

# ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

obiectiv

AMENAJARE ACCES SECUNDAR SI AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE LA SOL)  
PENTRU CENTRU COMERCIAL

B-dul. Muncii, nr. 1-15,  
Loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR: AUCHAN ROMANIA S.A.

Bucuresti, Sectorul 6, str. Brasov, nr. 25, Camera 1, etaj 4

## FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCARII: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

OBIECTIV: AMENAJARE ACCES SECUNDAR SI AMENAJARI EXTERIOARE  
(PARCAJE LA SOL) PENTRU CENTRU COMERCIAL

AMPLASAMENT: B-dul. Muncii, nr. 1-15, Cluj-Napoca, Cluj

BENEFICIAR: AUCHAN ROMANIA S.A.  
Bucuresti, Sectorul 6, str. Brasov, nr. 25, Camera 1, etaj 4

COORDONATOR RUR: S.C. AMBIENT PROIECT IONEL VITOC S.R.L.  
B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj  
arh. Ionel Vitoc

PROIECTANT GENERAL: S.C. ATELIERRVD S.R.L.  
email: [atelierrvd@icloud.com](mailto:atelierrvd@icloud.com)  
B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj

DATA: 2021

FAZA: P.U.D.

## LISTA DE SEMNATURI

sef proiect: arh. Rares V. DRAGAN

arhitectura: arh. Valentin BADARINZA

arh. stag. Maria IANCU

# BORDEROU

## A. PIESE SCRISE

1. Certificat de urbanism
2. Extras de carte funciara
3. Copie CI proprietari
4. Avize si acorduri
5. Studiu Geotehnic
6. Documentatie cadastrala
7. Memoriu justificativ

## B. PIESE DESENATE

| nr.                        | Denumire plansa                         | Scara   |
|----------------------------|---|---------|
| PLAN URBANISTIC DE DETALIU |   |         |
| A.01                       | PLANSA DE INCADRARE IN ZONA             | grafica |
| A.02                       | PLANSA DE SITUATIE EXISTENTA            | 1:500   |
| A.03                       | PLANSA DE REGLEMENTARI URBANISTICE      | 1:500   |
| A.04                       | PLANSA - PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | 1:500   |



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

|                     |   |
|---------------------|---|
| DENUMIREA LUCARII:  | ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  |
| OBIECTIV:           | AMENAJARE ACCES SECUNDAR SI AMENAJARI EXTERIOARE (PARCAJE LA SOL) PENTRU CENTRU COMERCIAL   |
| AMPLASAMENT:        | B-dul. Muncii, nr. 1-15, Cluj-Napoca, Cluj  |
| BENEFICIAR:         | AUCHAN ROMANIA S.A.<br>Bucuresti, Sectorul 6, str. Brasov, nr. 25, Camera 1, etaj 4   |
| COORDONATOR RUR:    | S.C. AMBIENT PROIECT IONEL VITOC S.R.L.<br>B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj<br>arh. Ionel Vitoc                             |
| PROIECTANT GENERAL: | S.C. ATELIERRVD S.R.L.<br>email: atelierrvd@icloud.com<br>B-dul Eroilor, nr.16 , loc. Cluj Napoca, jud. Cluj                                  |
| SITUATIA JURIDICA:  | C.F. nr. 266855 (nr. C.F. vechi: 115365), 237363, 328005, 332737<br>Nr. Cad. 266855, 266855-C1, 327363, 328005, 332737<br>proprietate privata |

#### 1.2 Obiectul lucrării

##### Obiectul si scopul lucrării:

- Elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) in conformitate cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism si metodologia de elaborare a continutului – cadru al documentatiilor de urbanism in vederea realizarii obiectivului de Amenajare acces secundar si amenajari exterioare pentru centrul comercial Auchan City.

##### Obiective:

- Stabilirea posibilitatilor de ocupare si utilizare a terenului
- Reglementarea accesului pe parcela si stationare autovehiculelor
- Propuneri de amenajari exterioare
- Asigurarea coerentei de circulatii auto si pietonale in incinta si dezvoltarea unor relatii functionale.

