

# FISA PROIECTULUI

denumirea proiectului

**ELABORARE P.U.D., CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI, AMENAJĂRI  
EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE**

Str. Avram Iancu, nr. 4, Cluj-Napoca.

beneficiar

**S.C. GURGHIU ENERGY S.R.L.**

proiectant de arhitectura

s.c. estudio s.r.l.

nr. reg. com. J12/604/2007

arh. Eleonora DULĂU

arh. Octavian CIOTLAUS

arh. Nicolae ANDREICA

faza proiectului

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

# BORDEROU

## PIESE SCRISE

1. Fisa proiectului
2. Borderou piese scrise și desenate
3. Memoriu tehnic
4. Anexe
  - Certificat de urbanism nr. 2473 din 15.06.2018
  - Dovada titlului asupra imobilului
  - Aviz CNMI
  - Plan Topo cu viza cadastru
  - Studiu geotehnic
  - Avize utilități

## PIESE DESENATE

ÎNCADRARE ÎN ZONA		01
SITUAȚIA EXISTENTA	sc. 1:500	02
SITUAȚIA EXISTENTA, DESFĂȘURATE STR. A.IANCU		03
REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:500	04
REGLEMENTARI URBANISTICE, SECȚIUNI, VOLUMETRIE	sc. 1:500	04'
REGLEMENTARI URBANISTICE, SECȚIUNI	sc. 1:250	05
		06
VOLUMETRIE		07-10
REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500	11
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	sc. 1:500	12

# MEMORIU TEHNIC

## **1. INTRODUCERE**

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea Primăriei Mun. Cluj-Napoca, prin C.U. Nr 2473/15.06.2018, în vederea realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE ”

### **1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:**

**Denumirea proiectului:** ELABORARE P.U.D. , CONSTRUIRE IMOBIL DE BIROURI, ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

**Adresa:** Str. Avram Iancu, nr. 4, Cluj-Napoca

**Beneficiar:** S.C. GURGHUI ENERGY S.R.L.

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

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

**Data elaborării:** 09/2018

### **1.1. OBIECTUL LUCRĂRII:**

Prevederi ale temei: Reglementarea accesului auto și pietonal, a modului de ocupare a terenului, a conformării arhitectural-volumetrică, studiu care privește o parcelă întreagă în înțeleș urban.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA**

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, Str. Avram Iancu, nr. 4.

### **2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:**

Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca nr 493/22.12.2014 terenul este inclus în intravilanul municipiului, în interiorul perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Destinația zonei este zona mixta cu regim de construire închis, adiacenta principalelor artere de trafic.

## **3.SITUAȚIA EXISTENTA**

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE:**

Accesul auto și pietonal pe parcela se face pe latura nordică, din str. Avram Iancu, printr-un gang.

### 3.2.SUPRAFAȚA OCUPATA, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI:

Conform extrasului CF NR. 282615, terenul se identifica prin nr.topo. 282615 , se afla în proprietatea S.C. GURGHIU ENERGY S.R.L. și are o suprafață măsurată de 1029 mp.

#### *Limite/Vecinătăți:*

- pe latura Sudica – sc Gurghiu Energy s.r.l.
- pe latura Vestica – Ban Elena, Bizau Ioan, str. Avram Iancu nr 2;  
- Topa Vasile, Anitan Ioan, Borza Ioan, Cotarla Ioan, str. Avram Iancu 2A
- pe latura Nordica – str. Avram Iancu
- pe latura Estica –Colegiul Național Ortodox, str. Avram Iancu nr 6

### 3.3.SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE:

Pe teren exista o construcție cu regimul de înălțime S+P+1, în care sunt 4 apartamente, cu funcțiunea de birouri. Clădirea este propusa spre demolare, fiind în curs de elaborare documentația de autorizarea a lucrărilor de demolare.

Folosința actuala a terenului : curți, gradina, teren și anexe.

### 3.4.CARACTERUL ZONEI , ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC:

Zona are configurația țesutului urban tradițional formata din clădiri dispuse în front relativ continuu, cu regimul de înălțime S(D)+P+1+(2), pe limita de proprietate dinspre strada.

### 3.5.DESTINAȚIA CLĂDIRILOR:

Zona are funcțiuni mixte de tip subcentral, dezvoltate de-a lungul principalelor artere de trafic.

Structura funcțională a zonei este eterogena, caracterizata de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public. În zona sunt prezente și clădiri monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități.

