

# Plan Urbanistic de Detaliu

## Imobil mixt (locuire si functiuni tertiare la parter)

Proiect nr. 15/2019

**Beneficiar:** **SC Rombel Trust SRL**  
Str. Iosif Vulcan, nr. 29  
Satu Mare, jud. Satu Mare

**Amplasament:** **Str. Campina nr. 43**  
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. 15/2019*

**Beneficiar:** **SC Rombel Trust SRL**  
Str. Iosif Vulcan, nr. 29  
Satu Mare, jud. Satu Mare

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

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

**Obiectul:** **Imobil mixt (locuire si functiuni tertiare la parter)**

**Amplasament:** **Str. Campina nr. 43**  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

### LISTA DE SEMNATURI:

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

## **BORDEROU**

*Proiect nr. 15/2019*

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

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Memoriu de arhitectura
- Certificat de urbanism
- Extrase CF
- Certificat de inregistrare societate
- Anunt in ziar pentru initiere PUD
- Avize conform CU
- Studiu geotehnic
- Documentatie cadastrala avizata OCPI pentru PUD

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

- |  |       |
|--|-------|
| • Plan de incadrare in PUG /zona               | -     |
| • Plan de situatie existent                    | 1:250 |
| • Plan reglementari urbanistice                | 1:250 |
| • Plan utilitati publice                       | 1:500 |
| • Plan retele edilitare                        | 1:500 |
| • Plan subsol si parter cu locurile de parcare | 1:300 |
| • Profile imobil propus                        | 1:300 |
| • Studiu de insorire                           | -     |
| • Plan de informare cetateni                   | 1:250 |
| • Fotomontaj                                   | -     |

# MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 15/2019

## I. DATE GENERALE

**Denumirea obiectivului:** Imobil mixt (locuire si functiuni tertiare la parter)

**Amplasamentul obiectivului si adresa:**

**Str. Campina, nr. 43**  
Cluj-Napoca, jud. Cluj

**Proiectantul lucrarilor:**

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

**Beneficiarul lucrarilor:**

**SC Rombel Trust SRL**  
Str. Iosif Vulcan, nr. 29  
Satu Mare, jud. Satu Mare

**Perioada de executie propusa: 2020 - 2021**

**Suprafata terenului studiat:**  $S_{\text{teren}} = 412.00$  mp (conform CF anexat)

**Obiectul lucrarii:**

Beneficiarii lucrarii doresc intocmirea proiectelor necesare in vederea aprobarii **Planului Urbanistic de Detaliu - imobil mixt**, pe terenul proprietate privata situat pe Str. Campina, nr. 43, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

## II. INCADRAREA IN ZONA:

### II.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Terenul se afla in proprietatea beneficiarului.

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

Conform planului de incadrare in zona, terenul are ca limita sudica str. Campina, iar pe celelalte laturi este invecinat de parcele construite, proprietati private.

Conform PUG, terenul aferent investitiei este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

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

**-pentru parcelele comune:**

**POT<sub>max</sub>=50.00%;**

**Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima =40.00%x St (suprafata terenului);**

*Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafata de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafata totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafata trecută în proprietate publică.*

**CUT<sub>max</sub>=2.6**

*Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafata de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafata totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafata trecută în proprietate publică.*

## III. SITUATIA EXISTENTA

### Accesibilitatea la caile de comunicatii:

Accesul auto si cel pietonal se face din strada Campina.

### Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului:

Suprafata terenului studiat este de 412.00 mp, conform CF 305468; CAD 305468.

Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 13.87 m – deschidere la strada, respectiv 33.46 m – adancime de parcela.

Terenul studiat este in prezent ocupat de o constructie (C1) tip parter, cu destinatia de locuire si amprenata la sol de 70 mp. Pe langa acesta, pe teren mai sunt

edificate doua constructii – anexe de depozitare, nescrise in CF. Toate constructiile existente pe teren se propun spre desfiintare.

Vecinatati parcela studziata:

- La sud: str. Campina;
- La nord: parcela privata pe care este in curs de edificare un imobil mixt S+P+5E+R, proprietar SC Da Vinci Invest Bel SRL cu sediul in Cluj-Napoca, str. Dambovitei, nr. 12;
- La vest: parcela privata edificata cu o constructie cu destinatie in CF de locuire colectiva dar care in prezent functioneaza ca imobil de birouri, proprietar Vuscan Mircea Mihai cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Teilor, nr. 22;
- La est: parcela privata edificata cu o constructie cu destinatia de locuire, regim de inaltime P+M, proprietar Aschilean Adrian Claudiu cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Campina nr. 45A.

### **Suprafetele de teren construite si suprafetele de teren libere:**

Pe parcela exista in prezent constructii ce se vor demola in baza A.D. nr. 145/19.12.2019.