## Conditii de elaborare:

- Conlucrarea între initiator (beneficiar), elaborator (proiectant) și autoritățile locale.
- Documentație elaborată pe suport topografic vizat de OCPI

## Cadrul legal:

- Documentația a fost întocmită în conformitate cu următoarele prevederi legislative:
- Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001
- Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- H.G. 525/1996, republicată, privind Regulamentul General de Urbanism.
- Metodologie privind conținutul – cadru al documentațiilor de urbanism – în concordanță cu legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul Proiect 222/ 2001 și Ghid de elaborare PUD - indicativ GM-009-2000 aprobat cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

## 2. INCADRAREA ÎN LOCALITATE

### Lista studiilor și proiectelor analizate, care au fost elaborate anterior P.U.D.:

- Certificat de Urbanism
- Planul Urbanistic General al localității Cluj-Napoca;
- Documentație cadastrală vizată de OCPI

### Lista studiilor întocmite concomitent cu P.U.D.:

- Studii de teren: planuri topografice și studiu geotehnic
- Documentații pentru Avize și Acorduri

### ➔ Certificat de urbanism

Pentru zona studiată s-a emis un Certificat de urbanism nr. 4605 din 28.10.2019 în scopul ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE AMENAJARE ACCES SECUNDAR ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE (PARCAJE LA SOL) PENTRU CENTRU COMERCIAL.

- Regim juridic:
  - imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca
  - localizat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice
  - imobile în proprietate / coproprietate privată.
- Reglementări urbanistice UTR:
  - zona studiată este parțial în UTR=Ec, parțial în UTR=Rim, parțial în UTR=RrM3 și parțial în UTR=VPr.
  - folosința actuală - terenuri (curți construcții)

- suprafața de teren grevată de servitute de utilitate publică va fi dezmembrată din parcela inițială și înscrisă în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

## ➔ Studiu geotehnic;

Din punct de vedere geomorfologic zona face parte din Dealurile Clujului, parte a Podișului Someșan, situat în nord-estul Depresiunii Transilvaniei. Construcția care face subiectul acestui studiu este situată în baza versantului sud-vestic al Dealului Sfântu Gheorghe la limita cu lunca Someșului Mic (Fig. 1). Dealul Sfântu Gheorghe, în zona de interfluviu, depășește cota de 500 m, versantul sudic extinzându-se pe o lungime de 1800 m. Versantul prezintă zone cu pante mai abrupte dar și zone cu înclinări mici, unde în trecut s-au format lacuri și zone mlăștinoase cu extinderi mici (Fig. 1). Aceste zone mai drepte nu reprezintă terase ale Someșului Mic, cele din urmă nefiind vizibile în versantul sudic al dealului. Morfologia dealului indică terenuri active antrenate în diverse procese dinamice (alunecare).

Amplasamentul este situat în fosta carieră de argilă (Colina) a fabricii de cărămidă. Panta naturală abruptă a versantului ( $11,5^\circ$ ) a fost alterată prin lucrările de exploatare miniere. Extinderea aproximativă a zonei influențate de carieră este de  $330 \text{ m} \times 275 \text{ m}$  (Fig. 1). În perioada 2005 – 2006 terenul a fost sistematizat și pregătit pentru construcții. Morfologia care a rezultat a fost ulterior alterată de lucrările de consolidare și amenajare a clădirii supermarketului.

Amplasamentul studiat se află într-o zonă în care conform PUZ Cluj Napoca riscul de producere al alunecărilor de teren este foarte mare.

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează preliminar în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat. Încadrarea s-a făcut conform NP 074-2014.

Lucrările în teren s-au desfășurat în perioada 19.06.2020 și au constatat din 3 foraje geotehnice (F34, F35, F36), executate prin carotaj continuu rotativ

Apa subterană NU a fost identificată în timpul execuției forajelor.

