

## **Elaborare PUD pentru construire imobil cu 2 unitati locative**

*Proiect nr. 2/2018*

**Beneficiari:**                    **Capusan Paul Mihai**  
   **Capusan Raul Florin**  
   Str. Aleea Balea, nr. 1-3,  
   loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Amplasament:** Aleea Balea, nr. 9A-9B  
   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. 2/2018

**Beneficiari:** Capusan Paul Mihai  
Capusan Raul Florin  
Str. Aleea Balea, nr. 1-3,  
loc. 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

**Proiectul:**  
Elaborare PUD pentru construire imobil de locuinte cu 2 unitati  
locative

**Amplasament:** Aleea Balea, nr. 9A-9B  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

### LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Mirela Petrina .....

## **BORDEROU**

*Proiect nr. 2/2018*

### **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 1:2000
- Plan de situatie existent 1:300
- Plan reglementari urbanistice-situatia propusa 1:300
- Plan obiective de utilitate publica 1:300
- Plan retele edilitare 1:300
- Plan regl. urbanistice pentru siguranta circulatiei 1:300
- Plan tesut urban construit- situatia existenta 1:300
- Studii de insorire vara (21 iunie) si iarna (21 decembrie)
- Volumetrie propusa



## **II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI**

### **II.1. Oportunitatea investitiei:**

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea proiectului necesar în vederea elaborării de PUD pentru construirea unui imobil de locuințe cu 2 unități locative, pe Aleea Balea, nr. 9A-9B, Cluj-Napoca, jud.Cluj.

### **II.2. Surse de documentare :**

- Ridicare topo;
- P.U.G.
- Certificat de Urbanism nr. 6/04.01.2018

### **II.3. Incadrarea in localitate:**

Imobilul este situat în partea sud-vest a intravilanului municipiului Cluj-Napoca, în afara zonelor de protecție a valorilor urbanistice și arhitecturale.

Terenul se află în proprietatea: Capusan Paul-Mihai și Capusan Raul Florin și are o suprafață de **560.00mp**, înscris în **C.F.:323841**. Terenul este învecinat la vest, nord și est de proprietăți private, de locuințe familiale cu regim de înălțime redus S+P+M și pe latura sudică a terenului de locuințe colective de înălțime P+1+M.

Accesul se realizează de pe Aleea Balea, peste parcela înscrisă în **C.F: 323842**, iar prin **Actul de constituire drept de trecere – atasat s-a constituit dreptul de trecere asupra acestui teren în favoarea beneficiarilor PUD**. Zona este dotată cu energie electrică, canalizare, apă și gaz.

Conform **P.U.G.**, amplasamentul se încadrează în zona :

**U.T.R.=Liu-** locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

**POT<sub>maxim</sub>=35.00%**

**CUT<sub>maxim</sub>=0.9**

**S teren=560.00 mp C.F.:323841**

**S teren=1400 mp C.F.:323842**

## **III. SITUATIA EXISTENTA**

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

Terenul studiat se află în proprietatea domniilor Capusan Paul-Mihai și Capusan Raul-Florin și are o suprafață de **560.00 mp**, înscris în **C.F.:323841**.

Terenul are dimensiuni maxime de 27.19 m și respectiv 21.55 m, iar în prezent, pe terenul studiat se află o pergola propusă spre demolare.

**POT existent=5.18%**

**CUT existent=0.05**

**Suprafața totală a terenului, înainte de dezmembrare (CF. nr.: 323841+CF. nr.:323842) este de 560mp+1400.00mp=1960mp**

Indicii urbanistici existenti, calculati pe intreaga parcela (C.F.:323841+C.F.:323842=560mp+1400mp=1960mp) sunt:

POTexistent=16.12%

CUTexistent=0.31

### **III.2. Analiza geotehnica:**

S-a intocmit un Studiu geothnic de catre SC Soil Testing SRL din Cluj-Napoca, conform prevederilor NP 074/2014, care constata ca terenul se incadreaza in **categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus, iar apa subterana nu s-a interceptat** in cadrul lucrarilor de forare.

Coloana litologica identificata prin lucrarile geotehnice se prezinta astfel:

Forajul 1:

- 0,00 (fata de cota terenului natural) – -1,20 m: Umpluturi;
- -1,20 – -2,80 m: Nisip argilos, verzui, plastic vartos;
- -2,80 – -3,40 m: Argila nisipoasa, bruna, plastic vartoasa;
- -3,40 – -5,00 m: Praf nisipos argilos, brun-galbui, plastic vartos

Conditii de fundare:

- O adancime de fundare > 2,50 m (fata de cota terenului natural);
- Stratul bun de fundare este cel de nisip argilos, verzui, plastic vartos;
- Presiunea conventionala  $p_{conv}=250$  kPa;

Recomandari si concluzii:

- Se va opta pentru un sistem de fundatii continue sau izolate;

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

Terenul studiat se invecineaza la nord, est si vest cu proprietati private, imobile de locuinte unifamiliale, cu regim redus de inaltime S+P+M, iar la sud cu un imobil de locuinte colective P+1+M. In zona se poate observa o preponderenta a locuintelor unifamiliale si familiale cu maxim doua unitati locative.

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

Principala cale de acces este din Aleea Balea, printr-o servitute de trecere auto si pietonala, de latime 6 m, peste parcela inscrisa in C.F: 323842. Aleea Balea se intersecteaza cu o artera de importanta majora a Clujului, Strada Campului.

### **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 sud-est fata de Aleea Balea, dispus paralel fata de aceasta.

Suprafata terenului este de 560.00 mp si se afla in proprietatea beneficiarilor, conform extrasului CF anexat.

