

S.C. Grup Arh.Stephano SRL

FISA PROIECT

DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU OBTINERE AVIZ P.U.D.

Beneficiar: **TELETEHNICA SRL**
Domiciliul: **str. Traian Vuia, nr. 66, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Obiectiv: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFINTARE IMOBIL EXISTENT , ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI SI SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament: **str. IOAN POP DE CLUJ, nr. 2 Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Proiectant general: **GRUP ARH. STEPHANO SRL**

Numar de proiect : **04 din 05.02.2018**

Faza de proiectare: **P.U.D.**

S.C. Grup Arh.Stephano SRL

LISTA DE SEMNATURI
DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU OBTINERE AVIZ P.U.D.

Beneficiar: **TELETEHNICA SRL**

Domiciliul: **str. Traian Vuia, nr. 66, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Obiectiv: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
DESFINTARE IMOBIL EXISTENT , ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI
PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL DE
BIROURI SI SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament: **str. IOAN POP DE CLUJ, nr. 2 Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Proiectant general: **GRUP ARH. STEPHANO SRL**

Proiectant general: **S.C. GRUP ARH. STEPHANO**
S.R.L.

Sef de proiect: **arh. STEFAN HEFFLER**

Coordonator proiect: **arh. Florin Pavel**

BORDEROU
DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU OBTINERE AVIZ P.U.D.

Beneficiar: **TELETEHNICA SRL**

Domiciliul: **str. Traian Vuia, nr. 66, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Obiectiv: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFINTARE IMOBIL EXISTENT , ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI SI SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament: **str. IOAN POP DE CLUJ, nr. 2 Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Proiectant general: ***GRUP ARH. STEPHANO SRL***

A. Piese scrise:

- 1. Cerere pentru emitere aviz P.U.D.**
- 2. Copie C.U.I.**
- 3. Extras C.F.**
- 4. Certificat urbanism**
- 5. Plan topografic**
- 6. Studiu geotehnic**
- 7. Dovada achitare taxe**
- 8. Avize**

- 9. Fisa proiectului**
- 10. Borderou**
- 11. Memoriu general arhitectura**

B. Piese desenate arhitectura:

| | |
|------------------------------------|--------|
| A01. Plan de incadrare in PUG | 1:5000 |
| A02. Plan de incadrare | 1:5000 |
| A03. Plan de situatie existent | 1:500 |
| A04. Plan reglementari urbanistice | 1:500 |
| A05. Plan circulatia terenurilor | 1:500 |
| A06. Plan retele utilitare | 1:500 |

S.C. Grup Arh.Stephano SRL

S.C. Grup Arh.Stephano SRL

MEMORIU GENERAL

ARHITECTURA

DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU OBTINERE AVIZ P.U.D.

Beneficiar: **TELETEHNICA SRL**

Domiciliul: **str. Traian Vuia, nr. 66, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Obiectiv: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFINTARE IMOBIL EXISTENT , ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI SI SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE TEREN**

Amplasament: **str. IOAN POP DE CLUJ, nr. 2 Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Proiectant general: ***GRUP ARH. STEPHANO SRL***

1.1 OBIECTUL PROIECTULUI

Documentatia are la baza :

-Ridicarea topografica in zona (vizata de O.C.P.I.G)

-Extrasul de carte funciara: **C.F.NR. 270585 Cluj-Napoca cu NR.CAD. si NR. TOPO.270585**

1.2 SITUATIA JURIDICA

Conform extrasului C.F. anexat prezentei documentatii ,terenul studiat se afla in proprietatea lui TELETEHNICA SRL avind C.F.NR. 270585 Cluj-Napoca cu NR. CAD si NR.TOPO. 270585.

2.1 POZITIA IN LOCALITATE :

Amplasamentul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, (zona cartier Someseni), in proximitatea aeroportului.Zona in care se doreste construirea unei cladiri de birouri cu spatii comerciale la parter are in prezent un caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea oraşului şi a traficului urban au devenit culoare importante de circulaţie, dar şi de interes.

2.2 INCADRAREA IN P.U.G.

Conform P.u.g. –ului terenul studiat se afla partial incadrat in UTR -Lip si partial in UTR – RrEt, zona fiind destinata construirii de locuinte individuale sau colective pe strazile secundare si pentru imobile destinate activităților economice cu caracter terțiar la nivel de strada principala.

Caracterul propus prin PUG in UTR – RrEt:

-Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar.

-Organizare urbană:

(a) pe principiul cvartalului, cu regim de construire închis (front continuu), în lungul arterelor majore de circulație

(b) cu regim de construire deschis (front discontinuu) în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc) în lungul arterelor majore de circulație.

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 12 m în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație.

Echipearea edilitara existenta

Zona dispune de retele de energie electrica, apa, canalizare, telefonie si gaz metan.

