



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

Documentație pentru obținerea

Avizului Arhitectului Șef al Municipiului Cluj-Napoca pentru:

**ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA AMENAJĂRII ZONEI DE DISTRIBUȚIE
PRIN DOTAREA CLĂDIRII EXISTENTE CU RAMPE DE
ÎNCĂRCARE/DESCĂRCARE MARFĂ ȘI CONSTRUIRE DEPOZIT**

Calea Someșeni, nr. 8, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



Beneficiar: **SELGROS CASH & CARRY S.R.L**

Proiectant: **S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L.**
CUI: 36330743, J12/2738/2016
Str. Cuza Voda, nr. 20, Florești, jud Cluj
tel. 0754452988

Simbol proiect: **183/2023**

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

Cluj-Napoca
18 iulie 2024



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ
4. REGLEMENTĂRI
5. CONCLUZII

B. PIESE DESENATE

- | | |
|------|---|
| U.01 | Plan de încadrare în zonă (sc. 1:30 000, 1:20 000, 1:10 000, 1:8 000) |
| U.02 | Plan situație existentă (sc. 1:1 500) |
| U.03 | Plan reglementări urbanistice (sc. 1:1 500) |
| U.04 | Obiective de utilitate publică (sc. 1:1 500) |
| U.05 | Reglementări edilitare (sc. 1:1 500) |
| U.06 | Ilustrare urbanistică |



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului:	ELABORARE P.U.D. ÎN VEDEREA AMENAJĂRII ZONEI DE DISTRIBUȚIE PRIN DOTAREA CLĂDIRII EXISTENTE CU RAMPE DE ÎNCĂRCARE/DESCĂRCARE MARFĂ ȘI CONSTRUIRE DEPOZIT
Amplasamentul obiectivului:	Calea Someșeni, nr. 8, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectantul lucrării:	S.C. ENDORFINA CONCEPT S.R.L. CUI: 36330743, J12/2738/2016 str. Cuza Vodă, nr. 20, Florești, jud Cluj tel. 0754452988
Beneficiarul lucrării:	SELGROS CASH & CARRY S.R.L.
Simbol proiect:	183/2023
Data elaborării:	18 iulie 2024
Faza de proiect:	P.U.D

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul principal al Planului Urbanistic de Detaliu îl constituie dotarea clădirii existente cu rampe de încărcare și descărcare marfă și construirea unui depozit pe parcela identificată cu **nr. CAD 265912**, având suprafața de **67 551 mp**.

Terenul se încadrează, conform P.U.G. Cluj-Napoca, în intravilan. Terenul se află parțial în **UTR Ec** (zonă de activități economice de tip comercial- en detail desfășurate în unități de mari dimensiuni- big box, mall, showroom), parțial în **UTR UEc** (zonă de urbanizare- zonă de activități economice de tip comercial- en detail desfășurate în unități de mari dimensiuni- big box, mall, showroom) și parțial în **UTR Ve** (zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic). **Zona de interes pentru dezvoltarea propusă se încadrează în UTR Ec, iar calculul indicilor urbanistici a fost făcut raportat la suprafața de teren încadrată în UTR Ec.**

Parcela studiată de **67 551 mp** se află în proprietatea **SC SELGROS CASH & CARRY S.R.L.** Terenul are o formă neregulată și un front la stradă de aproximativ 312.57 ml. Deoarece se propune construirea unui depozit nou și amenajare zonă distribuție, se va elabora un studiu P.U.D. pentru evidențierea modalității de conformare la prevederile Regulamentului, conform art. 32, alin.1 lit. d din Legea nr. 350/2001 modificată și actualizată. În conformitate cu prevederile RLU, aferente UTR Ec, Condiționări Primare *“intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri/corpurile de clădire, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D”*.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

Se propune dotarea clădirii existente cu rampe de încărcare și descărcare marfă și construirea unui depozit. Spațiul rămas neconstruit va fi menținut în situația actuală, cu zone verzi și minerale.

Surse de documentare

Extrase CF, P.U.G. Cluj-Napoca, Certificat de Urbanism nr. 2437/20.10.2023, ridicare topografică, Geoportal ANCPI, Google Maps, studiu geotehnic, avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:

Terenul care face studiul acestui document se situează în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, la adresa Calea Someșeni, nr. 8. Terenul poate fi identificat după cum urmează: Nr. CF 265912/UAT Cluj-Napoca, nr. CAD. 265912, cu o suprafață a terenului de 67 551 mp.

Zona cuprinde terenul magazinului Selgros, parcele libere de construcții de tip agricol și parcele cu locuințe individuale și colective. De asemenea, zona este în dezvoltare, inclusiv în ceea ce privește rețeaua de străzi și amenajarea Parcului East Park. Parcelele aferente locuirii colective și individuale au forme regulate, iar cele libere de construcții, neregulate sau de tip agricol. Zona prezintă o declivitate foarte mică, majoritatea imobilelor realizându-și accesul la nivelul parterului direct din spațiul public. Din punct de vedere al aspectelor estetice ale imobilelor din zonă, acestea nu prezintă valoare arhitecturală sau ambientală.

