

## FOAIE DE CAPĂT

### P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+2E+R

JUD. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Ghimeșului, F.N.

**BENEFICIAR: S.C. PLATINIUM CORPORATION**  
SOCACIU NICOLAE  
ALB ANA  
LUPU MARIANA

**Proiectant general: S.C. MAIATEC SRL**  
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5, et. 1

## FIȘA PROIECTULUI

<b>DENUMIRE PROIECT:</b>	<b>PUD CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+2E+R</b>
<b>AMPLASAMENT:</b>	Jud.Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Ghimeșului, F.N.
<b>BENEFICIARI:</b>	SC PLATINIUM CORPORATION SRL SOCACIU NICOLAE ALB ANA LUPU MARIANA Jud. CJ, Mun. Cluj-Napoca, str. Porumbului, nr. 9
<b>DATA:</b>	02. 2022
<b>NR. PROIECT:</b>	210/2022
<b>FAZA:</b>	P.U.D.
<b>ELABORATORUL PROIECTULUI: (PROIECTANT GENERAL)</b>	<b>S.C. MAIATEC S.R.L.</b> Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: 0771048440
<b>Cod CAEN</b>	7111
<b>PROIECTANT DE SPECIALITATE DE ARHITECTURA</b>	<b>S.C. MAIATEC S.R.L.</b> Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: 0040.752855825
<b>ȘEF PROIECT</b>	dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh
<b>PROIECTANT SPECIALITATE RUR:</b>	<b>SC NDA7 PROIECT SRL</b> Cluj-Napoca, Str. Dr. Louis Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj

*Arh. RUR Daniel Nicolae Naaghi*

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CONȚINUTUL

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>4</b>
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	5
<b>2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ</b> .....	<b>5</b>
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:.....	5
<b>3. SITUAȚIA EXISTENTĂ</b> .....	<b>5</b>
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:.....	5
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	5
3.3. Suprafața de teren construită și suprafețe libere.....	6
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.....	6
3.5. Destinația clădirilor.....	6
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor și precizarea suprafețelor ocupate.....	7
3.7. Concluziile studiului GEOTEHNIC privind condițiile de fundare.....	7
3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora.....	7
3.9. Adâncimea apei subterane.....	7
3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc).....	8
3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.).....	8
3.12. Echiparea existentă.....	8
<b>4. REGLEMENTĂRI</b> .....	<b>8</b>
4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:.....	8
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	9
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată.....	9
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea a incendiilor, etc.).....	9
4.5. Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale.....	9
4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:.....	10
4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.....	10
4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	10
4.9. Profile transversale caracteristice.....	11
4.10. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor).....	11
4.11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	11
4.12. Echipare tehnico-edilitară:.....	11
4.13. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).....	12
<b>5. CONCLUZII</b> .....	<b>14</b>

## 1. INTRODUCERE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor **SC PLATINIUM CORPORATION SRL, SOCACIU NICOLAE, ALB ANA, LUPU MARIANA**, în vederea realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+2E+R.”

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI:	P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+2E+R
ADRESA:	Mun. Cluj-Napoca, str. Ghimeșului, nr. F.N., Cluj
BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:	SC PLATINIUM CORPORATION SRL SOCACIU NICOLAE ALB ANA LUPU MARIANA Mun. Cluj-Napoca, Str. Porumbului, nr.9, Jud. Cluj
DATA ELABORĂRII	Februarie 2022
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MAIATEC S.R.L. <i>Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1,</i> <i>CUI: 36295344</i> <i>Reg.Com: J12/2609/08.07.2016</i> <i>Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA</i> <i>9930</i> <i>Tel: 0040.752855825</i>
PROIECTANT DE SPECIALITATE DE ARHITECTURĂ	S.C. MAIATEC S.R.L. <i>Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca CUI: 36295344</i> <i>Reg.Com: J12/2609/08.07.2016</i> <i>dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA</i> <i>9930</i> <i>Tel: 0040.752855825</i>
PROIECTANT SPECIALITATE RUR:	SC NDA7 PROIECT SRL <i>Cluj-Napoca, Str. Dr. Laiuss Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj</i>  <i>Arh. RUR Daniel Nicolae Naaghi</i>

## 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării constă în reglementarea străzii Ghimeșului, reglementarea accesului auto și pietonal, a modului de ocupare al terenului, a conformării arhitectural-volumetrice, studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Ghimeșului, F.N., Jud. Cluj.

