



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT	DESFIINTARE CORP C2, C3, C4, REFUNCTIONALIZARE CORP C1 PRIN: DEMOLARE PARTIALA, EXTINDERE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ATELIER IN CENTRU EDUCATIONAL, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN
AMPLASAMENT	str. ODOBESTI nr. 53 mun. CLUJ-NAPOCA, judetul Cluj
BENEFICIAR	BB FAMILY CONCEPTFUN S.R.L.
PROIECTANT GENERAL	S.C. ARHI DETAILS S.R.L.
NUMAR PROIECT	P08 - 2018
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
DATA	iulie 2019



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT: arh. Dan Stefan ADACE

COORDONATOR: arh. Dan Stefan ADACE

BORDEROU

PIESE SCRISE:

1. Fisa proiectului
2. Borderou
3. Certificat de urbanism
4. Extras C.F.
5. Studiu geotehnic
6. Avize si acorduri solicitate prin Certificatul de Urbanism
7. Proces verbal OCPI
8. Memoriu

PIESE DESENATE:

1. Plan incadrare in zona si PUG	sc 1/1.000	U.01
2. Plan de situatie-situatia existenta	sc 1/500	U.02
3. Plan de situatie-situatie propusa	sc 1/500	U.03
4. Sectiuni caracteristici-parcela studiata	sc 1/500	U.04
5. Plan de situatie-reglementari edilitare	sc 1/500	U.05
6. Situatie juridica -circulatia terenurilor	sc 1/500	U.06
7. Plan de situatie-informarea populatiei	sc 1/500	U.07



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

MEMORIU

A. Introducere

a. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea proiectului: DESFIINTARE CORP C2, C3, C4, REFUNCTIONALIZARE CORP C1 PRIN: DEMOLARE PARTIALA, EXTINDERE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN ATELIER IN CENTRU EDUCATIONAL, AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE TEREN
- Amplasament: str. ODOBESTI nr. 53, municipiul Cluj-Napoca, judetul Cluj
- Beneficiar BB FAMILY CONCEPTFUN S.R.L.
- Proiectant general: S.C. ARHI DETAILS S.R.L.
- Proiectant de specialitate: S.C. ARHI DETAILS S.R.L.
- Data elaborarii: iulie 2019

b. Obiectul lucrarii

Conform temei de proiectare, beneficiarul BB FAMILY CONCEPTFUN S.R.L. doreste desfiintarea pe parcela a corpurilor C2, C3, C4 și refunctionalizarea corpului C1 prin demolare partiala, extindere și schimbare de destinație din atelier în centru educational. Terenul studiat, este identificat pe baza extrasului de carte funciara nr. 319872 CAD 319872, are o suprafata de 4891,00 mp si este situat in municipiul Cluj-Napoca, str. Odobesti, nr.53, judetul Cluj. Pe teren exista edificate patru corpuri de clarire, corp C1- cu destinația de atelier mecanic (asupra caruia se doerste



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

interventia), corp C2- cu destinația de depozit oxigen, corp C3 - cu destinația de magazie piese și corp C4- cu destinația de depozit carburanti.

In conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 566 din 14.02.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj- Napoca, pentru realizarea obiectivului propus este necesara intocmirea unui Plan urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentatie studiaza si reglementeaza accesul pe parcela, modul de amplasare a constructiilor pe teren, indicii urbanistici aferenti parcelei, sistematizarea verticala, amenajarea exterioara a parcelei și asigurarea echiparii edilitare necesare.

B. Incadrarea in zona

Terenul pe care se va amplasa obiectivul mentionat, este situat in partea nordica a municipiului Cluj -Napoca, in cartierul Iris, pe strada Odobesti in intravilan la numarul 53. Amplasamentul este situat intr-o zona mixta, compusa din ansambluri de locuinte individuale omogene si unitati economice diverse ca marime, profil, calitate a structurarii interne. In prezent o parte din spatii sunt inchiriate micilor intreprinderi pentru activitati de productie si servicii de tip industrial sau cvasi-industrial, de depozitare etc., desfasurate in general in conditii improvizate, precare, neadecvate. Unele spatii sunt complet neutilizate. O parte a acestor unitati economice evidentiaza o structurare interna mediocra, dezordonata, rezultat al unor dezvoltari in timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind de multe ori neorganizate sau inexistente, inducand disfunctii in spatiul public. Cladirile/ halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite in a doua jumătate a secolului XX-lea si se afla in stari de conservare si au o valoare de utilizare foarte diferita. Infrastructura urbana e in general mediocra.

