



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Obiectivul :

ELABORARE P.U.D. ȘI CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE ȘI SPAȚII CONEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI

Adresa obiectivului :

str. Traian Vuia, nr. FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
CF Cluj-Napoca nr. 307041, nr. Cad. 307041

Beneficiar :

PRIMĂRIA CLUJ NAPOCA

Inițiator :

S.C. AXIAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.
str. Henri Barbusse, nr.19, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Proiectant general :

S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.
str. Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Tel. / Fax. 0264/599011

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

Proiect: **313/6/2017 - S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**

| EXEMPLAR NR. | 1. BENEFICIAR | 2. AVIZATOR |
|--------------|---------------|-------------|
| | | |



S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L.
B I R O U D E A R H I T E C T U R A
C.U.I. R 14871144 J12 / 1697 / 2002 www.arhitecturanoua.ro
TEL./FAX. +40 0264 599011 E-MAIL arhitecturanoua@gmail.com

BORDEROU

A. Piese Scrise:

1. Fișa proiectului
2. Borderou
3. Memoriu tehnic P.U.D.

B. Piese desenate – P.U.D.:

| | |
|---|--------------|
| A00. Plan de situație | sc. 1: 500 |
| A01. Plan de încadrare în zonă | sc. 1: 5 000 |
| A02. Situație existentă | sc. 1: 500 |
| A03. Obiective de utilitate publică | sc. 1: 500 |
| A04. Reglementări urbanistice | sc. 1: 500 |
| A05. Mobilare urbanistică | sc. 1: 500 |
| A06. Reglementări edilitare | sc. 1: 500 |
| A07. Ilustrare urbanistică a soluției propuse | - |

C. Anexe:

Avize și acorduri solicitate în CU:
Studiu Geotehnic
Certificat de Urbanism
Extras C.F.

MEMORIU TEHNIC P.U.D.

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D. ȘI CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE ȘI SPAȚII CONEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI**

Adresa obiectiv: **str. Traian Vuia, nr. FN, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.**
CF Cluj-Napoca nr. 307041, nr. Cad. 307041

Beneficiar: **Primăria Cluj-Napoca**

Inițiator: **S.C. AXIAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.**
str. Henri Barbusse, nr.19, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Proiectant general: **S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**
str. Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Tel. / Fax. 0264/599011

Data elaborării: **Mai 2018**

Proiect: **313/6/2017 - S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.D.:

Investitorul intenționează ELABORARE P.U.D. ȘI CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE ȘI SPAȚII CONEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI pe terenul deținut în proprietate privată de către **S.C. AXIAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.** conform extras C.F. anexat.

Pentru obiectivul menționat s-a emis Certificatul De Urbanism nr. **1940** din **18.04.2017** eliberat de Primăria Cluj-Napoca, prin care se solicită întocmirea unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** pentru prezentul obiectiv.

Enunțarea prescripțiilor urbanistice pentru amplasamentul studiat aflat pe str. Traian Vuia, FN, mun. Cluj - Napoca, jud. Cluj - se vor reglementa prin propuneri:

- modul de dispunere a construcțiilor în interiorul parcelei;
- accesele în incintă pentru circulația carosabilă și pietonală;
- parcajele, platformele;
- amenajarea peisageră, vegetația;
- retragerea față de frontul stradal;
- dimensiunile, funcționalitatea, plastica volumetrică;

Propunerile volumetrice și de amplasament au caracter orientativ în faza PLAN URBANISTIC DE DETALIU, constituite prin sugerări de mobilare a parcelei studiate. Ele pot fi (re)considerate de către autorii proiectelor ce întocmesc documentațiile în etapa obținerii Autorizației de Construire.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

Perimetrul studiat se află situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, în afara zonei protejate, cu accesul din str. Traian Vuia. Identificarea proprietății se face printr-un *plan de situație existentă* și un *plan de încadrare în zonă*.

Parcela aflată în proprietatea investitorului este delimitată după cum urmează:

- str. Traian Vuia spre Nord
- proprietate privata Nr. Cad 316717 – locuințe individuale P și P+1 spre Vest
- proprietate privata Nr. Cad 269309 – hala P+1 spre Est
- SNCFR CLUJ - spre Sud

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Surse documentare:

-Reglementări documentație de urbanism „ actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL 118/01.04.2016 și HCL 730/20.12.2016 pentru modificare parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG.