Având în vedere istoricul amplasamentului, precum și informațiile furnizate din studiul geotehnic efectuat în 2017, menționăm următoarele:

- Recomandăm drenarea corespunzătoare a amplasamentului;
- Complexul deluvial interceptat pe amplasament este unul foarte sensibil la alunecări de teren, prin urmare recomandăm că în faza de proiectare să fie efectuate calcule de stabilitate, atât pentru terenul aflat în condiții actuale, cât și pentru situația în care sunt considerate lucrările propuse;
- Se va ține cont de faptul că în zona forajului FG34, grosimea complexului de umplutură este de 2,90 m;
- În cazul în care se proiectează structuri de sprijin nu recomandăm încastrarea acestora în complexul de umplutură.
- Dacă în urma calculelor rezultă ca sunt necesare lucrări de sprijinire de adâncime recomandăm încastrarea acestora în stratul de bază.

## ➔ Aviz Siguranța Circulației

Prvederile avizului de principiu nr. 552256/29.09.2021:

- Parcarea va fi de maxim 80 de locuri de parcare

- Amenajarea: noului acces auto propus, a benzilor de accelerare- decelerare, a noului trotuar pe toată lungimea frontului la bulevardul Muncii.
- Benzile de decelerare și accelerare și noul trotuar se vor realiza în afara amprizei bulevardului, prevăzută în PUG.
- Reamenajarea coltului de intersecție a Bd.Muncii cu str.Fanatelor prin realizarea unei bretele carosabile pentru virajul la dreapta și a trotuarului care să conecteze bulevardul – str.Fanatelor și intrarea spre spațiul comercial.
- Toate amenajările propuse vor respecta Normativul NP 051/2012, respectiv prevederile Legii 101/2020.
- întocmirea proiectului de specialitate pentru toate lucrările de amenajare în vederea obținerii Autorizației de Construire va conține și planurile de semnalizare rutieră orizontală și verticală.
- obținerea avizului Poliției rutiere pentru toate amenajările propuse.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- **Accesibilitatea la caile de comunicație**

Centrul Comercial Auchan City situat pe b-dul. Muncii, nr. 1-15, Cluj-Napoca dispune de o clădire construită în anul 2008 cu regim de înălțime D+P+E. Accesul auto și pietonal în incintă se realizează din strada Fanatelor, în imediată vecinătate a sensului giratoriu dintre strada Oasului, Bulevardul Muncii, str. George Gordon Byron și str. Fanatelor. De asemenea, există și o zonă pietonală de acces neamenajată din B-dul Muncii.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Din punct de vedere al regimului de înălțime, aceasta este compusă din două părți distincte: partea sudică (înspre b-dul. Muncii) este organizată pe două niveluri: un demisol și un parter, iar partea nordică (unde este amplasat magazinul Auchan) este organizată pe un singur nivel, parter. Cota 0 a magazinului este la +341.48 m, iar cota demisolului este la -3.60 m = 337.88 m.

În jurul complexului comercial sunt executate platforme betonate: pe partea sudică sunt executate platforme, parcuri și cai de acces destinate traficului ușor cu îmbrăcăminte din beton asfaltic; pe latura nordică (spatele magazinului) este realizată o platformă din dale de beton de ciment (curtea de serviciu), la cota -1.20 m = + 340.28 m; pe latura estică și pe cea vestică sunt realizate cai de acces din dale de beton de ciment, destinate traficului greu.

Zona studiată este delimitată pe două laturi de proprietăți publice (străzi), iar pe două laturi de proprietăți private:

- Nord - proprietăți private
- Est - proprietăți private
- Sud - proprietate publică - B-dul. Muncii
- Vest - proprietate publică - Str. Fanatelor

Destinația terenului : curți construcții

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**



*Zona e dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc, de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anumite profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, unele de tip „big box”.*

- conform UTR Ec - PUG Cluj-Napoca

*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.*

*Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:*

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;*
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;*
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.*
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;*
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;*
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces;*
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;*
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.*

- conform UTR RrM3 - PUG Cluj-Napoca

## • Destinatia cladirilor

Din punct de vedere functional, cladirea existenta reprezinta un centru comercial.

## • Echipare existenta

Avand in vedere pozitia pe care o ocupa in cadrul localitatii, zona din care face parte amplasamentul studiat este complet echipata din punct de vedere edilitar.

Construcia existenta este bransata la urmatoarele:

- alimentare cu apa
- alimentare cu gaze naturale
- alimentare cu energie electrica
- instalatia de canalizare

## 4. REGLEMENTARI

**Obiectiv:** reglementarea condițiilor de amenajare acces secundar în incinta centrului comercial Auchan City și amenajări exterioare (parcaje la sol).

