



## FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
LOCALIZAREA ZONEI	:	STR. BOBĂLNEI NR. 54-54A, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
OBIECTIV	:	ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, GARAJ SUBTERAN, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, 2S+P+4E+2ER
BENEFICIAR	:	SC SPECTRUM ART HOME și ASOCIAȚII
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	487/2021
DATA	:	AUGUST 2021

## LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu	.....
URBANISM	arh. Sorin Scripcariu	.....
ÎNTOCMIT	arh. Diana Holircă	.....



## BORDEROU GENERAL

### PIESE SCRISE

1. CERERE TIP
2. CUI
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE ÎNȚIERE
4. CERTIFICAT DE URBANISM 2068/06.07.2021
5. EXTRAS C.F. NR. 343071
6. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DIRECȚIA TEHNICĂ SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
9. AVIZ DE AMPLASAMENT SC ELECTRICA SA
10. AVIZ DE AMPLASAMENT SC COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA
11. AVIZ DE AMPLASAMENT SC DEL GAZ GRID SA
12. AVIZ SĂNĂTATEA POPULAȚIEI CONFORM PREVEDERILOR ORDINULUI MINISTRULUI SĂNĂTĂȚII NR.119/2014
13. ACT DE REGLEMENTARE EMIS DE AUTORIAȚEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
14. DOVADA ACHITĂRII TAXEI R U R PENTRU P U D
15. MEMORIU JUSTIFICATIV P U D

### PIESE DESENATE

- |   |       |      |
|---|-------|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ   ÎN P.U.G.          |       | 01   |
| 2. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ                        | 1:500 | 02   |
| 3. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE                  | 1:500 | 03   |
| 4. SECȚIUNE CARACTERISTICA A A                    | 1:250 | 04   |
| 5. SECȚIUNE CARACTERISTICA B B , PROFILE STRADALE | 1:250 | 04.1 |
| 6. PLAN DE REȚELE EDILITARE                       | 1:500 | 05   |
| 7. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR                | 1:500 | 06   |
| 8. ILUSTRARE VOLUMETRICĂ                          |       | 07   |
| 9. ILUSTRARE VOLUMTERICA                          |       | 08   |
| SCHEME COMPARTIMENTARE INTERIOARA                 |       |      |



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	: P U D
INVESTITOR	: SC SPECTRUM ART HOME SRL și ASOCIAȚII
PROIECTANT	: S.C. S B A S.R.L.
NR. PROIECT	: 487/2021
DATA ELABORĂRII	: AUGUST 2021

Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Bobalnei nr. 54-54A și are o suprafață totală de 1276,00 m<sup>2</sup>, cu o formă regulată în înțeles urban. Terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 343071, nr. CAD 343071, se află în proprietatea lui SC SPECTRUM ART HOME SRL, SC COSTINVEST IMO SRL, SC GAP CITY CONSTRUCT SRL. Prin P.U.D.-ul de față se propune reglementarea terenului respectiv în scopul construirii unui imobil mixt cu apartamente de locuit și spații destinate comerțului la parter. Zona studiată se afla în U T R RrM1 – parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării, zona mixta cu regim de construire închis și cuprinde spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes, conform P U G Cluj-Napoca.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- stabilirea alinierilor construcțiilor;
- stabilirea relației cu vecinătățile
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;



Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

La elaborarea prezentului P.U.D. s-au folosit date din P U G General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/ 23.12.2014, Certificatul de Urbanism emis de Primaria Municipiului Cluj-Napoca nr. 2068/ 06.07.2121, din documentația „STUDIU GEOTEHNIC” elaborat de SC GEOGAM TEST & DRILL SRL, și documentația topografică elaborată de inginer Cristian Secara.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul (teren) este amplasat pe str. Bobârnei nr.54-54A, în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și este identificat prin C.F. nr. 343071, nr. Cad. 343071, având suprafața de 1276 m<sup>2</sup>. Incinta este accesibilă din str. Bobârnei, Teilor și Câmpina.

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

UTR RrM1- Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Conform RLU pentru UTR RrM1, indicatorii urbanistici sunt :

Pentru parcele comune:

P.O.T.maxim =50% si P.O.T. max locuire = 40%

C.U.T.maxim = 2.6

Pentru parcele de colț:

P.O.T.maxim =70% si P.O.T. max locuire = 50%

C.U.T.maxim = 3.2

Spațiu verde pe sol natural =20% - în cazul unui POT max = 50%



Spațiu verde pe sol natural =15% - în cazul unui POT max = 70%

Regimul de înălțime - (1-3S)+P+5+1R , h max = 25,00m - în cazul parcelei comune

Regimul de înălțime - (1-3S)+P+5+1R / (1-3S)+P+6 , h max = 25,00m - în cazul parcelei de colț

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

In prezent parcela este accesibila din strazile care o marginesc pe laturile : nord, sud, si est.

#### 3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Conform CF nr. 343071, terenul are o suprafata de 1276,00mp si se afla in proprietatea SC SPECTRUM ART HOME SRL, SC COSTINVEST IMO SRL, SC GAP CITY CONSTRUCT SRL.

Terenul are o formă poligonală neregulată și se învecinează cu:

- la nord cu strada Bobârnei
- la est cu strada Teilor
- la sud cu strada Câmpina
- la vest cu proprietate privată

#### 3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe teren exista mai multe constructii cu urmatorul regim de inaltime : C1 - P ; C2 - P+E+M; C3-S+P+M; C4 -P. Functiunea acestora este de locuire. Caldirile sunt propuse spre demolare. Folosinta actuala a terenului : curti constructii

#### 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Imaginea actuala a zonei este caracterizata prin spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcellar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi, care odata cu devoltarea orasului si a traficului urban su devenit culoare importante de circulatie si interes.