3.1 CONCORDANTA INTRE FUNCTIUNILE PROPUSE PRIN D.T.A.C. SI PREVEDERILE P.U.G

Documentatia se inscrie in PUG-ul aprobat, constructia propusa se incadreaza in functiunile admise in zona, dimensiunile parcelei si suprafata sint mai mari decit minimul admis in zona. Constructia propusa la strada principala va fi organizata pe principiul cvartalului inchis (front continuu) iar la strada secundara se retrage fata de aliniament cu 5m fiind organizata in pe principiul unui front discontinuu. Inaltimea propusa de S+P+E se inscrie in regulamentul zonei.

3.2 SITUATIA EXISTENTA

Terenul analizat in prezenta documentatie are o suprafata de 1280mp. Amplasamentul studiat are o forma regulata(dreptunghi), avind o un front la strada Traian Vuia de 19,16m. Terenul studiat are o pozitie privilegiata fiind o parcela pe colt. Pe teren exista construita o casa P, cu o suprafata la sol de 49mp.Casa este compusa din doua incaperi, respectiv o bucatarie si o camera. Casa existenta este retrasa de la strada Traian Vuia, fiind situata in vecinatatea limitei de nord a proprietatii.

3.3 PROPUNERE

Prin prezenta documentatie se propune desfintarea casei existenta si construirea unei cladiri de birouri cu un parter comercial.Avind in vedere regulamentul zonei, se propune cedarea pentru regularizarea drumului a unei suprafate de teren cu o latime ce variaza intre 4,48m si

4,57m pe toata lungimea frontului la strada principala. Cladirea propusa se va amplasa in regim de construire inchis raportat la strada Traian Vuia. Imobilul de birouri se va retrage fata de strada Ioan Pop de Cluj cu 5 m, fiind propus un regim de construire deschis. Cladirea propusa va avea amenajata o parcare pentru 13 masini la nivelul solului. Cladirea de birouri va fi organizata pe sistemul open space. Accesul auto pe parcela se va face din strada secundara Ioan Pop de Cluj. In curtea din spatele cladiri de birouri va fi organizata parcare si accesul auto.

Caracteristicile imobilului propus/parcela studiata

functiunea: imobil birouri

S Teren - 1280 mp

S Teren cedat pt regularizare drum - 87mp

S Teren dupa cedare - 1193mp

S Construita existenta -49mp

S Construita desfintata -49mp

S Construita nou propusa -501mp (amprenta parter)

S Desfasurata existenta - 49mp

S Desfasurata propusa - 1002mp (fara subsol)

POT existent - 3,82% (Sconstruita total- 49mp / Steren-1280mp x 100=3,82%)

POT propus - 42,0% (Sconstruita total- 501mp / Steren-1193mp x 100=42,0%)

CATEGORIA DE IMPORTANTA A CLADIRII - "C"

ZONA SEISMICA -ag=0,08g Tc= 0.7 sec

CUT existent - 0,038 (Sdesfasurata propusa- 49mp / Steren- 1280mp = 0,038)

CUT propus – 0.84 (Sdesfasurata propusa- 1002mp / Steren- 1193mp = 0.84)

Regimul de inaltime existent - P

Regimul de inaltime propus -S+P+E

Nr. de apartamente existente - 1

Nr. de apartamente desfintate - 1

Nr. TOTAL de apartamente - 0

Nr. de locuri de parcare din incinta existente - 0

Nr. de locuri de parcare din incinta propuse - 13

N r. de garaje existente - 0

Nr. loc parcare in garaj - 0

Nr. TOTAL de locuri de parcare din incinta - 13

BILANT TERITORIAL:

Spatii verzi propuse : - 247mp (20,6%)

Trotuare propuse+ terase – 104,3mp

Suprafata carosabil – 340,7mp

4.1 PROPUNERI DE REZOLVARE A ACCESELOR , A CIRCULATIEI PIETONALE

Accesul pietonal va fi realizat din strada principala (Traian Vuia).

In momentul de fata nu exista locuri de parcare amenajate pe terenul studiat. In urma reconfigurarii curtii precum si a proprietatii, se propune o parcare la nivelul solului(13 masini), accesul in curte facindu-se prin intermediul unei porti glisante avind o latime de 6m.Accesul auto se propune a se face din strada Ioan Pop de Cluj.

4.2 REGIMUL DE ALINIERE EXISTENT / PROPUȘ

Constructia existenta este retrasa fata de strada Ioan Pop de Cluj cu aproximativ 2,75m. Cladirea existenta este propusa pentru a fi desfiintata, spatiul din proximitatea casei fiind amenajat ca spatiu verde.

Cladirea propusa se va amplasata in aliniament in regim de construire inchis la strada principala (str. Traian Vuia). Imobilul de birouri se va retrage fata de strada Ioan Pop de Cluj cu 5 m, fiin propus un regim de construire deschis.

4.3 REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este de S+P+E, respectind astfel prevederile Utr-ului in care se afla terenul studiat.Cota zero va fi situata la +317,93, inaltimea maxima a constructiei fiind situata la 8,13m fata de cota zero (+325,93).Cota terenului natural este +317,80.

4.4. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Terenul va fi utilizat strict pentru construirea unei cladiri de birouri si amenajarea curtii astfel incit sa poata asigura necesarul de parcare precum si o ampla suprafata verde.

