

FISA PROIECTULUI

denumirea proiectului

**ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA
LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE HALA SI BIROURI, AMENAJĂRI
INCINTĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE**

strada Calea Baciului, nr. 1-3 , Cluj-Napoca, Județul CLUJ

beneficiar

S.C. CONEXINSTAL S.R.L.

strada Tecuci, nr. 24 , Cluj-Napoca, Județul CLUJ

proiectant de arhitectura

S.C. ESTUDIO S.R.L.

nr. reg. com. J12/604/2007

arh. Octavian CIOTLAUS

arh. Vlad ZAHARIA

arh. Eleonora DULAU

arh. Nicolae ANDREICA

faza proiectului

DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

BORDEROU

PIESE SCRISE

1. Fisa proiectului
2. Borderou piese scrise si desenate
3. Memoriu tehnic
4. Anexe
 - - Certificat de urbanism nr. 880 din 14.03.2018
 - - Dovada titlului asupra imobilului
 - - Ridicare topo
 - - Studiu geotehnic

PIESE DESENATE

PLAN DE INCADRARE		1
SITUATIA EXISTENTA	sc. 1:500	2
REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:500	3
REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500	4
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	sc. 1:500	5

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea Primariei Mun. Cluj-Napoca, prin C.U. Nr 880 din 14.03.2018, in vederea realizarii unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru Lucrări de construire hala și birouri, amenajare incinta, refacere imprejmuire.

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumirea proiectului: **ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE HALA SI BIROURI, AMENAJĂRI INCINTĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE**

Adresa: **Calea Baciului, nr. 1-3, CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ**

Beneficiar: **S.C. CONEXINSTAL S.R.L.**

Proiectant: s.c. estudio s.r.l.
nr. reg. com. J12/604/2007

Faza: P.U.D.

Data elaborarii: 09/2018

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Prevederi ale temei: Reglementarea accesului auto și pietonal, modul de ocupare a terenului, a conformarii arhitectural volumetrica, precum și conformare privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea și configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a cladirilor.

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 1-3, CF nr 326807.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca CU nr 880 din 14.03.2018 terenul este inclus in intravilanul municipiului, in afara perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Destinatia zonei este subzona de activități economice cu caracter industrial conform PUG aprobat, incadrat în UTR- S_Ei și partial Ve

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1.ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Accesul auto si pietonal pe parcela se face pe latura nordica direct din Calea Baciului, conform cu planul topografic de situatie existenta. Latimea frontului la strada este de 66.20 m, adâncimea variaza de la 38.09 m pe latura estica, pana la 62.37 m pe latura vestica. Latimea posterioara a parcelei este de 75.24 m

3.2.SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI:

Conform extrasului CF NR. 326807, terenul se identifica prin nr.cad 326807 , se afla in proprietatea S.C. CONEXINSTAL SRL si are o suprafata masurata de 3500 mp.

Limite/Vecinatatii:

- pe latura Nordica – Calea Baciului- acces parcela
- pe latura Vestica – SC CBA Nord-Vest SRL, CF 326806
- pe latura Estica – SC. Turbotehnics SRL CAD 396.
- pe latura Sudica – paraul Nadas

3.3.SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE:

Terenul în momentul de fata este liber de constructii

Folosinta actuala a terenului : curti constructii partial pentru o suprafata de 67 mp și arabil pentru o suprafata de 3433 mp.

3.4.CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona are configuratia de zona industriala, de diferite tipologii, cu suprafete mari de teren, iar constructiile sunt retrase fata de aliniament.

3.5.DESTINATIA CLADIRILOR:

Zona are functiuni principal industriale de diverse tipuri, cum ar fi productie de materiale de constructii, productie alimentare, diverse echipamente, pana la functiuni de depozitare.

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

Terenul este in proprietatea privata apartinand S.C. Conexinstal SRL si are o suprafata masurata de 3500 mp.

Terenurile invecinate sunt in proprietate publica si privata .

3.7.CONCLUZIILE STUDIULUI GEO PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE:

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Presiunea convențională de bază a terenului bun de fundare are valoarea de 250 kPa.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

-ținând cont de regimul de înălțime al construcției proiectate, de capacitatea portantă relativ mică și de caracterul eterogen al terenului de fundare, se recomandă realizarea de fundații tip

radier general din beton armat. Radierul se va turna peste o pernă de balast, cu compactare la fiecare strat. Gradul minim de compactare recomandat este de 98%. Terenul bun de fundare apare la -1.5 m față de CTN. Fundațiile vor fi încastrate în praf nisipos cu lentile argiloase, cafeniu-deschis, consistent.

