



FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
LOCALIZAREA ZONEI	:	STR. PARIS NR. 22, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
OBIECTIV	:	ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, GARAJ SUBTERAN, DOTĂRI ȘI LOCUINȚE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, S+P+3E+ER
BENEFICIAR	:	SC B B IMOBIL TRADE SRL
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	571/2022
DATA	:	IUNIE. 2022

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu
URBANISM	arh. Sorin Scripcariu
ÎNTOCMIT	arh. Diana Holircă



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. CERERE TIP
2. CUI
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE ÎNȚIERE
4. CERTIFICAT DE URBANISM 2148 / 10.07.2021
5. EXTRAS C.F. NR. 301057
6. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. AVIZ DIRECȚIA TEHNICĂ SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
9. AVIZ DE AMPLASAMENT SC ELECTRICA SA
10. AVIZ DE AMPLASAMENT SC COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA
11. AVIZ DE AMPLASAMENT SC DEL GAZ GRID SA
12. AVIZ DE AMPLASAMENT TELFONIZARE
13. AVIZ SĂNĂTATEA POPULAȚIEI CONFORM PREVEDERILOR ORDINULUI MINISTRULUI SĂNĂTĂȚII NR.119/2014
14. ACT DE REGLEMENTARE EMIS DE AUTORIAȚIA 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

1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ÎN P.U.G.		01
2. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	1:200	02
3. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:200	03
4. SECȚIUNE CARACTERISTICA A A , PROFIL STRADAL	1:200	04
5. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	1:200	05
6. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	1:200	06
7. ILUSTRARE VOLUMETRICĂ, COMPARTIMENTARE INTERIOARA		07
8. ILUSTRARE VOLUMETRICĂ		08



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	: P U D
INVESTITOR	: SC B B IMOBIL TRADE SRL
PROIECTANT	: S.C. S B A S.R.L.
NR. PROIECT	: 571/2022
DATA ELABORĂRII	: IUN 2022

Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Paris nr. 22 și are o suprafață totală de 489,00 m², cu o formă regulată în înțeles urban. Terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 301057, nr. CAD 301057, se află în proprietatea lui SC B B IMOBIL TRADE SRL. Prin P.U.D.-ul de față se propune reglementarea terenului respectiv în scopul construirii unui imobil mixt cu apartamente de locuit și spații destinate comerțului la parter. Zona studiată se află în U T R ZCP_M1 – Zona construită protejată, zona mixta cu regim de construire închis, adiacenta principalelor artere de trafic, 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 Primaria



Municipiului Cluj-Napoca nr. 2148/12.07.2021, din documentația „STUDIU GEOTEHNIC” elaborat de SC SOIL TESTING SRL, și documentația topografică.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul (teren) este amplasat pe str. Paris nr.22, în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și este identificat prin C.F. nr. 301057 nr. Cad. 301057, având suprafața de 489,00m². Incinta este accesibilă din str. Paris.

Zona studiată, conform P.U.G., se suprapune peste:

UTR ZCP_M1- Zona construita protejata, zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic

Conform RLU pentru UTR ZCP_M1, indicatorii urbanistici sunt :

Pentru parcele comune:

P.O.T.maxim =60% si P.O.T. max locuire = 50%

C.U.T.maxim = 2.2

Pentru parcele de colț:

P.O.T.maxim =70% si P.O.T. max locuire = 60%

C.U.T.maxim = 2.8

Spațiu verde pe sol natural =25% - în cazul unui POT max = 50%

Spațiu verde pe sol natural =15% - în cazul unui POT max = 70%

Regimul de înălțime - (1-3S)+P+3+M, (1-3)S+P+3+R, h max = 17,00m - în cazul parcelei comune

Regimul de înălțime - (1-3S)+P+4 , h max = 22,00m - în cazul parcelei de colț



3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATIE

In prezent parcela este accesibila din strada Paris.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Conform CF nr. 301057 terenul are o suprafata de 489,00mp si se afla in proprietatea SC B B IMOBIL TRADE SRL.

Terenul are o formă poligonală regulată și se învecinează cu:

- la nord cu proprietate privată
- la est cu proprietate privată
- la sud cu strada Paris
- la vest cu proprietate privată

3.3 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Pe teren exista o constructie cu urmatorul regim de inaltime : C1 – P . Functiunea acestora este de locuire. Caldirea este propusa spre demolare. Folosinta actuala a terenului : curti constructii.

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 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 - 50 m), 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 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Caracterul functional al zonei este unul mixt , cuprinzand locuinte si dotari, spatii comerciale.