POT existent=17.20%

CUTexistent=0.17

### **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.

### **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 412.00 mp, CF 305468; CAD 305468

Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 13.87 m – deschidere la strada, respectiv 33.46 m – adancime de parcela. Pe parcela exista in prezent constructii ce se propun a fi demolate.

### **Analiza geotehnica:**

S-a executat un studiu geotehnic (intocmit SC SOIL TESTING SRL – ing. geolog Stefan Apopei), prin care terenul studiat este incadrat in categoria geotehnica 1, risc geotehnic redus.

### Parametri seismici 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 sud:** str. Campina;
- **La nord:** parcela privata pe care este in curs de edificare un imobil mixt S+P+5E+R, proprietar SC Da Vinci Invest Bel SRL cu sediul in Cluj-Napoca, str. Dambovitei, nr. 12;
- **La vest:** parcela privata edificata cu o constructie cu destinatie in CF de locuire colectiva dar care in prezent functioneaza ca imobil de birouri, proprietar Vuscan Mircea Mihai cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Teilor, nr. 22;
- **La est:** parcela privata edificata cu o constructie cu destinatia de locuire, regim de inaltime P+M, proprietar Aschilean Adrian Claudiu cu domiciliul in Cluj-Napoca, str. Campina nr. 45A.

### 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-functiuni tertiare la parter si cu locuire dispusa la nivelurile superioare; regim de inaltime S+P+5+ER. 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 functiuni tertiare la parter, cu locuire dispusa la nivelurile superioare.

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de RLU al RrM1.



Imobilul propus respecta urmatoarele reglementari urbanitice conform **UTR**

**RrM1:**

- regim de inaltime S+P+5E+R
- H cornisa max = 22.00 m, H maxim = 25.00 m;
- regtrageri si aliniament :
  - limita Sud, strada Campinei : se propune amplasare in aliniament, in front continuu;
  - limita Vest, se propune calcan pe o adancime de maxim 18 m;
  - limita Est, se propune calcan pe o adancime de maxim 18 m;
  - limita Nord, se propune mai mare sau egala cu 65% din adancimea parcelei;
- nr. locuri de parcare auto: 13 parcari (din care 3 la sol si 10 parcari auto amenajate la subsol);
- nr. locuri de parcare biciclete: 12 (din care 6 la subsol si 6 pe teren)
- nr. apartamente: 12 cu Au<100 mp;
- indicatori de utilizare a terenului :
  - POT prop = 25.72 %
  - CUT prop = 2.60
- acces pietonal si auto din strada Campinei;

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- subsol: adapost protectie civila, parcare cu lift, parcari auto si pentru biciclete, casa de scara
- parter: gang auto spre parcarile de pe teren, lift auto pentru coborarea autovehiculelor la subsol, loc de parcare bicilete, spatiu functiuni teritiare, PG, hol intrare, case scara;
- etaje 1 – 5: casa de scara, apartamente (12 buc)

**Capacitatea, suprafata desfasurata:**

**S teren = 412 mp**

**S teren calcul POT si CUT = 412 + 0.5 x 35.91 mp = 429.95 mp**

**S construit parter = 110.60 mp**

**S construit etaj curent locuire = 171.98 mp**

**S construit calcul POT = 171.98 mp**

**S desfasurat total CUT = 1119.23 mp**

**POT propus =  $S_{\text{construit}} / S_{\text{teren}} * 100 = 171.98 \text{ mp} / 429.95 * 100 = 40.00 \%$**

**POT propus locuire =  $S_{\text{construit}} / S_{\text{teren}} * 100 = 171.98 \text{ mp} / 429.95 * 100 = 40.00 \%$**

**CUT propus =  $S_{\text{construit}} / S_{\text{teren}} = 1119.23 / 429.95 = 2.60$**

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



S utila servicii terțiare= 30 mp =>1 loc parcare  
Nr apartamente=12 ap. cu Au<100 mp=>12 locuri parcare  
Nr. locuri de parcare auto propuse parking subteran: 10 locuri  
Nr. locuri parcare biciclete la subsol: 6  
Nr. locuri de parcare auto propuse pe teren: 3 locuri  
Nr. locuri parcare biciclete pe teren: 6

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

Cladirea se va amplasa in aliniament, in front continuu. Regimul de inaltime va fi de S+P+5E+ER cu inaltimea cornisei de la etajul retras de 20.00 m și o inaltime maxima a cladirii de 23.50 m.

Accesul pietonal și auto se asigura direct din str. Campina. Disponerea planimetrica permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in gangul auto.

Configuratia planimetrica și volumetrica propusa deriva din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de inaltime și cu functiunile adapostite.