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Terenul studiat se încadrează conform PUG Cluj-Napoca în UTR: RrM2- PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII. ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.
- Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul este accesibil pentru pietoni și autovehicule.  
Accesul se face din strada Ghimeșului existentă , pe latura sud-vestică a parcelei.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

**SUPRAFAȚA:** Suprafața totală a parcelei este de 4942 mp conform C.F. nr. 343714, nr.CAD 343714.





### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor și precizarea suprafețelor ocupate

Terenul este în proprietatea privată a beneficiarilor **SC PLATINIUM CORPORATION SRL, SOCACIU NICOLAE, ALB ANA, LUPU MARIANA**, conform extrasului **C.F. nr. 343714, nr.CAD 343714**, și are o suprafață măsurată de 4942 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietate publică și privată.

### 3.7. Concluziile studiului GEOTEHNIC privind condițiile de fundare

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- Amplasamentul se află în afara zonelor cuprinse în clasa cu probabilitate medie și mare de alunecare.
- Adâncimea de fundare minimă recomandată:  $D_f = -1,00$  m de la CTN.
- Condițiile hidrologice în acest perimetru sunt modeste ca urmare a poziției freaticului în raport cu suprafața terenului, acesta fiind situat la adâncimi care depășesc cotele de fundare, astfel încât afectează săpăturile pentru fundații și elementele de infrastructură ale construcțiilor.
- Natura terenului de fundare de pe amplasament și caracteristicile obiectului preconizat indică în această etapă utilizarea piloților, a radierului sau mai multe elemente de fundare (continui și/sau izolate).
- Rezistența terenului la adâncimea de 3,0-6,0 m corespunzătoare fundațiilor de subsol exprimată ca  $P_{conv} = 190-200$  kPa. De la 5,8-6,2 m adâncime stratul de balast umed asigură  $P_{conv} = 350$  kPa.
- La săpăturile care se vor executa se va ține seama de valorile scăzute până la 0 ale coeziunii și de unghiul de frecare internă al fiecărui strat în parte, pentru a stabili panta taluzelor ce vor rezulta întrucât lucrări de sprijinire sunt practic imposibil de realizat.

### 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

### 3.9. Adâncimea apei subterane

- Apă subterană s-a interceptat în nisip slab argilos, nivelul piezometric stabilizându-se la 0,90 m față de cota forajului.
-

### **3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)**

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scara MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

- Zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $a_g = 0,10g$ .

### **3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)**

Terenul este neconstruit.

### **3.12. Echiparea existentă**

În proximitatea parcelei există rețele de alimentare cu apă, gaze naturale, telefonie și cu energie electrică. Există și rețea de canalizare.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:**

Se propune:

- Construirea unui imobil mixt, cu regim de înălțime S+P+2E+R, ce va avea funcțiuni cu caracter public la parter, locuințe la parter și etaje și a unei parcuri la nivelul subsolului pentru 71 de autoturisme și 81 de biciclete;
- Amenajarea terenului, prin realizarea unor accese pietonale dalate, accese auto la parcare subterană, amenajarea a 9 locuri de parcare la parter, a unui loc de joacă pentru copii și plantarea spațiilor verzi;
- Împrejmuirea terenului.



