



FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	:	P.U.D.
LOCALIZAREA ZONEI	:	MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. LUTOASĂ NR. 1- STR. ANDREI MUREȘANU NR. 4
OBIECTIV	:	DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII(C1,C2) PUD ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
BENEFICIAR	:	BELSER TRADE INVEST SRL
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	461/2022
DATA	:	IULIE 2022



LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu
URBANISM	arh. Sorin Scripcariu
ÎNTOCMIT	arh. Mădălina Cîmpean



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. CERERE TIP
2. COPIE C.U.I
3. ANUNȚ ÎN ZIAR DE INIȚIERE
4. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2859 DIN 29.07.2020
5. EXTRAS C.F. NR. 338746
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 PT. DESCARCARE ARHEOLOGICA
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 P.U.G.	-----	A.00-1
2. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	-----	A.00-2
3. PLAN SITUAȚIA EXISTENTĂ	1:500	A.01



4. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:200	A.02
5. PLAN REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:500	A.03
6. PLAN OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	1:500	A.04
7. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	1:500	A.05
8. ILUSTRARE VOLUMETRICA		A.06
9. PLANSA VECINI	1:500	A.07



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI	:	DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRARILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII(C1,C2)
		PUD ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU EXECUTAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
BENEFICIAR	:	BELSER TRADE INVEST SRL
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
DATA ELABORĂRII	:	IULIE 2022

Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Lutoasă nr. 1-str. Andrei Muresanu nr. 4, fiind o parcelă de colț și are o suprafață totală de 411 mp, cu o formă neregulată în înțeles urban. Terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 338746, nr. CAD. 338746, se află în proprietatea beneficiarului SC Belsera Trade Invest SRL. 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 locuințe la nivelurile superioare. Zona studiată se află în U.T.R.RrM1- Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării-Zona mixtă cu regim de construire închis, 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. 2859/29.07.2020;
- documentația „STUDIU GEOTEHNIC” elaborat de S.C. Soil Testing S.R.L.;
- documentația topografică.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul (teren) este amplasat pe str. Lutoasă nr. 1-str. Andrei Mureșanu nr. 4, în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și este identificat prin C.F. nr. 338746 nr. CAD. 338746, având suprafața de 411 mp. Fiind o parcelă de colț, incinta este accesibilă din str. Lutosă și din str. Andrei Mureșanu.

Zona studiată, conform P.U.G., se află în U.T.R.RrM1- Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării-Zona mixtă cu regim de construire închis. Conform prevederilor RLU aferent P.U.G. Cluj-Napoca pentru U.T.R. RrM1, indicatorii urbanistici sunt :

Pentru parcele de colț :

- P.O.T. maxim = 70%
- C.U.T. maxim = 3.2
- Regimul de înălțime : (1-3)S+P+5+R ; (1-3) S+P+6
- H max = 25.00m

Spațiu verde pe sol natural = 15%

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

În prezent parcela studiată este accesibilă din strada Andrei Mureșanu și din str. Lutoasă.



3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul are o suprafață de 411 mp și este proprietatea privată a beneficiarului SC Belsera Trade Invest SRL.

Terenul are o formă poligonală regulată și se învecinează:

- la nord – cu proprietăți private: nr cad. 12222, nr cad 277721, nr. Cad 264020, nr. Cad 332272
- la est – cu str. Andrei Mureșanu;
- la sud, sud-vest – str. Lutoasă.

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Pe terenul identificat prin C.F. nr. 338746, sunt edificate doua constructii, identificate prin CF. NR. 338746-C1, 338746-C2. Folosința actuală a terenului : curți construcții.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

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)aparitia 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.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Caracterul funcțional propus al zonei este unul mixt, de tip subcentral, 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 SC BELSERA TRADE INVEST SRL și are o suprafață de 411 mp.

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 3.00m 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.)

Pe terenul identificat prin C.F. nr. 338746, sunt edificate doua constructii, identificate prin CF. NR. 338746-C1, 338746-C2. Imobilul adiacent strazii Andrei Muresanu (C2) are un regim de inaltime Spartial+P, si o suprafata construita de 190 mp, iar constructia C1, are un regim de inaltime P, este intr-o stare avansata de degradare si are o suprafata construita de 32 mp.

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. Desființare construcțiilor existente pe amplasament;
2. Construirea unui imobil mixt cu spații comerciale la parter, spații pentru locuințe la etajele superioare, respectiv garaj auto și anexe la cele doua subsoluri. Imobilul va avea regimul de înălțime 2S+P+5+Eth;
3. Amenajarea terenului, prin realizarea unor trotuare și platforme dalate, respectiv plantarea spațiilor verzi pe sol natural;

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 2, 1: garaj auto, spații tehnice și spații pentru depozitare;



- la parter: spații comerciale, spații pentru acces locuințe cu anexele aferente ;
- la etajul 1, 2,3,4,5 : spații pentru locuințe cu anexele aferente.
- La etajul tehnic : terasă circulabilă și anexele aferente.

Clădirea propusă se va realiza în regim de construire deschis, cu acoperirea calcanelor existente ale imobilelor vecine, conform cerințelor R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

Retragerea față de aliniament va fi de 5.00m, în conformitate cu alinierea imobilelor existente alăturate.

Imobilul propus va fi avea o adâncime de 21,20m, astfel încât să acopere calcanul imobilului identificat prin nr cad 277721.

Retragerile imobilului propus față de limitele de proprietate sunt:

- la nord – 0 m (acoperire calcan);
- la est –5.00m(retragere conform str. Andrei Muresanu);
- la sud – minim 1.50m ;
- la vest – minim 5.95m.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Clădiri existente : S construită = 222 mp ;

S desfășurată = 222 mp

Clădire propusă : S construită = 170 mp ;

S desfășurată totală (CUT) = 1155 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, cu acoperirea calcanelor existente ale imobilelor vecine, conform cerințelor R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca, cu retragere față de aliniament de 5.00m, în conformitate cu alinierea imobilelor existente învecinate.

Imobilul propus va fi avea o adâncime de 21,20m, astfel încât să acopere calcanul imobilului identificat prin nr cad 277721.

Regimul de înălțime propus este 2S+P+5+Eth, iar înălțimea maximă este de 25.00m.

În situația propusă, la fel ca și în situația existentă, accesul pe terenul studiat se va realiza din strada Andrei Muresanu, pentru spatiul comercial de la parter, iar accesul auto si cel petonal pentru spatiile de locuit se va face din strada Lutoasă

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 spațiul public amenajat pe parcela identificata prin cad. Nr. 332272, in proprietatea Municipului Cluj-Napoca. Prin proiect se propune amenajarea unui spațiu verde pe sol natural, cu plantații de vegetație de înălțime mică pe latura vestica a parcelei.

Spațiul verde pe sol natural propus prin proiect este de min. 15.00%.

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 2S+P+5+Eth. Înălțimea maximă este de 25.00m.

P.O.T. maxim propus = 49,13%

4.8. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim propus = 2,84

4.9. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	m ²	%	m ²	%
Suprafata teren	411	100.00	407.1	99.05
Suprafata teren rezervata drum	0	0.00	3.9	0.95
Suprafata construita	222	54.01	170	41.36
Spatiu verde pe sol natural	125	30.41	62	15.09
Spatii libere	64	15.57	175.1	42.60
TOTAL	411	100.00	407.1	100.00
Suprafata construita (POT)	222	54.01	200	49.13
Suprafata desfasurata (CUT)	222	0.54	1155	2.84

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. Mădălina Cîmpean