Pentru contrSolul infiltrațiilor, se recomandă execuția de hidroizolații verticale și orizontale.

În cazul apariției de infiltrații la nivelul săpăturilor de fundare, acestea vor fi drenate, iar săpăturile curățate, pentru a se asigura pe cât posibil turnarea în uscat a betonului.

Dacă vor fi executate săpături cu o adâncime mai mare de 1.5 m, acestea vor fi sprijinite permanent, pentru a se evita riscul alunecării acestora. De asemenea, se recomandă ca materialul excavat să nu fie depozitat la o distanță mai mică de 1 m de marginea săpăturii, pentru diminuarea riscului de alunecare al acesteia. Sprijinirile vor fi calculate și proiectate în funcție de adâncimea săpăturilor executate.

Se recomandă evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior; evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane și rigole impermeabile, special prevăzute cu deșeușe asigurate direct în rețeaua de canalizare, de preferat.

Apele de suprafață vor fi conduse prin rigole betonate și trotuare etanșe, pentru a nu stagna în vecinătatea construcției.

Anexele clădirii (scări, terase) vor fi fundate de regulă la aceeași adâncime cu construcția, pentru a se evita degradarea lor datorită tasărilor diferite de la un punct la altul.

La săparea fundațiilor și înainte de atingerea cotei de fundare (mai sus cu 20-30 cm), se va convoca geotehnicianul pentru recepția terenului de fundare. Anunțarea se va face cu 48 de ore înainte, pentru programare. Fără proces-verbal de recepție nu se poate turna betonul în fundații.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

Apa subterană este prezentă în zonă sub forma unei pânze freatice, cantonată în sedimente aluvionare grosiere. Nivelul hidrostatic al apei subterane este situat la adâncimi mari (sub 6 m) și nu pune probleme lucrărilor propuse. Cota apei subterane poate varia însă în funcție de regimul pluvial. Pot fi posibile și infiltrații ale apelor meteorice (de suprafață) pe fondul unui regim pluvial accentuat. Infiltrarea directă a apelor pluviale în sol este favorizată de existența unor zone depresionare, identificate prin prezența unor petece de vegetație hidrofilă pe laturile amplasamentului.

Apa subterană a fost interceptată în foraje sub forma de infiltrații slabe la adâncimea de -4.2/ -4.6 m față de cota terenului natural.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD K_s , T_c):

Municipiul Cluj-Napoca face parte din zona cu adâncimea maximă de îngheț de 80-90 cm conform STAS 6054-77, iar potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător macrozonei F

care se caracterizează printr-o valoare de vîrf a accelerației terenului $a_g = 0,08$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 100$ de ani și o perioadă de control a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURA, STARE, ETC)

Terenul este liber de construcții. În zona se afla clădiri industriale monovolum cu regimul de înălțime P-P+1 precum și clădiri cu alte funcțiuni cu regimul de înălțime P+1/P+2.

3.12. ECHIPAREA EXISTENȚA:

Imobilul de-a lungul Căii Baciului toate rețelele de alimentare cu: apa, canalizare, energie electrică și gaz natural, TV-interent.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM:

Se propune:

- Realizarea unei hale cu birouri. Corpul de hala va avea regimul de înălțime P și înălțimea la cornisa de 9 m, iar corpul de birouri va avea regimul de înălțime P+3 și înălțimea maximă de 18 m de la cota teren natural.

- Amenajarea zonelor dalate/pavate și a zonelor verzi.

- Amenajarea parcarilor auto.

- Refacerea împrejurimilor terenului.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR:

Prin tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarii se dorește realizarea unei hale cu birouri.

Corpul de hala va avea regimul de înălțime P și înălțimea la cornisa de 9 m, iar corpul de birouri va avea regimul de înălțime P+3 și înălțimea maximă de 18 m, de la cota teren natural.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURĂȚA:

Construcția propusă are $AC=1131.3$ mp; $ACD=2700$ mp.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGEREA INCENDIILOR, ETC.):

Clădirile vor fi retrase de aliniament cu minim 8.32 m.

Clădirile vor fi retrase de la limitele laterale cu minim 8.57.

