

# SC BAUPLAN SRL

blvd. 1 Dec 1918 nr 38, 400699 Cluj-Napoca , J12/2370/2007, CUI; 21813877, TEL: 0722460033

**„Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu  
pentru re compartimentare imobil C1  
si extindere si mansardare imobil C2,  
reabilitare imprejmuire teren, amenajari exterioare”**

**Str. Septimiu Albini nr 89, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**  
*Proiect nr. 5 / 2019*

**Beneficiar:** LUP AUREL

**Amplasament:** Str. Septimiu Albini nr 89, mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj

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

**Proiectant:** S.C. BAUPLAN S.R.L..  
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

# SC BAUPLAN SRL

blvd. 1 Dec 1918 nr 38, 400699 Cluj-Napoca , J12/2370/2007, CUI; 21813877, TEL: 0722460033

## FISA PROIECTULUI

*Proiect nr. 5 /2019*

**Beneficiar:** LUP AUREL

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

**Proiectant:** S.C. BAUPLAN S.R.L..  
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Proiectul:** „Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru re compartimentare imobil C1 si extindere si mansardare imobil C2, reabilitare imprejmuire teren, amenajari exterioare”

**Amplasament:** Str. Septimiu Albini nr 89, mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj

### LISTA DE SEMNATURI:

Arh. Mirela Petrina .....

Arh. Elena Teodorescu .....

## **BORDEROU** *Proiect nr. 5 /2019*

### **A) Piese scrise:**

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

### **B) Piese desenate:**

- |               |  |        |
|---------------|--|--------|
| • A/P.U.D./01 | Plan de incadrare in P.U.G./ in zona           | 1:5000 |
| • A/P.U.D./02 | Plan de situatie existent                      | 1:200  |
| • A/P.U.D./03 | Plan reglementari urbanistice-situatia propusa | 1:200  |
| • A/P.U.D./04 | Plan amenajare peisajera                       | 1:150  |
| • A/P.U.D./05 | Plan obiective de utilitate publica            | 1:150  |
| • A/P.U.D./06 | Plan reglementari edilitare                    | 1:150  |
| • A/P.U.D./07 | Plan parter existent si propus                 | 1:100  |
| • A/P.U.D./08 | Plan mansarda propusa                          | 1:100  |
| • A/P.U.D./09 | Volumetrie Imobil                              |        |
| • A/P.U.D./10 | Studiu de insorire 21 iunie existent           |        |
| • A/P.U.D./11 | Studiu de insorire 21 iunie propus             |        |
| • A/P.U.D./12 | Studiu de insorire 21 decembrie existent       |        |
| • A/P.U.D./13 | Studiu de insorire 21 decembrie propus         |        |

# SC BAUPLAN SRL

blvd. 1 Dec 1918 nr 38, 400699 Cluj-Napoca , J12/2370/2007, CUI; 21813877, TEL: 0722460033

## MEMORIU TEHNIC DE ARHITECTURA

*Proiect nr. 5 /2019*

### **I. DATE GENERALE**

I.1.Denumirea obiectivului: „**Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru re compartimentare imobil C1 si extindere si mansardare imobil C2, reabilitare imprejmuire teren, amenajari exterioare**”

I.2. Amplasamentul obiectivului si adresa:

Str. Septimiu Albini nr 89, mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj

I.3.Proiectantul general:

**S.C. BAUPLAN S.R.L.**  
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Arh. Elena Teodorescu

Arh. Mirela Petrina

I.4.Beneficiarul lucrarilor:

**LUP AUREL**

I.5.Perioada de executie propusa: 2020-2022

I.6.Suprafata terenului studiat: 320,00 mp (*conf. CF nr.:301056*)

# SC BAUPLAN SRL

blvd. 1 Dec 1918 nr 38, 400699 Cluj-Napoca , J12/2370/2007, CUI; 21813877, TEL: 0722460033

## ***II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI***

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

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea proiectului necesar în vederea elaborării unui PUD pentru reconfigurarea interioară imobil C1, extindere și mansardare imobil C2, reabilitare împreună teren, amenajări exterioare pe terenul proprietate privată situat pe str. Septimiu Albini nr 89, Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Casa C1 este locuită de proprietar, Lup Aurel, iar casa din spate C2 este locuită de fiica acestuia, Emilia Botezan și familia ei.