## 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarii, se dorește construirea unui imobil mixt, cu o capacitate de 75 apartamente și 5 spații comerciale, ce vor fi distribuite astfel:

- Parter: 5 spații comerciale și 8 apartamente
- Etaj 1: 23 de apartamente
- Etaj 2: 23 de apartamente
- Etaj retras: 21 de apartamente

## 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Clădirea propusă are AC= 1720 mp, ACD = 6614 mp

## 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea a incendiilor, etc.)

Clădirea propusă va fi realizată în regim de construire închis (conform PUG Cluj-Napoca) pe latura nord-vestică, și în regim de construire deschis spre latura sud-estică, datorită corelării soluției cu propunerea pentru Culoarul de Mobilitate Nord (amplasamentul poate fi considerat parcelă de colț).

Imobilul va avea o formă neregulată, cu adâncimea maximă de 18 m pe primele două tronsoane și adâncimea de 14,81 m pe ultimul tronson.

Clădirea va fi aliniată la strada Ghimeșului conform cerințelor din PUG Cluj-Napoca .

Clădirea se va dezvolta între limitele laterale ale parcelei și va avea următoarele retrageri față de acestea:

- de la limita Sud-Vestică - în aliniament.
- de la limita laterală Sud-Estică - retragere minimă 10,74 m.
- de la limita Nord-Vestică - se realizează pe calcan conform prevederilor din PUG și RLU..
- de la limita Nord- Estică - retragere minimă de 6 m.

## 4.5. Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale

Circulația pietonală este asigurată pe alei dalate de 1,5m, combinate cu amenajarea spațiului verde.

Accesul auto se va realiza direct din strada Ghimeșului, prin gangul propus pe latura nord-vestică a parcelei, ce are o lățime de 12,73 m.

---

Parcarea pentru cele 80 de autoturisme (1 loc la fiecare locuință și un loc la fiecare spațiu comercial) urmează a fi amenajată la nivelul subsolului (71 de locuri) și parțial la sol (9 locuri).

Necesarul de parcaje:

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2 aferentă PUG Cluj-Napoca:

\*Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare/ apartament pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare/ apartament pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp
- 1 loc parcare biciclete / apartament

⇒ Necesari locuri de parcare pentru 75 de apartamente = 75 de locuri de parcare asigurate la nivelul subsolului și solului

\*Funcțiuni terțiare - comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți

=> Necesari locuri de parcare pentru 5 spații comerciale = 5 locuri de parcare asigurate la nivelul solului

#### **4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:**

Proiectul propune crearea unei suprafețe verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetație de talie joasă, arbuști și gazon; zona adiacentă construcției propuse, la limita nord-estică a parcelei.

#### **4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

În zonă nu sunt prezente probleme semnificative de poluare - chimică, fonică, vizuală -, însă imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Imobilul nou propus se va încadra în clasa energetică A/A+, va avea un impact minim asupra mediului.

#### **4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 1780 mp și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

#### **4.9. Profiluri transversale caracteristice**

. Accesul se va face direct din drumul existent- strada Ghimeșului.

În zona studiată este propus Culoarul de Mobilitate Nord, ce presupune modernizarea străzii Ghimeșului, la un profil de 18 m, ce conține două benzi pe sens, trotuare, fâșie verde și pistă de biciclete și prelungirea acesteia până la intersecția cu strada Tulgheșului, unde se va crea un sens giratoriu.

#### **4.10. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Regimul de înălțime propus este de S+P+2E+R.

Clădirea va avea o înălțime de 10 m la aticul etajului neretras, măsurată de la nivelul trotuarului și o înălțime de 12 m la aticul etajului retras, măsurată de la nivelul trotuarului.

P.O.T. propus= 34,80 %

Conform certificatului de urbanism nr. 3695 din 16.12.2021, se prevede un P.O.T. maxim de 60%, UTR\_RrM2, pentru parcelele comune.

#### **4.11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

Prin proiect se propune C.U.T. = 1,34

Conform cu certificatul de urbanism nr. 3695 din 16.12.2022, se prevede un C.U.T. maxim de 1,8, UTR\_RrM2, pentru parcele comune.

