

## **Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu- imobil mixt**

*Proiect nr. 10/2018*

**Beneficiari:** Dumitre Nicolae-Radu si Dumitre Diana-Tatiana  
Dumitre Vasile si Dumitre Crina  
Dumitre Daniel-Ioan si Dumitre Liliana  
Marita Nelu si Marita Viorica

**Amplasament:** str. Dambovitei nr. 12-18, Cluj Napoca, jud. Cluj

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

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

## FISA PROIECTULUI

*Proiect nr. 10/2018*

**Beneficiari:** Dumitre Nicolae-Radu si Dumitre Diana-Tatiana  
Dumitre Vasile si Dumitre Crina  
Dumitre Daniel-Ioan si Dumitre Liliana  
Marita Nelu si Marita Viorica

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

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

**Obiectul:** Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu - imobil mixt

**Amplasament:** str. Dambovitei nr. 12-18

### LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect: Arh. Petrina Mirela .....

## **BORDEROU**

*Proiect nr. 10/2018*

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

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism nr. 3103/25.07.2018
- Copii CI
- Extrase CF
- Avize si acorduri solicitate prin certificatul de urbanism
  - Anunț ziar – consultarea populatiei Faclia 13.09.2018
  - Autorizație de desfiintare 43/09.05.2019
  - Certificat nomenclatura stradala și nr administrativ str Dambovitei nr. 12-18
  - Aviz Serviciul Siguranta Circulatiei
  - Aviz Compania de Apa Somes SA nr. 20427/ DT/BT/08.07.2019
  - Aviz SDEE Transilvania Nord nr. 60101834458/14.08.2018
  - Aviz Delgaz Grid nr. 211241426/ 27.08.2018
  - Aviz Telekom nr. 1366 / 10.07.2019
  - Aviz Salubrizare nr. 2949/30.07.2018
  - Acord Agentia pentru Protectia Mediului Cluj nr. 53/24.04.2019/ SEA
  - Sanatate Publica Cluj nr. 5909/ 2511/ 15.10.2018
- Studiu geotehnic
- Documentatie cadastrala vizata OCPI pentru PUD
- Memoriu justificativ

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

- |                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| • Plan de incadrare in PUG /zona      | 1:5000 |
| • Plan de situatie existent           | 1:500  |
| • Plan reglementari urbanistice       | 1:500  |
| • Concept+volumetrie                  |        |
| • Plan reglementari edilitare         | 1:500  |
| • Plan obiective de utilitate publica | 1:500  |

# MEMORIU DE ARHITECTURA

*Proiect nr. 10/2018*

## I. DATE GENERALE

**Denumirea obiectivului:** Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu - imobil mixt

**Amplasamentul obiectivului si adresa:**  
str. Dambovitei nr.12-18, Cluj-Napoca, jud.Cluj

**Proiectantul lucrarilor:** S.C. Bogart Construct S.R.L.  
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,  
Cluj-Napoca

**Beneficiarii lucrarilor:** Dumitre Nicolae-Radu si Dumitre Diana-Tatiana  
Dumitre Vasile si Dumitre Crina  
Dumitre Daniel-Ioan si Dumitre Liliana  
Marita Nelu si Marita Viorica

**Perioada de executie propusa:** 2018-2019

**Suprafata terenului studiat:**  
 $S_{\text{teren}} = 3648.00$  mp (conform CF anexat)

## I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarii lucrării doresc întocmirea proiectelor necesare în vederea aprobării **Planului Urbanistic de Detaliu - imobil mixt**, pe terenul proprietate privată situat pe Str. Aurel Vlaicu nr. 23, str. Dambovitei nr.12-14-16, str. Ialomitei nr.8-10-12, Cluj-Napoca, jud. Cluj

## II. INCADRAREA ÎN ZONA:

### II.1. Situatia obiectivului în cadrul localității:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Terenul se află în proprietatea beneficiarilor.

### II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Conform planului de încadrare în zona, terenul are ca limită nordică str. Dambovitei, limită estică str. Ialomitei, limită sudică str. Aurel Vlaicu, fiind învecinat pe latura vestică de proprietăți private.