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

Terenul este în proprietatea privata aparținând S.C. GURGHIU ENERGY S.R.L. si are o suprafață măsurată de 1029 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietate publica și privata .

### 3.7.CONCLUZIILE STUDIULUI GEO PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE:

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- fundarea extinderii se va face cu încastrarea în argila nisipoasă tare.
- adâncimea de fundare recomandată: Df=-1,00m.

- se recomandă centură de tasare.
- săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.
- și în timpul executării fundațiilor se vor realiza epuizmente, deoarece contactul prelungit al terenului de fundare cu apa de infiltrație sau din precipitații poate afecta portanța acestuia și stabilitatea săpăturii.
- apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.
- lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.
- planul de fundații se va prezenta geo tehnicianului înainte de autorizare, pentru corelarea cu condițiile morfo-litologice.
- situația de pe amplasament impune asistență tehnică pe toată durata execuției lucrărilor de terasamente și fundații.

### 3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE:

#### *A. Circulația generală a apei subterane:*

Apa subterană apare ca infiltrații la -3,80m. Nu apare ca freatic.

Chimismul apei subterane este în general neutru (pH=6,6).

#### *B. Prezentă apei în forajele executate:*

Apa subterană apare în sondaje ca infiltrații slabe la -3,80m.

### 3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI (ZONA, GRAD Ks, Tc):

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

-Zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $a_g=0,10g$ .

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

Pe teren există o clădire cu regimul de înălțime S+P+1.

Structura este din zidărie de cărămidă cu fundații din piatră, planșeu din lemn și șarpantă din lemn cu învelitoare din țiglă.

Starea clădirii este în general bună, de-a lungul timpului se observa ca a fost relativ bine întreținută, nu s-au observat degradări la nivel structural.

Prin proiect se propune demolarea clădirii existente.

### 3.12.ECHIPAREA EXISTENTA:

Imobilul este racordat la rețelele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica și gaz natural.

## 4. REGLEMENTARI

### 4.1.OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM:

Se propune:

- 1. Demolarea clădirii existente
- 2. Construirea unui imobil de birouri 2S+P+3E+R, realizarea unei parcări subterane pentru 24 de autovehicule (11 locuri în subsol 1 și 13 locuri în subsol 2).
- 3. Amenajarea terenului, prin realizarea unor zone dalate și plantarea spațiilor verzi;
- 4. Refacerea împrejurimilor terenului.

### 4.2.FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR:

Prin tema de proiect stabilită împreună cu beneficiarii, se dorește demolarea imobilului existent și construirea unui imobil de birouri de clasa A.

Din punct de vedere al valorii de monument istoric, clădirea existentă propusă spre demolare este considerată de tip neutru.

Clădirea propusă va avea destinația de birouri și va avea următoarele funcțiuni:

- Subsol 2 – parcaj auto (13locuri) , ALA, rezerva apa, spații tehnice (camera pompe, centrala sprinklere, anexe)
- Subsol 1 – parcaj auto (13locuri), spații tehnice (centrala termică, centrala de tratare a aerului, camera gunoai, anexe)
- Parter: spațiu comercial/ alimentare publică la stradă ; birouri
- Etaj 1-3: birouri
- Etaj retras : birouri

### 4.3.CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA:

Clădirea existentă are AC=370.23 m; ACD=1100 mp.

Clădirea propusă are AC=520,00 mp; ACD<sub>cu subsol</sub>=3663 mp; ACD fără<sub>spații tehnice</sub> = 2263mp.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANTE FATA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGEREA INCENDIILOR, ETC.):

Clădirea propusă va fi realizată în regim de construire închis, cu front continuu.

Clădirea va avea pe latura Estică o adâncime de 21.12 ml și va închide calcanul existent. Pe latura Vestică adâncimea clădirii va fi 20,95 m .

Extinderea clădirii în curte va avea un regim de construire 2S+P+3E+R, va avea următoarele retrageri față de limitele terenului:

- de la limita laterală Estică de 5.10 ml
- de la limita Vestică de 5.10 ml
- de la limita Sudică de 20.93 – 22,24 ml.

Se va respecta retragerea de H/2 de la cornișă pentru toate retragerile.

4.5. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE:

Circulația pietonală este asigurată de alei amenajate prin grija beneficiarului în interiorul incintei și alei dalate de acces, combinate cu amenajarea spațiului verde.

