



**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT CU
FUNCTIUNI DE BIROURI ȘI SERVICII, AMENAJĂRI EXTERIOARE,
RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Calea Baciului, nr. 117 (provizoriu), Cluj-Napoca, județul Cluj

BENEFICIAR: **BARATECH SERVICE S.R.L.**

Ale. Scărișoara, nr.1, ap.3,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

ADRESA : **Calea Baciului, nr. 117 provizoriu**

mun. Cluj-Napoca, județul Cluj

FAZA: **P.U.D.**

PROIECTANT GENERAL: S.C. archdesign S.R.L.,

Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca



FIȘA PROIECTULUI

Proiect nr. 11/ 2018

BENEFICIAR: **BARATECH SERVICE S.R.L.**
Ale. Scărișoara, nr.1, ap.3,
mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PPOIECTANT GENERAL: **S.C. archdesign S.R.L.,**
Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca

FAZA: **P.U.D.**

OBIECTUL: **Elaborare plan urbanistic de detaliu și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil mixt cu funcțiuni de birouri și servicii, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități**

ADRESA : **Calea Baciului, nr. 117 provizoriu**
Cluj-Napoca, județul Cluj



LISTA DE SEMNĂTURI:

Şef proiect: arh. Victor MIHĂILESCU

Proiectant R.U.R.: arh. Nicolaie I. ŞTEFĂNUŢI

Proiectant: arh. Oana PĂSĂLĂU



BORDEROU

Proiect nr. 11/ 2018

1. Piese scrise:

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou
- Memoriu tehnic
- Extras CF 279868
- C.U. 4197 din 03.10.2018
- C.U.I. Baratech Service SRL
- C.I.
- Studiu geotehnic
- Documentație topo

2. Piese desenate:

01. Plan de încadrare în PUG	scara: 1:5000
02. Plan de situație existent	scara: 1:500
03. Plan reglementări urbanistice	scara: 1:500
04. Plan reglementări edilitare	scara: 1:500
05. Circulația terenurilor. Regim juridic	scara 1:500
06. Concept volumetric 1	
07. Concept volumetric 2	

Întocmit:

arh. Victor Mihăilescu



MEMORIU TEHNIC

I. DATE GENERALE

I.1. Denumirea obiectivului:

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil mixt cu funcțiuni de birouri și servicii, amenajări exterioare, racorduri și bransamente la utilități

I.2. Amplasamentul:

Calea Baciului, nr. 117 provizoriu,

Cluj-Napoca, judetul Cluj

I.3. Proiectant general: S.C. archdesign S.R.L.,

Str. Decebal nr. 39, Cluj-Napoca

I.4. Beneficiarul lucrărilor: BARATECH SERVICE S.R.L.

Ale. Scărișoara, nr.1, ap.3,

Cluj-Napoca, judetul Cluj

I.5. Perioada de execuție: 2020-2022

I.6. Suprafața terenului: 934 mp (din acte)

946 mp (măsurată)



ARCHDESIGN

birou de arhitectura



MEMORIU GENERAL P.U.D.

1.1. Delimitarea și suprafața zonei studiate:

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe calea Baciului, nr. 117 (provizoriu), județul Cluj. Terenul are următoarele vecinatati:

- la Nord-Est – strada Nadășului
- la Sud-Est – strada Nadășului
- la Nord-Vest - teren proprietate privată, construcție cu regim de înălțime P, calcan
- la Sud-Vest - teren proprietate privată, nr.cad. 279868, construcție cu regim de înălțime P

Suprafața terenului studiat este de 934 mp (în acte) și 946 mp (măsurată), conform CF 279868.

1.2. Descrierea lotului

Lotul este de forma poligonala, cu acces de pe latura de Sud-Est.

Actualmente, terenul este liber de construcții. Clădirile de pe parcelele învecinate au funcțiuni administrative sau de tip industrial.

