

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu- imobil mixt *Proiect nr. 11/2020*

Beneficiari: **Petrulea Vasile si sotia Petrulea Maria**
Str. Bobalnei, nr. 60
Cluj-Napoca

Amplasament: **str. Bobalnei, nr. 60**
Cluj-Napoca

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

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

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 11/2020

Beneficiari: **Petrulea Vasile si sotia Petrulea Maria**
Str. Bobalnei, nr. 60
Cluj-Napoca

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. Bobalnei, nr. 60**
Cluj-Napoca

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect: urb. Petrina Mirela

BORDEROU

Proiect nr. 11/2020

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase CF
- Documentatie cadastrala avizata OCPI pentru PUD
- Avize conform CU
- Studiu geotehnic
- Adresa DSP referitor studiu de impact
- Aviz DSP cu plan reglementari PUD nou
- Studiu de impact asupra sanatatii populatiei
- Memoriu de arhitectura

B) Piese desenate:

- | | |
|--|--------|
| • Plan de incadrare in PUG /zona | 1:5000 |
| • Plan de situatie existent | 1:500 |
| • Plan reglementari urbanistice | 1:500 |
| • Plan reglementari edilitare | 1:500 |
| • Plan proprietati asupra terenurilor | 1:500 |
| • Ilustrare urbanistica | - |
| • Posibilitate de dezvoltare a vecinilor | 1:500 |
| • Plan subsol si parter | 1:250 |
| • Informarea populatiei | 1:500 |
| • Studiu de insorire | - |

MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 11/2020

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului:

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu - imobil mixt

Amplasamentul obiectivului si adresa:

Str. Bobalnei, nr. 60

Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. Bogart Construct S.R.L.

Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca

Beneficiarii lucrarilor:

Petrulea Vasile si sotia Maria

Str. Bobalnei, nr. 60
Cluj-Napoca

Perioada de executie propusa: 2021-2023

Suprafata terenului studiat:

S_{teren} = 1.277,00 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. Bobalnei, nr. 60, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

II. INCADRAREA IN ZONA:

II.1. Situarea obiectivului în cadrul localității:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Bulgaria, în zona de nord, nord-est a municipiului.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Conform planului de încadrare în zona, terenul are ca limită nordică str. Bobalnei, limită estică, vestică și sudică parcele private.

Conform PUG, terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind încadrat în:

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

-pentru parcelele comune:

POTmax=50.00%;

Pentru nivelele cu destinația de locuire Ac maximă =40.00% \times St (suprafața terenului);

CUTmax=2.60

III. SITUATIA EXISTENTA

Accesibilitatea la caile de comunicații:

Accesul auto și cel pietonal se face din strada Bobalnei.

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

Suprafața terenului studiat este de 1.277,00 mp, conform CF: 257672, cad. 257672.

Suprafetele de teren construite si suprafetele de teren libere:

Pe parcela exista in prezent 3 constructii ce se propun a fi demolate, conform A.D. nr. 08/05.03.2021, si anume:

- Casa de caramida, Sc=154 mp, nr. cad. 257672-C1;
- Sura si grajd, Sc=71 mp, nr. cad. 257672-C2;
- Casa de locuit, Sc=220 mp, nr. cad. 257672-C3

POT existent=**37.23%**

CUT existent=**0.37**

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:

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

Analiza geotehnica:

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

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

Conditii de fundare:

Se impune o adancime de fundare de peste 4.50 m (fata de cota terenului actual). Stratul bun de fundare este stratul de Argila marnoasa, cenusiu-albastruie, interceptat pe adancimea forajelor.

Presiunea conventionala p_{conv} . Pentru stratul de fundare s-a stabilit la 300 kPa. Apa subterana s-a interceptat la adancimea de 4.00 m.

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

- **La vest:** Parcela privata, la nr. postal 58, inscrisa in CF 325329, construita cu un imobil mixt cu regim S+P+5E+ER (UTR=RrM1);
- **La sud:** doua parcele private, cu deschidere din str. Campina, la nr. postale 47 si 47A, edificate cu doua cladiri cu destinatia de servicii si birouri, cu regim max de inaltime P+2E (UTR=RrM1);
- **La est:** Parcela privata, la nr. postal 62, inscrisa in CF 263296, proprietar Compania de salubritate Brantner Veres SA, edificata cu mai multe constructii cu regim relativ mic de inaltime (Parter si P+E) cu destinatii de dispecerat/birouri si garaj/platforme betone pentru stationare autovehicule (UTR=S_Em);
- **La nord:** Str. Bobalnei cu profil de 15-16 m compus din carosabil de 7 m (dublu sens), parcuri longitudinale a cate 2 m si trotuare cu latimi vairabile de la 2 la 2.30 m.

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 la parter si 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 echilibrata, cu spatii de servicii/comert la parter si cu locuire dispusa la nivelurile superioare.

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent si de propunerile de dezvoltare/restructurare a parcelelor de la est de amplasamentul studiat. Imobilul propus tine cont de retragerea de la aliniament a imobilului existent la vest, de 3 m si de calcanul generat de aceasta constructie.

Avand in vedere vecinatatile si de RLU, imobilul propus se va amplasa in front continuu inchis, dupa o tipologie de tip "L", cu realizarea unui calcan pe latura estica, cu lungimea de 23.22 m, rezultand o curte dispusa spre interiorul parcelei, care se va putea dezvolta in viitor, dupa restructurarea celorlalte parcele din acest semi-cvartal, ca un spatiu semipublic care sa incurajeze traficul pietonal si interactiunile sociale. Se respecta prevederea RLU de construire in adancime pe parcela in procent de 65 % din adancimea parcelei studiate.