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

- Ridicare topo;
- P.U.G.
- Certificat de Urbanism nr. **2627/19.06.2019**

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

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

Terenul se află în proprietatea lui LUP AUREL și are o suprafață de 320.00mp, având C.F.: **301056** (teren), **301056-C1** și **301056-C2** (construcții).

Terenul este învecinat la est și sud de proprietatea de la nr. 91, Grădina „Lumea Copiilor” care are nr. cad. 330274 și 261936. La nord se învecinează cu proprietatea privată a d-nei Mencu Lucretia, str Septimiu Albini nr 87, care are o locuință familială cu regim de înălțime Parter.

Terenul studiat se află la est de str. Septimiu Albini și accesul pe parcelă se face de pe latura vestică a acestuia.

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, **conf. PUG. în vigoare**

**P.O.T.max = 35.00%**                      și                      **C.U.T.max = 0,9**

## ***III. SITUATIA EXISTENTA***

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

Terenul studiat se află în proprietatea lui LUP AUREL și are o suprafață de 320.00mp, având C.F.: **301056** (teren), **301056-C1** și **301056-C2** (construcții).

Conform planului de încadrare în zona, terenul este amplasat la est față de str. Septimiu Albini, având front la strada de 11,14m și este învecinat pe o latură cu proprietate privată (locuință) și pe două laturi de proprietatea unei grădinițe.

### **III.2. Analiza geotehnică:**

Se va comanda un studio geotehnic dacă este necesar.

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

Terenul studiat se află pe str. Septimiu Albini nr 87, aproape de intersecția cu str. C. Brancoveanu.

Suprafața terenului studiat este de 320.00 mp, conform C.F.: **301056** (teren), **301056-C1** și **301056-C2** (construcții), cu dimensiunile maxime de 11,39m, respectiv 30.72m .

În momentul de față pe parcelă studiată se află două construcții alipite, înscrise la cadastru cu CF nr **301056-C1** și **301056-C2** și două anexe gospodărești, rezultând astfel:

**POT existent= 56.11%**                      și                      **CUT existent=0.56**

Accesele auto și pietonal pe parcelă se fac din str. S. Albini, de pe latura estică a parcelei.

# SC BAUPLAN SRL

blvd. 1 Dec 1918 nr 38, 400699 Cluj-Napoca , J12/2370/2007, CUI; 21813877, TEL: 0722460033

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

Calea de acces se face din str. Septimiu Albini, care are in prezent un profil de aproximativ 15.00m latime si cuprinde o cale de acces carosabila cu dublu sens de circulatie, cu cate o banda de circulatie pe sens si trotuare de-o parte si de cealalta si cu parcare auto cu abonament pe latura vestica. Exista acces auto si pietonal pe parcela si nu se modifica.

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

Casele existente sunt dotate cu energie electrica, canalizare, apa, gaz si telecomunicatii.

## **IV. SITUATIA PROPUSA**

### **IV.1. Elemente de tema:**

Terenul este amplasat la est fata de str. Septimiu Albini. Suprafata terenului este de 320.00mp si se afla in proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF anexat.

Terenul nu este grevat de servitute publica.

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

Scopul acestui obiectiv este mansardarea casei C2 si recompartimentarile interioare aferente. se va imbunatati aspectul exterior al casei si se va reamenaja curtea.

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

Se doresc recompartimentari interioare imobil C1, extindere si mansardare imobil C2, reabilitare imprejmuire teren, amenajari exterioare pe terenul proprietate, rezultand :

$S_{\text{teren}} = 320.00\text{mp}$

$S_{\text{construita imobil}} = 145.50\text{ mp}$

$S_{\text{construita anexe}} = 14.79\text{mp}$  /  $S_{\text{construita subsol}} = 36.90\text{mp}$  (nu intra la calcul CUT)

$S_{\text{desfasurata total}} = 284.27\text{ mp}$

$S_{\text{construita POT}} = 160.29\text{ mp}$  si  $S_{\text{desfasurata calcul CUT}} = 247.37\text{ mp}$

