

MEMORIU TEHNIC – faza P.U.D.

I. DATE GENERALE

| | |
|------------------------|--|
| Denumirea obiectivului | ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE CASA PORTAR SI AMENAJARE PLATDORME AUTO, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE |
| Amplasament | Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Parcul Industrial TETAROM I, str. Taietura Turcului, nr. 47 |
| Beneficiar | AGRESSIONE GROUP S.A. in calitate de REZIDENT S.C. TETAROM S.A. in calitate de ADMINISTRATOR al terenului Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Parcul Industrial TETAROM I, str. Taietura Turcului, nr. 47 |
| Proiectant general | S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786 |
| Numar proiect | 1163 / 2015 |
| Faza de proiectare | P.U.D. |

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

II. 01. Obiectul proiectului

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE CASA PORTAR SI AMENAJARE PLATDORME AUTO, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, OPERATIUNI NOTARIALE** pentru amplasamentul din Cluj-Napoca, Parcul Industrial TETAROM I, str. Taietura Turcului, nr. 47.

Rolul documentatiei este de a detalia si aprofunda conditiile de amplasare a cladirii, dotare edilitara, circulatii carosabile si pietonale, accese, precum si caracteristicile volumetrice in ceea ce priveste gradul de ocupare al terenurilor si regimul de inaltime.

Terenul, aflat in proprietate privata, este situat in municipiul Cluj-Napoca, in incinta Parcului Industrial TETAROM I, pe str Taietura Turcului, nr. 47, in afara zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Documentatia de fata presupune studierea unei parcele de teren in vederea construirii unui imobil, casa portar, si amenajarea unor platforme auto pentru zona de andocare a T.I.R. –urilor aferenta halei existente pe parcela cu nr. CAD 320407 si autorizata cu A.C. nr.1017 din 13.07.2016.

Surse de documentare

Cadru legal pentru intocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare; Indicativ G M 009 – 2000 "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu"

Certificat de Urbanism nr. 5026 din 25.10.2017 eliberat de Primaria Municipiului Cluj Napoca;

Ridicarea topografica

Extrase CF: nr. 321890

-proprietar JUDETUL CLUJ in administrarea Consiliului Judetean CLUJ prin S.C. TETAROM S.A.

-drept de suprafie pentru AGRESSIONE GROUP SA

Planul de amplasament si delimitare a imobilului, anexa la actele de proprietate a terenului.

PUG Municipiu Cluj-Napoca

U.T.R. - ID conf. PUZ reactualizare PUZ- TETAROM- Zona Economica- Vest Cluj-Napoca - ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

P.O.T. max. admis = 50 % si

Regim max. de inaltime: **S+P+1E**

U.T.R. - Ei conf P.U.G. - ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

P.O.T. max. admis = 60 % si

C.U.T. max. admis = **1.2 ADC/mp teren**

S-a solicitat prin certificatul de urbanism sus mentionat, intocmirea unei documentatii de urbanism la faza PUD pentru stabilirea de reglementari noi cu privire la accesele auto si pietonale, retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural volumetrica, modul de ocupare a terenului, etc.

II. 02. Încadrarea în zonă – Amplasament

Concluzii si documentatii deja elaborate

Surse de documentare:

Ridicarea topografica

P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca

P.U.Z. - reactualizare PUZ- TETAROM- Zona Economica- Vest Cluj-Napoca

Ridicare topografica – extras de plan Cadastral de Carte Funciara

Zona studiată se situează în intravilanul municipiului Cluj – Napoca, str. Taietura Turcului Nr. 47, în interiorul terenului administrat de S.C. TETAROM S.A. cunoscut sub numele de Parcul Industrial Tetarom I.

U.T.R. - ID conf. PUZ reactualizare PUZ- TETAROM- Zona Economica- Vest Cluj-Napoca - ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

P.O.T. max. admis = 50 % si

Regim max. de inaltime: **S+P+1E**

U.T.R. - E1 conf P.U.G. - ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

P.O.T. max. admis = 60 % si

C.U.T. max. admis = 1.2 ADC/mp teren

Categoria de impozitare:

Terenul este încadrat în zona de impozitare "D" conform HCL 715/2000, completata cu HCL 209/2003.

III. SITUATIA EXISTENTA

III. 01. Accesibilitate la caile de circulatie

Amplasamentul studiat are latura de nord, în lungime de aprox 52m, aferenta strazii Taietura Turcului (drum de incinta Parc TETAROM I), strada de cat. III, cu prospect de 8.75m din care parte carosabila 7.00m; strada este prevazuta cu trotuar si rigole betonate, modernizate.