Terenul este identificat de următoarele date:

Nr. topo.: **279868**, Suprafața = 934 mp (în acte) și 946 mp (măsurată);

Proprietari: **Baratech Service SRL**.

1.3. Elemente de temă

Prezenta documentație s-a întocmit la cererea beneficiarului și este necesară obținerii avizului în vederea aprobării Planului Urbanistic de Detaliu, pentru realizarea:



Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și Elaborare proiect pentru autorizarea lucrărilor de construire imobil cu funcțiuni de birouri și servicii, amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități, calea Baciului, nr. 117 provizoriu.

Beneficiarii doresc construirea unui imobil cu funcțiuni administrative, precum și amenajări exterioare, racorduri și branșamente la utilități. Imobilul propus va avea un regim de înălțime S+P+5E. Destinația principală a imobilului va fi de spații de birouri. La parter se propune și un spațiu comercial. La subsol se vor amenaja 8 locuri de parcare. Accesul auto în subsol se va face pe o rampă auto, cu acces de pe latura sud estică a parcelei. Accesul pietonal va fi de pe aceeași stradă, atât pentru spațiile de birouri, cât și pentru spațiul comercial.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Amplasarea terenului

Terenul face parte din intravilanul mun. Cluj-Napoca (zonă ce aparține UTR Ei, subzona S_Ei), fiind amplasat pe Calea Baciului, nr. 117 (provizoriu), județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, într-o zonă marginală a orașului aflată în curs de dezvoltare. Accesul este facil pentru pietoni și pentru autoturisme, amplasamentul fiind ideal pentru imobilul propus.

2.2. Situatia terenului in intravilan

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

2.3. Incadrarea terenului in U.T.R.

Terenul este încadrat în P.U.G. ca "zonă de activități economice cu caracter industrial" identificata prin codul S_Ei.

Caracterul zonei este definit prin unități industriale private, grupate, de regulă, în zone monofuncționale specifice. Clădirile/halele industriale din zonă au un aspect eterogen, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea, dar puține dintre ele au valoare de patrimoniu industrial.

Conform P.U.G.:

P.O.T. maxim = 60%

C.U.T. maxim = 1,2



3. Analiza situației existente

a. Regimul juridic

3.a.1. Tipul de proprietate asupra imobilelor din zona studiată

Parcela se află în proprietatea BARATECH SERVICE S.R.L., având suprafața de 934 mp (în acte) și 946 mp (măsurată), conform extras CF nr. 279868, nr. cadastral/ topografic 279868, Cluj-Napoca.

3.a.2. Includerea în Lista Monumentelor Istorice

Terenul nu se află în perimetrul protejat al monumentelor istorice.

3.a.3. Servituti si restrictii asupra parcelei

Nu există servituți sau restricții care afectează terenul studiat.

b. Regimul economic – utilizarea si functiunea terenurilor si a constructiilor din zona studiata

Folosința actuală: curți construcții

Terenul studiat este liber de construcții.

Utilizări admise:

Structură funcțională dedicată activităților economice de tip industrial:

(a) producție industrială și activități complementare – administrative, de depozitare, de cercetare, sociale etc – direct legate de funcția de bază;

(b) servicii de tip industrial sau cvasiindustrial;

(c) sedii / puncte de lucru pentru microîntreprinderi, întreprinderi mici și mijlocii ce desfășoară activități complexe bazate pe producția de tip industrial sau cvasiindustrial – administrative, de depozitare, comerciale etc;

(d) incubatoare de afaceri pentru domeniile industrial sau cvasiindustrial;

(e) formare profesională;

(f) poli tehnologici, de cercetare etc.



Utilizări admise cu condiționări:

Activități complementare / de susținere a profilului funcțional al zonei – administrative, comerciale, sociale, educaționale, culturale – cu condiția amplasării acestora, pe traseele majore de acces, în zone de servire special instituite etc. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private supraterane în clădiri dedicate condiția ca accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

c. Regimul tehnic – caracteristicile arhitectural-urbanistice și tehnico-edilitare ale zonei studiate

3.c.1. Categoria de folosință a terenului

Lotul are actualmente destinația de curți-construcții. Parcela este construibilă.

