

# DOCUMENTAȚIE pentru PLAN URBANISTIC DE DETALIU

---

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC ȘI SPATII DE PRODUCTIE NEPOLUANTE ȘI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

str. Fabricii de zahăr, nr. 147, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

---



Beneficiar: **RYAD ALMASRI și ORFALI EIMAN**

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

Proiectant General: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**  
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Proiectant specialitatea urbanism: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**  
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Nr. proiect: META\_009 / 2022

Data: februarie 2024

# MEMORIU TEHNIC

pentru

---

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC ȘI SPATII DE PRODUCTIE NEPOLUANTE ȘI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

str. Fabricii de zahăr, nr. 147, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar: **RYAD ALMASRI și ORFALI EIMAN**

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

Proiectant General: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**  
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Proiectant specialitatea urbanism: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**  
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Nr. proiect: META\_009 / 2022

Data: februarie 2024

## 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

### **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. Coeficientul 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 RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

<b>Denumirea obiectivului:</b>	<b>PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC ȘI SPATII DE PRODUCTIE NEPOLUANTE ȘI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE</b>
<b>Amplasament:</b>	str. Fabricii de zahăr, nr. 147, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj
<b>Beneficiar:</b>	<b>RYAD ALMASRI și ORFALI EIMAN</b>
<b>Proiectant general:</b>	<b>META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO</b>
<b>Faza de proiectare:</b>	<b>P.U.D.</b>
<b>Data elaborării:</b>	Februarie 2024

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **ALMASRI RYAD și ORFALI EIMAN** în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația "**PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC SI SPATII DE PRODUCTIE NEPOLUANTE SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE**" ce se dorește a se realiza pe str. Fabricii de zahar, nr. 147, în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj. Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G., 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 DOCUMENTATII 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 nord a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Prin P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca, zona studiată este încadrată în RrEm, reglementată ca: parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării, zona de mica producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en-gros; și o porțiune neglijabilă în UTR Em, cu destinația de zona de mica producție, servicii de tip industrial și cvasi industrial, comerț en-gros.

Funcțiunea dominantă: rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta.

Folosința actuală a terenului: curți constructii. (Autorizati de desfiintare nr. 5 din 19.01.2022 pentru „desfiintare imobile C1,C2 si C3”)

Surse documentare:

- Documentația topo-cadastrală;
- Certificatul de Urbanism nr.2887 /14.11.2022;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism – Mun.Cluj-Napoca

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații, identificat prin C.F. nr. 250561, este accesibil din Str. Fabricii de zahar situată pe latura estică a amplasamentului.

Strada Fabricii de zahar, în prezent, este în proces de modernizare, fiind o zonă construită preponderent cu cladiri de factura modesta, situate in lugul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

Accesul pe parcelă atât cel pietonal cât și cel auto se va face din str. Fabricii de Zahar.

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

Suprafața studiată și reglementată prin P.U.D. este de 816 mp.

Vecinătățile sunt:

- Nord: imobil la limita de proprietate (calcan) cu destinatie statie ITP.
- Est: str. Fabricii de zahar.
- Sud: locuinta la limita de proprietate (calcan)
- Vest: proprietate privată (ALTONI COM)

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

Amplasamentul studiat prezenta 3 constructii care s-au demolat conform Autorizatiei de Desfiintare (Autorizatie de desfiintare nr. 5 din 19.01.2022 pentru „desfiintare imobile C1,C2 si C3”).

Situația existentă înainte de demolare avea următorii indici de utilizare a terenului:

- **Suprafata teren:** 816 mp
- **Suprafata construita:** 231 mp
- **Suprafata desfasurata:** 231 mp

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

Zona din care face parte prezentul amplasament în prezent, este în proces de modernizare, fiind o zonă construită preponderent cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

- C1 – corp I: casa
- C2 – corp II: casa
- C3 – corp III: grajd cu sura

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

Parcela studiată în suprafață de 816 mp este proprietate privată a lui ALMASRI RYAD si lui ORFALI EIMAN, conform extrasului C.F. 250561 anexat.

Pe teren au fost 3 cladiri pentru care s-a obtinut autorizatia de desfiintare AD nr. 5 din 19/01/2022. Cele 3 constructii insumeaza suprafata construita de 231 mp.