III. 02. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Parcela studiată prin PUD , în suprafata de 2097mp este libera de constructii si este proprietatea JUDETULUI CLUJ în administrarea Consiliului Judetean Cluj prin S.C. TETAROM S.A.

Vecinatatile amplasamentului studiat sunt urmatoarele:

- La nord: drum de acces.
- La vest : proprietatea JUDETULUI CLUJ în administrarea Consiliului Judetean Cluj prin S.C. TETAROM S.A. (rezident AGRESSIONE GROUP S.A.)
- La est: proprietatea JUDETULUI CLUJ în administrarea Consiliului Judetean Cluj prin S.C. TETAROM S.A. (rezident S.C. AGRESSIONE EXPRES-IMPEX S.R.L.)
- La sud: proprietatea JUDETULUI CLUJ în administrarea Consiliului Judetean Cluj prin S.C. TETAROM S.A. (rezident AGRESSIONE GROUP S.A.)

Terenul care a generat PUD -ul este liber de constructii si are o forma trapezoidala fiind orientat cu latura lungă la nord ca front la strada.

Terenul nu se afla în zona protejata.

Amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati edilitare existente in zona: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare, termoficare, CATV, asigurate de catre administratorul S.C. TETAROM S.A.

III. 03. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, analiza fondului construit existent, destinatia cladirilor

Zona studiata este supusa in ultima perioada unui ritm accelerat de dezvoltare urbanistica prin realizarea mai multor constructii noi cu destinatia preponderent industrială și regim de înălțime P+1/2E.

Din punct de vedere volumetric majoritatea constructiilor noi sunt realizate monobloc, cu diverse folosinte (corp administrativ, depozitari, servicii sau productie).

Aspectul arhitectural al acestor constructii este dat de finisaje exterioare din materiale moderne – placari metalice, sticla, pentru spatiile industriale și vopsele texturate in culori pastel, placari ceramice sau lemn pentru corpuri administrative.

III. 04. Regimul juridic al parcelelor

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, este proprietatea Consiliului Judetean Cluj și este administrat de catre S.C. TETAROM S.A. conform contractului anexat, terenul a fost inchiriat spre folosinta beneficiarului AGRESSIONE Group S.A. Parcela cu suprafata de 2 097mp este inregistrata in CF Nr.321890, nr. CAD 321890.

III. 05. Regimul economic

In prezent, parcela este libera de orice fel de constructii.

III. 06. Regiul tehnic

Conform P.U.Z. reactualizare P.U.Z.-TETAROM- Zona Economica- Vest Cluj-Napoca
UTR - ID – ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

POT max=50%
Regim maxim de înălțime S+P+1E

Conform P.U.G. Cluj-Napoca
UTR - Ei – ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

POT max=60%
CUT max=1.2 ADC/mp teren

Situatia existenta:

POT existent=0%
CUT existent=0 ADC/mp teren

III. 07. Concluziile studiului geotehnic

Investigații geotehnice

Lucrările în teren s-au realizat în perioada de 16.10.2015 – 28.10.2015. S-au executat 6 foraje geotehnice până la adâncimea diferite, impusă prin proiect. De asemenea s-au executat și 4 penetrări dinamice grele. Două dintre aceste penetrări însoțesc forajele F3(DPH03) și F4(DPH01). Forajul F3 este echipat inclinometric.

Litologie

Au fost identificate patru complexe principale: superficial, compus din sol vegetal slab dezvoltat și umplutura; complex deluvial-coluvial, în care predomină nisipurile argiloase și argilele nisipoase și includ mai multe nivele de sol vegetal îngropat; două straturi de bază de vârstă oligocenă. În poziție superioară fiind Formațiunea de Moigrad, reprezentat prin depozite continentale roșcate, cu litologii argiloase și corpuri însemnate de nisip. Limita între corpul deluvial și Formațiunea de Moigrad este graduală. Stratul de bază în poziție inferioară este Formațiunea de Mera, reprezentat prin alternanțe de straturi argiloase și nisipoase tari/cimentate și intercalații calcaroase. Forajele s-au oprit în această formațiune.

Apa subterană

Regimul hidrogeologic este reprezentat prin două complexe bine individualizate. Una freatică în poziție superioară, cu nivel liber în jur de 3-4 m față de CTN, aceste ape sunt cantonate în corpurile nisipoase ale Formațiunii de Moigrad și a complexului deluvial. Un al doilea acvifer a fost identificat în forajele F2 și F4 la adâncimi mai mari, acesta este sub presiune, având nivelul stabilizat la 1,8 m față de CTN. Acviferul este cantonat în stratele poroase ale Formațiunii de Mera.

Categoria geotehnică

Amplasamentul se încadrează în categoria geotehnică 3 cu risc geotehnic major.

