

# ARHIMAR

ARHITECTURĂ / URBANISM

---

## PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNE MIXTA STRADA VIDREI, STRADA MORII

### FAZA II

str. Morii, nr. 31G provizoriu, Cluj-Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiari:

**SC CPP CARTOPLAST PROD SRL**

Str. Ariesului, nr. 99, Cluj-Napoca, CJ

**TOADERE SAMSON si sotia TOADERE RODICA**

Str. Barc I, nr. 1, Cluj-napoca, CJ

**SECHEL FLORIN-IOAN si sotia SECHEL SILVIA**

Bld. Nicolae Titulescu, nr. 14, ap. 39, Cluj-Napoca, CJ

**SC CONSTRING SRL**

Cart. Someseni, str. Barc I, nr. FN, hala 8, Cluj-Napoca, CJ

Proiectant

**S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**

Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H  
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect

**1379 / 2019**

Faza proiect

**P.U.Z.**

Cluj-Napoca

**OCTOMBRIE 2021**

# BORDEROU

## PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU
- MEMORIU JUSTIFICATIV

## PIESE DESENATE:

- **ARH-01** FAZA II - PLAN INCADRARE IN PUG – scara 1:5000
- **ARH-02** FAZA II - PLAN DE SITUATIE EXISTENT - scara 1:500
- **ARH-03** FAZA II - PLAN MOBILARE URBANISTICA - FAZA II - scara 1:500
- **ARH-04** FAZA II - SCHITE SUBSOLURI - FAZA II– scara 1:300
- **ARH-05** FAZA II - ILUSTRARE URBANISTICA - FAZA II

Intocmit,  
**arh. Adelina Bolot**

Sef de proiect,  
**arh. Claudiu Botea**

## MEMORIU JUSTIFICATIV

Denumirea obiectivului	<b>PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNE MIXTA STRADA VIDREI, STRADA MORII - FAZA II</b>
Beneficiari:	<b>SC CPP CARTOPLAST PROD SRL</b> Str. Ariesului, nr. 99, Cluj-Napoca, CJ  <b>TOADERE SAMSON si sotia TOADERE RODICA</b> Str. Barc I, nr. 1, Cluj-napoca, CJ  <b>SECHEL FLORIN-IOAN si sotia SECHEL SILVIA</b> Bld. Nicolae Titulescu, nr. 14, ap. 39, Cluj-Napoca, CJ  <b>SC CONSTRING SRL</b> Cart. Somezeni, str. Barc I, nr. FN, hala 8, Cluj-Napoca, CJ
Amplasament	str. Morii, nr. 31G provizoriu, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	<b>1379/ 2019</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.Z.</b>

### II. 01. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea:  
**PUZ DE RESTRUCTURARE URBANA CONSTRUIRE ANSAMBLU CU FUNCTIUNE MIXTA  
STRADA VIDREI, STRADA MORII - FAZA II**, în Cluj Napoca, str. Morii, nr. 35 G provizoriu.

Terenul studiat face parte dintr-un amplasament mai larg care face obiectul documentatiei  
**PUZ ANSAMBLU CU FUNCTIUNI MIXTE, str. Vidrei, nr. 6-8**, intocmita de proiectantul  
CONPROEX DESIGN STUDIO SRL si AB+PARTNERS elaborata in baza **Avizului de  
Oportunitate nr. 21 din 13.01.2020** eliberat de Primaria municipiului Cluj-Napoca.

Conform anexei la aviz, teritoriul studiat prin PUZ este delimitat de str. Vidrei – la sud, str. Morii – la est iar la nord si vest - servitutiile de utilitate publica instituite de PUG si include terenul studiat in prezenta documentatie.

**Prezenta documentatie reprezinta detalierea FAZEI II descrisa in documentatia de PUZ mentionata mai sus.**

## **II. 02. Încadrarea în zonă – Amplasament**

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Morii, nr. 35 G provizoriu, în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice si de arhitectură.

### **Surse de documentare**

**Aviz oportunitate nr. 21. din 13.01.2020**  
**Certificat de Urbanism nr 982 din 30.03.2021**  
Ridicarea topografica  
PUG al Municipiului Cluj-Napoca  
Extras CF

### **Concluzii din documentatiile elaborate:**

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in:

- **UTR –RiM –** Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta  
POT maxim 60%  
CUT maxim 2.8

## **III.01. Regimul juridic**

Terenul studiat, cu o suprafata din acte de **7937 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie conform extrasului CF.