Accesul auto se va realiza direct din stradă , cu viraj de dreapta și se face pe un singur fir de circulație cu lățimea de 3.50m. Accesul se va realiza cu semaforizare automată în doi timpi (roșu și verde). Lungimea accesului măsurat din parcare situată la subsol 1, până la banda de circulație este de aprox 24m. Pentru fluidizarea circulației s-au prevăzut locuri de așteptare pentru automobile atât la nivelurile subterane , cât și la nivelul parterului, unde s-a creat o alveolă de așteptare pentru o mașină.

Parcarea celor 24 de autoturisme va fi distribuită în cele 2 niveluri de subsol, 11 locuri la subsol 1 și 13 locuri la subsol 2.

Proiectul este corelat cu noua structură a circulației auto și nu va impune modificări ale carosabilului , pietonalului sau a locurilor de parcare modernizate.

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

Cadrul natural din zonă este prezent prin curțile proprietăților din zonă, astfel se creează o perdea de vegetație interioară curților, vegetație care se va păstra în mare parte.

Proiectul propune schimbarea creșterea unei suprafețe verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetație de talie joasă, arbuști și gazon; zona adiacentă construcției propuse.

#### 4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII:

În aceasta parte a orașului poluarea - chimica, fonica, vizuala - este minora, însă imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Imobilul nou propus se va încadra în clasa energetică A/A+, va avea un impact minim asupra mediului.

#### 4.8. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI:

Construcția își propune să contribuie la dezvoltarea spațiilor verzi printr-o extindere și reamenajare peisajera ce prevede suprafețe verzi amenajate de 230.20 mp.

#### 4.9. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ:

Lucrările necesare de sistematizare pe verticală:

- plantarea curții din jurul clădirii
- crearea unor suprafețe verzi direct pe sol natural.

#### 4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR):

Regimul de înălțime propus este de 2S+P+3E+R

Clădirea este aliniată, la o cornisă de 16,50-16,85 m de la nivelul trotuarului. Cornisa respectă reglementările art.10 din RLU UTR ZCP\_M1, prin care se vor alinia la o cornisă situată la 17m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50m este admisibilă. Etajul R este retras față de aliniament cu 2,40m.

Pe limitele N și E și V de proprietate, clădirea este lipită având calcane cu o înălțime maximă de 20.00 m.

Față de limita sudică clădirea se va retrage cu 20.93 – 22,24 m.

Înălțimea maximă va fi de 20 m.

P.O.T. propus = 50,53 %

Conform cu certificatul de urbanism nr. 2473 din 15.06.2018, se prevede un P.O.T. maxim de 60% , UTR.=ZCP1\_M1, pentru parcele comune.

#### 4.11. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR:

C.U.T. Propus = 2.20

Conform cu certificatul de urbanism nr. 2473 din 15.06.2018, se prevede un C.U.T. maxim de 2.2 , UTR.=ZCP1\_M1, pentru parcele comune.



#### 4.12. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT:

BILANȚ TERITORIAL	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
<b>Suprafața totala teren</b>	<b>1029, conform CF</b>			
Construcții	0	0	520.00	50.53
Alei auto/ Alei pietonale	0	0	278.80	27.10
Spatii verzi	1029	100	230.20	22.37
<b>Total</b>	<b>1029</b>	<b>100</b>	<b>1029.00</b>	<b>100</b>
Regim de înălțime	-		2S+P+3+R	
Nr. locuri de parcare auto în incinta	-		0	
Nr. de parcări în subsol	-		24	
<b>POT/ POT<sub>MAX</sub>=60%</b>	<b>0</b>		<b>50.53%</b>	
<b>CUT/ CUT<sub>MAX</sub>=2.20</b>	<b>0</b>		<b>2.20</b>	
<b>S<sub>teren</sub>=1029 mp</b>	<b>S<sub>constr.</sub>=520.00 mp</b>		<b>S.D fără sp. tehnice=2263 mp</b>	
			<b>S.D cu subsol=3663 mp</b>	

#### 4.13. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI):

##### 4.13.1. ALIMENTARE CU APA

Situația existentă: pe parcela studiată există rețea de apă

##### 4.13.2. CANALIZARE

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de canalizare.

##### 4.13.3. ENERGIA TERMICA

Situația existentă: pe parcela studiată nu există rețele de energie termică.

Propunere: Se propune alimentarea prin intermediul unei centrale proprii de energie termică.

##### 4.13.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situația existentă: pe parcela există rețele de gaze naturale

##### 4.13.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de alimentare cu energie electrică.

## **5. 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.

Întocmit

arh. Eleonora DULĂU

arh. Octavian CIOTLĂUȘ

arh. Nicolae ANDREICA

Data:

august 2019