3.c.2. Caracteristicile parcelarului

Terenul are o formă poligonală neregulată, cu următoarele dimensiuni:

Nord-Est – 28,60 m

Nord-Vest – 35,20 m

Sud-Vest – 17,70 m

Sud-Est – 38,15 m

S teren = 934 mp (din acte) / 946 mp (măsurată)

3.c.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament.

Construcția propusă se va dispune în retragere față de aliniament, în front discontinuu. Dimensiunea retragerii va fi egală sau mai mare decât a clădirilor existente, învecinate, dar nu mai puțin de 8 m.

3.c.4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare

Clădirea propusă se va retrage de la limitele laterale ale parcelei reglementate cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

Făț de limita N-V, se propune o retragere de 8,30 m. Hala existentă pe parcela învecinată nu are o valoare economică considerabilă, astfel încât să constituie un calcan de care să se alipească noile construcții.

3.c.5. Analiza fondului construit existent din zona studiată

Pe terenul reglementat nu există construcții. Fondul construit învecinat este preponderent constituit din clădiri individuale pe parcelă, cu funcțiuni industriale, de depozitare și administrative.

3.c.6. Spații verzi

În prezent, pe parcela reglementată nu există deloc spații verzi și nici elemente de vegetație protejate de legile în vigoare. Imobilul este împrejmuit cu gard de metal pe latura N-E, S-E, S-V și calcan pe latura de N-V.

În proximitatea sitului studiat, la N-V de str. Nadășului, se află pârâul Nadăș cu spațiul verde public adiacent acestuia.

Bilanțul spațiilor verzi este următorul:

S spațiu verde existent = 0 mp

S spațiu verde propus (pe sol natural) = 190 mp

S spațiu verde propus (total) = 363 mp

3.c.7. Accese pe sit

Accesul auto și pietonal pe sit se face de pe latura sud-estică a sitului reglementat. Accesul auto spre subsol se face pe rampa auto propusă. Accesul pietonal se face din aceeași direcție, atât pentru spațiile de birouri, cât și pentru spațiul comercial.

3.c.8. Echipare tehnico-edilitara

Zona este echipată edilitar complet. Clădirea de pe situl reglementat se va racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Parcela va dispune de un spațiu



destinate colectării deșeurilor (PG) evacuate prin intermediul serviciului urban de salubritate, accesibil din spațiul public.

3.c.9. Analiza geotehnică

Studiul geotehnic este atașat prezentei documentații.

4. Reglementări urbanistice – situația propusă

4.1. Funcțiuni ale construcției propuse

Imobilul propus va avea destinația de spații de birouri și un spațiu comercial la parter, cu regim de înălțime S+P+5E.

4.2. Amplasament, circulații, accese

Construcția propusă va avea o retragere de minim 8,00 m de la str. Nadășului, limita Sud-Est.

Față de limita Sud-Vest, clădirea va avea o retragere de 8,70 metri, respectând astfel retragerea minimă față de limita laterală de H/2, dar nu mai puțin 6.00 metri.

Față de limita Nord-Vest, clădirea va avea o retragere de 8,30 metri, respectând astfel retragerea minimă față de limita laterală de H/2, dar nu mai puțin 6.00 metri.

Față de limita Nord-Est, strada Nadășului, clădirea va avea o retragere de minim 8,00 m.

Accesul auto și pietonal pe sit se face de pe latura sud-estică a sitului reglementat. Accesul auto spre subsol se face pe rampa auto propusă. Accesul pietonal se face din aceeași direcție, atât pentru spațiile de birouri, cât și pentru spațiul comercial. La subsol, vor fi 8 locuri de parcare auto.