Principalele luicrari constau în:

- crearea unui acces secundar în incinta: banda de decelerare și de accelerare din bld. Muncii - în conformitate cu prevederile avizului de la Siguranța Circulației din cadrul Primăriei Cluj-Napoca
- crearea unei platforme auto care să permită amenajarea unei parcuri exterioare cu un maxim de 80 de locuri de parcare
- crearea unei legături auto între noul acces și parcajele existente ale centrului comercial
- propunerea un corp unic funcțional compus dintr-un ansamblu de elevatoare și o scară, care facilitează legătura pietonală între platforma de parcare propusă și cea existentă.
- amenajarea de spații pietonale și verzi
- facilitarea accesului existent în incinta (str. Fanatelor), prin crearea unei bretele de acces dedicate către magazin înainte de intrarea în sensul giratoriu.

### • **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Zona de intervenție cu accesul nou, va fi compusă din platforma cu locurile de parcare, zona de distribuție pietonală cu nodul de circulație verticală și racordul către platforma parcurii existente (cea de sus).

Din cauza diferențelor de nivel de aproximativ 8 m între parcare existentă și parcare nouă propusă, se va propune amplasarea unui drum de legătură între cele două parcuri conform planului de situație.

De asemenea, se propune o circulație verticală, după cum este prezentat în planul de situație atașat, pentru un acces mai rapid pentru pietoni între cele două parcuri. Circulația verticală constă în 3 lifturi, fiecare de 12 persoane și o casă de scară. În fața nodului de circulație verticală se va amenaja o zonă pavată cu bănci, parcare pentru biciclete și o zonă de cărucioare. Se vor amenaja și spații verzi de 2 tipuri și anume spații plantate decorativ (cu vegetație joasă, medie și înaltă) și spații verzi ușor de întreținut (gazon sau înlocuitori gazon).

### • **Accese auto**

Conform avizelor -a impus următoarea rezolvare a celor două intervenții. Prima intervenție (cea din partea vestică) este propunerea unei bretele de acces dedicate către magazin înainte de intrarea în sensul giratoriu. Vehiculele se vor încadra pe această bretea înainte de intrarea în sensul giratoriu. Breteaua virează la dreapta pe strada Fanatelor, din care se virează din nou la dreapta pentru a intra la nivelul parcurii de sus.

Pentru a doua intervenție, se va realiza un acces pentru parcare nouă propusă prin o derivație din sensul giratoriu cu banda de decelerare. Platforma nouă de parcare va fi de minim 80 de locuri și va fi conectată cu parcare din partea superioară printr-un drum cu serpentina.

- **Accesul pietonal**

Pentru noul acces propus (cel din sensul de la intersectia Bd. Muncii cu str. Fabricii), se va realiza largirea si devierea trotuarului catre nord. Pe platforma parcarii noi propuse se vor realiza 2 treceri de pietoni aferente circulatiei auto, pentru ca pietonii sa ajunga la zona pavata, unde se propune nodul de circulatie verticala sau la trotuarului aferent drumului cu serpentina.

Pentru zona de interventie aferenta acceseului existent, se va realiza un trotuar de legatura care va prelua fluxul pietonal de pe Bd. Muncii, care va facilita accesul in incinta centrului comercial.

- **Amenajari exterioare**

In partea de nord a parcarii nou propuse, se va realiza o zona pietonala, de unde se va realiza accesul la circulatia verticala, unde se va amenaja o un spatiu dedicat carucioarelor de cumparaturi, parcare de biciclete, si o zona de relaxare. Mobilierul urban propus pentru noua amenajare consta in banci, suporturi de biciclete, cosuri de gunoi stradal si sina de ghidaj pentru carucioare. In zona de interventie, zonele verzi vor fi amenajate cu vegetatie mica, medie si mare, atat cu scop decorativ cat si de umbrire. Copacii care vor fi plantati, vor fi maturi cu circumferinta trunchiului de 30 cm.

