



FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE	:	P.U.D.
LOCALIZAREA ZONEI	:	MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. TRAIAN VUIA NR. 7, JUD. CLUJ
OBIECTIV	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII), AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER
BENEFICIAR	:	S.C. GGC IMOBILIARE S.R.L.
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
NUMĂR PROIECT	:	691/2024
DATA	:	iulie 2024

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT	arh. Sorin Scripcariu
URBANISM	arh. Sorin Scripcariu
ÎNTOCMIT	arh. Raoul Vintila



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI	:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE SI SERVICII), AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER
BENEFICIAR	:	S.C. GGC IMOBILIARE S.R.L.
PROIECTANT	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
DATA ELABORĂRII	:	iulie 2024

Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, strada Traian Vuia numărul 7 și are o suprafață totală de 1381.0 mp, cu o formă poligonală neregulată. Terenul identificat prin extrasul C.F. nr. 341201, nr. CAD. 341201, se află în proprietatea S.C. GGC IMOBILIARE S.R.L. Prin P.U.D.-ul de față se propune reglementarea terenului studiat în scopul construirii unui imobil cu funcție mixtă – servicii la parter și locuințe colective la etajele superioare. Zona studiată se află în U.T.R. RRM2 – Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării zonamixte 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 aliniilor;
- 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. 405/04.03.2024;
- documentația „STUDIU GEOTEHNIC”
- documentația topografică.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Imobilul (terenul) este amplasat pe str. Traian Vuia nr. 7, în municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj și este identificat prin C.F. nr. 341201 nr. CAD. 341201, având suprafața de 1381.0 mp. Incinta este accesibilă din strada Traian Vuia, cat si de pe strada Infratirii.

Zona studiată, conform P.U.G., se află în U.T.R. RRM2 – Parcelar riveran arterelor de importanta locala, destinat restructurarii zonamixta cu regim de construire inchis. Conform prevederilor RLU aferent P.U.G. Cluj-Napoca pentru U.T.R. RRM2, indicatorii urbanistici sunt :

Pentru parcele de colt:

- P.O.T maxim = 70.0%
- C.U.T. maxim = 2.2
- Regim de inaltime = (1-2S) + P + 4E
- H maxim = 20.00 m
- Spatiu verde pe sol natural = 15.0%

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

În prezent parcela studiată este accesibilă din strada Traian Vuia, cat si de pe strada Infratirii.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul are o suprafață de 1381.0 mp și este proprietatea privată a S.C. GGC IMOBILIARE S.R.L.



Terenul are o formă poligonală neregulată și se învecinează:

- la nord – cu proprietate privată;
- la est – cu proprietate privată;
- la sud – cu strada Traian Vuia;
- la vest – cu strada Infratirii.

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de construcții. Folosința actuală a terenului : curți construcții.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul actual este definit de spatii cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factura modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități aparute:

- a) trafic ce se desfasoara in spatii urbane neadecvate, subdimensionate;*
- b) mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile/parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluarii fonice, vizuale etc., desfasurate frecvent in conditii improvizare, precare, neadecvate;*
- c) pierderea intimitatii curtilor locuintelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activitati – parcare, depozitare etc;*
- d) degradarea calitatii locuirii si diminuarea prezentei acesteia;*
- e) volum mare de transport de marfuri pentru aprovizionare si desfacere;*
- f) degradarea spatiului public, parcare in exces;*
- g) adaptarea, transformarea, extinderea nefireasca a cladirilor existente, structural inadecvate altor functiuni;*
- h) aparitia unor constructii noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determina o diversitate negativa, rezultat al lipsei unei reglementari clare si unitare.*

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR – CARACTERUL PROPUȘ

Spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral. Organizarea urbana pe principiul cvartalului, cu fronturi inchise. Cladiri dispuse in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa situata la o inaltime de 12 m, cu tipologii de tip compact – L,U,C,O etc.



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

Terenul studiat se află în proprietatea privată a persoanei juridice S.C. GGC IMOBILIARE S.R.L., și are o suprafață de 1381.0mp.

Terenurile învecinate se află în proprietate publică și privată.

3.7. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE ETC.)

Terenul este liber de construcții.