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

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează definitiv în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform *Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții*, indicativ **NP 074 – 2014**. În conformitate cu anexa nr. 4 a, zona se încadrează în zona cu potențial de producere a inundațiilor datorate unui curs de apă și scurgeri pe torenți.

În conformitate cu anexa nr. 6, zona se încadrează în zona cu potențial de producere a alunecărilor – mediu – ridicat și probabilitate de alunecare medie.

Adâncimea de fundare va fi mai mare de 1,70 m (față de cota terenului actual), stratul bun de fundare este stratul de pietris cu nisip si intercalatii de nisip.

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

Terenul nu prezinta accidente.

### 3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 2,80 m.

### 3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

În conformitate cu reglementările tehnice „**Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri**” indicativ **P100-1/2013**, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are: - coeficientul **ag** egal cu **0.10 g**;

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde. Pentru zona studiată este:

-  $T_c$  (perioada de colț) este egală cu 0.7 sec.

### 3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent era în stare de degradare, iar zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip periferic pe un parcelar cu clădiri de factura modestă.

Regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișă situat la o înălțime de 12m în cazul regimului de construire deschis.

Regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișă situat la o înălțime de 12m în cazul regimului de construire închis.

- La NORD

Pe parcelă se află o construcție care s-a extins cu un corp cu funcțiunea de stație ITP.

- LA EST

Strada Fabricii de zahăr.

- LA SUD

Pe parcelă se află o construcție cu funcțiunea de locuință unifamilială în stare de degradare.

- LA VEST

Pe parcelă se află mai multe hale industriale.

### 3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Zona studiată deține toate rețelele edilitare: apă, canalizare, electricitate, gaz, internet/TV, urmand ca terenul să se racordeze la ele.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### 4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA

Tema de proiectare stabilită cu clientul prevede construirea unui depozit logistic cu regim de înălțime S+P+2, care sa adaposteasca spatii de depozitare, activitatile de productie nepoluante si administrative.

### 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Imobilul se împarte funcțional în 2 zone distincte:

1 – depozit de alimente și spațiile de preparare a hranei situat la parter și la etaj 1

2 – zona de administrație , cu unul din birouri închiriabil cu acces separat la nivelul parterului, situata la etajul 2.

### SUBSOL 1

**Suprafața construită subsol 1 : 514.18 m<sup>2</sup>**

Accesul la subsol 1, aflat la cota -3.00, se face prin nodul de circulație verticală. La nivelul subsol se află spațiile de depozitare și spații tehnice.

## PARTER

### **Suprafața construită parter: 293.11 m<sup>2</sup>**

Parterul, aflat la cota +1.00 față de cota ±0.00 = (324,40), prezintă o schemă funcțională care conține un spațiu cu funcțiuni terțiare – depozitul pentru alimente împărțit în trei zone cu temperaturi de păstrare diferite: depozit de marfă (temperatura camerei), frigider (teperatura +8°C) și congelator (teperatura -20°C), ultimele două fiind de tip cameră frigorifică de sine stătătoare. Zona de depozit este prevăzută cu un grup sanitar, oficiu pentru personal și un lift de marfă hidraulic.

La nivelul parterului, se află nodul de circulație verticală care face legătura cu celelalte etaje subsol, etaj 1 și etaj 2. În curte sunt amenajate 10 locuri de parcare și o zonă verde în partea din spate a parcelei, iar în partea din față, înspre strada Fabricii de Zahăr, sunt prevăzute 10 locuri de parcare pentru biciclete.

## ETAJ 1

### **Suprafața construită etaj 1 : 367.81 m<sup>2</sup>**

Accesul la etajul 1, aflat la cota +5.00, se face prin nodul de circulație verticală.

La nivelul etajului 1 se află spațiile de depozitare a alimentelor și a semipreparatelelor, spații de preparare, oficiu pentru personal și grupuri sanitare pe sexe. Depozitul pentru alimente este împărțit în trei zone cu temperaturi de păstrare diferite: depozit de marfă (temperatura camerei), frigider (teperatura +8°C) și congelator (teperatura -20°C), ultimele două fiind de tip cameră frigorifică de sine stătătoare.

