



---

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE, AMENAJĂRI ȘI RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE SHOWROOM CORP C1, AMPLASARE TOTEM, REFAȚADIZARE, AMPLASARE FIRME LUMINOASE PE FAȚADĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

str. Calea Turzii nr. 251, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar: **EURIAL INVEST SRL**  
B-dul Iuliu Maniu nr. 572-574, sector 6, București

Faza proiect: **P.U.D.**

Proiectant: **MOUA STUDIO SRL**  
Str. N. Titulescu 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. proiect: MOUA\_145 / 2021

Data: octombrie 2023

# BORDEROU

## A. ANEXE

1. Anunț în ziar privind intenția elaborării planului urbanistic de detaliu
2. Certificat de urbanism nr. 2569/17.08.2021
3. Extras C.F. nr. 254533
4. Documentație topo cu inventar de coordonate + PAD
5. Studiu geotehnic cu verificare la cerința Af

## B. PIESE SCRISE

1. Memoriu justificativ

## C. PIESE DESENATE

- |    |                                |      |
|----|--------------------------------|------|
| 1. | Plan de încadrare în zonă      | A.01 |
| 2. | Situație existentă             | A.02 |
| 3. | Reglementări urbanistice       | A.03 |
| 4. | Reglementări edilitare         | A.04 |
| 5. | Obiective de utilitate publică | A.05 |
| 6. | Perspective volumetrice        | A.06 |



MOUA STUDIO SRL  
CUI RO37281142 | J12/1190/2017

office@moua.ro  
+4 0744 896098 | +4 0757 145447

## FOAIE DE CAPĂT

Proiectant general: MOUA STUDIO SRL

Coordonator proiect urbanism: arh. urb. Mihaela Vrabete

Echipa de proiect: arh. urb. Mihaela Vrabete

arh. urb. stag. Oana Burnete



# MEMORIU JUSTIFICATIV

*pentru*

---

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE, AMENAJĂRI ȘI RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE SHOWROOM CORP C1, AMPLASARE TOTEM, REFAȚADIZARE, AMPLASARE FIRME LUMINOASE PE FAȚADĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

str. Calea Turzii nr. 251, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar: **EURIAL INVEST SRL**  
B-dul Iuliu Maniu nr. 572-574, sector 6, București

Faza proiect: **P.U.D.**

Proiectant: **MOUA STUDIO SRL**  
Str. N. Titulescu 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. proiect: MOUA\_145 / 2021

Data: octombrie 2023

# CONȚINUT

## 1. INTRODUCERE

- 1.1.Date de recunoaștere a documentației
- 1.2.Obiectul lucrării

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1.Concluzii din documentații deja elaborate
- 2.2.Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1.Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2.Suprafața ocupată, limite și vecinătăți
- 3.3.Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere
- 3.4.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5.Destinația clădirilor
- 3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate
- 3.7.Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare
- 3.8.Accidente de teren cu precizarea poziției acestora
- 3.9.Adâncimea apei subterane
- 3.10.Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11.Analiza fondului construit existent
- 3.12.Echiparea existentă

## 4. REGLEMENTĂRI

- 4.1.Obiectivele noi solicitate prin tema-program
- 4.2.Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor
- 4.3.Capacitatea, suprafața desfășurată
- 4.4.Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente/menținute
- 4.5.Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
- 4.6.Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei
- 4.7.Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta
- 4.8.Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării
- 4.9.Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului
- 4.10.Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi
- 4.11.Lucrări necesare de sistematizare
- 4.12.Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)
- 4.13.Coeфициentul de utilizare a terenurilor
- 4.14.Asigurarea utilităților
- 4.15.Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

## 5. CONCLUZII

# MEMORIU JUSTIFICATIV

## 1. INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

<b>Denumirea obiectivului:</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE, AMENAJĂRI ȘI RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE SHOWROOM CORP C1, AMPLASARE TOTEM, REFAȚADIZARE, AMPLASARE FIRME LUMINOASE PE FAȚADĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE</b>
<b>Amplasament:</b>	str. Calea Turzii nr. 251, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Beneficiar:</b>	<b>EURIAL INVEST SRL</b>
<b>Proiectant general:</b>	<b>MOUA STUDIO SRL</b>
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>P.U.D.</b>
<b>Data elaborării:</b>	Octombrie 2023

### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului SC EURIAL INVEST SRL în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația "PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE, AMENAJĂRI ȘI RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE SHOWROOM CORP C1, AMPLASARE TOTEM, REFAȚADIZARE, AMPLASARE FIRME LUMINOASE PE FAȚADĂ ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", pe strada Calea Turzii nr. 251, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al corpului de proprietate studiat.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., obiectivul este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în zona de sud a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Prin P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca, zona studiată, încadrată în U.T.R. Ec, a fost reglementată ca fiind zonă de activități economice de tip comercial – en detail desfășurate în unități de mari dimensiuni (big box, mall, showroom). Zona din care face parte prezentul amplasament este dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall, etc., de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anume profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în clădiri dedicate, de tip big box.

