



DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZ PUD

---

**LUCRARI DE REABILITARE TEATRU DE VARA  
MUNICIPIUL CAMPIA TURZII**

---

Str. Tricolorului nr. 2, mun. Campia Turzii, jud. Cluj

Beneficiari:	<b>MUNICIPIUL CAMPIA TURZII</b> Str. Laminoristilor, nr.2, mun. Campia Turzii, jud. Cluj
Proiectant:	S.C. SS CONSTRUCT PROIECT S.R.L. Cluj -Napoca, str. Doinei.13
Simbol proiect :	19/2021
Faza proiect:	PUD

## BORDEROU

### A. PIESE SCRISE:

1. Foaie de capat
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Copie CUI
4. Extras CF
5. Certificat Urbanism
6. Avize conform certificat urbanism
7. Studiu Geo
8. Memoriu justificativ

### B. PIESE DESENATE

- |   |          |
|---|----------|
| 1. Plan de incadrare in PUG             |          |
| 2. Plan de incadrare in zona/localitate |          |
| 3. Plan de situatie existent            | sc 1:500 |
| 4. Plan de situatie existent            | sc 1:250 |
| 5. Plan reglementari urbanistice        | sc 1:500 |
| 6. Sectiuni teren                       | sc 1:150 |
| 7. Retele Edilitare                     | sc 1:500 |
| 8. Situatia juridica a terenurilor      | sc 1:500 |
| 9. Perspective                          |          |

## MEMORIU TEHNIC PUD

Denumirea obiectivului: **LUCRARI DE REABILITARE TEATRU DE VARA  
MUNICIPIUL CAMPIA TURZII**

Amplasamentul obiectivului: Str. Tricolorului nr. 2, mun. Campia Turzii, jud. Cluj

Proiectantul lucrării: S.C. SS CONSTRUCT PROIECT S.R.L.  
str. Doinei nr.13, Cluj Napoca, jud. Cluj

Beneficiarul lucrării: **MUNICIPIUL CAMPIA TURZII**  
Str. Laminoristilor, nr.2, mun. Campia Turzii, jud. Cluj

Simbol proiect : 19/2021

Faza de proiect: PUD

## II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie a fost întocmită în vederea obtinerii aviz PUD, pentru lucrarea :

### **LUCRARI DE REABILITARE TEATRU DE VARA MUNICIPIUL CAMPIA TURZII**

ce se propune pe amplasamentul : Str. Tricolorului nr. 2, mun. Campia Turzii, jud. Cluj

### SURSE DOCUMENTARE

Documentația topografică

Extras CF

Tema de proiectare primită de la beneficiar

### INCADRAREA IN ZONA

Concluzii din documentatiile deja elaborate :

- *Situarea obiectivului în cadrul localității :*

Amplasamentul este situat în intravilanul mun. Campia turzii, jud. Cluj.

- *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior :*

Terenul se află în intravilanul mun. Cmpia Turzii, jud. Cluj

**Conform PUG si RLU** terenul este situat in intravilan – **zona institutii si servicii de interes public**. Subzona institutii si servicii de interes public existente (ISP2).

**Funcțiune dominantă :** institutii si servicii de interes public dispersate existente in exteriorul zonei construite protejate

**Utilizari permise :** cladiri fara valoare arhitecturala : pot fi conservate, extinse sau inlocuite cu alte constructii. Inlocuirea lor se va face cu constructii cu aceeasi amprenta la sol sau cu constructii care pot modifica suprafata construita la sol existente cu maxim 30 mp ; care nu pot face obiectul unor lucrari de imbunatatire a confortului, pot fi demolate pentru asanarea unor terenuri. In cazul conversiei functiunilor din cladirile actuale si in cazul introducerii unor functiuni sau reconstrucției unor cladiri, se vor dispune la parterul cladirilor si eventual, in curti, functiuni care

permit accesul liber al locuitorilor si turistilor, avand preponderent caracter de comert si servicii de standard ridicat.

**Utilizari interzise :** unitati productive poluante sau incomode pentru traficul generat ; unitati agrozootehnice ; abatoare ; statii de intretinere auto, curatatorii chimice ; constructii provizorii de orice natura ; depozite engros/de substante inflamabile sau toxice/ materiale refolosite ; platforme de pre colectare a deseurilor urbane ; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente ; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apei pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice ; orice lucrari de extindere la cladirile existente fara racordarea la retelele publice de apa si canalizare si fara incaperi sanitare in cladire.

**Pentru : constructii administrative , financiar bancare, cultura , comert, sport turism**

**POT MAXIM : 40% -**

**CUT MAXIM : 1,2**

**12 m la cornisa/streasina**

### III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### III.01. Regimul juridic, economic și tehnic

Terenul studiat este in suprafață totală de 3.693 mp, (conform ridicării topo și extraselor CF) **din care se reglementează o suprafață de 1275,00 mp.** Terenul este liber de orice sarcini si este in proprietatea beneficiarului conform extrase Cf anexate.

