu o copertina. Accesul la spatiile pentru birouri se va realiza din gangul propus, in fata cladirii, la parter, propunandu-se o retragere de aprox.2.00m, unde se va amenaja spatiul verde.

### **IV.4. Regimul juridic, circulatia terenurilor:**

Terenul se afla in proprietatea doamnei Pinte Nicoleta, are o suprafata de 324.00mp, avand **C.F.:305073** (teren), **topo:9885-C1** (constructii).Are dimensiuni maxime de 15.10m si respectiv 29.50m.

### **IV.5. Regim de aliniere:**

Constructia propusa se va amplasa pe aliniament, cu limitele laterale pe limita proprietate, adica regim de inaltime continuu (inchis). Retragera posteriora se afla la 11.00m fata de limita de proprietate.

### **IV.6. Regim de inaltime:**

Regimul de inaltime propus pentru imobilul mixt este P+3E+ER.

### **IV.7. Mod de utilizare a terenului:**

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



**U.T.R.=ZCP M1** - zona construita protejata; zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic - conf PUG actual

P.O.T.max=60.00%

C.U.T.max=2.2

S<sub>construita</sub>=86.25mp

S<sub>construita pentru POT</sub>=144.55mp

S<sub>construita ER</sub>=120.50mp

S<sub>desfasurata totala</sub>=640.40mp

S<sub>desfasurata pentru CUT</sub>=640.40mp

**POT propus=44.65%**

**CUT propus=2.00**

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 daca este cazul.

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

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

4.8.3. Alimentarea cu caldura. Imobilul va avea centrala termica proprie.

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

#### **IV.9. Bilant teritorial:**

<b>Existent:</b>	324.00mp	
Constructii	79.00mp	24.38%
Curte interioara	245.00mp	75.62%
POTexistent=24.38%		
CUTexistent=0.24		

#### **Propus UTR= ZCP M1**

Suprafata terenului:	324.00mp	
Suprafata construita	86.25mp	26.62%
Suprafata desfasurata totala	640.40mp	
Din care:		
Circulatii auto/pietonale	156.65mp	48.35%
Spatii verzi	81.10mp	25.03%

**POTpropus=44.65%**

**CUTpropus=2.00**

#### **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