Surse documentare:

- Documentația topografică
- Certificatul de Urbanism nr. 2569/17.08.2021
- P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca
- Regulamentul Local de Urbanism

### 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

În zonă nu au fost realizate alte documentații care să includă suprafața de teren ce face obiectul prezentului studiu.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații, identificat prin C.F. nr. 254533, este accesibil din str. Calea Turzii - situată pe latura vestică a amplasamentului respectiv din str. Mihai Românuț - situată în partea de nord a acestuia.

Strada Calea Turzii este un drum de trafic intens, asfaltat și modernizat, cu două benzi de circulație și trotuare de ambele părți ale carosabilului. Conform P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca strada Calea Turzii este propusă pentru modernizare și lărgire la **profilul tip I.A – 54 m**.

Strada Mihai Românuț este un drum de trafic mediu cu 2 benzi și trotuare, asfaltat și modernizat. Conform P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca strada Mihai Românuț este propusă pentru modernizare și lărgire la **profilul tip III.E – 16 m**.

#### 3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața propusă pentru a fi studiată și reglementată prin P.U.D. este de 17.386 mp.

Vecinătățile sunt:

- nord: proprietăți private (nr. cad. 263842, 262374, 257860) și strada Bună Ziua
- vest: strada Calea Turzii
- est: proprietate privată (nr. cad. 262374)
- sud: proprietate privată

#### 3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Pe amplasament au fost edificate 2 construcții după cum urmează:

- Corp C1 – complex multifuncțional PEUGEOT, având regimul de înălțime D+P+E și destinația de showroom, ateliere, birouri, magazine, etc., cu o suprafață construită totală de 2.176 mp.

- Corp C2 – cabină portar, având regimul de înălțime P și o suprafață construită de 6 mp.

Restul suprafețelor sunt libere de construcții și sunt amenajate ca și spații verzi și platforme auto sau pietonale.

#### 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este dedicată activităților comerciale de tip supermarket, hypermarket, mall etc., de mari dimensiuni, cu caracter generalist sau specializate pe anume profile, cu adresabilitate zonală sau la nivelul întregului oraș, organizate în general în clădiri dedicate, de tip "big box".

#### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Vecinătatea amplasamentului este dominată de clădiri destinate activităților economice de tip comercial (showroom auto, service auto, benzinării, etc.), clădiri de locuințe colective și unifamiliale și clădiri de birouri.

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

Parcela studiată în suprafață de 17.386 mp este proprietate privată a S.C. EURIAL INVEST S.R.L., conform extrasului C.F. 254533 anexat.

Pe amplasament se regăsesc două construcții (C1 – complex multifuncțional; C2 – cabină portar) cu o suprafață construită totală de 2.182 mp.

- Suprafața construită totală = 2.182 mp

#### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Zona cercetată prezintă o înclinare generală de aproximativ 4% pe direcția SV-NE. La momentul executării forajului, terenul nu prezenta semne de instabilitate. Se vor lua măsuri de prevenire a infiltrării apelor de suprafață în teren. Apele de suprafață vor fi preluate și conduse la deșeu sigur. Se va acorda o atenție sporită modului de executare a săpăturilor. Săpăturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate.

Pentru fundare extindere/construcție nouă se propune adoptarea următoarei soluții de fundare:

- Se recomandă adoptarea unei adâncimi de fundare  $D_f \geq 1.10$  m de la C.T.N.
- La calculul terenului de fundare, pentru predimensionarea fundațiilor se va lua presiunea convențională de bază, pe straturi, conform NP-112-2014, Anexa D.
- La calculul terenului de fundare, pentru dimensionarea fundațiilor se va lua capacitatea portantă respectiv calculul la starea limită ultimă, conform NP-112-2014, Anexa F - subcapitolul F.1 Calculul capacității portante în condiții nedrenate, conform relației D.1 SR EN 1997-1.

### 3.8.ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Nu este cazul.

### 3.9.ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterană – a fost interceptată în lucrările executate în forajul F2 la adâncimea de -5.70 m fata de C.T.A. sub forma de apa de infiltratie . În perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii să se ia măsuri pentru hidroizolarea ei, precum și la prevenirea infiltrațiilor apei de suprafață în teren. Din studiile geotehnice executate în zona, apa subterana nu prezintă agresivitate chimică asupra betoanelor.

### 3.10.PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Zona seismică de calcul - valoarea de vârf ale accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR=100ani ,  $a_g = 0,10g$  și valoarea perioadei de colț,  $T_c = 0,7\text{sec}$  conform P100/1-2013.

### 3.11.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent este în stare bună iar zona este caracterizată de un mixaj între funcțiunea rezidențială, cu locuințe colective și unifamiliale, și cea economică.

Parcelarul se împarte în două categorii, cel omogen și regulat rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase) și parcelar neregulat propus spre urbanizare.

Regimul de construire este predominant izolat, cu clădiri de tip urban modern, retrase din aliniament.

