



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.5, et.1 ap.5

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



denumirea lucrării:

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE,
IMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, AMENAJARI
EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**

amplasament:

jud. Cluj, loc. Cluj Napoca, str. Fabricii de Zahar nr. 119

beneficiari:

SC IWASH TP SRL

faza de proiectare:

P.U.D.

proiectant de specialitate:

BIROU DE ARHITECTURA SIMON CIPRIAN SRL

proiect nr.: 28/2021



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.5, et.1 ap.5

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



LISTĂ SEMNĂTURI PROIECT

denumirea lucrării:

*CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, IMPREJMUIRE TEREN
PROPRIETATE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER*

amplasament: jud. Cluj, loc. Cluj Napoca, str. Fabricii de Zahar nr. 119

beneficiar: SC IWASH TP SRL

faza de proiectare: P.U.D

proiectant general: BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

proiect nr.: 28/2021

-proiectant de specialitate:

BIROU DE ARHITECTURA ȘIMON CIPRIAN

arh. Simon Ciprian



Birou de Arhitectură Șimon Ciprian

Cluj-Napoca str.13 Septembrie nr.5, et.1 ap.5

Telefon/fax: 0264-550333 / mobil: 0723-769462

Mail: arhsimonciprian@gmail.com www.basc.ro



BORDEROU PROIECT

- Foaie de capat
- Borderou
- Lista semnături proiect
- Certificat de urbanism
- Extrase de carte funciara
- Documentatie topografica
- Studiu geotehnic
- Aviz Siguranta circulatiei
- Aviz Electrica
- Aviz Apa Somes SA
- Aviz Del Gaz Grid SA
- Aviz DSP
- Aviz Mediu
- Dovada achitatiwi taxei RUR
- Memoriu tehnic justificativ

PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------------------------------|-----|-------------|
| • Plan de incadrare | A01 | scara - |
| • Plan - situatia existenta | A02 | scara 1:500 |
| • Plan - reglementari urbanistice | A03 | scara 1:500 |
| • Plan - reglementari edilitare | A04 | scara 1:500 |
| • Plan – circulatia terenurilor | A05 | scara 1:500 |

Intocmit:

Arh. Simon Ciprian

octombrie 2021



MEMORIU GENERAL

Intocmit în conformitate cu Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000
pentru aprobarea reglementarii tehnice

„GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE ȘI CONȚINUTUL-CADRU AL
PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU”

1.Introducere:

denumirea lucrării:

**CONSTRUIRE SPALATORIE AUTO SELF SERVICE, IMPREJMUIRE TEREN
PROPRIETATE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**

amplasament: jud. Cluj, loc. Cluj Napoca, str. Fabricii de Zahar nr. 119

beneficiar: SC IWASH TP SRL

faza de proiectare: P.U.D

proiectant general: BIROU DE ARHITECTURĂ ȘIMON CIPRIAN

proiect nr.: 28/2021

Obiectul lucrării:

Prin Certificatul de Urbanism nr. 1622/18.05.2021, s-a solicitat de către serviciului de urbanism din cadrul Primăriei Municipiului Cluj Napoca elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „Elaborare PUD pt construire spalatorie auto self service, imprejmuire teren proprietate, amenajari exterioare, organizare de santier” pentru beneficiarul SC IWASH TP SRL. Terenul pe care se va amplasa noul corp de cladire, are suprafata de **1014 mp**, cu destinatia de teren intravilan si este în proprietatea beneficiarului. Terenul este situat in perimetrul intravilan al localitatii Cluj Napoca, zona studiata aflandu-se in afara perimetrului de protectia a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Documentatia P.U.D. urmareste sa reglementeze elementele urbanistice in vedera interventiei propuse (amplasarea constructiilor, a acceselor si integrarea in fondul construit).

Beneficiarul a solicitat realizarea proiectului în baza temei de proiect insotita de extrasele de Carte Funciara si a certificatului de urbanism sus-amintit.

2. Incadrarea în zona:

Situatia obiectivului in cadrul localitatii:

Amplasamentul este adiacent strazii Fabricii de zahar fiind delimitat astfel:

- La Nord - terenuri proprietate privata
- La Vest - terenuri proprietate privata
- La Est - strada Fabricii de zahar
- La Sud - terenuri proprietate privata

Terenul se identifica prin:

- nr. Cadastral 282516, teren intravilan avand suprafata de 1014,00 mp



conform masuratorilor topografice si CF nr. 282516 Cluj Napoca anexat.

Anterior prezentului proiect s-au intocmit urmatoarele documentatii:

- ridicare topografica;
- P.U.G. existent al municipiului Cluj Napoca;

Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca si a Regulamentului de Construire aferent, parcela studiata se afla in unitatea teritoriala cu indicele **Em „Zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi industrial, comert en gros”** – subzona (S_Em) de activitati economice – mica productie, și face precizări cu privire la:

Utilizari admise;

Utilizari admise cu conditionari;

Utilizari interzise;

Regimul de aliniere, amplasarea cladirilor fata de aliniament;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela ;

Circulatii si accese;

Stationarea autovehicolelor;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor;

Aspectul exterior al cladirilor ;

Conditii de echipare edilitara ;

Spatii libere si spatii plantate ;

Imprejmuiri ;

Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

- Indicii de ocupare a terenului: P.O.T.max = 60 % si C.U.T.max = 1,20
- Nu s-au efectuat studii concomitente

3. Situatia existenta:

Analiza fondului construit existent:

Zona este in general eterogena, compusa din unitati economice diverse ca marime, profil si calitate a structurarii, intercalate cu spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă. Majoritatea cladirilor din zona sunt construite retras fata de limita front la strada a parcelelor.