În imediata vecinătate a terenului care face studiul acestei documentații, în partea de nord, se află Calea Someșeni, spre vest terenuri libere de construcții pe care se va realiza East Park Cluj-Napoca, spre est terenuri libere de construcții de tip agricol, iar spre sud, drum pietruit

Parcela care face obiectul P.U.D. în suprafață de 67 551 mp este situată pe frontul sudic al Căii Someșeni, din care se face accesul pe parcelă, și este proprietate privată cu acces din spațiul public. În dreptul parcelei studiate, reglementarea Căii Someșeni va fi, conform PUG Cluj-Napoca aprobat prin HCL 579 din 06.06.2018, de **tip II.F- 26m**. Drumul pietruit va fi de asemenea reglementat, conform PUG, având profil **tip III.B- 16m**. În partea de est se va propune un nou drum, conform PUG, având profil **tip II.K.1- 23m**.

Terenul care face studiul P.U.D. se află în proprietatea beneficiarilor și conține, conform CF 265912, construcția 265912-C1 (hală centru comercial), depozit ambalaje și amenajări exterioare.

- Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

Studiile topografice și geotehnice realizate și atașate la prezenta documentație, relevă faptul că terenul din zona studiată este bun construibil.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

- Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior:
Conform P.U.G. Cluj-Napoca, **zona de interes pentru dezvoltarea propusă se încadrează în UTR Ec** (zonă de activități economice de tip comercial- en detail desfășurate în unități de mari dimensiuni- big box, mall, showroom). Propunerea va respecta regulamentul aferent UTR Ec, după cum urmează:

-POT maxim = 60.00%

-CUT maxim = 1.20.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Studiul Geotehnic atașat la prezenta documentație concluzionează faptul că terenul din zona studiată oferă condiții geotehnice favorabile realizării construcției. Împreună cu studiul topografic, cele două studii enunță faptul că pe terenul studiat nu există condiționări speciale impuse de acestea.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Trama stradală oferă accesibilitatea automobilelor și a pietonilor în zona studiată și pe terenul care face studiul acestei documentații. Prin documentația de față, nu se dorește modificarea profilului străzilor existente. Prin Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) se studiază accesul auto și pietonal la amenajările și construcțiile propuse, parcări, platforme și alei pietonale din incinta terenului.

Parcela studiată și imobilul propus au acces direct din strada Calea Someșeni.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul care face studiul P.U.D. este înscris în Cartea Funciară cu nr. 265912, având ca suprafață 67 551 mp. Terenul se situează în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj și are categoria de folosință „curți construcții” conform C.F 265912.

Vecinătățile sunt:

Sud: Strada Lucia Sturdza Bulandra;

Est: proprietate privată nr. CAD 336682, 330661;

Nord: Calea Someșeni;

Vest: proprietate privată nr. CAD 352258, 306614, terenuri libere de construcții.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

În prezent terenul care face studiul P.U.D. se află în intravilan și conține, conform CF 265912, construcția 265912-C1 (hală centru comercial- 14 068 mp), depozit ambalaje și amenajări exterioare. În total, suprafața construită este de aproximativ 14 259.64 mp.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată se află la limita dintre cartierul Someșeni și cartierul Sopor, localizate în partea de est a Municipiului Cluj-Napoca, fiind o zonă în dezvoltare și valorificare.

Zona cuprinde terenul magazinului Selgros, parcele libere de construcții de tip agricol și parcele cu locuințe individuale și colective. De asemenea, zona este în dezvoltare, inclusiv în ceea ce privește rețeaua de străzi și amenajarea Parcului East Park. Parcelele aferente locuirii colective



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

și individuale au forme regulate, iar cele libere de construcții, neregulate sau de tip agricol. Zona prezintă o declivitate foarte mică, majoritatea imobilelor realizându-și accesul la nivelul parterului direct din spațiul public. Din punct de vedere al aspectelor estetice ale imobilelor din zonă, acestea nu prezintă valoare arhitecturală sau ambientală.

3.5. Destinația clădirilor

Pe teren se află o hală- centru comercial, centru de distribuție.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat prin P.U.D. face parte din proprietatea beneficiarilor în totalitate.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei

Conform studiului Geotehnic atașat prezentei documentații.

3.8. Analiza fondului construit existent

Terenul conține, conform CF 265912, construcția 265912-C1 (hală centru comercial), depozit ambalaje și amenajări exterioare.

Analizând fondul construit prezent în zonă, se observă că zona este în proces de dezvoltare iar zona este în curs de valorificare. În imediata vecinătate se află doar câteva construcții.

3.9. Echiparea edilitară existentă

Zona este în prezent complet echipată edilitar.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Tema de proiectare constituie dotarea clădirii existente cu rampe de încărcare și descărcare marfă și construirea unui depozit pe parcela identificată cu nr. CAD 265912, având suprafața de 67 551 mp.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune dotarea clădirii existente cu rampe de încărcare și descărcare marfă pe latura vestică a acesteia și un depozit în colțul sud-vestic al clădirii existente.