a. Concluzii din documentatii deja elaborate

Destinatia zonei conform certificatului de urbanism nr. 566 din 14.02.2019 emis de Primaria Municipiului Cluj- Napoca, din care face parte terenul este : zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi-industrial, comert `en gros`.

b. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

In temeiul reglementarilor documentatiei de urbanism PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobata cu Hotararea Consiliului Local Cluj Napoca nr. 493 din 22.12.2014, terenul studiat este incadrat in EM – subzona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi-industrial, comert `en gros`- unitati



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

industriale. Conform R.L.U. aferent P.U.G. in aceasta zona este permisa activitatea de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi-industrial, comerțul `en gros` cu materiale de constructie:

(a) mica productie si activitati complementare-administrative, de depozitare, de transport, sociale, etc. -direct legate de functia de baza

(b) servicii de tip industrial sau cvasi-industrial

(c)comert `en gros` de dimensiune mica si medie

(d) sedii/ puncte de lucru pentru microintreprinderi, intreprinderi mici si mijlocii ce desfasoara activitati complexe bazate pe productia de tip industrial sau cvasi-industrial- comerciale, administrative, de depozitare etc.

(e) **activitati complementare / de sustinere a profilului functional al zonei- administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale, sanatate.** Procentul maxim de ocupare al terenului este de 60% iar coeficientul maxim de utilizare al terenului este de 1,2. Regimul de inaltime maxim este de $(1-2S)+P+4+R$ iar inaltimea maxima a cladirilor, masurata la cornisa , in punctul cel mai inalt, nu va depasi 21,00m. Inaltimea maxima admisa a cladirilor in punctul cel mai inalt, nu va depasi 25,00 m.

Pentru realizarea obiectivului propus s-a intocmit studii de fundamentare dupa cum urmeaza:

- studiu geotehnic intocmit de catre **S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L.** - ing Lucian Barna
- documentatie topografica cadastrala intocmita de catre ing. Popa Antonela- Daniela, care este avizată de către A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj.

C. Situatia existenta

• Accesibilitatea la caile de circulatie

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Odobesti care are un profil transversal compus din doua zone de circulatie auto cu latimea de aproximativ 3,00 m si 2 acostamente – trotuare amenajate cu latime variabila.

Parcela studiata are front de 138,75 m la strada Odobesti.

• Suprafata ocupata, limite si vecinatati, tipul de proprietate

Parcela are o suprafata totala masurata de 4891,00 mp conform extrasului de Carte Funciara nr.319872, nr. Cadastral 319872. Aceasta suprafata este cuprinsa in totalitate in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca.



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

Parcela se invecineaza la vest si sud cu cate o alta parcela proprietate privata, la nord se invecineaza cu un drum proprietate privata , iar la est se invecineaza cu strada Odobesti care apartine domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca si de pe care se realizeaza accesul pe parcela studiata.

- **Suprafetele de teren libere si suprafetele de teren construite, indici de ocupare a terenului**

Suprafata de teren reglementata prin prezentul PUD este de 4891,00 mp. In prezent pe terenul studiat exista patru corpuri de cladire. Corpul C1(asupra caruia se doreste interventia) are functiunea de atelier mecanic, are suprafata construita de 156,00 mp si regim de inaltime P, corpul C2 (propus spre demolare) cu functiunea de depozit oxigen, are suprafata construita de 7,00mp si regimul de inaltime P, corpul C3 (propus spre demolare) cu functiunea de magazie piese, are suprafata construita de 19,00mp si regimul de inaltime P si corpul C4 (propus spre demolare) cu functiunea de depozit carburanti, are suprafata construita de 14,00mp si regimul de inaltime P.

P.O.T.existent = 4,00%

C.U.T.existent = 0,040

- **Caracterul zonei, aspectul architectural-urbanistic. Analiza fondului construit existent**

Zona studiata este o zona cu specific urban. Tipologia de locuire din zona este reprezentata de locuinte individuale in regim izolat, cu regim de inaltime D+P+M / S+P+E+M/ S+P+2E+M si anexe gospodaresti. Starea cladirilor este buna. De asemenea in zona se regasesc unitati economice diverse ca marime si profil, iar cladirile/ halele existente se afla in stari de conservare cu o valoare de utilizare foarte diferita si sunt intr-o stare avansata de degradare. Regimul de inaltime al constructiilor din jur variaza de la P la D+P+2E.