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

Terenul este in proprietatea persoanei juridice : SC B B IMOBIL TRADE SRL, si are o suprafata de 489,00mp.

Terenurile invecinate se afla in proprietate publica si privata.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Conform studiul geotehnic adancimea de fundare trebuie sa fie > de 3,20m fata de cota terenului natural. Zona se incadreaza in categoria cu ptential mediu spre ridicat de producere a alunecarilor de teren.

Deformatiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie sa depaseasca limita admisibila pentru tipul de constructie. Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament si in sapaturile de fundare.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE, ETC)

Pe teren exista un imobil cu regimul de inaltime P.

Structura acestora este cu fundatii din beton si piatra, zidarie de piatra si invelitoare cu tigla.



Stare acestora este relativ buna. Prin proiect se propune demolarea cladirii existente.

3.9. ECHIPAREA EXISTENTA

Din punct de vedere edilitar, zona este echipata corespunzator la rețelele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaz natural.

4. REGELEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Se propune:

1. Demolarea cladirii existente
2. Construirea unui imobil mixt (garaj subteran, dotari si spatii comerciale, locuinte), cu regimul de inaltime S+P+3E+ER
3. Amenajarea terenului, prin realizarea unor zone dalate si plantarea spatiilor verzi pe sol natural
4. Refacerea impremirii la latura nord, sud si est.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Prin tema de proiect se doreste demolarea imobilului existent si construirea unui imobil mixt. Cladirea propusa va avea urmatoare compartimentare interioara : subsoluri : parcaj auto (9 locuri de parcare) si adapost de protectia civila, parcare pentru biciclete si spatii tehnice.

Parter : 1 spatiu comercial iar la etajele superioare : locuinte (cca 9 apartamente cu 2 si 3 camere).

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Cladiri existente : S construita =191,00mp ; S desfasurata = 191,00mp

Cladire propusa : S construita= 158,40mp ; S desfasurata totala = 1400,00mp



4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCES PENTRU UTILAJE DE STINGERA INCENDIILOR. ETC.)

Cladirea propusa se va realiza in regim de construire continuu si va sustine frontul strazii Paris.

Retragerea fata de strada Paris va fi variabila (0,49m – 2,87m) . Acest teren se va dezmembra si se va inscrie in CF cu titlul de drum , pentru regularizarea profilului strazii Paris.

Imobilul propus se va construi pe limita de proprietate pe latura nordica si sudica asigurand un front continuu la strada Paris.

Adancimea imobilului este propusa ca fiind de max. 18,00m.

4.6. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

In prezent cadrul natural este determinat de spatiile plantate din curtile existente. Proiectul propune amenajarea unui spatiu verde cu loc de joaca in incinta. Se propune un spatiu plantat cu vegetatie medie pe latura vestica care sa ofere intimitate fata de cladirile invecinate.

Spatiul verde pe sol natural propus prin proiect este de min.25%. si se raporteaza la suprafata de teren ramasa dupa dezmembrare (462,87mp).

4.7. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Funcțiunile propuse, atât prin regulamentul P.U.G., cât și dezvoltate prin P.U.D., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatică, aerului și fonic, nefiind necesare măsuri speciale de protecție a mediului. Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate, iar evacuarea acestora urmând să se facă prin contract cu firme specializate.

4.8. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI)

Regimul de inaltime propus este de S+P+3E+ER. Inaltimea maxima este de 19,80m. La nivelul aticului etajului retras cota superioara este de 16,50m.



4.9. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C U T propus =2.2 in cazul parcelei comune.

4.10. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT TERITORIAL P U D

NR. CRT.	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	CLADIRE EXISTENTA	191,00	39,05	-	-
2	CLADIRE PROPUSA	-	-	158,40	32,39
3	SPATIU VERDE PE SOL NATURAL	209,00	42,74	117,00	23,92
4	CIRCULATIE PIETONALA	89,00	18,21	173,46	34,99
5	PARCARI PARTER	-	-	40,14	8,20
6	TOTAL	489,00	100,00	489,00	100,00

Spatiu verde pe sol natural = 25% din Suprafata teren
ramasa dupa dezmembrarea terenul destinat regularizarii
strazii Paris (462,87mp)

4.11 ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RETELE , RACODURI)

Imobilul va fi racordat la retelele existente in zona : apa, canalizare, energie termica, gaze naturale, energie electrica.

5. CONCLUZII

Pentru implementarea propunerilor prezentului PUD se vor elabora proiecte tehnice in conformitate cu prevederile acestei documentatii de urbanism care vor fi autorizate de institutiile abilitate in acest sens.

Șef proiect | arh. Sorin Scripcariu

Întocmit | arh.Diana Holircă