Suprafata terenului dupa care s-a calculat POT si CUT este 320,00mp

$POT\text{ propus} = A_c \times 100 / A_{\text{teren}} = 160,29 \times 100 / 320 = 32,34 \rightarrow POT = 50.09\%$

$CUT\text{ propus} = A_d / A_{\text{teren}} = 247,37 / 320 = 1,7 \rightarrow CUT = 0,85$

Pentru calculul suprafetei desfasurate pentru CUT nu s-a luat in considerare suprafata pivnitei de la subsol, deoarece inaltimea libera a acesteia este sub 1,80m, iar pentru calcul POT s-a luat in considerare amprenta la sol a imobilului si amprenta anexei gospodaresti mentinute.

Propunem o inaltime (masurata de la CTA)maxima la cornisa de 4.10m si de 8,65m la coama.

Se vor mentine distantele existente fata de vecinatati:

- fata de limita laterala estica – min 4.70m (posteroara)
- fata de limita laterala vestica – min 3.00m (aliniament)
- fata de limita laterala nordica – min 2.00m
- fata de limita laterala sudica – min 0.56m

**Funciunile** se vor dispune, dupa cum urmeaza:

La subsol: pivnita existenta se va pastra. ( sub C2)

La parter: Casa C1: bucatarie, camera, baie, hol, dormitor si living

Casa C2: bucatarie, debara (sub scara), baie, hol, dining, living si casa scarii

La mansarda C2: 2 dormitoare, baie, birou, hol si casa scarii

Numarul locurilor de parcare au fost calculate conform anexei 2 din PUG actual.

# SC BAUPLAN SRL

blvd. 1 Dec 1918 nr 38, 400699 Cluj-Napoca , J12/2370/2007, CUI; 21813877, TEL: 0722460033

## **Indici:**

$S_{\text{teren}}=320.00\text{mp}$  - C.F.: **301056** (teren) si C.F.: **301056-C1** si **301056-C2** (constructii).  
**U.T.R.= Liu**, Locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban,  
**conf. PUG. in vigoare: P.O.T.max = 35.00% si C.U.T.max = 0,9**

$S_{\text{teren}} = 320.00\text{mp}$

$S_{\text{construita imobil}} = 145.50 \text{ mp}$

$S_{\text{construita anexe}} = 14.79\text{mp}$  /  $S_{\text{construita subsol}} = 36.90\text{mp}$  (nu intra la calcul CUT)

$S_{\text{desfasurata total}} = 284.27 \text{ mp}$

$S_{\text{construita POT}} = 160.29 \text{ mp}$  si  $S_{\text{desfasurata calcul CUT}} = 247.37 \text{ mp}$

Regim de inaltime = Parter (C1) si Spartial+P+M (C2)

$H_{\text{cornisa propusa}}=4.10\text{m}$  (fata de cota terenului amenajat)

$H_{\text{coama propusa}} = 8,65\text{m}$  (fata de cota terenului amenajat)

Spatiu verde pe teren = 128.25mp (neafectat de constructii subterane).

Nr. locuinte = 2 (din care 1 > 100mp suprafata utila) ==> 3 locuri de parcare

## **IV.3. Organizarea circulatiei auto, parcar:**

Terenul este amplasat la est de str. Septimiu Albini de unde se face accesul auto in curte.

Exista posibilitatea parcarii unui singur autovehicul in incinta, asltfel se vor prezenta abonamentele de parcare pentru inca 2 locuri, nr 36 (Lup Aurel) si nr 39 (Botezan Olimpiu Cristian – ginerele proprietarului) pe strada.

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

Terenul studiat se afla in proprietatea LUP AUREL si are o suprafata de 320.00mp, avand C.F.: **301056** (teren) si C.F.: **301056-C1** si **301056-C2** (constructii).

Are dimensiuni maxime de 11,39m, respectiv 30.72m.

Terenul nu este grevat de servitute publica.

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

Constructia propusa este o mansarda peste o constructie existenta. Nu se modifica amplasamentul si retragerile existente.

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

Regimul de inaltime propus este Parter (C1) si Spartial+P+M (C2).