- **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare. Adancimea apei subterane.**

Parametrii seismici ai zonei

Conform Studiului geotehnic intocmit de S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. geolog Lucian Barna, terenul de fundare este alcatuit din urmatoarele categorii granulometrice: $\pm 0,00\text{m}$ - $-0,20\text{ m}$ → sol vegetal; $-0,20$ - $-4,80\text{m}$ → praf nisipos (sa Si) cafeniu, tare; $-4,80$ → gresii fragmentate in matrice prafoasa cafenie. Astfel, pentru o adancime a talpii fundatiei de 1,10 m fata de cota terenului natural, capacitatea portanta este $P_{conv} = 302\text{ kPa}$. Adancimea zonei de inghet este de 80 – 90 cm.

Apa subterana nu a fost intalnita in forajele geotehnice executate pe amplasament.



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

Terenul se situeaza in zona seismica de calcul F, caracterizata printr-o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7$ secunde potrivit normativului P100/1-2013. Valoarea de varf a acceleratiei terenului pentru cutremure avand IMR=100 ani este de $a_g = 0,10$ g potrivit normativului P100/1-2013.

- **Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)**

Terenul are dimensiunile maxime de 53,83 x 138,75 m si are panta atat pe directia vest (limita vestica - 398.19) – est (aleea de acces – 392.31) cu o diferenta de nivel de aproximativ 5,88 m cat si pe directia nord (limita nordica – 401.19)- sud (limita sudica - 392.31) cu o diferenta de nivel de aproximativ 8,88m. Terenul are o forma neregulata.

- **Echipare edilitara existenta**

In zona exista retea subterana si aeriana de alimentare cu energie electrica , retea aeriana de telecomunicatii, apa potabila, gaze naturale si canalizare.

D. Reglementari

- **Date de tema**

Beneficiarul doreste demolarea corpurilor C2, C3, C4 de pe parcela si demolarea partiala, extinderea si schimbarea de destinatie a corpului C1 din atelier mecanic in centru educational. Regimul de inaltime propus pentru corpul C1 este de P+E.

- **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Constructia propusa se incadreaza in categoria activitatilor complementare / de sustinere a profilului functional al zonei- administrative, comerciale, sociale, educationale, culturale, sanatare.

Constructia propusa se va incadra in cadrul arhitectural specific zonei si se va amplasa in zona sudica a parcelei.

Fata de limita de proprietate de la nord se propune o retragere minima de 112,80 cm.

La vest se propune o retragere minima de 18,42 m fata de limita de proprietate.

Fata de limita de proprietate de la sud se propune o retragere minima de 7,00 m.

Fata de aliniament, la est, cladirea nou propusa se va retrage cu o distanta minima de 9,62 m.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

In momentul de fata terenul are imprejmuire pe toate laturile, realizata din soclu de beton, stalpi metalici si plasa de sarma intre stalpi. Se va pastra accesul existent de pe aleea de acces existenta.



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Corpul de cladire C1 asupra caruia se doreste interventia are suprafata construita de 156,00 mp, regimul de inaltime P si suprafata desfasurata de 156,00 mp. Suprafata propusa spre demolare este de 85,25mp, iar suprafata construita care se va mentine este de 70,75mp. Corpul C1 va avea suprafata construita nou propusa de 246,15mp, regimul de inaltime P+E si suprafata desfasurata nou propusa de 324,65mp.

La nivelul parterului constructia va cuprinde un hol, un oficiu, un birou, grupuri sanitare, o camera de zi, o sala de luat masa si un spatiu de joaca pentru copii.

La nivelul etajului se vor amenaja o zona de joaca pentru copii si o terasa circulabila.

La nivelul intregii parcele, suprafata construita totala rezultata va fi de 316,90 mp si suprafata desfasurata totala de 395,40 mp.

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

In aceasta zona legatura cu orasul se realizeaza pe strada Odobesti care are un profil transversal compus din doua zone de circulatie auto cu latimea de aproximativ 3,00 m si 2 acostamente – trotuare amenajate cu latime variabila. Prin proiect se propune dezmembrarea unei suprafete de teren (174,18mp) in vederea obtinerii unui profil de tip III.E-16m pentru strada Odobesti.

1. Parcela studiata are front de 138,75m la strada Odobesti.

Accesul carosabil se va realiza prin intermediul unei porti metalice cu deschidere culisanta in interiorul parcelei si latimea totala de 3,00 m. Acces pietonal se va realiza prin intermediul unei porti metalice cu deschidere spre interiorul parcelei si latimea totala de 1,00 m. Ambele accese se vor realiza din strada Odobesti.

Pentru obiectivul studiat se propun 11 locuri de parcare in interiorul incintei.