Terenul are formă regulată.

#### III.02. Vecinătăți (teren reglementat)

Nord : domeniul public (Sala sporturilor)

Vest: proprietate privata

Sud : proprietate privata

Est: domeniul public (sediu SPCLEP)

#### III.03. Căi de comunicație - accese

Accesul se realizează din partea nordică si din partea estică a parcelei, ambele accese fiind existente.

#### III.04. Echipare edilitară

Amplasamentul este racordat la utilitățile edilitare existente in zona.

#### III.05. Alte caracteristici – analiza geotehnica

### Stratificația terenului

Prospecțiunile executate in perimetrul cercetat au stabilit ca la suprafața se găsește o patură de sol vegetal groasă de 0.30-0.50 m, sub care se afla un strat de argilă prafoasă, plastic vartoasă, care se extinde până la cota 4.30-4,80 m, aici făcându-se trecerea spre un masiv orizont de pietris cu nisip si rar bolovanis. In prima parte, cca un 0,60-0,70 m stratul de pietris cu nisip si bolovanis are interspațiile umplute cu praf argilos. Intre stratul de argilă si stratul de pietris exista un strat de praf nisipos cu grosimi cuprinse între 0.60 si 1,60 m.

### Concluzii si recomandari

Terenul in amplasamentul cercetat nu pune problemă din punct de vedere al stabilității generale (nu prezintă niciunul din semnele exterioare specifice fenomenelor fizico-geologice actice, precum alunecări de teren, eroziuni sau prabusiri).

In adâncime nu sunt prezente zăcăminte de săruri solubile care , in condiții specifice (dizolvare in urma infiltrării apelor pluviale) ar putea da deformații nedorite la suprafața terenului.

Pământurile prezente in amplasament (argile) admit calculul definitiv al fundațiilor pe baza presiunilor convenționale (conform STAS 3300/2-85).

La proiectarea fundațiilor se va ține seama de sensibilitatea la umezire a terenului prezent in amplasament.

Presiunea convențională de bază acceptabilă pentru stratul de argilă prafoasă (pentru  $D_f=0.80m$  si  $B=0.40 m$  – STAS 3300/2-85) va fi de 220 kpa.

### III.06. Bilant teritorial existent

*S.teren total conform CF =3 693m<sup>2</sup>*

*S.teren reglementat =1275m<sup>2</sup>*

*S.construită existentă = Sc(C2+C3+C4+C5+C6) =714mp*

*Corp C2-SC=142mp*

*Corp C3-SC=34mp*

*Corp C4-SC=16mp*

*Corp C5-SC=39mp*

*Corp C6-SC=483mp*

*P.O.T.existent= 56.00%*

*C.U.T.existent= 0.56*

*\*nota: calculul pentru indicii urbanistici s-a facut pentru s. teren reglementat*

## REGLEMENTARI

### IV.01. Obiective propuse prin tema program

În planșa « PROPUNERI URBANISTICE », sunt indicate toate elementele propuse, inclusiv Bilanțul Teritorial și Indicii Urbanistici .

Se propun:

- refacerea circulatiilor interioare
- refacerea zonei amfiteatrului (gradenele – corp C6)
- introducerea unei coperine pentru zona gradenelor pe structura metalica cu panza din material textil impregnat cu PVC prin polimerizare de aditie, material rezistent la foc B-S2-D0
- reabilitarea(modernizarea) si extinderea corpului de proiectie (corp C3)
- reabilitarea(modernizarea) si extinderea grupului sanitar existent (corp C4) cu un grup sanitar pentru persoane cu dizabilitati
- reabilitarea si modernizarea scenei si a spatiilor de vestiar artisti (corp C2, C5)
- reabilitarea spatiilor verzi
- modernizarea instalatiilor
- reabilitarea imprejurii si a acceselor
- montarea unor paravane din panouri temoizolante tip sandwich RF-180 in dreptul cladirilor existente de pe latura vistica ( cu inaltime mai mare decat streasina/coama lor) pentru protejarea acestora in caz de incendiu

### Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Se propune refacera zonei de gradene ,pentru a se asigura respectarea normativelor tehnice in vigoare si a conditiilor tehnice de performanta necesare, precum si modernizarea celorlalte corpuril de cladire existente in perimetrul reglementat.