4.3. Principii compoziționale

Compozițional, atitudinea imobilului propus va fi deschisă, non-invazivă, integrată în sit. Clădirea armonizează cu scara sitului și vecinătățile. Volumetria se încadrează într-un stil modern, contemporan, plăcut din punct de vedere vizual. Datorită finisajelor exterioare deschise la culoare, clădirea este neutră, neagresivă față de fondul construit existent.



4.4. Spații verzi

Se propune amenajarea spațiului verde de pe parcelă, prin însămânțare de gazon natural, precum și prin plantări de arbori și arbuști. Suprafața de spațiu verde pe sol natural va fi de minim 20% din suprafața terenului.

4.5. Indici urbanistici

Conform actualului P.U.G. aflat în vigoare, lotul se încadrează în U.T.R. Ei, subzona S_Ei cu P.O.T. maxim= 60% și C.U.T. maxim = 1,20.

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
		[mp]	[%]	[mp]	[%]
Suprafață teren	din acte	934,00	100	934,00	100
	măsurată	946,00	100	946,00	100
Suprafață construită		0,00	-	199,80	21,40
Suprafață construită desfășurată		0,00	-	1027,55	-
Spațiu verde	pe sol natural	0,00	0,00	190,00	20,40
	TOTAL	0,00	0,00	363,00	38,86
				<i>Sp. verde pe sol natural 20,4% din S teren > min 20% conform P.U.G.</i>	
P.O.T.		0 %		21,4 %	
C.U.T.		0		1,1	
P.O.T. max		60 %		60 %	
C.U.T. max		1,2		1,2	

Înălțimea la cornișă față de cota 0.00 = 21.00 metri

Înălțimea maximă față de cota 0.00 = 21.00 metri

Regim de înălțime propus: S+P+5E

Suprafața teren = 934 mp (în acte); 946 mp (măsurat)

4.6. Principii tehnice de realizare a construcției

Structura construcției propuse se va realiza din stâlpi și planșee din beton armat, iar închiderile exterioare se vor realiza din caramidă. Învelitoarea va fi de tip terasă. Fundațiile vor fi realizate din beton și vor fi izolate.

4.7. Rețele și utilități

Imobilul va fi bransat la toate rețelele edilitare existente în zonă.

5. Alte precizari

Realizarea lucrărilor propuse se va face cu respectarea tuturor normativelor în vigoare și cu respectarea codului civil privind vecinătățile.

6. Concluzii

Elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu s-a efectuat în concordanță cu Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al P.U.D. aprobat prin Ordinul nr. 37/N/2000 al Ministerului Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului. La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele obiective principale:

- încadrarea în Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca;
- asigurarea amplasamentelor și amenajărilor necesare pentru obiectivele prevăzute

prin temă;

Prezentul P.U.D. are un caracter de reglementare ce explicitează prevederile referitoare la modul de utilizare al terenurilor, de amplasare, realizare și conformare a construcțiilor pe zona studiată. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra în Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca. Conform legislației în vigoare, avizarea se face de către organismele teritoriale interesate și se aprobă de Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Perioada de valabilitate a Planului Urbanistic de Detaliu se stabilește o dată cu aprobarea sa. Planul Urbanistic de Detaliu, coroborat cu studiile anterioare în vigoare, are menirea de a facilita administrației publice locale adoptarea unei hotărâri pentru reglementarea



urbanistică, socială și economică a zonei studiate. Amplasarea unui imobil mixt de servicii administrative pe terenul propus presupune o planificare funcțională care se încadrează în caracterul economic al zonei și vine în sprijinul solicitărilor mari de spații de birouri din această perioadă. Considerăm că din punct de vedere al calității investiției și al oportunității socio-economice, tema proiect propusă se constituie într-o perspectivă realistă și necesară de dezvoltare a zonei, cu efecte pozitive asupra cartierului și, la nivel global, implicit asupra municipiului Cluj-Napoca.

7. Anexe

- Extras CF 279868
- C.U. 4197 din 03.10.2018
- C.I.
- Studiu geotehnic
- Documentație topo

Intocmit,

arh. Nicolaie I. ȘTEFĂNUȚI