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- subsol: adpost protectie civila, parcare, casa scara
- parter: spatii comerciale/servicii, hol intrare, casa scara, PG
- etaje 1 ÷ ER: casa de scara, locuire

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiei propuse:

S teren = 1277.00 mp

S construita calcul POT=497.53 m²

S desfasurata pt. calcul CUT=3320.20 m²

Regim de inaltime=S+P+5E+ER

H atic nivel etaj retras=+19.50 m (corelat cu H atic cladire existenta la vest)

H atic fata de cota teren amenajat =+22.95 m (corelat cu H atic cladire existenta la vest)

Hmaxim =+25 m (cota invelitorii casei de scara+lift si spatiu tehnic aferent centralei termice pe imobil si a pompelor de caldura)

Svanzare spatii servicii/comerciale= max. 105 mp utili spatiu vanzare =>3 locuri parcare

Nr apartamente=41 ap. cu Su<100 mp =>41 locuri parcare;

Nr. locuri de parcare propuse: 44 locuri;

Nr. locuri de parcare propuse parking subteran: 41 locuri din care 40 sunt parcari suprapuse, independente una de cealalta, si 1 loc este clasic/normal;

Nr. locuri de parcare propuse pe teren/parter: 3 locuri;

Spatii parcare biciclete: capacitate 41 biciclete, din care 29 se amenajeaza la subsol si 12 la parter;

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 front continuu (inchis), datorita contextului generat de cadrul construit adiacent la vest. Constructia se va dezvolta dupa o tipologia de tip "L", prin realizarea unui calcan pe latura estica lung de 23.22 m, conturandu-se o curte cu un caracter semiprivat spre interiorul parcelei. Regimul de inaltime va fi de S+P+5E+ER. Inaltimea cornisei de la nivelul trotuarului la cele trei strazi adiacente va fi de 22.95 m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 25 m.

Accesele pietonale si auto se vor realiza din str. Bobalnei. Tot din strada Bobalnei se va face accesul auto la nivelul de subsol si in curtea interioara pentru parcarile autovehiculelor, respectiv a bicicletelor. S-a urmarit conturarea unei curti 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. De asemenea, s-a tinut cont de faptul ca pe parcela de la est, detinuta de Compania de salubritate Brantner Veres SA, este in curs de proiectare un ansamblu de locuinte si spatii conexe cu locuirea, conform Adresa Brantner-Veres nr. 1566/28.07.2021-atasata.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Imobilele existente pe parcela se propun a fi demolate, neavand valoare arhitecturala, obtinandu-se in acest sens Autorizatia de Desfiintare nr. 08/05.03.2021.

Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul auto la subsol se va realiza din str. Bobalnei, prin intermediul unei gang cu o latime min. de 5.50 m, inglobat in cladire, in vecinatatea gangului auto al cladirii vecine la vest. Gangul va avea amenajat un trotuar de-a lungul cladirii propuse, de pe care se va accesa atat casa de scara pentru apartamentele de la etaje cat si parcare la sol, PG-ul si spatiul verde amenajat in curtea imobilului propus. Rampa de acces la subsol se propune in capatul sudic al cladirii, cu latime de 4.50 m, dotata cu sistem de degivrare si o panta de 18%.

Parkingul subteran va adaposti 41 locuri de parcare pentru autohevicele (din care 40 sunt suprapuse, tip independente una de cealalta, iar o parcare este tip clasic), un adapost de aparare civila si parcari pentru biciclete. Diferenta de 3 parcari auto se propun a se amenaja pe teren, si anume in continuarea celor existente pe parcela vecina de la vest.

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, in corelare cu spatiul verde amenajat pe parcela de la vest. 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 "L". Fata de strada Bobalnei, cladirea se va alinia la constructia in curs de executie de la vest, si se va retrage de la aliniament cu o distanta de de 3.00 m.

Regimul de inaltime va fi de S+P+5E+ER. Ultimul nivel s-a retras de la str. Bobalnei cu 1.80 m, conform prevederi PUG. Inaltimea cornisei de la nivelul trotuarului va fi de 22.95 m, iar inaltimea maxima a cladirii este de 25 m, astfel incat se va alinia la inaltimele cladirii vecine de la vest.

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:

POTmax=50.00%;

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

CUTmax=2.60

POT propus=Ac etaj x100/Ateren=497.53x100/1277=38.96%

CUT propus=Ad/Ateren=3320.20/1277=2.60

Asigurarea utilitatilor

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

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la retea existenta.
- Canalizarea. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.
- Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie si pompe de caldura amplasate la etajul tehnic.
- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la retea existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

Existent:

S teren	1277 mp	100%
S construita	475.21 mp	37.23%
S verde	588.51 mp	46.09%
S platforme betonate	213.00 mp	16.68%
POT existent=37.23%		
CUT existent=0.37		

Propus:

S teren	1277 mp	100%
Sc construit (POT)	497.53 mp	38.96%
Circulatii, platforme auto	316.17 mp	24.76%
Circulatii pietonale	161.30 mp	12.63%
Spatii verzi, din care:	302.00 mp	23.65%
- peste subsol	46.60 mp	3.65%
- pe sol natural+loc joaca pentru copii	255.40 mp	20.00%
POT propus locuire=38.96%		
CUT propus=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 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