*In vederea unei viitoare restructurari a parcelei de la vest, conform UTR=RrM1, se propune dezmembrarea unei suprafete de 5.52 mp pe limita comuna intre proprietatea studiata și cea de la vest, astfel incat aceasta suprafata sa ramana in proprietatea investitorului și astfel pastrata posibilitatea ulterioara de inchidere a calcanului format de cladirea propusa cand se va restructura și parcela de vest.*

**Integrarea și amenajarea noilor constructii și armonizarea cu cele existente mentinute:**

Conformarea propusa pe parcela este determinata de RLU RrM1.

**Principii de interventie asupra constructiilor existente:**

Imobilele existente pe parcela se propun a fi demolate, neavand valoare arhitecturala. In acest sens s-a obtinut A.D. nr. 145/19.12.2019.

**Modalitati de organizare și rezolvarea a circulatiei carosabile și pietonale:**

Accesul auto și pietonal se propune din strada Campina. Accesul auto se propune cu o latime de 4.00 m.

Zona de parcaj se va realiza la subsol și pe teren (3 locuri de parcare in spatel cladirii). Accesul auto la subsol se va realiza cu un ascensor (10 locuri de parcare in subsol).

**Pentru a se realiza profilul de strada conform PUG ( profil II G – 25 m ), se va dezmembra o suprafata de 35.91 mp care se va inscrie in alt CF cu titlul de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica str. Campina și se va dona municipiului.**

**Datorita faptului ca suprafata grevata de servitutea str. Campina se va ceda cu titlu gratuit municipalitatii, conform PUG respectiv UTR=RrM1, suprafata de teren folosita in calculul POT si CUT este:**

$$\text{S teren calcul POT si CUT} = 412 + 0.5 \times 35.91 \text{ mp} = 429.95 \text{ mp}$$

**Nr locuri de parcare propuse :**

**13 locuri de parcare auto, din care 3 la sol si 10 la subsol pentru cele 12 apartamente propuse cu  $Au < 100$  mp si 1 loc de parcare pentru spatiul comercial cu  $Au = 30$  mp;**

**Nr locuri de parcare biciclete :**

**6 locuri al subsol;**

**6 locuri la nivelul parterului;**

### **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 catre zonele verzi de pe parcelele cu front la str. Bobalnei (situat in zona de restructurare asemenea parcelei studiate). Punctul gospodaresc se propune la nivelul parterului si este tip colectare selectiva, pe sorturi.

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

Cladirea se va amplasa in aliniament, in front continuu, pe o adnacime de 18 m de la aliniament.

Regimul de inaltime va fi de S+P+5E+ER cu inaltimea cornisei 20 m si o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 23.50 m.

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 comune:**

$$\text{POTmax} = 50.00\%;$$

**Pentru nivelele cu destinatia de locuire  $A_c$  maxima =  $40.00\% \times St$  (suprafata terenului);**

*Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul P.O.T. va fi suprafata totala a parcelei inițiale +  $0,5 \times$  suprafata trecuta in proprietate publica.*

$$\text{CUTmax} = 2.6$$

*Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul C.U.T. va fi suprafata totala a parcelei inițiale +  $0,5 \times$  suprafata trecuta in proprietate publica.*

**POT propus = 40.00 %**  
**POT propus locuire = 40.00 %**  
**CUT propus = 2.60**

### 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)

#### Existent:

#### BILANT TERITORIAL

S teren	412 mp	100.00%
S construit	70.00 mp	16.99 %
S construit anexe fara CF	33.75 mp	8.19 %
S verde	275.07 mp	66.76 %
S trotuar/platforme	33.50 mp	8.13 %

**POT=24.22%**

**CUT=0.26**

#### Propus:

#### BILANT TERITORIAL

S teren	412 mp	100.00%
S construit	110.60 mp	26.84 %
S verde pe sol natural	82.40 mp	20.00 %
S parcaj la sol	45.92 mp	11.14 %
S parcaj biciclete	8.00 mp	1.94 %
S circulatii auto si pietonale	123.65 mp	30.00 %
S servitute utilitate publica	35.91 mp	8.70%
S dezmembrat pt vecin	5.52 mp	1.38

**POT propus =  $S_{\text{construit}} / S_{\text{teren}} * 100 = 171.98 \text{ mp} / 429.95 * 100 = 40.00 \%$**

**POT propus locuire =  $S_{\text{construit}} / S_{\text{teren}} * 100 = 171.98 \text{ mp} / 429.95 * 100 = 40.00 \%$**

**CUT propus =  $S_{\text{construit}} / S_{\text{teren}} = 1119.23 / 429.95 = 2.60$**

## 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 al 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