Parcela studiata are forma dreptunghiulara alungita cu un front la strada principala de aprox. 21,27 m si este libera de orice constructie.



Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere:

- Constructii existente	=	0,00 mp
- Zona pavata / circulatii	=	0,00 mp
- Zone verzi	=	1014,00 mp
<hr/>		
TOTAL SUPRAFATA:		1014,00 mp

Cai de comunicatie:

Principala cale de acces spre parcela studiată este strada Fabricii de zahar, un drum asfaltat avand doua benzi de circulatie auto si trotuare pietonale amenajate, cu o ampriza totala de 21 m.

Regimul Juridic:

Beneficiarul acestei investiții, SC IWASH TP SRL detine in proprietate intreaga terenul aferent conform extrasului CF nr. 282516 anexat.

Echiparea edilitara:

Zona are echipare edilitara completa pe strada Fabricii de zahar existand retele de apa, electricitate, gaze naturale, telefonie, cablu tv si canalizare.

Analiza geotehnica:

Amplasamentul aflat in studiu se prezinta plan si relativ uniform. Din punct de vedere geologic terenul este alcatuit dintr-un complex aluvionar grosier alcatuit din umpluturi, argila prafoasa vartoasa, nisip argilos, pietris si bolovanis cu nisip indelat. Din punct de vedere seismic terenul studiat se afla in zona seismica F. Apa subterana nu a aparut in lucrarile geotehnice executate.

4.Reglementari

Elemente de tema:

Elementele de tema sunt stabilite de comun acord cu autoritatile locale si beneficiarul acestei lucrari, elemente prezente in prevederile C.U.

Reglementarile propuse prin prezentul PUD sunt intocmite tinandu-se cont de caracterul zonei, de vecinatatile existente, de accese si de orientare fata de punctele cardinale.

Tema de proiect constă in construirea unei cladiri pentru o spalatorie auto tip self service cu 6 statii si regim de inaltime P. Terenul va fi amenajat tinand cont de circulatiile si parcarile auto necesare unei asemenea functiuni.

Descrierea solutiei:

Cladirea va fi amplasata cu latura scurta retrasa fata de aliniament si va fi



formata din 6 statii de spalare auto (fara pereti exteriori - de tipul unei copertine) insiruite una in continuarea celeilalte si prevazute la mijloc de un spatiu tehnic inchis, vizitabil.

Regimul de inaltime maxim va fi curespunzator unei cladiri Parter. Parcarile pvor fi amenajate in partea din spate a parcelei iar activitatea de spalare a masinilor se va realiza in circuit inchis.

Funcțiunea nu deranjeaza vecinatatiile deoarece intreaga zona este destinata restructurării ca zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț engros.

Organizarea circulatiei:

La terenul studiat se ajunge cu accese auto si pietonale amenajate direct din strada Fabricii de zahar, al carei profil stradal se modifica, fiind prevazut cu trotuare pietonale mai largi, piste de biciclete si spatii verzi. Circuitul auto pe parcela este unul comandat, cu trecerea masinilor prin statiile de spalare.

Se vor amenaja locuri de parcare pentru asteptare in incinta iar intrarea și ieșirea din incintă se vor face cu fața.

Profilul stradal:

Profilul stradal al strazii Fabricii de zahar se modifica in limita amprizei existente de 21 m, cu un spatiu carosabil de 7 m latime prevazut cu trotuare pietonale de 3,00 m, piste de biciclete de 1,5 m si spatii verzi de 2,5 m pe ambele laturi.

Regimul juridic, circulatia terenurilor:

Regimul juridic și proprietatea terenurilor sunt prezentate in plansa A05. Nu sunt necesare operatiuni de dezmembrare sau de trecere a unor bucati de teren in domeniul public.

Echiparea edilitara:

Zona are echipare edilitara completa, pe strada Unirii existand retele de apa, electricitate, gaze naturale, telefonie, cablu tv si canalizare. Constructia propusa va fi racordata la aceste retele prin prelungirea instalatiilor si redimensionarea lor in consecinta.

Nu se admite amplasarea de antene de telefonie mobila pe cladirea propusa.

Bilant teritorial:

REGIMUL DE INALTIME EXISTENT: -

REGIMUL DE INALTIME PROPUS: P



BILANȚ TERITORIAL PARCELA STUDIATA					
Nr. crt.	TERITORIU AFERENT	EXISTENT (mp)	EXISTENT (%)	PROPUS (mp)	PROPUS (%)
1	CONSTRUCTII	0.00 mp	0.00 %	205.38 mp	20.25 %
2	CAROSABIL	0.00 mp	0.00 %	674.14 mp	66.48 %
3	PIETONAL	0.00 mp	0.00 %	0.00 mp	0.00 %
4	SPATII VERZI	1014.00 mp	100.00%	134.48 mp	13.27 %
5	TOTAL	1014.00 mp	100 %	1014.00 mp	100 %
6	POT maxim		0.00 %		60.00 %
7	CUT maxim		0.00 %		1.2

5.Concluzii:

Necesitatea întocmirii prezentului P.U.D. a rezultat în urma intenției beneficiarului de a construi o clădire pentru comerț cu amanuntul, birouri și depozitare produse finite în loc. Cluj Napoca, în baza temei de proiect însoțită de extrasul de Carte Funciara și a Certificatului de Urbanism obținut în prealabil.

Propunerile reglementate prin acest P.U.D. sunt conforme cu cele ale P.U.G. Municipiu Cluj Napoca și ale Regulamentului General de Urbanism.

Intocmit,

arh. Simon Ciprian

Cluj-Napoca, octombrie 2021