Accesul auto din imprejurimea de pe latura estica poate fi utilizat si pentru interventia autospecialelor destinate stingerii incendiilor.

- **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Constructia propusa se va realiza astfel incat sa se integreze in ansamblul arhitectural specific localitatii, cu particularitatile zonei si se va armoniza cu vecinatatiile imediate.

- **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei. Lucrari de sistematizare verticala necesare.**



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

— Constructia propusa va avea regimul de inaltime P+E si se incadreaza astfel in regimul maxim de inaltime prevazut de Planul Urbanistic General pentru aceasta zona.

Aleile destinate circulatiei auto si pietonale din interiorul parcelei, vor prelua inclinatia naturala a terenului si nu vor aduce modificari semnificative cadrului natural existent. Trotuarele din incinta vor fi astfel realizate incat sa nu depaseasca inclinatia de 2% in sectiune transversala si 5% in sectiune longitudinala.

Terasele aferente noii constructii se vor realiza cat mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin si taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajari pe parcela.

Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrare constructiilor.

- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**
Terenul se află în afara zonelor de protecție a valorilor urbanisitice și arhitecturale.
- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii. Solutiile pentru reabilitatea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită sucurgerea a apelor pluviale de pe parcelă. Obiectivul propus se va racorda la rețelele de alimentare cu apa din zona.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Pentru stabilirea distantelor si retragerilor fata de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor sectiuni transversale si longitudinale. In partea desenata a documentatiei (plansa U.04) sunt prezentate profile transversale si longitudinale pentru parcela si vecinatatile studiate.

- **Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, P.O.T si C.U.T.)**



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

Constructia propusa va avea regimul de inaltime P+E si va fi realizata in regim de construire izolat.

Retragerile propuse vor fi de minim 112,80 m fata de limita de proprietate de la nord, de minim 9,62 m fata de limita de proprietate de la est, de minim 7,00 m fata de limita de proprietate de la sud si de minim 18,42 m fata de limita de proprietate de la vest.

Regimul de inaltime se incadreaza in limitele stabilite prin PUG iar retragerile si alinierele sunt in corelare cu caracterul construit al zonei si conditiile impuse de topografia terenului.

Inaltimea maxima a cladirii la aticul etajului este de 7,50m.

Suprafata construita totala propusa va fi de 316,90mp si suprafata desfasurata totala de 395,40 mp.

POT propus = 6,47% $(316,90 \times 100 / 4891,00 = 6,47)$

CUT propus= 0,080. $(395,40 / 4891,00 = 0,080)$

- **Asigurarea utilitatilor**

Constructia propusa va fi racordata la toate retelele de utilitati existente in zona. In zona exista retea subterana si aeriana de alimentare cu energie electrica, retea aeriana de telecomunicatii, retea subterana de alimentare cu apa potabila, retea de canalizare stradala si retea de distributie gaze naturale. Incalzirea se va realiza prin intermediul unei retele de radiatoare, iar agentul termic va fi produs de o centrala termica pe gaz,

Apele pluviale se vor colecta in rigole.

- **Dimensionarea numarului de parcaje**

Suprafata utila propusa este de 210,25mp, conform Anexei nr.2 la RLU Cluj-Napoca pentru functiunile tertiare- servicii cu acces public este necesar asigurarea unui loc de parcare la 35mp arie utila ($210,25 / 35 = 6$) si un loc de parcare la 15 persoane(personal). Numarul de 11 locuri de parcare propuse asigura minimul de parcarilor necesare. Circulatia din incinta nu este deschisa circulatiei publice.

- **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).**

Nr.crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		REZULTAT	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	196,00	4,00	316,90	6,47
2.	Spații verzi amenajate/neamenajate	4654,65	95,18	2680,15	54,79
3.	Suprafețe dalate, platforme	40,35	0,82	1893,95	38,74



S.C. arhiDetailS S.R.L.

Cluj - Napoca, str. Deva, nr. 1 -7, jud.Cluj

CUI 25456119 J12/914/16.04.2009. Tel: 0745.662.775. email: arhiDS@yahoo.com www.adSStudio.ro

	TOTAL	4891,00	100,00	4891,00	100,00

• **Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor**

Parcela este proprietatea lui BB FAMILY CONCEPTFUN S.R.L., conform extrasului de carte funciara nr. 319872 Cad 319872. Suprafața totala de teren reglementata prin prezentul PUD este de 4891,00 mp.

E. Concluzii

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea acesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Intocmit,
arh. Dan Stefan ADACE

Verificat,
arh. Dan Stefan ADACE