III. 08. Echipare edilitara

Amplasamentul dispune de urmatoarele utilitati edilitare existente in zona: alimentare cu energie electrica, alimentare cu apa, canalizare, termoficare, CATV, asigurate de catre administratorul S.C. TETAROM S.A.

IV. REGLEMENTARI

IV. 01. Obiective solicitate prin tema

Tema de proiect consta in elaborarea P.U.D., si construirea unui imobil, casa portar si amenajare platforme auto, racorduri si bransamente. Imobilul propus va avea $S_c=12\text{mp}$ si $S_d=12\text{mp}$.

IV. 02. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Compozitia volumetrica a imobilului a fost conceputa unitar din doua volume alipite; primul volum si cel mai important este casa pentru portar si al doilea volum va fi un totem pentru firmele luminoase.

Ca urmare, inaltimea cornisei va fi la cota + 3.00m, iar inaltimea totemului va fi la cota +9.50m. Suprafata ocupata la sol va fi de 12mp.

IV. 03. Capacitatea, suprafata desfasurata

Indicatori spatiali pentru constructia propusa :

SC= 4mx3m =12mp

SD= 12mp

IV. 04. Principii de compozitie (distanțe fata de constructii existente)

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

In imediata vecinatate a amplasamentului, pe proprietatea situata la Est exista 3 imobile:

- unul cu regim de inaltime P si functiunea casa portar,
- unul cu regim de inaltime P si functiunea hala depozitare,
- iar celalalt cu regim de inaltime P+1 si functiunea de corp administrativ.

Pe proprietatea situata la Vest si Sud exista 2 imobile:

- unul cu regim de inaltime P si functiunea hala productie si depozitare,
- iar celalalt cu regim de inaltime P+1 si functiunea de corp administrativ.

Distanța între poziția imobilului propus și poziția halelor și a clădirilor administrative, aflate pe parcelele învecinate, este de peste 40m.

IV. 05. Integrarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Datorita faptului ca pe suprafata amplasamentului studiat nu exista constructii, nu se pune problema de integrare a imobilelor propuse cu cele existente.

Prin volumetrie ,conformare si amplasare cladirea propusa nu creaza niciun inconvenient pentru constructiile învecinate.

IV. 06. Organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul auto și pietonal la obiectivul analizat se va realiza din drumul de incinta a parcului Industrial Tetarom I, existent pe latura de nord a terenului.

Acest punct de acces din aleea de pe latura nordica, vor deservi atat autovehiculele cat si autoutilitarele si vehiculele de mare tonaj.

Vor fi prevazute circa 5 de locuri de parcare, rampe de andocare pentru camioane si pentru autoutilitare.

Nr. total de parcarri propuse : 5 locuri de parcare.

IV. 07. Valorificarea cadrului natural, spatii verzi

Se vor amenaja in incinta studiata platforme carosabile in suprafata de 1 665mp si spatii verzi amenajate in suprafata de 420mp, reprezentand 20% din suprafata totala a parcelei.

Pe partea de nord-est a terenului s-a propus amenajarea unei incinte-platforma gospodareasca prevazuta cu europubele pentru colectarea deseurilor.

IV. 08. Profiluri transversale caracteristice, sistematizare verticala

Terenul studiat prezinta pante sau declivitati si nu se afla la aceeasi cota cu cea a trotuarului amenajat pe flancului sudic al drumului de acces.

Pentru accesul auto si pietonal in hala sunt necesare lucrari speciale de sistematizare verticala, aceasta putandu-se realiza cu interventii minime, respectiv realizarea unor platforme si a rampe auto.

IV. 09. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu:

Amplasamentul imobilului propus se situeaza pe un teren pentru constructii din incinta Parcului Industrial TETAROM I, in afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape, etc.

Destinatia constructiei propuse (control, paza si protectie) nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igienico sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona si nu va elibera poluanti in mediu.

Apele meteorice de pe acoperis si din incinta vor fi dirijate spre canalizarea pluviala existenta.

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

IV. 10. Lucrarile necesare organizarii de santier

Organizarea de santier va fi amplasata pe un perimetru restrans, in proximitatea obiectivului de investitii. Se va amenaja o platforma impermeabilizata pentru depozitarea temporara a materialelor de constructii.

Este de mentionat ca pe amplasamentul investitiei nu se vor amplasa statii de betoane; aprovizionarea cu betoane se va realiza din statii de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice.

IV. 11. Regimul de construire (aliniere, inaltime, POT, CUT)

Alinierea. Se vor asigura retrageri de minim 2.50m fata de limitele laterale de proprietate, iar aliniamentul va fi retras cu min. 8.00m de la limita nordica (drumul de incinta a Parcului Industrial TETAROM I).