Conform PUG, terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

**UTR=RrM1-parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării-Zona mixta cu regim de construire închis.**

**-pentru parcelele de colt:**

**POT<sub>max</sub>=70.00%;**

**Pentru nivelele cu destinația de locuire Ac maxima =50.00% $\times$  St (suprafața terenului);**

**CUT<sub>max</sub>=3.2**

## III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### Accesibilitatea la caile de comunicații:

Accesul auto și cel pietonal se face din strada Dambovitei, strada Ialomitei și strada Aurel Vlaicu.

### Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafața terenului studiat este de 3648.00 mp, conform CF:330611; CAD:: 330611;

CAD. 330611-C1, CAD. 330611-C2, CAD. 330611-C3, CAD. 330611-C4

CAD. 330611-C5\*, CAD. 330611-C6, CAD. 330611-C7, CAD. 330611-C8,

CAD. 330611-C9, \* construcție înscrisă într-o carte funciara proprie CF. 330611-C5-U1

CAD. 330611-C5-U1 CF. 330611-C5-U2 CAD. 330611-C5-U2. Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 67.59 m, respectiv 57.63m,.

### Suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere:

Pe parcela au existat construcții demolate conform **AD nr. 43 din 09.05.2019**

POT existent=24.22%

CUT existent=0.26

### **Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:**

Caracterul actual al zonei este definit de spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltate pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes. Numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati aparute la nivelul acestor zone, au antrenat un proces de declin urban.

### **Destinatia zonei:**

Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii- Zona mixta cu regim de construire inchis.

### **Regimul juridic al terenurilor:**

Suprafata terenului studiat este de 3648.00 mp, conform CF:330611; CAD:: 330611; CAD. 330611-C1, CAD. 330611-C2, CAD. 330611-C3, CAD. 330611-C4 CAD. 330611-C5\*, CAD. 330611-C6, CAD. 330611-C7, CAD. 330611-C8,

CAD. 330611-C9, \*. Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 67.59 m, respectiv 57.63m. Pe parcela au existat constructii demolate conform **AD nr. 43 din 09.05.2019**

### **Analiza geotehnica:**

S-a executat un studiu geotehnic (intocmit SC GEODESIGN SRL – ing. Paul Grovu), prin care terenul studiat este incadrat in categoria geotehnica 2, risc geotehnic moderat.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)  
-nu este cazul

### **Parametri seimici ai zonei:**

Valoarea de varf a acceleratiei terenului  $a_g=0.10$  pentru un interval mediu de recurenta  $IMR=225$  de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de  $T_c=0.70$  secunde potrivit normativului P100-1-2013.

### **Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):**

- **La est:** Str. Ialomitei, iar peste strada este un bloc P+4, amplasat in sistem deschis, cu deschidere si la str. Dambovitei, respectiv un bloc P+7 cu parter comercial/servicii, amplasat in sistem deschis, cu deschidere si la str. Aurel Vlaicu;

- **La sud:** Str. Aurel Vlaicu - breteaua de urcare pe pod, cu doua benzi cu sens catre vest, spre centrul orasului;
- **La vest:** Cladire cu regim de inaltime Subsol+Parter+3Etaje – locuinte colective cu spatii comerciale, amplasat in sistem deschis, cu deschidere la str. Dambovitei;
- **La nord:** Str. Dambovitei, iar peste strada este un bloc P+4 cu spatii comerciale/servicii la parter, amplasat in sistem deschis.

#### **Echipare existenta:**

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

#### **IV. REGLEMENTARI**

##### **Obiective noi solicitate prin tema program:**

Se propune construirea unui imobil mixt cu spatii de servicii/comert/birouri la parter si la nivelul primelor doua etaje, cu locuire dispusa la nivelurile superioare. Propunerea vizeaza transformarea caracterului actual al zonei si transformarea acesteia intr-un teritoriu urban cu caracter mixt, de tip subcentral, cu o structura functionala complexa si echilibrata.

Obiectivul este de a crea un spatiu urban accesibil, care prin caracterul permisiv, diversitatea functionala si accesibilitate, sa ofere comunitatii un loc de interactiune si manifestare sociala, un punct de reper in zona.

##### **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Se propune construirea unui imobil mixt cu o structura functionala complexa si echilibrata, cu spatii de servicii/comert/birouri la parter si la nivelul primelor doua etaje, cu locuire dispusa la nivelurile superioare.