In vecinatatea parcelei studiate s-au aprobat HCL-uri care schimba caracterul zonei dupa linia directoare a PUG-ului, dupa cum urmeaza:

- Str. Bobalnei, nr. 58 – Imobil mixt S+P+5E+R – imobil executat
- Str. Bobalnei, nr. 60 – Imobil mixt S+P+5E+R – P U D – in curs de aprobare
- Str. Campina, nr. 43 - Imobil mixt S+P+5E+R – imobil in curs de executie

### 3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Caracterul functional al zonei este unul mixt , cuprinzand locuinte si dotari, spatii comerciale.

### 3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul este in proprietatea persoanelor juridice : SC SPECTRUM ART HOME SRL, SC COSTINVEST IMO SRL, SC GAP CITY CONSTRUCT SRL, si are o suprafata de 1276,00mp.

Terenurile invecinate se afla in proprietate publica si privata.

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Conform studiul geotehnic adancimea de fundare trebuie sa fie > de 3,20m fata de cota terenului natural. Zona se incadreaza in categoria cu ptential mediu spre ridicat de producere a alunecarilor de teren.

Deformatiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie sa depaseasca limita admisibila pentru tipul de constructie. Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament si in sapaturile de fundare.

### 3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE, ETC)

Pe teren exista imobile cu regim variat de inaltime care nu depaseste S+P+E+M.

Structura acestora este cu fundatii din beton si piatra, zidarie de caramida si invelitoare cu tigla.

Stare acestora este relativ buna. Prin proiect se propune demolarea cladirii existente.



### 3.9. ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere edilitar, zona este echipata corespunzator la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaz natural.

## 4. REGELEMENTARI

### 4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Se propune:

1. Demolarea cladirilor existente
2. Construirea unui imobil mixt (garaj subteran, dotari și spatii comerciale, locuinte), cu regimul de înălțime 2S+P+4E+5E parțial + ER
3. Amenajarea terenului, prin realizarea unor zone dalate și plantarea spațiilor verzi pe sol natural
4. Refacerea împrejurii la latura vestică

### 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Prin tema de proiect se dorește demolarea imobilelor existente și construirea unui imobil mixt. Clădirea propusă va avea următoarele compartimentare interioară : subsoluri : parcaj auto (50 locuri de parcare) și adăpost de protecția civilă, parcuri pentru biciclete și spații tehnice.

Parter : spații comerciale (2 spații comerciale) iar la etajele superioare : locuinte (cca 46 apartamente cu 2 și 3 camere).

### 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Clădiri existente : S construită = 317,09 mp ; S desfășurată = 628,20 mp

Clădire propusă : S construită = 420,00, S desfășurată = 4050,00 mp



#### 4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCES PENTRU UTILAJE DE STINGEREA INCENDIILOR. ETC.)

Cladirea propusa se va realiza in regim de construire continuu si va sustine frontul strazilor Bobalnei, Teilor si Campina.

Retragerea fata de strada Bobalnei va fi de 3m si se va alinia la imobilele aprobate sau in curs de aprobare.

Retragerea fata de strada Campina este variabila, min. 2,70 si se va crea o legatura cu imobilul de la nr.41.

Retragerea fata de strada Teilor va fi de min 3,00m dar prin retragerea parterului se va crea un spatiu mai larg, care sa permita o functionare mai buna a spatiilor de la parter.

Imobilul propus se va construi pe limita de proprietate pe latura vestica asigurand un front continuu la strazile Bobalnei si Campina.

Adancimea imobilului este propusa ca fiind de max. 14,30m.

Distanta dintre corpurile amplasate pe str. Bobalnei si str. Campina va astfel dimensionata incat sa permita insorirea fatadei sudice a corpului amplasat pe str. Bobalnei.

#### 4.6. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

In prezent cadrul natural este determinat de spatiile plantate din curtile existente. Proiectul propune amenajarea unui spatiu verde cu loc de joaca in incinta. Se propune un spatiu plantat cu vegetatie medie pe latura vestica care sa ofere intimitate fata de cladirile invecinate.

Spatiu verde pe sol natural propus prin proiect este de min.15%.

#### 4.7. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.D., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatiche, aerului și fonic, nefiind necesare măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate, iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract cu firme specializate.





#### 4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI)

Regimul de inaltime propus este de 2S+P+5E partial+ER. Inaltimea maxima este de 25m.

Cladirea este aliniata :

La strada Bobalnei : cu imobilele aflate la numerele : 58 si 60

La strada Campina : cu imobilul aflat la numarul 43

La strada Teilor : este retrasa cu min 3,00m

#### 4.9. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C U T propus = 3.2 in cazul parcelei de colt.

#### 4.10. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

### BILANT TERITORIAL P U D

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1	CLADIRE EXISTENTA	317,09	24,85	-	-
2	CLADIRE PROPUSA	-	-	452,20	35,43
3	SPATIU VERDE PE SOL NATURAL	255,20	20	216,37	16,95
4	CIRCULATIE PIETONALA	703,71	55,15	214,41	16,80
5	RAMPA AUTO + PARCARI PARTER	-	-	393,02	30,82
6	TOTAL	1276,00	100,00	1276,00	100,00

#### 4.11 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RETELE , RACODURI)

Imobilul va fi racordat la retelele existente in zona : apa, canalizare, energie termica, gaze naturale, energie electrica.



## 5. CONCLUZII

Pentru implementarea propunerilor prezentului PUD se vor elabora proiecte tehnice în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism care vor fi autorizate de instituțiile abilitate în acest sens.

Șef proiect | arh. Sorin Scripcariu

Întocmit | arh. Diana Holircă