**Accesul auto si pietonal** pentru terenul studiat se face prin servitute de trecere pietonala si auto peste parcela vecina inregistrata in **C.F: 323842**.

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.

##### **IV.2. Descrierea solutiei:**

Se propune construirea unui imobil de locuinte semicolective cu doua unitati locative, cu regim de inaltime S+P+E.

Accesul la cele doua unitati locative este separat si se face din exterior, fiecare unitate avand la parter: hol de intrare, birou, baie, bucatarie, loc de luat masa si living, la etaj se afla bai si dormitoare, iar la subsol spatii tehnice.

Accesul auto se va realiza din Aleea Balea, pe un drum cu drept de trecere, amenajandu-se in curtea interioara 4 locuri de parcare necesare celor doua unitati locative.

Accesul pietonal se va realiza tot din Aleea Balea, pe drumul cu drept de trecere. Se va amenaja spatiul verde, zona carosabila si pietonala din incinta dar si un punct gospodaresc.

Suprafata de teren este de **560.00mp**, rezultand:

##### ***Caracteristicile constructiei propuse:***

S construita=162.5 mp

S construita Etaj=162.5 mp

S construita subsol=162.5mp

S desfasurata totala=487.5 mp

S desfasurata pentru CUT=325 mp

Regim de inaltime=S+P+E

H atic=6.00 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.propus=Sconstruitax100/Steren=162.50x100/560.00=**29.02%**

C.U.T.propus=Sdesfasurata/Steren=377.00/560.00=**0.58**

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

Pentru inaltimea propusa la cornisa de 6.00m, fata de cota terenului amenajat, se vor asigura urmatoarele distante fata de vecinatati :

- fata de limita de proprietate din est - 3.00m
- fata de limita de proprietate din vest – 5.50m
- fata de limita de proprietate din nord – 5.00m
- fata de limita de proprietate din sud – 8.00m

Se mai propune si imprejmuirea pe latura N-V, amenajari exterioare, precum si amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, a unui punct gospodaresc pentru unitatile locative.

### Indici:

**S teren=560.00mp - CF nr.:323841;**

**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=560.00mp - pentru care se vor calcula indicii urbanistici

S construita=162.5 mp

S construita S=162.5 mp

S construita E=162.5 mp

S desfasurata totala=487.5 mp

S desfasurata pentru CUT=325.00 mp

Regim de inaltime=S+P+E

H atic=6.00m (fata de cota terenului amenajat)

Nr.unitati locative= 2 unitati

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

-calculat conform anexei 2, PUG actual -

**P.O.T.propus=Sconstruitax100/Steren=162.50x100/560.00=29.02%**

**C.U.T.propus=Sdesfasurata/Steren=325.00/560.00=0.58**

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

### Indici:

**S teren total= CF nr.:323841+ CF nr.:323842= 1960.00mp**

**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=**1960.00mp** - pentru care se vor calcula indicii urbanistici

S construita vecini= 487.5

S construita=162.5 mp

S construita S=162.5 mp

S construita E=162.5 mp

S desfasurata totala=957.61 mp

S desfasurata pentru CUT=931.62 mp

Regim de inaltime=S+P+E

H atic=6.00m (fata de cota terenului amenajat)

Nr.unitati locative= 4 unitati



Nr.locuri de parcare= 8 locuri de parcare amenajate pe sol

-calculat conform anexei 2, PUG actual -

**P.O.T.propus=Sconstruitax100/Steren=478.5x100/1960.00=24.41%**

**C.U.T.propus=Sdesfasurata/Steren=931.62/1960.00=0.48**

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 sud de Aleea Balea. Accesul auto pe parcela propus se va realiza din Aleea Balea, pe un drum cu drept de trecere, pe o poarta auto de 3.00m, care a fost dimensionata conform normativelor in vigoare. In interiorul parcelei vor fi amenajate 4 (patru) locuri pentru parcaj auto dedicate celor doua unitati locative.

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

Terenul se afla in proprietatea dl-ilor Capusan Paul Mihai si Capusan Raul Florin si are o suprafata de 560.00 mp, avand **C.F.:323841**. Parcela are dimensiuni maxime de 27.19 m si respectiv 21.55 m.

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

Constructia propusa va avea retrageri fata de limitele de proprietate, respectiv: 5.50 m fata de limita de proprietate vestica, 3.00 fata de limita estica, 5.00 m 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 P+E.

#### **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.

#### **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 pentru Steren=560mp:**

<b>Existent:</b>	560.00 mp	
Constructii (pergola)	29.00 mp	5.17%
Teren viran	531.00 mp	94.83%

POTexistent=0.00%

CUTexistent=0.00

**Propus UTR=Liu**

Suprafata terenului:	560.00 mp	100.00%
Suprafata construita	162.54mp	29.01%
Suprafata desfasurata totala	478.5 mp	
Din care:		
Circulatii auto/pietonale	124.32 mp	22.2%
Spatii verzi	273.23 mp	48.79%

**Bilant teritorial pentru Steren=1960mp:**

<b>Existent:</b>	1960.00 mp	
Constructii	345 mp	17.6%
Spatii verzi	1258.29 mp	64.2%

POTexistent=16.12%

CUTexistent=0.31

**Propus UTR=Liu**

Suprafata terenului:	1960 mp	100.00%
Suprafata construita	162.5 mp	29.02%
Suprafata desfasurata totala	478.5 mp	
Din care:		
Circulatii auto/pietonale	356.71 mp	18.2%
Spatii verzi	1124.79 mp	57.39%

POTpropus=24.41%

CUTpropus=0.48

**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