



FIȘA PROIECTULUI

| | | |
|--------------------|---|---|
| FAZA DE PROIECTARE | : | PLAN URBANISTIC DE DETALIU |
| LOCALIZAREA ZONEI | : | STR. BOBÂLNEI NR. 56, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ |
| OBIECTIV | : | ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, GARAJ SUBTERAN, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, 2S+P+5E+ER |
| BENEFICIAR | : | SC GAP CITY CONSTRUCUT SRL |
| PROIECTANT | : | S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L. |
| NUMĂR PROIECT | : | 688/2024 |
| DATA | : | IUNIE 2024 |

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 442 / 06.03.2024
5. EXTRAS C.F. NR. 324460
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. PLAN DE REȚELE EDILITARE | 1:500 | 04 |
| 5. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR | 1:500 | 05 |
| 6. ILUSTRARE VOLUMETRICĂ | | 06 |



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

| | |
|--------------------|-----------------------------|
| DENUMIREA LUCRĂRII | : P U D |
| INVESTITOR | : SC GAP CITY CONSTRUCT SRL |
| PROIECTANT | : S.C. S B A S.R.L. |
| NR. PROIECT | : 688/2024 |
| DATA ELABORĂRII | : IUNIE 2024 |

Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Bobalnei nr. 56 și are o suprafață totală de 423,00 m², cu o formă regulată în înțeles urban. Terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 324460, nr. CAD 324460 se află în proprietatea firmei 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 află 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. 442/06.03.2024 din documentația „STUDIU GEOTEHNIC” elaborat de SC GEOGAM TEST & DRILL SRL, și documentația topografică elaborată de inginer CALIN VALERIAN FEHER

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul (teren) este amplasat pe str. Bobârnei nr.56, în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și este identificat prin C.F. nr. 324460, nr. Cad. 324460, având suprafața de 423 m². Incinta este accesibilă din str. Bobârnei.

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 strada Bobalnei.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Conform CF nr. 324460 terenul are o suprafata de 423,00mp si se afla in proprietatea SC GAP CITY CONSTRUCT SRL.

Terenul are o formă poligonală neregulată și se învecinează cu:

- la nord cu strada Bobâlnei
- la est cu proprietate privata
- la sud cu proprietate privata
- la vest cu proprietate privată

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de constructii.

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 parcelar 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
- Str. Bobalnei, nr 54-54A – Imobil mixt 2S+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 GAP CITY CONSTRUCT SRL, si are o suprafata de 423,00mp.

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 productie 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)

Terenul este liber de constructii.

3.9. ECHIPAREA EXISTENTA



Din punct de vedere edilitar, zona este echipata corespunzator la rețelele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaz natural.

4. REGELEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Se propune:

1. Construirea unui imobil mixt (garaj subteran, dotari si spatii comerciale, locuinte), cu regimul de inaltime 2S+P+4E+5E partial + ER
2. Amenajarea terenului, prin realizarea unor zone dalate si plantarea spatiilor verzi pe sol natural
3. Refacerea impremuirii

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Prin tema de proiect se doreste construirea unui imobil mixt. Cladirea propusa va avea urmatoare compartimentare interioara : subsoluri : parcaj auto (16 locuri de parcare) si adapost de protectia civila, parcare pentru biciclete si spatii tehnice.

Parter : 1 spatiu comercial iar la etajele superioare : locuinte- 16 apartamente.

4.3.CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Cladiri existente : S construita =0 ; S desfasurata = 0

Cladire propusa : S construita= 169,00mp, S desfasurata = 1100,00mp

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 strazii Bobalnei.

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

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

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

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.

Spatiul 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+ER. Inaltimea maxima este de 25m.

Cladirea este aliniata :

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

4.9. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C U T propus = 2.6



4.10. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT TERITORIAL P U D

| NR. CRT. | ZONE FUNCTIONALE | EXISTENT | | PROPUS | |
|----------|----------------------------------|----------|--------|--------|--------|
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | CLADIRE EXISTENTA | - | - | - | - |
| 2 | CLADIRE PROPUSA | - | - | 80,50 | 19,03 |
| 3 | SPATIU VERDE PE SOL NATURAL | 423,00 | 100,00 | 110,00 | 26,00 |
| 4 | CIRCULATIE PIETONALA | - | - | 26,50 | 6,27 |
| 5 | CIRCULATIE AUTO + PARCARI PARTER | - | - | 206,00 | 48,70 |
| 6 | TOTAL | 423,00 | 100,00 | 423,00 | 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 in conformitate cu prevederile acestei documentatii de urbanism care vor fi autorizate de institutiile abilitate in acest sens.

Şef proiect | arh. Sorin Scripcariu

Întocmit | arh.Diana Holircă