#### **4.12. Echipare tehnico-edilitară:**

##### **4.12.1. ALIMENTARE CU APĂ**

Situația existentă: în proximitatea parcelei există rețea de apă.

Propunere: Alimentarea cu apă se va face prin branșament și racord a clădirii la rețeaua existentă.

##### **4.12.2. CANALIZARE**

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de canalizare.

Propunere: Evacuarea apelor uzate se va face prin racord la rețeaua de canalizare existentă.

##### **4.12.3. ENERGIA TERMICĂ**

---

Situația existentă: pe parcela studiată nu există rețele de energie termică.

Propunere: Se propune alimentarea prin intermediul unei centrale de bloc de energie termică pentru fiecare scară în parte.

#### 4.12.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situația existentă: pe parcelă există rețele de gaze naturale.

Propunere: Alimentarea cu gaze naturale se va face prin racordare la rețeaua existentă și branșament.

#### 4.12.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de alimentare cu energie electrică.

Propunere: Alimentarea cu energie electrică se va face prin racordare la rețeaua existentă și branșament.

### **4.13. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

#### *4.13.1. Indicatori urbanistici:*



<b>TEREN:</b>			
Act proprietate teren:	C.F. nr. 343714 CAD:343714		
Suprafata teren	4942.00	m <sup>2</sup>	
<b>SUPRAFETE:</b>			
Aria construita	1720.00	m <sup>2</sup>	
Aria desfasurata	6614.00	m <sup>2</sup>	
<b>INDICI URBANISTICI:</b>			
	MAXIM		PROPUS
P.O.T.	60.00	%	34.80 %
C.U.T.	1.80		1.34
<b>INALTIMI FATA DE COTA 0.00 PARTER (323)</b>			
	MAXIM		PROPUS
Regim de inaltime	2S+P+2E+Er		2S+P+2E+Er
ATIC	12.00		10.00
Total	16.00		12.00
<b>Nr. Apartamente estimate</b>	75 Apartamente		
<b>Nr. Spatii comerciale</b>	5 SPATII		
<b>Locuri de parcare</b>	80 Locuri din care 71 loc. la subsol		
<b>Locuri de parcare biciclete</b>	80 Locuri		
<b>BILANT TERITORIAL</b>			
DENUMIREA	ARIA		PROCENT
Construit	1720.00	m <sup>2</sup>	34.80 %
Fasie cedata pentru reglementarea strada ghimesului	237.00	m <sup>2</sup>	4.80 %
Pavaj auto	200.00	m <sup>2</sup>	4.05 %
Terase peste subsol	560.00	m <sup>2</sup>	11.33 %
Trotuar	330.00	m <sup>2</sup>	6.68 %
Loc de joaca pt. copii	100.00	m <sup>2</sup>	2.02 %
Spatii verzi pe sol natural	1780.00	m <sup>2</sup>	36.02 %
Punct gospodaresc Ingropat selectiv- 4	15.00	m <sup>2</sup>	0.30 %
<b>CATEGORII SI CLASE DE IMPORTANTA:</b>			
DENUMIREA	ACT		INCADRAREA
Categorie de importanta	HG 776-1997		C
Clasa de importanta	PI00-1-2013		III
<b>ZONA SEISMICA:</b>			
Tc = 0.7 (s)	ag = 0.10 (g)		



## 5. CONCLUZII

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor cuprinse în HGR nr 525/1996, Republicată și Regulamentul General de Urbanism, și în conformitate cu Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

De asemenea la baza întocmirii acestei documentații a stat și Certificatul de urbanism anexat documentației (reglementările PUG Cluj-Napoca) și VOL. 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR, precum și Reglementările UTR- Cluj-Napoca

Prezentul PUD se încadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, va ridica valoarea urbanistică a zonei și va răspunde nevoilor actuale de locuire și protecția mediului înconjurător.

Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR Noaghi Daniel Nicolae