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Imobilul propus tine cont de retragerea fata de aliniament a imobilelor construite la strada Ialomitei si la strada Dambovitei, urmarindu-se intregirea intersectiei dintre aceste doua artere de circulatie.

Avand in vedere specificitatea parcelei de colt, imobilul propus se va dezvolta dupa o tipologie de tip compact, in "C", rezultand o curte dispusa spre interiorul parcelei, un spatiu semipublic care sa incurajeze traficul pietonal si interactiunile sociale.

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- subsol: adapost protectie civila, parcare, case scara
- parter: spatii comerciale/servicii/birouri, hol intrare, case scara
- etaje 1, 2: case de scara, spatii de birouri
- etaje 3, 4, 5, 6: case de scara, locuire

##### **Capacitatea, suprafata desfasurata:**

Caracteristicile constructiilor propuse:

**S teren =3648.00 mp**

S construita=1777.80m<sup>2</sup>

S construita calcul POT=1777.80m<sup>2</sup>

S desfasurata=16 676.20m<sup>2</sup>

S desfasurata pt. calcul CUT=11 366.40m<sup>2</sup>

S construita parking subteran=2654.89.00m<sup>2</sup>/nivel

Regim de inaltime=2S+P+6E/2S+P+2E

H cornisa fata de cota teren amenajat =+22.50m

Hmaxim =+25.00

Svanzare spatii servicii/comerciale= 1265.00mp =>40 locuri parcare

Nr apartamente=min. 84 ap. =>100 locuri parcare

Suprafata utila birouri= aprox. 2160.00 mp => 27 locuri parcare

Nr. locuri de parcare propuse parking subteran: 167 locuri

Nr. locuri de parcare propuse spre relocare pe o raza de 200m: 6 locuri

Spatii parcare biciclete: capacitate 123 biciclete

### **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):**

Cladirea se va amplasa in retragere fata de aliniament, in sistem deschis, datorita contextului generat de cadrul construit adiacent si urmarind specificitatea organizarii urbanistice a parcelelor de colt. Constructia se va dezvolta dupa o tipologia de tip "C", conturandu-se o curte cu un caracter semiprivat spre interiorul parcelei. Regimul de inaltime va fi de 2S+P+6E pentru partea de volum dezvoltata la cele trei strazi ce marginesc amplasamentul, cu cate un volum suplimentar cu regimul de inaltime 2S+P+2E, dispus spre limita vestica de proprietate, si spre curtea interioara. Inaltimea cornisei de la nivelul trotuarului la cele trei strazi adiacente va fi de 22.50m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 25.00 m.

Accesele pietonale de pe toate strazile ce delimiteaza parcela studiata, dar si din interiorul curtii interioare conturate, asigura o accesibilitate crescuta a spatiilor propuse, si incurajeaza trasee pietonale specifice. Dispunerea planimetrica permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in curtea interioara dinspre strada Dambovitei. Tot din strada Dambovitei se va face accesul auto la cele doua niveluri de subsol pentru parcare propuse.

Configuratia planimetrica si volumetrica propusa deriva din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de inaltime si cu functiunile adapostite. S-a urmarit conturarea unei curtii interioare, cu un caracter semipublic, si in acelasi timp realizarea unui volum care sa permita configurarea unui mixaj functional si a unei imagini specifice contemporane.



## **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:**

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

## **Principii de interventie asupra constructiilor existente:**

Imobilele existente pe parcela se propun a fi demolate, neavand valoare arhitecturala.

## **Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:**

Tinand cont de organizarea circulatiei din zona si de elementele necesare a fi schimbare pentru o fluenta in trafic, accesibilitate si functionare normala a nodurilor de circulatie adiacente, se propun urmatoarele modificari:

-deschidere circulatie dublu sens str. Dambovitei, la nord de amplasamentul studiat- relocare 6 locuri de parcare de pe strada Dambovitei pe terenul in suprafata de 260.00mp –CF: 283919; CAD:20115; topo:4475/2/2

-largire carosabil cu inca o banda, intre giratie si pasaj Aurel Vlaicu;

-largire cu inca o banda carosabila a frontului PUD spre pasaj Aurel Vlaicu din teren studiat PUD, cu relocare circulatii pietonale pe amplasamentul studiat;

-reconfigurare bretea de urcare pe langa Universitatea de Arta si Design, intre str. Ialomitei si str. Aurel Vlaicu, prin renuntarea la trotuarul adiacent taluzului si largirea la 2 benzi carosabile, din care una pentru BUS.