Regimul de inaltime propus va fi de P

Indicatori P.O.T. si C.U.T. pentru parcelele studiate:

Indicatori maximali admisi

POT: 60%

CUT: 1.20

Indicatori propusi

POT: 0.57%

CUT: 0.01

IV. 12. Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu energie electrica

Constructia studziata se va racorda la reseaua electrica existenta in zona, prin bransament dimensionat in functie de puterea instalata necesara si in limita acordurilor actuale

permise de furnizorul local de energie electrica; documentatia privind posibilitatea bransarii la reseaua electrica se va elabora la faza autorizatie de construire.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Se vor asigura prin racord la reseaua de alimentare cu apa si canalizare existente in zona; documentatia privind posibilitatea bransarii la reseaua de alimentare cu apa si canalizare se va elabora la faza autorizatie de construire.

Alimentarea cu agent termic

Incalzirea spatiilor propuse se va asigura prin centrala termica.

Datele privind debitele de consum si detalierea instalatiilor vor fi determinate prin documentatii specifice de specialitate intocmite pentru fiecare utilitate in parte (instalatii termice, sanitare si electrice), elaborate de societati agrementate, cf. legii.

IV. 13. Bilant teritorial

| BREVIAR INDICI URBANISTICI | | | | | |
|----------------------------|---|----------------|--------------|----------------|--------------|
| NR | | EXISTENT | | PROPUȘ | |
| | | mp | % | mp | % |
| 1 | Constructii | 0 | 0.0 | 12.00 | 0.57 |
| 2 | Platforme si parcaje auto/terase/pietonale | 0 | 0.0 | 1665.00 | 79.40 |
| 3 | Spatii verzi totale amenajate | 0 | 0.0 | 420.00 | 20.03 |
| 4 | Spatii neamenajate | 2097.00 | 100.0 | 0 | 0 |
| 5 | Suprafata pentru drum | 0 | 0.0 | 0 | 0 |
| | TOTAL GENERAL | 2097.00 | 100.0 | 2097.00 | 100.0 |
| | Din care curti constructii fara cedare drum | 2097.00 | 100.0 | 2097.00 | 100.0 |
| | C.U.T. | 0.00 | | 0.01 | |
| | P.O.T. | 0.00 | | 0.57 | |

Suprafata totala teren = 2097.00
 C.U.T. Max = 1.2
 P.O.T. Max = 60 %

Situatie existent:
 arie construita Ac = 0.00 mp
 arie desfasurata Adc = 0.00 mp

Situatie propusa:
 arie construita totala Ac = 12.00 mp
 arie desfasurata totala Ad = 12.00 mp

Nota de calcul a indicilor urbanistici:

P.O.T. existent = $0.00\text{mp} / 2097.00\text{mp} * 100 = 0.00\%$
 C.U.T. existent = $0.00\text{mp} / 2097.00\text{mp} = 0.00$

P.O.T. Propus = $12\text{mp} / 2097.00\text{mp} * 100 = 0.57\%$
C.U.T. Propus = $12\text{mp} / 2097.00\text{mp} = 0,01$

U.T.R. - ID conf. PUZ reactualizare PUZ- TETAROM- Zona Economica- Vest Cluj-Napoca - ZONA DE PRODUCTIE SI DEPOZITARE

P.O.T. max. admis = 50 % si
 Regim max. de inaltime: **S+P+1E**

U.T.R. - Ei conf P.U.G. - ZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER INDUSTRIAL

P.O.T. max. admis = 60 % si
 C.U.T. max. admis = 1.2 ADC/mp teren

V. CONCLUZII

V. 01. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la dezvoltarea zonei si integrarea din punct de vedere functional in specificul zonei si al strazii. Conform prezentului studiu bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat.

V. 02. Masurile ce decurg in continuarea PUD-ului

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de *zona cu functiuni mixte cu regim de construire inchis*.

V. 03. Punctul de vedere al elaboratorului

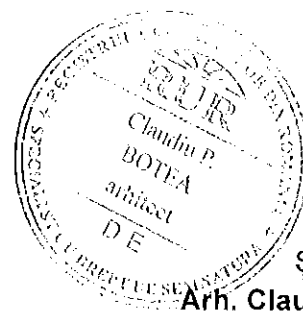
Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru investitie, se valorifica in mod optim terenul analizat asigurandu-se in acelasi timp vecinatatile corecte, in conditii optime de vizibilitate si orientare.

Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

Întocmit,
Tehn. CAD Horea Rusu



Verificat,
Arh. Cristian Bănuț



Șef proiect,
Arh. Claudiu Botea