Fata de limita posterioară a curții, clădirea va fi retrasă cu 9.27 m.

Accesul auto și pietonal pe parcela se va realiza direct din Calea Baciului.

Accesul auto va avea lățimea de 9.50 m pentru o mai bună circulație în zona de acces.

Accesul pietonal va avea lățimea de 1.50 m.

4.5. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE:

Circulatia pietonala este asigurata de trotuare amenajate prin grija beneficiarului in interiorul incintei. Circulatia pietonala este organizata doar în interiorul parcelei printr-o alee ce inconjoara imobilul propus.

4.6. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI:

Terenul se afla pe un teren plat între valeda paraului Nadas și Drumul European E81

Cadrul natural este prezent și pe terenul în cauza prin realizare de zone verzi amenajate.

Proiectul propune creerea unei suprafete verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetatie de talie joasa, arbursti si gazon.

4.7. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII:

In aceasta parte a orasului poluarea - chimica, fonica, vizuala - este redusa, inasa imobilul propus nu ridica probleme speciale de mediu, avand in vedere ca activitatile pe care le inglobeaza nu implica riscuri ecologice. Noile corpuri propuse se vor incadra in clasa energetica A/A+, avand un impact minim asupra mediului .

4.8. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI:

Amenajarea parcelei propune sa contribuie la dezvoltarea spatiilor verzi printr-o amenajare peisagera ce prevede suprafetei verzi amenajate de peste 790 mp, suprafata verde ce respecta procentul minim de 20%.

4.9. LUCRARI NECESARE DE AMENAJARE:

Lucrarile necesare sunt:

- plantarea de arbori și arbursti.
- crearea unor suprafete interioare pavate pentru circulatiile auto și pietonale.
- amenajare punct gospodaresc

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR):

Regimul de înălțime existent -

Regimul de inaltime propus este de P+3

Cladirea fi retrasa fata de drum cu 8.32 m.

Fata de limita sudica cladirea se va retrage cu 9.27 m.

Fata de limita estica cladirea se va retrage cu 8.57 m.

Fata de limita vistica cladirea se va retrage cu 13.60 m.

Inaltimea maxima va fi de 9.00 m pentru hala(P).

Inaltimea maxima va fi de 18.00 m pentru birouri(P+3).

4.11. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

P.O.T. Propus= -32.32%

Conform cu certificatul de urbansim nr 880 din 14.03.2016, se prevede un P.O.T. maxim de 60%, UTR=S_Ei – subzona de activitati economice cu carcter industrial – mari untati industriale.

4.12. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR:

C.U.T. Propus = 0.77

Conform cu certificatul de urbansim nr 1226 din 22.03.2016, se prevede un C.U.T. maxim de 1.2, UTR=S_Ei – subzona de activitati economice cu carcter industrial – mari untati industriale.

4.13. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafata totala teren	3500, conform CF			
Constructii	0.00	0.00	1131.30	32.32
Alei auto/Alei pietonale	0.00	0.00	1403.70	40.11
Spatii verzi	3500	100.00	790.00	22.57
Alta destinatie	0.00	0.00	175.00	5.00
Total	3500.00	100.00	3500.00	100.00
Regim de inaltime	0		P+3	
Nr. locuinte individuale	0		0	
Nr. locuri de parcare auto in incinta	0		24	
P.O.T.	P.O.T. existent = 0.00%		P.O.T. propus = 32.32 %	
C.U.T.	C.U.T. existent = 0.00		C.U.T. propus = 0.77	
P.O.T. max = 60% C.U.T. max = 1.20	S teren = 3500 mp Sconstr. propusa = 1131.30 mp Sconstr. desf. prop = 2700 mp			

4.14. ASIGURAREA UTILITATILOR (SURSE, RETELE, RACORDURI):

4.14.1. ALIMENTARE CU APA

Situatia existenta: de-a lungul caili Baciului, in dreptul parcelei exista reseaua de apa publica a oraşului.

4.14.2. CANALIZARE

Situatia existenta: de-a lungul caili Baciului, in dreptul parcelei exista reseaua de canalizare publica a oraşului.

4.14.3. ENERGIA TERMICA

Noua clădire va avea o centrala termica proprie.

4.14.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situatia existenta: de-a lungul caili Baciului, in dreptul parcelei exista rețea publica de gaze naturale.