Pentru o folosire cat mai eficienta a terenului, se propune realizarea a doua niveluri de subsol, care s-a adapteasca in totalitate necesarul de parcare.

Accesul auto se va realiza din str. Ialomitei, prin intermediul unei rampe auto degivrate, cu panta de 18% si o latime totala de 6.00m, inglobata in cladire.

Se doreste amenajarea a 167 locuri de parcare dispuse la subsolurile cladirii propuse, atribuite astfel: - pentru o suprafata de vanzare pentru spatiile de servicii/comerciale de aprox. 1267.50mp, se propun 40 locuri de parcare (1 loc de parcare la 35 mp suprafata de vanzare, -conf. Anexa nr. 2 PUG), pentru o suprafata utila aprox. Birouri de 2160.00 mp , se propun 27 locuri (1 loc de parcare la 80mp AU conf. Anexa nr. 2 PUG), iar pentru apartamente se propun 100 locuri de parcare (1 loc de parcare/apartament cu AU mai mica decat 100mp, 2 locuri de parcare/apartament cu AU mai mare decat 100mp-conf Anexa nr. 2 PUG. La nivelul subsolurilor se vor folosi instalatii speciale de parcare supraetajate. Accesele pietonale se vor realiza atat din strazile ce marginesc amplasamentul, cat si din curtea interioara.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-nu este cazul

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

## Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, amenajarea de alei pietonale pavate care sa incurajeze trasee pietonale firesti. Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc in interiorul cladirii, cu spatii si instalatii specifice de colectare selectiva.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-nu este cazul

## Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea se va amplasa in aliniament, in front continuu, urmarind o tipologie de tip "C", urmarind specificitatea organizarii urbanistice a zonei. Fata de strada Ialomitei, cladirea se va alinia la constructiile existente adiacente pe strada, si se va retrage de la aliniament cu o distanta de min. de 8.02m. Fata de strada Dambovitei, cladirea se va alinia la constructiile existente adiacente pe strada, si se va retrage de la aliniament cu o distanta de min. de 4.50m.

Regimul de inaltime va fi de 2S+P+6E pentru partea de volum dezvoltata la cele trei strazi ce marginesc amplasamentul, cu cate un volum suplimentar cu regimul de inaltime 2S+P+2E, dispus spre limita vistica de proprietate, si spre curtea interioara. Inaltimea cornisei de la nivelul trotuarului la cele trei strazi adiacente va fi de 22.50m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 25.00m.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG.

**UTR=RrM1-parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii-Zona mixta cu regim de construire inchis.**

**-pentru parcelele de colt:**

**POTmax=70.00%;**

**Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima =50.00%x St (suprafata terenului);**

**CUTmax=3.2**

**POT propus=Ac x 100/Ateren=177.80x100/3648.00=48.73%**

**POT propus locuire = 41.50%**

**CUT propus=Ad/Ateren=11 366.40/3648.00=3.12**

## Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta.

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

- Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie
- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

### Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

<b>Existent:</b>	3648.00mp teren
POT=24.22%	
CUT=0.26	
<b>Propus:</b>	
Suprafata construita pt. calcul POT	1777.800mp
Suprafata construita	1777.80mp
Suprafata desfasurata	16 676.20mp
Suprafata desfasurata pt. calcul CUT	11 366.40mp
Suprafata terenului:	3648.00mp
Din care:	
Circulatii auto/platforme :	81.14mp (2.22%)
Circulatii pietonale :	780.63mp (21.40%)
Spatii verzi	995.02mp (27.27%)
Pe sol natural	730.00 mp (20.01%)
Pe placa	265.02 mp (7.26%)
Teren prevazut pt realizare profil stradal	13.41 mp (0.37%)

**POT propus**= $Ac \times 100 / A_{teren} = 177.80 \times 100 / 3648.00 = 48.73\%$

**POT propus locuire** = **41.50%**

**CUT propus**= $Ad / A_{teren} = 11\ 366.40 / 3648.00 = 3.12$

### V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie si restructurare a zonei.

Intocmit:  
Arh. Mirela Petrina