Regimul de înălțime propus al imobilului existent nu se modifică, iar clădirile propuse vor avea regimul de înălțime parter.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită actuală este de 14 259.64 mp, iar cea propusă prin P.U.D. este de 544.61 mp. Astfel, rezultată că suprafața construită finală este de 14 804.25 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Rampele de încărcare și descărcare marfă vor fi alipite pe latura vestică a clădirii existente, iar depozitul va fi construit pe locul platformei de depozitare din colțul sud-vestic al clădirii existente. Se respectă retragerile minime conform UTR Ec.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

▪ Accese pietonale și auto

Accesul pietonal și auto se vor menține, ele realizându-se în continuare de pe latura nordică a parcelei, din Calea Someșeni. Cele două accese vor fi separate și nu se vor perturba una pe cealaltă.

▪ Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Utilajele pentru stingerea incendiilor vor avea acces la imobilul propus din Calea Someșeni.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Construcțiile propuse se vor armoniza cu clădirea existentă, organizarea parcelei și a circulațiilor și va prelua limbajul arhitectural al acesteia.

4.6. Principii de intenție asupra construcțiilor existente

Intervențiile vor respecta stilul clădirii existente și vor menține coerența și caracterul unitar al întregului complex. Materialele și texturile folosite vor fi cele folosite în prezent pe fațadele Selgros. Intervenția nu va perturba circulațiile auto și pietonale și va îmbunătăți fluxul vehiculelor de transport marfă.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Prezenta documentație nu va modifica profilul străzilor existente și nici accesul pietonal și auto.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Spațiile verzi existente vor fi menținute și nu vor suferi modificări.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul transversal al străzii nu se va modifica.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Vor exista lucrări de sistematizare care vor consta în taluzări, ziduri de sprijin și umpluturi.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

4.15. Regimul de construire

- Alinierea construcțiilor

Construcțiile propuse vor fi alipite de clădirea existentă sau în imediata proximitate, respectându-se reglementările cu privire la retragerile față de limitele de proprietate conform RLU aferent UTR-ului Ec.

- Înălțimea construcțiilor

Construcțiile propuse vor avea regimul de înălțime parter.

- Procent de ocupare a terenurilor

Conform Certificatului de Urbanism pentru UTR Ec: P.O.T. max = 60.00%

Procent de ocupare P.O.T. existent = 25.67%

Procent de ocupare P.O.T. propus = 26.65%

- Coeficientul de utilizare a terenurilor

Conform Certificatului de Urbanism pentru UTR RrM1: C.U.T.max = 1.20

Coeficientul de utilizare C.U.T. existent = 0.29

Coeficientul de utilizare C.U.T. propus = 0.30

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Toate utilitățile sunt în prezent asigurate iar buna funcționare a acestora va fi menținută, nefiind perturbată.

4.17. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

Conform P.U.G. Cluj-Napoca: **UTR Ec- zonă de activități economice de tip comercial- en detail desfășurate în unități de mari dimensiuni- big box, mall, showroom:**

POT max admis = 60.00%,

CUT max admis = 1.20.



S. C. ENDORFINA CONCEPT S. R. L.

Birou de Arhitectură și Urbanism

CUI 36330743, J12/2738/2016

Punct de lucru: Str. Dimitrie Cantemir, nr. 19, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,

Contact: office@endorfinaconcept.ro, +40754 452 988

BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Zona intervenție UTR Ec	55 530.149	100%	55 530.149	100%
Suprafață construită	14 259.64	25.67%	14 804.252	26.65%
Alei, platforme auto	27 976.83	50.38%	27 432.218	49.40%
Spații verzi	13 293.679	23.95%	13 293.679	23.95%
TOTAL=	55 530.149	100%	55 530.149	100%
UTR RrM1=	55 530.149	100%	55 530.149	100%

Prezenta documentație P.U.D. dorește ca prin proiectul propus să contribuie la funcționarea firească a clădirii existente conform normelor și legiilor în vigoare în prezent.

Deoarece se propune construirea unui depozit nou și amenajare zonă distribuție, se va elabora un studiu P.U.D. pentru evidențierea modalității de conformare la prevederile Regulamentului, conform art. 32, alin.1 lit. d din Legea nr. 350/2001 modificată și actualizată. În conformitate cu prevederile RLU, aferente UTR Ec, Condiționări Primare *“intervențiile importante vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri/corpuri de clădire, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin P.U.D”*.

Din punct de vedere urbanistic, proiectul completează clădirea existentă, nealterând imaginea acesteia. Datorită extinderii clădirii existente și construirii depozitului în locul platformei betonate de depozitare, se menține unitatea în ceea ce privește amplasarea pe teren.

Pentru aceste motive proiectantul propune aprobarea prezentului Plan urbanistic de Detaliu.

Toate costurile vor fi suportate de beneficiari.

Întocmit,
arh. stag. Vlad RAȚ

Șef de proiect,
arh. urb. Alida VIȘAN