### **Extras CF nr. 324337:**

TEREN, <b>S = 7937 mp</b>	Cad: 324337
CONSTRUCTIE C1, <b>Sc = 1231 mp</b>	Cad: 324337-C1
CONSTRUCTIE C2, <b>Sc = 1243 mp</b>	Cad: 324337-C2
CONSTRUCTIE C3, <b>Sc = 255 mp</b>	Cad: 324337-C3
CONSTRUCTIE C4, <b>Sc = 16 mp</b>	Cad: 324337-C4
CONSTRUCTIE C5, <b>Sc = 1249 mp</b>	Cad: 324337-C5

### **Proprietari conform extras CF:**

- Cota 2889/7937 - SC CPP CARTOPLAST PROD SRL

- Cota 2553/7937 - TOADERE SAMSON si sotia TOADERE RODICA, SECHEL FLORIN – IOAN si sotia SECHEL SILVIA
- Cota 2495/7937 - SC CONSTRING SRL

Conform PUG, peste terenul studiat este propus un traseu de legatura auto si pietonala, profil cu latimea de 16 m.

### **III.02. Regimul tehnic**

Conform CF in momentul de fata pe teren se afla 5 constructii cu regimul de inaltime P astfel:

#### Constructia C1, Cad: 324337-C1:

S. construita la sol:1231 mp; S.C. C.P.P. CARTOPLAST PROD S.R.L. - FERMA SOMESENI - CONSTRUCTII CU CARACTER PERMANENT CU FUNDATII DIN BETON, ACOPERIS CU PLANSEU DE BETON ARMAT SI PLACI AZBOCIMENT. HALA GAINI NR. 7 SC=1209 MP, COMPUSA DIN 2 HALE SI 3 INCAPERI. ANEXE - SUPRAFETE CONSTRUIE (FOSE, BUNCARE) SC=22 MP. TOTAL SUPRAFETE CONSTRUIE = 1231 MP. SUPRAFETE AFERENTE RETELELOR (SANT PEREAT, CONDUCTA TERMICA) SR= 29MP. SUPRAFETE AFERENTE CAILOR DE TRANSPORT (DRUM BETONAT, TROTUARE) ST= 970MP. SUPRAFATE LIBERE - SL= 659MP. TOTAL SUPRAFATA INCINTA ST= 2889MP

#### Constructia C2, Cad: 324337-C2:

S. construita la sol:1243 mp; FERMA SOMESENI STR.BARC I-F.NR. TEREN SI CONSTRUCTII: CONSTRUCTII CU CARACTER PERMANENT PE FUNDATII DIN BETON,PERETI DIN CARAMIDA,ACOPERIS CU PLANSEU DE BETON ARMAT SI PLACI AZBOCIMENT. HALA GAINI NR.6 -SC-1229MP- COMPUSA-2 HALE,3 INCAPERI. ANEXE-FOSE,BUNCAR-SC- 14MP,-SCT-1243MP. SUPRAF. AFERENTE RETELELOR-SANT PEREAT-SC-18MP. SUPRAF.AFERENTE CAILOR DE TRANSPORT-DRUMURI BETONATE, TROTUARE-ST-701MP. SUPRAFETE LIBERE SL-591MP. ST-2553MP PRIN EXTINDERE CORP I-HALA CRESTERE PASARI: ETAJ-2 BIROURI,HOL,VESTIARE,DUS,SAS,WC,SCARI ACCES. MANSARDA-HALA CRESTERE PASARI, SCARI ACCES

#### Constructia C3, Cad: 324337-C3:

S. construita la sol:255 mp; CORP II-EXECUTAT IN SOLUTIE DEMONTABILA, PE STRUCTURA LEMN, ACOPERITA CU PLACI ONDULINE. Parter: 2 magazii, moara, 2 soproane, atelier mecanic

#### Constructia C4, Cad: 324337-C4:

S. construita la sol:16 mp; CORP III-FUNDATIE BETON, ZIDARIE DE CARAMIDA ACOPERIS TERASA. Chiosc, parter: chiosc vanzare pasari

#### Constructia C5, Cad: 324337-C5:

Nr. niveluri:1; S. construita la sol:1249 mp; Construcții cu caracter permanent cu fundații din beton, pereți din cărămidă, acoperiș cu planșeu de beton armat și plăci azbociment; Hală găini nr. 8 compusă din 2 hale și 3 încăperi cu Sc= 1.246 mp; Anexe: fose, buncăre cu Sc=17mp; total Sc=1.263 mp; Suprafețe aferente rețelelor-conducte, șani pereat, Sr= 142 mp; Suprafețe aferente căilor de transport-trotuare, drum beton, St=592 mp; Suprafețe libere, Sl=498 mp. Total suprafață incintă St=2.495mp.