## **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.= Liu**, Locuinte cu regim redus de inaltime dipuse pe un parcelar de tip urban,  
**conf. PUG. in vigoare : P.O.T.max = 35.00% si C.U.T.max = 0,9**

$S_{\text{teren}} = 320.00\text{mp}$

$S_{\text{construita imobil}} = 145.50 \text{ mp}$

$S_{\text{construita anexe}} = 14.79\text{mp}$  /  $S_{\text{construita subsol}} = 36.90\text{mp}$  (nu intra la calcul CUT)

$S_{\text{desfasurata total}} = 284.27 \text{ mp}$

$S_{\text{construita POT}} = 160.29 \text{ mp}$  si  $S_{\text{desfasurata calcul CUT}} = 247.37 \text{ mp}$

$S_{\text{desfasurata pentru CUT}}=1560.00\text{mp}$

**POT propus=50.09% CUT propus=0.85**

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

## SC BAUPLAN SRL

blvd. 1 Dec 1918 nr 38, 400699 Cluj-Napoca , J12/2370/2007, CUI; 21813877, TEL: 0722460033

### **IV.8. Echipare edilitara:**

Construciile sunt racordate la toate utilitatile existente in zona.

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, 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:**

#### **Existent:**

<u>Suprafata terenului :</u>	<u>320.00mp</u>	
Constructii	179.56mp	56.11%
Curte (spatii verzi, alei)	140.44p	43,89%
POTexistent=56.10%		
CUTexistent=0.56		

#### **Propus**

<u>Suprafata :</u>	<u>320.00mp</u>	
Constructii	160.29mp	50.09%
<i>Suprafata desfasurata totala</i>	<i>247.37mp</i>	
Circulatii auto (dalate)	3.93mp	1.23%
Circulatii pietonale	27.53mp	8.60%
Spatii verzi	128,25mp	40. 80%
<b>POTpropus=50.09%</b>		
<b>CUTpropus=0.85</b>		

### **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



# SC BAUPLAN SRL

blvd. 1 Dec 1918 nr 38, 400699 Cluj-Napoca , J12/2370/2007, CUI; 21813877, TEL: 0722460033

## „Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru recompartimentare imobil C1 si extindere si mansardare imobil C2, reabilitare imprejmuire teren, amenajari exterioare”

Str. Septimiu Albini nr 89, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
Proiect nr. 5 / 2019

**Beneficiar:** LUP AUREL  
**Amplasament:** Str. Septimiu Albini nr 89, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj  
**Faza:** P.U.D.  
**Proiectant:** S.C. BAUPLAN S.R.L..  
B-dul. 1 Decembrie 1918, nr. 38, Cluj-Napoca, jud. Cluj

--BORDEROU DOSAR--

### Piese scrise:

- Cerere
- CD
- Anunt ziar
- Poze panou
- Certificat de Urbanism + planse vizate
- extras C.F. actualizat
- copie C.I. proprietar
- Proces verbat OCPI + documentatie topo
- Avize conf C.U.
- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Extras C.F.
- Memoriu tehnic de arhitectura

### Piese desenate:

- |               |  |        |
|---------------|--|--------|
| • A/P.U.D./01 | Plan de incadrare in P.U.G./ in zona           | 1:5000 |
| • A/P.U.D./02 | Plan de situatie existent                      | 1:200  |
| • A/P.U.D./03 | Plan reglementari urbanistice-situatia propusa | 1:200  |
| • A/P.U.D./04 | Plan amenajare peisajera                       | 1:150  |
| • A/P.U.D./05 | Plan obiective de utilitate publica            | 1:150  |
| • A/P.U.D./06 | Plan reglementari edilitare                    | 1:150  |
| • A/P.U.D./07 | Plan parter existent si propus                 | 1:100  |
| • A/P.U.D./08 | Plan mansarda propusa                          | 1:100  |
| • A/P.U.D./09 | Volumetrie Imobil                              |        |
| • A/P.U.D./10 | Studiu de insorire 21 iunie existent           |        |
| • A/P.U.D./11 | Studiu de insorire 21 iunie propus             |        |
| • A/P.U.D./12 | Studiu de insorire 21 decembrie existent       |        |
| • A/P.U.D./13 | Studiu de insorire 21 decembrie propus         |        |