3.8. 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. Construirea unui imobil cu funcțiune mixta - spații de interes pentru public la parter, spații comerciale, respectiv casa scarii care face accesul catre etajele superioare unde se afla locuirea colectiva, maxim 22 de apartamente;
2. 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 : garaj auto, adapost de protectie civila
- la parter: spații de interes pentru public – spații comerciale;
- la etajul 1, etajul 2, etajul 3 si etajul 4 : apartamente.

Clădirea propusă se va realiza în regim de construire închis. Clădirea este amplasată în aliniament. În scopul largirii strazii Infratirii și regularizării strazii Traian Vuia, se va dezmembra



o suprafata de aproximativ 248.20 m² din suprafata totala a terenului – 1381.0 m².

Retragerile imobilului propus față de limitele de proprietate sunt:

- la sud – clădirea este amplasată în aliniament (front continuu strada Traian Vuia, dupa dezmembrare);
- la est – alipire la calcanul existent;
- la nord – minim 13.00m;
- la vest – minim 3.50 m

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Clădiri existente : S construită = 0 mp ;

S desfășurată = 0 mp

Clădiri propusa : S construită = 600.0 mp ;

S desfășurată = 2486.33 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.)

Cladirea propusa se va realiza in regim de construire inchis, conform cerintelor R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca, amplasat in aliniament, in conformitate cu alinierea imobilelor existente invecinate.

Imobilul propus va respecta retragerea de H(inaltimea) fata de limita posterioara de proprietate, unde se afla UTR Lip care are destinatia de locuire de tip individual.

In situatia propusa, accesul auto pe parcela studiata si catre subsol se va realiza din strada Infratirii, iar accesese pietonale vor fi distribuite (acces spatiu comercial 1, acces spatiu comercial 2, acces locuire colectiva) pe cele 2 laturi aflate in relatie cu strazile Traian Vuia si Infratirii. Latimea accesului auto, va fi de 6.00m. Locurile de parcare, in numar de 5, destinate spatiilor comerciale de la parter se vor afla pe sol + un loc de parcare destinat aprovizionarii spatiilor comerciale, iar cele destinate locuirii, in numar de 22, se vor afla in subsol.

Imobiul propus va respecta retragerile si alinierea, conform cerintelor R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca. Regimul de inaltime propus este de S+P+4E, iar inaltimea maxima de 17.40m.

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

Pe terenul studiat nu există arbori.

Prin proiect se propune amenajarea unui spațiu verde pe sol natural, cu plantații de vegetație de înălțime mică, mijlocie și înaltă.



Spațiul verde pe sol natural propus prin proiect este de min. 15.00%, respectiv 170.0 mp.

Se va planta 1 arbore, cu circumferința minimă de 35 cm măsurată la 1 m de la colet, la fiecare 100 mp de spațiu verde pe sol natural.

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 freatică, 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 S+P+4E. Înălțimea maximă este de 17.40m.

P.O.T. maxim propus = 70.00%

4.8. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

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

4.9. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

Suprafața teren = 1381.0 mp

Suprafața teren dezmembrată = 248.20 mp

Suprafața totală teren după dezmembrare = 1132.80 mp

Suprafața teren aflată în UTR RrM2 = 1130.15 mp

Suprafața construită existentă = 0 mp

Suprafața desfasurată existentă = 0 mp

Suprafața construită propusă = 600.0 mp

Suprafața construită pentru calcul P.O.T. propusă = 600.0 mp

Suprafața desfasurată pentru calcul C.U.T. propusă = 2486.33 mp

P.O.T. existent = 0.00%

C.U.T. existent = 0.00

P.O.T. maxim propus = 70.0%

C.U.T. maxim propus = 2.2



4.10. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE , RACORDURI)

Imobilul va fi racordat la rețelele existente în zonă: apă, canalizare, energie termică, gaze naturale, energie electrică.

4.11. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Locurile de parcare pentru autovehicule sunt asigurate pe sol pentru cele destinate spațiilor comerciale de la parter, 6 la număr, și în subsol, pentru cele destinate locuirii, 22 de la număr, total de 28 de locuri de parcare. Pentru parcarele bicicletelor se vor asigura în subsol, număr de 28.

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. Raoul Vintilă