- **Modul de asigurare a utilitatilor**

In vederea realizarii investiei, se propunerea extinderii retelei de energie electrica la ascensoarele propus si iluminatul public aferent parcarii, spatiilor pietonale si legaturii carosabile intre cele doua platforme de parcaje.

Apele pluviale de pe copertina accesului vertical vor fi colectate in mod natural, fara captare, in rigola deschisa si drenaj in pamant, iar apele pluviale de pe platforma parcarii vor fi colectate prin rigole.

- **Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre:**

Activitatile generate de functiunea propusa nu vor avea impact negativ major asupra florei si faunei terestre.

- **Valorificarea cadrului natural si masuri de protectie a mediului**

In zona de interventie, zonele verzi vor fi amenajate cu vegetatie mica, medie si mare, atat cu scop decorativ cat si de umbrire. Copacii care vor fi plantati, vor fi maturi cu circumferinta trunchiului de 30 cm

- **Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor:**

Apele pluviale de pe platforma parcarii vor fi colectate prin rigole si filtrate printr-un separator de hidrocarburi.

- **Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului:**

Poluantii ce pot fi emisi in aer in urma realizarii investitiei nu genereaza un impact semnificativ si provin de la autoturismele care vor parca in incinta centrului comercial.

Extinderea numarului de parcare pentru aceeasi functiune existenta din 2008 va fluidiza traficul in incinta si in consecinta se vor reduce emisiile.

- **Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor:**

In vederea reducerii zgomotului si vibratiilor, viteza de deplasare a autovehiculelor in incinta va fi limitata la 15km/h/

- **Gospodarirea deseurilor:**

Aferent platformei de parcare si zonelor pietonale propuse vor fi propuse cosuri de gunoi.

Centru comercial are un contract de colectare a deseurilor cu o firma de salubritate autorizata.

|                               |                                     |        |     |
|-------------------------------|-------------------------------------|--------|-----|
| Suprafata teren               |                                     | 109663 | mp  |
| Complex comercial Auchan City | Suprafata construita                | 20975  | mp  |
|                               | POT existent                        | 19     | %   |
|                               | Suprafata desfasurata               | 27837  | mp  |
|                               | CUT existent                        | 0,25   |     |
|                               | Platforme parcare / circulatii auto | 18105  | mp  |
| Parcaje existente             | exterioare                          | 283    | buc |
|                               | interioare                          | 228    | buc |

### Situatia propusa

|  |            |        |     |
|--|------------|--------|-----|
| Suprafata teren asupra careia se intervine |            | 8413,5 | mp  |
| Parcaje propuse                            | exterioare | 76     | buc |
| Platforma parcare                          |            | 2023,5 | mp  |
| Circulatii auto                            |            | 1830   | mp  |
| Spatii pietonale                           |            | 800    | mp  |
| Spatii verzi amenajate                     |            | 3760   | mp  |

## 4. CONCLUZII

Autorizarea lucrurilor de constructii se va face in baza Legii 50/2001 cu respectarea reglementarilor specifice din cadrul prezentei documentatii, dupa obtinerea in prealabil a Hotararii de Consiliu Local.

### **Consecintele realizarii obiectivului propus :**

- Stabilirea posibilitatilor de ocupare si utilizare a terenului
- Reglementarea accesului pe parcela si stationare autovehiculelor
- Propuneri de amenajari exterioare
- Asigurarea coerentei de circulatii auto si pietonale in incinta si dezvoltarea unor relatii functionale.

### **Masuri ce decurg din aprobarea PUD-ului**

- facilitarea in autorizarea lucrurilor de constructii
- realizarea obiectivului de investitii

### **Punctul de vedere al elaboratorului**

• prevederile documentatiei sunt benefice pentru centrul comercial Auchan City deoarece fluidizeaza traficul in incinta, decongestioneaza traficul din zona sensului giratoriu si al accesului existent, suplimenteaza necesarul de locuri de parcaje.

Prezenta documentatie are caracter de reglementare specifica si s-a elaborat in temeiul legislatiei in vigoare privind amenajarea teritoriului si urbanism, respectand prevederile din Planul Urbanistic General.

intocmit - arh. Valentin Badarinza

sef de proiect - arh. Rares V. Dragan

coordonator RUR - arh. Ionel Vitoc