4.14.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Situatia existenta: de-alungul caili Baciului, in dreptul parcelei exista rețea publica de alimentare cu energie electrică.

5.CARACTERISTICI URBANISTICE

5.1. CARACTERISTICILE PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

a) Gradul în care planul creează un cadru pentru proiecte și alte activități viitoare, fie în ceea ce privește amplasamentul, natura, mărimea și condițiile de funcționare, fie în privința alocării resurselor:

Amplasamentul propus este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, pe un teren cu suprafața de 3500 mp. In momentul de fata terenul este liber de constructii.

Parcela este de forma triunghiulara, fiind delimitată :

- pe latura Nordica – Calea Baciului- acces parcela
- pe latura Vestica – SC Napolact SA, CF 326806
- pe latura Estica – SC. Tturbotehnics SRL CAD 396.
- pe latura Sudica – paraul Nadas

Accesul este asigurat din Calea Baciului .

Se propun următoarele:

- Realizarea unei hale și birouri. Corpul de hala vor avea regimul de înălțime P și înălțimea la cornisa de 9 m, iar corpul de bioruri vor avea regimul de înălțime P+3 și înălțimea maxima de 18 m.

- Amenajarea zonelor dalate/pavate și a zonelor verzi.

- Amenajarea parcarilor auto.

- Refacerea imprejmuirilor terenului.

b) Gradul în care planul influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau derivă din ele:

Terenul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, în zona UTR=S_Ei – subzona de activiatii economice cu carcter industrial – mari untati industriale.

c) Relevanța planului în/pentru integrarea considerațiilor de mediu, mai ales din perspectiva promovării dezvoltării durabile:

Prin dreptul parcelei studiate de-a lungul căii Baciului există rețelele publice de apă, canal energie electrică, gaze naturale ale orașului.

d) Probleme de mediu relevante pentru plan:

Prin propunerile dorite nu se vor crea probleme de mediu.

e) Relevanța planului pentru implementarea legislației naționale și comunitare de mediu:

Planul propus nu creează probleme în vederea implementării legislației naționale și comunitare de mediu.

5.2. CARACTERISTICILE EFECTELOR ȘI ALE ZONEI POSIBIL A FI AFECTATE CU PRIVIRE, ÎN SPECIAL, LA:

a) Probabilitatea, durata, frecvența și reversibilitatea efectelor:

Probabilitate sigură, pe termen lung.

b) Natura cumulativă a efectelor:

Propunerile nu generează efecte negative asupra altor planuri și programe.

c) Natura transfrontieră a efectelor:

Propunerile nu influențează alte planuri și programe, inclusiv pe cele în care se integrează sau care derivă din ele, neexistând efecte transfrontaliere.

d) Riscul pentru sănătatea umană sau pentru mediu (de exemplu, datorită accidentelor):

Nu există risc pentru sănătatea umană sau pentru mediu. Ținând cont de specificul zonei industriale, nu există emisii de noxe peste normele admise.

e) Mărimea și spațialitatea efectelor (zona geografică și mărimea populației potențial afectate):

Efectele generate de plan sunt de mici dimensiuni raportate la mărimea municipiului Cluj Napoca

f) Valoarea și vulnerabilitatea arealului posibil a fi afectat, date de:

- Caracteristicile naturale speciale sau patrimoniul cultural:

Terenul nu prezintă caracteristici speciale și nu are valoare de patrimoniu cultural.

- Depășirea standardelor sau a valorilor limită de calitate a mediului:

Prin realizarea noilor investiții nu se vor depăși valorile limită de calitate a aerului.

- Folosirea terenului în mod intensiv:

În urma amenajărilor propuse, procentul de ocupare al terenului va fi de maxim 32.32%.

Prin urmare terenul în cauză nu va fi folosit în mod intens

g) Efectele asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional:

Nu există efecte asupra zonelor sau peisajelor care au un statut de protejare recunoscut pe plan național, comunitar sau internațional.

6. CONCLUZII:

Pentru materializarea propunerilor prezentului P.U.D. nu sunt necesare măsuri speciale. Este necesară doar elaborarea proiectelor tehnice și autorizarea lucrărilor de construire pentru obiectivele vizate, în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism.

Intocmit

arh. Octavian CIOTLAUS

arh. Vlad ZAHARIA

arh. Eleonora DULAU

arh. Nicolae ANDREICA

Data:

Septembrie 2018