### **III.03. Vecinatati**

**N:** Proprietati private, hale, nr.cad.263750, nr.cad.17448

**E:** str. Morii

**S:** Proprietate privata, hale, nr.cad.314830

**V:** Proprietate privata, hale, nr.cad.334488

### **III.04. Cai de comunicatie - acces**

Accesul auto si accesul pietonal la imobil se realizeaza direct din strada Morii situata in partea de est a terenului studiat.

### **III.05. Echipare edilitara**

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilul propus sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

## **IV.01. Propuneri**

Se propune desfiintarea constructiilor existente pe teren in vederea construirii unui imobil cu functiuni mixte de locuinte colective, servicii si spatii comerciale avand regimul de inaltime de la 2S+P+1 la 2S+P+5E+ER.

Imobilul va respecta reglementarile impuse de regulamentul local de urbanism aferent PUZ pentru **UTR = RiMa**

Volumetric, imobilul propus este acatuit dintr-o dala cu regimul de inaltime 2S+P+1 care va gazdui functiuni comerciale si servicii, din care se inalta 3 corpuri cu functiuni de locuire si regim maxim de inaltime de 2S+P+5E+ER

## **IV.03. Organizarea circulatiei, parcaje, acces**

Conform PUG terenul studiat este traversat de un traseu de legatura auto si pietonala. Astfel se propune realizarea legaturii conform PUG, o fasie destinata circulatiilor auto, pietonale si velo cu latimea de 16 m.

Accesul pietonal si auto pe teren se vor realiza atat de pe strada Morii cat si de pe drumul nou propus pe latura nordica si vestica a parcelei studiate.

Parcarile necesare functiunilor propuse se vor amplasa la cele doua niveluri de subsol ale imobilului propus. Calculul necesarului de parcare se va realiza conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism.

#### **IV.04. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine**

Conform PUG terenul studiat este traversat de un traseu de legatura auto si pietonala. Astfel se propune realizarea legaturii conform PUG, o fasie destinata circulatiilor auto, pietonale si velo cu latimea de 16 m.

Imobilul propus se va alinia in functie de drumul nou propus, conform planului de situatie. Fata de limita de proprietate sudica imobilul propus se va retrage cu o distanta egala cu jumatate din inaltimea maxima la cornisa, respectiv 11 m.

#### **IV.05. Regimul de inaltime**

**Regim de inaltime**  $_{\text{PROPUS}} = (2S+P+1) - (2S+P+5E+ER)$

H maxim cornisa  $_{\text{PROPUS}} = 22 \text{ m}$

H maxim  $_{\text{PROPUS}} = 25 \text{ m}$

*Regimul de inaltime reglementat nu include etaje tehnice.  
Acestea sunt admise si nu vor fi luate in calculul inaltimii maxime*

#### **IV.06. Sistemul constructiv**

##### **Sistemul constructiv**

Structura imobilului va fi stalpi de beton armat, cu plansee dala de beton armat, si acoperis terasa. Fundatia este de beton armat. Scara se realizeaza din beton armat monolit.

##### **Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare**

Peretii interiori de compartimentare sunt din caramida de 25 cm grosime la peretii dintre apartamente diferite si pereti de caramida de 11.5 cm grosime la peretii din interiorul apartamentelor. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si polistiren expandat 10 cm. La parter in zona spatiilor comerciale inchiderile exterioare sunt cu fatada cortina.

##### **Finisajele**

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, parchet pentru pardoseli in living, dormitoare, zone de circulatie si gresie pentru bai si bucatarii.

Tamplaria interioara va fi realizata din lemn si MDF, iar tamplaria exterioara va fi metalica, culoare gri, cu geam termopan.

Pentru finisajele exterioare se va folosi tipuri de finisaje precum tencuieli decorative sau placaje cu diverse materiale.