## ETAJ 2

### **Suprafața construită etaj 2: 318.28 m<sup>2</sup>**

Accesul la etajul 2, aflat la cota +8.50, se face prin nodul de circulație verticală. La nivelul etajului 2 se află spații de birouri, care se pot închiria, dotate cu grupuri sanitare pe sexe, oficii, depozite, săli de ședințe și zone de birouri pentru fiecare spațiu administrativ.

Fluxul procesării și preparării alimentelor se va desfășura astfel: alimentele vor fi depozitate întâi la parter, urmând să fie procesate/preparate la parter și la etaj 1 în spațiile de preparare. Alimentele semipreparate/procesate rezultate vor fi apoi depozitate în spațiile de depozitare de la parter și etaj 1 (în funcție de natura acestora și la ce temperatură trebuie acestea menținute), urmând să fie livrate restaurantelor de tip „fast food”, operate de către beneficiar.

#### 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFĂȘURATĂ



Suprafața desfășurată construită a construcției propuse este de 979.2 m<sup>2</sup>, iar suprafața desfășurată este 1493.38 m<sup>2</sup>.

#### 4.4. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Obiectivul se încadrează atât volumetric cât și arhitectural în contextul și prevederile volumetrice ale clădirilor existente de pe amplasament respectiv din imediata vecinătate. Prin aspectul ei cât și prin materialele folosite, construcția propusă se încadrează în specificul arhitectural al zonei, în stil modern, internațional și cu materiale contemporane.

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

Accesul pietonal și accesul auto pe teren se vor realiza din strada Fabricii de zahăr, zonele de circulație urmând a fi pavate cu pavele din granit sau alt material natural.

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

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### 4.8. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ SI DIMINUAREA POLUĂRII

Nu este cazul.

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

Nu este cazul.

#### 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 depozitate în pubele aflate în interiorul parcelei în zona prevăzută pentru Punctul Gospodaresc și vor fi preluate de către firmele de salubritate, conform unui orar prestabilit printr-un contract.

#### 4.11. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE

Nu este cazul.

#### 4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI ÎNĂLTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

**Regimul de înălțime pentru clădirea propusă va fi S+P+2, cu acoperire în sistem acoperis terasa, cu înălțimea maximă a construcției măsurată în punctul cel mai înalt al acoperișului de maxim 12 m.**

**P.O.T. propus = 45.07%**

#### 4.13. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

**C.U.T. propus = 1.2**

#### 4.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Zona studiată deține toate rețelele edilitare: apă, canalizare, electricitate, gaz, internet/TV, urmand ca terenul să se racordeze la ele.

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

	<b>Suprafața [mp]</b>	<b>Suprafața [%]</b>
<b>Suprafața terenului</b>	<b>816 mp</b>	<b>100%</b>
Suprafața construită existentă	231mp	28.43%
<b>Suprafața construită propusă (nu se amplifică)</b>	<b>367.81 mp</b>	<b>45.07%</b>
Suprafața desfășurată existentă	231 mp	-
<b>Suprafața desfășurată propusă</b>	<b>979.2 mp</b>	-
<b>Suprafața sp. verzi</b>	<b>176.5 mp</b>	<b>21.62%</b>
<b>Suprafața platforme auto/pietonale</b>	<b>346.39 mp</b>	<b>42.44%</b>
<b>Nr. locuri de parcare</b>	<b>10 locuri de parcare – auto</b> <b>10 locuri de parcare - biciclete</b>	
<b>P.O.T.</b>	<b>45.07 %</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>1.2</b>	

## **5. CONCLUZII**

Prin prezenta documentație PUD, se propun reglementări urbanistice pentru obținerea autorizației de construire pentru construire depozit logistic și spatii de producție nepoluante și administrative, împrejmuire teren și amenajări exterioare.

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare, construcția propusă se încadrează în regulamentul local de urbanism, în specificul arhitectural al zonei.

Cluj-Napoca  
Februarie 2024

Întocmit,  
**arh. stag. Maria Scrob**

Coordonator,  
**arh. urb. Ferencz Bakos**



45103880 // J12/5064/22.10.2021