4.5 SPATII VERZI

Spatiile verzi propuse vor ocupa o suprafata de minim 20% din suprafata terenului ramas in urma cedarii de teren pentru largirea strazii Traian Vuia.

4.6.ECHIPARE EDILITARA:

Alimentarea cu apa , energie electrica, gaz se va face prin bransament la retelele existente in zona.

5.1 MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI , DE PROTECTIE SANITARA SI DE PREVENIRE SI STINGERE A INCENDIILOR

Amplasarea constructiilor si amenajarile se va face pe baza unor foraje GEO care sa determine conditiile de fundare , amplasare, izolare.

Constructiile si incintele create vor fi racordate la retelele edilitare existente in zona.

Se propune:

- reamenajarea incintei, refacerea dalajului existent dupa amplasarea garajului
- deseurile menajere se vor colecta in pubele, pe platforme special

amenajate si se vor transporta de catre o firma specializata la rampele de gunoi special amenajate.

-la proiectarea constructiei sunt respectate prevederile normativului general de PSI aprobat de Ordinul Ministerului de Interne 775/22.07.98

-la proiectarea constructiei s-a avut in vedere normele de igiena privind mediul de viata al populatiei aprobate de Ministerul Sanatatii cu ordinul 536/97.

5.2 – SOLUTII CONSTRUCTIVE SI DE FINISAJ – PROPUNERE

- structura constructiei va fi una din beton cu planseu dala.

–FINISAJE INTERIOARE. PROPUNERE

- vopsea lavabila alba.

–FINISAJE EXTERIOARE. PROPUNERE

-tencuiala decorativa alba, placaj caramida aparenta, piatra gri

ACOPERISUL SI INVELITOAREA

–tip terasa circulabila

6.1 ORGANIZAREA DE SANTIER SI MASURI DE PROTECTIA MUNCII

Lucrarile de executie se vor desfasura numai in limitele incintei detinute de proprietar. Se vor respecta normele si normativele specifice lucrarilor in constructii, fiind obligatorie supravegherea din partea unui diriginte de santier atestat si a unui responsabil cu calitatea in constructii, asigurati de beneficiar. Pe durata executarii lucrarilor de construire se vor respecta urmatoarele acte normative privind protectia muncii in constructii:

- Legea 90/1996 privind protectia muncii;
 - Ord. MMPS 578/1996 privind norme generale de protectia muncii;
 - Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 - privind protectia si igiena muncii in constructii -ed. 1995;
 - Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la inaltime;
 - Ord. MMPS 255/1995 - normativ cadru privind acordarea echipamentului de protectie individuala;
 - Normativele generale de prevenirea si stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr.775/22.07.1998;
 - Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 - Normativ C300.
- alte acte normative in vigoare in domeniu la data executarii propriu-zise a lucrarilor.

7. CONCLUZII

Prin P.U.D. se dorește realizarea investiției „**DESFINTARE IMOBIL EXISTENT, CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI SI SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE TEREN**”, ce va avea regimul de înălțime S+P+1E și amenajarea terenului rămas liber de construcții cu alei carosabile, alei pietonale, terase exterioare, o platforma pentru parcare, respectiv spații verzi amenajate, cu vegetatie de talie joasa (gazon) medie si mare. Se recomanda utilizarea speciilor locale de arbori si arbusti, precum și realizarea unui spațiu funcțional și estetic din punct de vedere arhitectural, care să îmbine arhitectura moderna cu elemente ale arhitecturii locale, având în vedere integrarea acesteia în zona studiată.

Realizarea investiției va continua tendința firească de dezvoltare a zonei și va contribui la creșterea calitativă a aspectului arhitectural și urbanistic al zonei.

Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit.

Planul Urbanistic de Detaliu va fi cuprins în cadrul P.U.G.-ului la actualizarea acestuia, după aprobarea P.U.D.-ului în Consiliul Local.

intocmit: aprilie 2019

Coordonator proiect: **arh. Florin Pavel**

Sef proiect : **arh. Stefan Heffler**

P.U.D.

Beneficiar: **TELETEHNICA SRL**
Domiciliul: **str. Traian Vuia, nr. 66, Cluj-Napoca, jud. Cluj**
Obiectiv: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFINTARE IMOBIL EXISTENT , ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI SI SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE TEREN**
Amplasament: **str. IOAN POP DE CLUJ, nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Proiectant general: **GRUP ARH. STEPHANO SRL**

Nr. Tel. 0721 248 984



Exemplar 1

Beneficiar: **TELETEHNICA SRL**
Domiciliul: **str. Traian Vuia, nr. 66, Cluj-Napoca, jud. Cluj**
Obiectiv: **ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFINTARE IMOBIL EXISTENT , ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI SI SPATII COMERCIALE, IMPREJMUIRE TEREN**
Amplasament: **str. IOAN POP DE CLUJ, nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Proiectant general: **GRUP ARH. STEPHANO SRL**

Nr. Tel. 0721 248 984