##### **Acoperisul**

Acoperisul este de tip terasa. Straturile de sub invelitoare au fost dimensionate conform Normativelor NP 040-2002, iar panta invelitorii conform NP 069-2002.

#### **IV.07. Utilitatile edilitare**

Imobilul propus se va racorda la toate retelele edilitare existente in zona.

#### **IV.08. Depozitarea si evacuarea deseurilor**

Deseurile vor fi depozitate in spatiile special amenajate existente si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### **IV.09. Bilant teritorial**

FUNCTIUNI (TOTAL)	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
<b>S. TEREN</b>	<b>7937.00</b>	<b>100.00</b>	<b>7937.00</b>	
<i>S. teren pentru drum</i>			<b>2954.00</b>	
<i>S. teren rezultat</i>			<b>4983.00</b>	<b>100.00</b>
S. CONSTRUCTII	3994.00	50.32	2400.00	48.16
S. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	3943.00	49.68	1088.10	21.84
S. SPATII VERZI PE SOL NATURAL	0.00	0.00	1494.90	30.00
S. TEREN NEAMENAJAT	0.00	0.00	0.00	0.00

**S teren = 7937 mp**

Din care:

**S teren propus pentru drum profil 16 m = 2954 mp**

**S teren rezultat = 4983 mp**

#### **EXISTENT**

**S<sub>CONSTRUITA EXISTENTA</sub> TOTALA = 3994 mp**

Din care:

**S<sub>CONSTRUITA</sub> C1 = 1231 mp**

**S<sub>CONSTRUITA</sub> C2 = 1243mp**

**S<sub>CONSTRUITA</sub> C3 = 255 mp**

**S<sub>CONSTRUITA</sub> C4 = 16 mp**

**S<sub>CONSTRUITA</sub> C5 = 1249 mp**

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA</sub> TOTALA = 3994 mp**

Din care:

**S<sub>C DESFASURATA</sub> C1 = 1231 mp**

**S<sub>C DESFASURATA</sub> C2 = 1243mp**

**S<sub>C DESFASURATA</sub> C3 = 255 mp**



$S_{C \text{ DESFASURATA } C4} = 16 \text{ mp}$   
 $S_{C \text{ DESFASURATA } C5} = 1249 \text{ mp}$

P.O.T.<sub>EXISTENT</sub> = **50.32 %**  
C.U.T.<sub>EXISTENT</sub> = **0.50 ADC/ mp.teren**

Regim de inaltime<sub>EXISTENT</sub> **CONSTRUCTIE C1, C2, C3, C4, C5 = P**

### PROPUS

$S_{\text{CONSTRUITA PROPUSA}} = 2800 \text{ mp (amprenta la sol)}$   
 $S_{\text{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL}} = 13454 \text{ mp (100\%)}$

Din care:

$S_{CD \text{ COMERT}} = 4800 \text{ mp (35.68\%)}$   
 $S_{CD \text{ LOCUIRE}} = 7567 \text{ mp (59.46\%)}$   
 $S_{CD \text{ TEHNIC}} = 654 \text{ mp (4.86 \%)}$

$S_{\text{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA}} = 20430 \text{ mp}$

$S_{\text{teren de calcul}} = S_{\text{teren initial}} - S_{\text{teren drum}} = 7937 \text{ mp} - 2954 \text{ mp} = \underline{4983 \text{ mp}}$

P.O.T.<sub>PROPUS</sub> = **56.19%**  
C.U.T.<sub>PROPUS</sub> = **2.70 ADC/ mp.teren**

### SPATII VERZI PE SOL NATURAL

S. spatii verzi pe sol natural <sub>PROPUSE</sub> = **1494.90 mp**  
(30% din S.teren rezultat in urma dezmembrarii pentru realizarea drumului)

### ESTIMARI

LOCUIRE: Nr. apartamente propuse = **104**  
COMERT: S. utila vanzare = **3010 mp**

### NECESAR PARCARI

Nr. TOTAL locuri de parcare NECESARE = **190**  
din care:  
Nr. locuri de parcare necesare LOCUIRE = **104** (1 loc /ap.cu  $S_u < 100 \text{ mp}$ )  
Nr. locuri de parcare necesare COMERT = **86** (1loc/35 mp S. utila vanzare)

Nr. TOTAL locuri de parcare PROPUSE = **196**

Intocmit,  
arh. **Adelina Bolot**

Sef de proiect,  
arh. **Claudiu Botea**

