



FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	:	P.U.D.
LOCALIZAREA ZONEI	:	MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. CALEA MOȘILOR NR. 24-26, JUD. CLUJ MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. CARDINAL IULIU HOSSU, NR. 31, JUD. CLUJ
OBIECTIV	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE ȘI SPAȚII DE INTERES PENTRU PUBLIC, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMPLASARE FIRMĂ PE FAȚADĂ
BENEFICIAR	:	EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	599/2022
DATA	:	MAI 2022



LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu
URBANISM	arh. Sorin Scripcariu
ÎNTOCMIT	arh. Raluca Gârbovan

.....
.....
.....



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. CERERE TIP
2. COPIE C.U.I
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 153 DIN 20.01.2022
5. EXTRAS C.F. NR. 345619
6. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DIRECȚIA TEHNICĂ SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
9. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. ELECTRICA S.A.
10. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
11. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. DEL GAZ GRID S.A.
12. AVIZ DE AMPLASAMENT TELFONIZARE
13. AVIZ SĂNĂTATEA POPULAȚIEI CONFORM PREVEDERILOR ORDINULUI MINISTRULUI SĂNĂTĂȚII NR.119/2014
14. ACT DE REGLEMENTARE EMIS DE AUTORITATEA COMPETENTĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI
15. AVIZ MINISTERUL CULTURII
16. AVIZ, CONTRACT SALUBRITATE
17. DOVADA ACHITĂRII TAXEI R.U.R. PENTRU P.U.D.
18. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

PIESE DESENATE

DENUMIREA PLANȘEI	SCARA	NR. PLANȘĂ
1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	1:2000	U.00-1
2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	1:2000	U.00-2
3. SITUAȚIE EXISTENTĂ	1:500	U.01



4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:500	U.02
5. DESFĂȘURATĂ STRADĂ	1:200	U.03
6. REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:500	U.04
7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	1:500	U.05
8. PLAN SUBSOL	1:100	U.06
9. ILUSTRARE VOLUMETRICĂ	-	U.07



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL ACTIVITĂȚI ADMINISTRATIVE ȘI SPAȚII DE INTERES PENTRU PUBLIC, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER, AMPLASARE FIRMĂ PE FAȚADĂ
BENEFICIAR	:	EPISCOPIA ROMÂNĂ UNITĂ CU ROMA, GRECO-CATOLICĂ DE CLUJ-GHERLA
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
DATA ELABORĂRII	:	MAI 2022

Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31 și are o suprafață totală de 872 mp, cu o formă regulată în înțeleș urban. Terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 345619, nr. CAD. 345619, se află în proprietatea Episcopiei Române Unite cu Roma, Greco-Catolică de Cluj-Gherla. Prin P.U.D.-ul de față se propune reglementarea terenului studiat în scopul construirii unui imobil mixt cu funcțiuni de interes public la parter și spații de birouri la nivelurile superioare. Zona studiată se află în U.T.R. ZCP_M4 – Zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală, conform P.U.G. Cluj-Napoca.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- stabilirea alinierilor construcțiilor;
- stabilirea relației cu vecinătățile;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului.



Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

La elaborarea prezentului P.U.D. s-au folosit date din:

- P.U.G. General al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/ 23.12.2014;
- Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca nr. 153/20.01.2022;
- documentația „STUDIU GEOTEHNIC” elaborat de S.C. Geotehnic Consult S.R.L.;
- documentația topografică.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul (teren) este amplasat pe str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 31, în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și este identificat prin C.F. nr. 345619 nr. CAD. 345619, având suprafața de 872 mp. Incinta este accesibilă din str. Cardinal Iuliu Hossu.

Zona studiată, conform P.U.G., se află în U.T.R. ZCP_M4 - Zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă arterelor de importanță locală. Conform prevederilor RLU aferent P.U.G. Cluj-Napoca pentru U.T.R. ZCP_M4, indicatorii urbanistici sunt :

Pentru parcele comune :

- P.O.T. maxim = 50%
- C.U.T. maxim = 1.4
- Regimul de înălțime : (1-2S)+P+2+M, (1-2)S+P+2+1R
- H max = 12.00m

Spațiu verde pe sol natural = 30%

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

În prezent parcela studiată este accesibilă din strada Cardinal Iuliu Hossu, prin intermediul unui podeț amenajat peste cursul Canalului Morii.



3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI

Terenul are o suprafață de 872 mp și este proprietatea privată a Episcopiei Române Unită cu Roma, Greco Catolică de Cluj-Gherla.

Terenul are o formă poligonală regulată și se învecinează:

- la nord – cu strada Cardinal Iuliu Hossu;
- la est – cu proprietate privată, proprietar Bota Titus-Remus;
- la sud – cu proprietate privată, Nr. Cad. 345620, proprietar Episcopia Română Unită cu Roma, Greco Catolică de Cluj-Gherla;
- la vest – cu proprietate privată, proprietar Lupaș Ana.

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de construcții. Folosința actuală a terenului : curți construcții.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20-50m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Caracterul funcțional al zonei este unul mixt, cuprinzând locuințe și dotări, spații comerciale.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE



Terenul studiat se află în proprietatea privată a persoanei juridice Episcopiei Română Unită cu Roma, Greco Catolică de Cluj-Gherla, și are o suprafață de 872mp.

Terenurile învecinate se află în proprietate publică și privată.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Conform studiului geotehnic adâncimea de fundare trebuie să fie > de 2.00m față de cota terenului natural.

Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție. Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE ETC.)

Terenul este liber de construcții.

3.9. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Din punct de vedere edilitar, zona din care face parte terenul studiat este echipată corespunzător la rețelele de alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Prin obiectivul studiat se propune:

1. Construirea unui imobil mixt cu spații de interes pentru public la parter, spații pentru birouri fără acces public împreună cu spațiile anexe aferente la parter și la etajele superioare, respectiv garaj auto și spații pentru depozitare la subsol. Imobilul va avea regimul de înălțime S+P+2+1R;
2. Amenajarea terenului, prin realizarea unor trotuare și platforme dalate, respectiv plantarea spațiilor verzi pe sol natural;
3. Refacerea împreuirii pe limitele de proprietate nordică, estică și vestică.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Prin tema de proiect se dorește realizarea unui imobil mixt cu spații organizate pe nivele astfel:

- la subsol: garaj auto, spații tehnice și spații pentru depozitare;
- la parter: spații de interes pentru public, spații pentru birouri fără acces public cu



anexele aferente;

- la etajul 1, etajul 2 și etajul retras : spații pentru birouri fără acces public cu anexele aferente.

Clădirea propusă se va realiza în regim de construire deschis, conform cerințelor R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

Retragerea față de aliniament va fi de 8.50m, în conformitate cu alinierea imobilelor existente alăturate.

Imobilul propus va fi amplasat pe fâșia de teren având adâncimea maximă de 35m de la aliniament.

Retragerile imobilului propus față de limitele de proprietate sunt:

- la nord – 8.50m (front la strada Cardinal Iuliu Hossu);
- la est – minim 3.00m;
- la sud – minim 15.80m;
- la vest – minim 4.25m.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Clădiri existente : S construită = 0 mp ;

S desfășurată = 0 mp

Clădire propusă : S construită = 213.95 mp ;

S desfășurată totală = 1059.89 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCES PENTRU UTILAJE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)

Clădirea propusă se va realiza în regim de construire deschis, conform cerințelor R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca, cu retragere față de aliniament de 8.50m, în conformitate cu alinierea imobilelor existente învecinate.

Imobilul propus va respecta prin amplasare pe parcela studiată zona constructibilă având adâncimea maximă de 35m de la aliniament. Adâncimea imobilului propus este de 25.40m.

Imobilul propus va respecta retragerile față de limitele laterale de proprietate de min. jumătate din înălțimea clădirii, respectiv min. 3.00m. Regimul de înălțime propus este S+P+2+1R, iar înălțimea maximă este de 12.00m, ceea ce conferă imobilului propus aspectul integrării armonioase în frontul sudic al străzii Card. Iuliu Hossu, prin respectarea înălțimii clădirilor învecinate ce se înscriu în acest front.

În situația propusă, la fel ca și în situația existentă, accesul pe terenul studiat se va realiza din strada Cardinal Iuliu Hossu, pe limita de proprietate nordică. Se va asigura atât accesul auto, cât și cel pietonal, care se vor realiza comasat, prin intermediul unei porți având sensul de deschidere înspre terenul studiat și care va fi inclusă în planul împrejuririi de pe limita de



proprietate nordică, la capătul podețului de acces. Lățimea accesului va fi de 3.15m, corespunzătoare lățimii podețului menționat.

Accesul în imobilul propus se va realiza pe fațada estică a acestuia.

4.5. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

În prezent cadrul natural este dominat de spațiile plantate din curțile parcelelor învecinate. Pe terenul studiat există 4 arbori de talie înaltă, evidențiați în ridicarea topografică pe terenul studiat. Prin proiect se propune menținerea acestor arbori și amenajarea unui spațiu verde pe sol natural, cu plantații de vegetație de înălțime mică.

Spațiul verde pe sol natural propus prin proiect este de min. 30.00%, respectiv 261.60 mp.

4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Funcțiunile propuse, atât prin R.L.U. aferent P.U.G. mun. Cluj-Napoca, cât și dezvoltate prin P.U.D., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freactice, aerului și fonic, nefiind necesare măsuri speciale de protecție a mediului.

Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate, iar evacuarea acestora se va realiza prin contract cu firme specializate.

4.7. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI)

Regimul de înălțime propus este de S+P+2+1R. Înălțimea maximă este de 12.00m.

P.O.T. maxim propus = 50.00%

4.8. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim propus = 1.4

4.9. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Suprafață teren	= 872 mp
Suprafață construită existentă	= 0 mp
Suprafață desfășurată existentă	= 0 mp
Suprafață construită propusă	= 213.95mp
Suprafață construită pentru calcul P.O.T. propusă	= 213.95 mp
Suprafață desfășurată totală propusă	= 1059.89 mp
Suprafață desfășurată pentru calcul C.U.T. propusă	= 801.17 mp
P.O.T. existent	= 0.00%
C.U.T. existent	= 0.00



P.O.T. maxim propus	= 50%
C.U.T. maxim propus	= 1.4
P.O.T. realizat	= 25%
C.U.T. realizat	= 1.0

4.10. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE , RACORDURI)

Imobilul va fi racordat la rețelele existente în zonă: apă, canalizare, energie termică, gaze naturale, energie electrică.

5. CONCLUZII

Pentru implementarea propunerilor prezentului P.U.D. se vor elabora proiecte tehnice în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism care vor fi autorizate de instituțiile abilitate în acest sens.

Șef proiect | arh. Sorin Scripcariu



Întocmit | arh. Raluca Gârbovan