### 3.12.ECHIPAREA EXISTENTĂ

Amplasamentul studiat dispune de o echipare edilitară completă (apă, canalizare, gaz, telecomunicații și energie electrică).

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1.OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării propune realizarea următoarelor lucrări la corpul C1:

- Extinderea corpului C1 în zona de nord, la nivelul parterului (peste platforma de acces în demisol);
- Amenajări și recompartimentări interioare corp C1 în zona de nord a parterului;
- Amplasare totem în apropierea limitei de proprietate spre stradă;
- Refațadizare fațada vestică (spre stradă), pe zona de intervenție;
- Amplasare firme luminoase pe fațada vestică (spre stradă), pe zona de intervenție;
- Amenajări exterioare: amenajarea parcajelor exterioare și a spațiului verde adiacent, din vecinătatea zonei de intervenție.

### 4.2.FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Destinația spațiului nou propus va fi showroom auto și punct de livrare autovehicule (reprezentanța Opel), prin extinderea și reconversia spațiului existent din zona de nord, destinat în prezent recepției autovehiculelor.

### 4.3.CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața desfășurată a extinderii propuse este de 315 mp.

### 4.4.INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE/MENȚINUTE

Obiectivul se încadrează atât volumetric cât și arhitectural în contextul și prevederile volumetrice ale clădirilor existente de pe amplasament respectiv din imediata vecinătate.

### 4.5.MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesele auto și pietonale existente nu vor suferi modificări, acestea realizându-se atât din str. Calea Turzii (latura vestică) cât și din str. Mihai Românul (latura nordică).

Spațiile neutilizate pentru construcții, circulații, puncte gospodărești sau parcaje, sunt amenajate ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru a asigura atât un ambient plăcut



cât și pentru a contribui la rețeaua de spații verzi a orașului. Procentul de spații verzi este de 33,57% din suprafața totală a parcelei.

Circulațiile pietonale din interiorul parcelei se realizează prin trotuare de gardă și alei pavate.

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

Nu este cazul.

#### 4.7. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.

#### 4.8. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Nu este cazul.

#### 4.9. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Conform CU nr. 2569/17.08.2021 terenul nu este grevat de servituti de utilitate publica dar conform P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca str. Calea Turzii este propusă pentru modernizare și lărgire - profil tip I.A – 54 m.

#### 4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Construcția propusă nu va contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent, noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil. Deșeurile menajere vor fi preluate de către firmele de salubritate, conform unui orar prestabilit printr-un contract.

De asemenea pe amplasament vor fi plantați 10 arbori, rezultând un total de 90 arbori (80 arbori existenți) în vederea dezvoltării spațiilor verzi.

#### 4.11. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE

Nu este cazul.

#### 4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIERSA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Extinderea propusă va fi amplasată în retragere față de aliniament, respectând aliniamentul construcției existente (C1) – retragerea va fi aprox. 14m.

Regimul de înălțime pentru extinderea propusă va fi D (demisol) + P (parter), cu înălțimea maximă a construcției măsurată în punctul cel mai înalt al aticului de 7,60m, la nivelul parterului.

Procentul de ocupare a terenurilor va fi în acord cu prevederile Regulamentului aferent UTR Ec.  
P.O.T. propus = 14,52%

#### 4.13. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. propus = 0,19

#### 4.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele publice existente în zonă.

#### 4.15.BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

	Suprafața [mp]	Suprafața [%]
<b>Suprafața terenului</b>	<b>17.386 mp</b>	<b>100%</b>
Suprafața construită existentă	2.182 mp	12,55%
<b>Suprafața construită propusă</b>	<b>2.525 mp</b>	<b>14,52%</b>
Suprafața desfășurată existentă	3.000 mp	-
<b>Suprafața desfășurată propusă</b>	<b>3.343 mp</b>	-
<b>Suprafața sp. verzi</b>	<b>5.319 mp</b>	<b>30,6%</b>
<b>Suprafața platforme auto / pietonale</b>	<b>9.542 mp</b>	<b>54,88%</b>
<b>Nr. locuri de parcare</b>	<b>276ș</b>	
Nr. arbori existenți	80 buc.	
<b>Nr. arbori propuși</b>	<b>90 buc. (1 arbore / 3 locuri de parcare)</b>	
<b>P.O.T.</b>	<b>14,52%</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>0,19</b>	

#### 5. CONCLUZII

Prezentul studiu urmărește integrarea funcțiunii investiției (existenderea construcției existente) în contextul urbanistic, a reglementărilor aferente, pentru a răspunde nevoilor beneficiarilor precum și a comunității din zonă. Reglementările în ceea ce privește modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirilor, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici se încadrează în contextul zonei, respectiv în condițiile regulamentului de urbanism.

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la:

- încadrarea în Planul Urbanistic General;
- circulații și echipare edilitară;
- tipul de proprietate al terenurilor.

Cluj-Napoca  
 Octombrie 2023

Întocmit,  
**arh. urb. Oana Burnete**

**Coordonator,**  
**arh. urb. Mihaela Vrabete**