Destinația zonei conform P.U.G. :

Folosința actuală : teren arabil conform CF 307041 mun. Cluj-Napoca

- **UTR RrEt (parțial)** : Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – zona de activități economice cu caracter terțiar
POT maxim = 50% CUT maxim = 2,4
Regimul de aliniere: 5m față de aliniament, regim deschis de construire cf. PUG.
Înălțimea maximă a construcțiilor: 18m de la nivelul trotuarului conform PUG.
Echiparea cu utilități: toate construcțiile vor fi racordate la rețelele publice edilitare.
Circulații și accese: se va asigura acces carosabil și pietonal de la drumurile publice (direct sau prin servitute). O parcelă va beneficia de un singur acces carosabil la drumul public. Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei 2 PUG.
Împrejmuirile: la frontul străzii împrejmuirea va avea un soclu opac de 80cm și o parte transparentă cu înălțimea maximă totală de 2,2m. Acestea pot fi dublate de gard viu și porțile se vor deschide fără a afecta spațiul public. Spre parcelele vecine vor avea înălțimea maximă de 2,2m și vor fi transparente sau de tip opac.
- **UTR Tf (parțial)** : Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

2.2. Încadrarea în localitate:

Perimetrul studiat se află situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei protejate, cu accesul din str. Traian Vuia. Identificarea proprietății se face printr-un *plan de situație existent* și un *plan de încadrare în zonă*.

Parcela aflată în proprietatea investitorului este delimitată după cum urmează:

- str. Traian Vuia spre Nord
- proprietate privata Nr. Cad 316717 – locuințe individuale P și P+1 spre Vest
- proprietate privata Nr. Cad 269309 – hala P+1 spre Est
- SNCFR CLUJ - spre Sud

3.1. Regimul juridic:

Terenul destinat obiectivului se află în proprietatea privată a S.C. AXIAL CONSTRUCT INVEST S.R.L., conform CF Cluj-Napoca Nr. 307041, Nr. Cad. 307041. Inițiatorul acestui P.U.D. este S.C. AXIAL CONSTRUCT INVEST S.R.L., având ca reprezentant pe Mercean Florin Adrian.

3.2. Regimul economic:

Folosința actuală : teren arabil conform CF

Destinația zonei :

- **UTR RrEt (partial)** : Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării – zona de activități economice cu caracter terțiar
- **UTR Tf (partial)** : Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale

3.3 Regimul tehnic

UTR RrEt

S_{parcelă}=1967mp

POT_{existent}= 0% CUT_{existent}= 0

POT_{maxim}= 50% CUT_{maxim}= 2,4

3.4 Căi de comunicație:

Accesele în perimetrul zonei studiate se realizează din strada Traian Vuia, conform planului de situație. Această stradă este de importanță națională, dimensionată pentru patru benzi de circulație cu două sensuri.

3.5 Echipare edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare și branșare la rețele edilitare din zonă : apă-canal, gaz, energie electrică.

4 . REGLEMENTĂRI:

4.1. Descrierea soluției:

Terenul aflat în proprietatea investitorului va fi obiectul investiției de **ELABORARE P.U.D. ȘI CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE ȘI SPAȚII CONEXE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI.**

Parcela are formă neregulată, ceea ce impune noi reglementări pentru dispunerea clădirilor. Ca amenajări exterioare, în incinta se prevăd alei de acces pietonale, două platforme carosabile cu câte 5 locuri de parcare, o platformă gospodărească de 3mp pentru evacuarea deșeurilor menajere și spații verzi amenajate.

Imobilul propus în prezentul P.U.D. este o hală de depozitare cu spații conexe. În cadrul halei de depozitare nu se vor depozita materiale en gros sau materiale refozibile, ci se va utiliza în scopul stocării articolelor de uz curent, a echipamentelor, a mobilierului și articolele firmei și/sau a arhivei. Spațiile conexe vor implica amenajări ale unor birouri ce vor deservi zona administrativă a firmei. Zona din imobil destinată spațiilor conexe ce va include birourile, va avea regimul de înălțime Parter+Etaj, iar zona de hală de depozitare va fi Parter. În faza PUD se estimează suprafață ocupată la sol a construcțiilor propuse de aprox. 500 mp, respectiv suprafață desfășurată totală de aprox. 600mp.

Imobilele propuse se vor realiza în formulă structurală fundații continue de beton, stâlpi și grinzi/ centuri de beton armat la parter și etaje, planșee din beton armat, închideri cu pereți realizați din zidărie de cărămidă și sistem termoizolant, pereți de

compartimentare din zidărie cărămidă, acoperiș tip șarpantă sau terasă.

Suprafețele vitrate și raportul plin-gol rezultat sunt subordonate relației dintre spațiul interior și vecinătăți. Spațiile interioare sunt structurate și dimensionate în acord cu funcțiunile adăpostite.