### IV.02. Capacitatea, suprafata desfășurată a constructiei

S.teren total conform CF =3 693m<sup>2</sup>

S.teren reglementat=1275m

S.construită propusa=Sc(C2+C3+C4+C5+C6) =679mp

Corp C2-SC=142mp

Corp C3-SC=44mp

Corp C4-SC=24mp

Corp C5-SC=39mp

Corp C6-SC=430mp

**P.O.T.propus= 53.00%**

**C.U.T.propus= 0.53**

*\*nota: calculul pentru indicii urbanistici s-a facut pentru s.teren reglementat*

#### IV.03. Organizarea circulației, parcaje, accese

Accesul pietonal se va face din partea nordica si estica a terenului. Se va asigura accesul autovehiculelor de interventie (ambulanta, pompieri) in interiorul parcelei prin accesul de pe latura estica.

#### IV.03. Regimul de aliniere față de proprietățile vecine

Corpul C3 (cabina propiectie) – se modifica la 3.85 distanta fata de limita vestica prin extindere (retragerile sudica,nordica si vestica nu se modifica)

Corpul C2 si C5 (scena si vestiarul artistilor) – nu se aduc modificari

Corpul C4 (grupuri sanitare) – se modifica la 32.70 pana la limita nordica prin extinderea lui (retragerile sudica,nordica si vestica nu se modifica)

Corpul C6 gradene cu sistem de copertina peste

- intre 4m si 6.45 m fata de limita estica
- intre 5.56 si 10.25 fata de limita vestica
- 6.27 m fata de limita nordica (Sala sporturilor) pentru copertina
- 3.91 m fata de limita nordica (Sala sporturilor) pentru gradene

#### IV.05. Regimul de înălțime

Corpul C3 (cabina propiectie) – nu se modifica PARTER

Corpul C2 si C5 (scena si vestiarul artistilor) – nu se aduc modificari PARTER – H MAX 9.60m existent

Corpul C4 (grupuri sanitare) – nu se modifica - PARTER

Corpul C6 gradene –se propune montarea unei copertine din panza cu structura metalica– h max – 8.40m

#### IV.06. Utilitățile edilitare

Imobilul este racordat la rețelele edilitare existente zona.

#### IV.07. Plantațiile

Se vor amenaja spatiile verzi ex;

#### IV.08. Depozitarea și evacuarea deșeurilor

Deșeurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei, și vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### IV.09. Circulații pietonale, spații verzi

Circulațiile pietonale vor fi prezente sub forma trotuarelor din jurul cladirilor .

Se vor amenaja spatii verzi si se vor planta arbori si arbusti decorativi.

Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtii si se va limita in ponderea suprafetei mineralizate.

Spatiu verde dintre cladire si imprejmuire(vecinatati) va fi tratat peisagistic, inierbat si plantat cu arbori si/sau flori ornamentale.

#### IV.10. Regimul de construire ( alinierea și înălțimea construcțiilor ,procentul de ocupare a terenurilor )

În planșa » Propuneri urbanistice « sunt prezentate condițiile de amplasare a construcțiilor , de aliniere și conformare a acestora .

Corpul C3 (cabina propiectie) – se modifica la 3.85 distanta fata de limita vestica prin extindere (retragerile sudica,nordica si vestica nu se modifica)

Corpul C2 si C5 (scena si vestiarul artistilor) – nu se aduc modificari

Corpul C4 (grupuri sanitare) – se modifica la 32.70 pana la limita nordica prin extinderea lui (retragerile sudica,nordica si vestica nu se modifica)

Corpul C6 gradene cu sistem de copertina peste

- intre 4m si 6.45 m fata de limita estica
- intre 5.56 si 10.25 fata de limita vestica
- 6.27 m fata de limita nordica (Sala sporturilor) pentru copertina
- 3.91 m fata de limita nordica (Sala sporturilor) pentru gradene

#### IV.11 Coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare al terenului –**C.U.T.propus= 0,53 , CUT MAXIM ADMIS = 1.2**

#### IV.12 Asigurarea utilităților - Imobilul este racordat la rețelele edilitare existente zona.

#### IV.13 Bilanț teritorial , în limita amplasamentului studiat

S.teren total conform CF =3 693m<sup>2</sup>

S.teren reglementat=1275m

S.construită propusă=Sc(C2+C3+C4+C5+C6) =679mp

Corp C2-SC=142mp

Corp C3-SC=44mp

Corp C4-SC=24mp

Corp C5-SC=39mp

Corp C6-SC=430mp

**P.O.T.propus= 53.00%**

**C.U.T.propus= 0.53**

\*nota: calculul pentru indicii urbanistici s-a facut pentru s.teren reglementat

#### V. CONCLUZII

##### V.1 Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la dezvoltarea si urbanizarea zonei

##### V.2 Masurile ce decurg in continuarea PUD-ului

După aprobarea P.U.D. - ului investiția va fi fundamentată printr-o documentație, pe baza căreia se va elibera Autorizația de Construire pentru prezentul obiectiv către investitor.

##### V.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Se consideră oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării.

INTOCMIT

arh. Chisu Cosmin

arh. Claudiu Piper