Finisaje propuse în faza PUD: - tencuieli drișcuite și zugrăveli decorative rugoase pentru exterior culoare deschisă aplicate pe sistem termoizolant;
- socluri din piatră șlefuită la suprafața expusă;
- tâmplării realizate din PVC (profil cu barieră termică cu geam termoizolant, sticlă clară);

4.2. Amenajare peisageră:

Din punct de vedere al amenajărilor exterioare, proiectul prevede utilizarea de arbori și arbuști ornamentali și plantare de gazon, respectiv un pom la fiecare 100mp de spațiu verde amenajat.

4.3. Organizarea circulației:

Conform Certificatului de urbanism emis pentru acest obiectiv, în vederea autorizării se va reglementa dezmembrarea topografică și înscrierea cu titlu de „drum” a suprafeței de teren necesare pentru asigurarea amprizei servituții de utilitate publică – str. Traian Vuia profil tip II.C -30m, conform PUG 2014 anexa 6. La frontul străzii, din teren se va dezmembra conform PUG o fâșie de teren de 109mp în faza de autorizare de construire.

Accesul carosabil și pietonal în incintă se realizează din strada Traian Vuia, iar în incintă se prevăd alei de acces pietonale, două platforme carosabile cu câte 5 locuri de parcare. Așadar, se propun în faza PUD 10 locuri de parcare pe parcela studiată.

4.4. Proprietatea asupra terenurilor:

Proprietatea studiată se află și se menține în proprietatea privată a **S.C. AXIAL CONSTRUCT INVEST S.R.L.**

4.5. Regimul de aliniere:

Se vor asigura următoarele retrageri minime față de vecinătăți:

- Retragere de minim 10m față de frontul la strada Traian Vuia;
- Retragere de minim 1m față de limita de proprietate estică;
- Retragere de minim jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 4,5m față de limita de proprietate vestică;
- Retragere de minim egală cu înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 6m față de limita de proprietate posterioară - sudică;

4.6. Regim de înălțime:

Regimul de înălțime al imobilelor propuse în faza P.U.D. este de P+1E.

4.7. Mod de utilizare a terenului:

Terenul este utilizat în limitele prevăzute de Regulamentul General de Urbanism pentru categoria funcțională propusă.

4.8. Echipare edilitară:

Zona are echipare edilitară completă, iar parcela studiată se propune a fi bransată la acestea. Încălzirea se va face în sistem propriu cu Centrală Termică pe combustibil gazos.

Mod de ocupare al terenului:

| BILANȚ TERITORIAL | EXISTENT | | PROPUS IN FAZA PUD | |
|--------------------------------------|-------------|------------|--------------------|------------|
| | MP | % | MP | % |
| SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT | 1967 | 100 | 1967 | 100 |
| CONSTRUCȚII | 0 | 0 | 500 | 25,4 |
| ALEI CAROSABILE | 0 | 0 | 972 | 49,4 |
| ALEI PIETONALE | 0 | 0 | 100 | 5 |
| SPAȚIU VERDE AMENAJAT PE SOL NATURAL | 0 | 0 | 395 | 20 |
| PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ | 0 | 0 | 3 | 0,1 |
| TEREN NEAMENAJAT | 1967 | 100 | - | - |
| TOTAL | 1967 | 100 | 1967 | 100 |
| | | | | |
| | MP | CUT | MP | CUT |
| SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ | 0 | 0 | 600 | 0,3 |
| LOCURI DE PARCARE | 0 | | 9 | |

UTR=RrEt (partial)

POT maxim = 50,00

POT existent = 0%

POT propus faza PUD = 25,40%

CUT maxim = 2,40

CUT existent = 0

CUT propus faza PUD = 0,30

POT parcela initiala = 34,30%

CUT parcela initiala = 0,38

POT solicitat prin PUD = 50,00%

CUT solicitat prin PUD = 2,40

5 . CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli - permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire pentru prezentul obiectiv către investitor. Se consideră oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU SE SOLICITĂ PENTRU:

-CONSTRUIRE HALĂ DE DEPOZITARE ȘI SPAȚII CONEXE;

-AMENAJĂRI EXTERIOARE - ALEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, DOUĂ PLATFORME CU CÂTE 5 LOCURI DE PARCARE, PLATFORMĂ GOSPODĂREASCĂ ȘI SPAȚII VERZI;

-RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE UTILITĂȚI.

S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.

Întocmit, *arh. Oana TUDOR*

Șef proiect, *dr. arh. Flavius MUNTEAN*
Membru O.A.R.-T.N.A. 2291
Membru R.U.R

Cluj-Napoca, Iunie 2018