



Str. Fericirii, nr.20, ap.2
tel./fax: 0364-114.537
e-mail: office@citystudio.ro
400217 Cluj Napoca, Romania

Depozit legume-fructe, sediu administrativ

Proiect nr. 10/2019

Beneficiar: SC Co &Si SRL

Amplasament: str. Platanilor, nr. 18, Cluj Napoca, jud. Cluj

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. CITY STUDIO S.R.L.
Str. Fericirii, nr. 20, ap. 2
Cluj-Napoca



Str. Fericirii, nr.20, ap.2
tel./fax: 0364-114.537
e-mail: office@citystudio.ro
400217 Cluj Napoca, Romania

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 10/2019

Beneficiar: SC Co &Si SRL

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. CITY STUDIO S.R.L.
Str. Fericirii, nr. 20, ap. 2
Cluj-Napoca

Obiectul: Depozit legume-fructe, sediu administrativ

Amplasament: str. Platanilor, nr. 18

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect: Arh. Petrina Mirela

BORDEROU

Proiect nr. 10/2019

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase CF
- Documentatie cadastrala avizata OCPI pentru PUD
- Avize conform CU
- Studiu geotehnic
- Memoriu de arhitectura

B) Piese desenate:

- Plan de incadrare in PUG/zona 1:2000/5000
- Plan de situatie existentA 1:500
- Plan reglementari urbanistice 1:500
- Plan informarea si consultarea populatiei 1:500
- Plan reglementari edilitare 1:500
- Plan obiective de utilitate publica 1:500

MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 10/2019

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: Depozit legume-fructe, sediu administrativ

Amplasamentul obiectivului si adresa:
str. Platanilor, nr. 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectantul lucrarilor: S.C. CITY STUDIO ARCHITECTURE S.R.L.
Str. Fericirii, nr. 20, ap.2
Cluj-Napoca

Beneficiarii lucrarilor: SC Co&Si SRL

Perioada de executie propusa: 2019-2020

Suprafata terenului studiat:
 $S_{\text{teren}} = 2069.00$ mp (conform CF anexat)

I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea proiectelor necesare în vederea aprobării **Planului Urbanistic de Detaliu pentru construire depozit legume-fructe, sediu administrativ**, pe terenul proprietate privată situat pe Str. Platanilor nr. 18, Cluj-Napoca, jud. Cluj

II. INCADRAREA ÎN ZONA:

II.1. Situația obiectivului în cadrul localității:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Terenul se află în proprietatea beneficiarilor.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Conform planului de încadrare în zona, terenul are ca limită estică str. Platanilor, pe celelalte laturi fiind învecinat de proprietăți private.

Conform PUG, terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

UTR=RrEm-parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării – zona de mică producție, servicii de tip industrial și cvasiindustrial, comerț en gros.

POTmax=60.00%;

CUTmax=1.2

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la caile de comunicații:

Accesul auto și cel pietonal se face din strada Platanilor.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafața terenului studiat este de 2069.00 mp, conform CF:314572; CAD: 314572. Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 56.24 m, respectiv 43.23 m.

Suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere:

Pe parcela nu există construcții.

POT existent=**0%**

CUT existent=**0**

Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:

Caracterul actual al zonei este definit de spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltate pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes. Numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati aparute la nivelul acestor zone, au antrenat un proces de declin urban.

Destinatia zonei:

Parcelar riveran arterelor de circulatie, destinat restructurarii – zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert en gros.

Regimul juridic al terenurilor:

Suprafata terenului studiat este de 2069.00 mp, conform CF:314572; CAD: 3314572, situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 56.24 m, respectiv 43.23 m. Terenul se afla in proprietatea beneficiarului si este liber de constructii. Parcela este grevata de servitutea de utilitate publica – str. Platanilor – profil tip III.B de 18 m, iar suprafata din terenul studiat, grevata de servitute, se va inscrie in alt CF cu destinatia de teren rezervat pentru servitute de utilitate publica.

Analiza geotehnica:

S-a executat un studiu geotehnic (intocmit SC GEOGNOZIS SRL – ing. Eugen-Sorin Dan), prin care terenul studiat este incadrat in categoria geotehnica 1, risc geotehnic redus.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)
-exista umpluturi

Parametri seismici ai zonei:

Valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0.10$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR=225$ de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de $T_c=0.70$ secunde potrivit normativului P100-1-2013.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

- **La est:** Str. Platanilor, iar peste strada este un bloc P+3 amplasat in sistem deschis, in UTR=Ei;
- **La sud:** teren in proprietate privata, fara constructii, in UTR=RrEm;
- **La vest:** teren in proprietate privata, fara constructii, in UTR=UEm;
- **La nord:** Cladire cu regim de inaltime Parter+anexe gospodaresti amplasate in sistem deschis, in UTR=RrEm.

Echipare existenta:

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, telecomunicatii, apa si gaz.

IV. REGLEMENTARI

Obiective noi solicitate prin tema program:

Se propune construirea unei hale de depozitare de legume-fructe cu sediu administrativ – dispus pe doua niveluri. Propunerea vizeaza transformarea caracterului actual al zonei si transformarea acesteia intr-un teritoriu urban cu caracter cvasiindustrial, de comert en gros, cu o structura functionala complexa si echilibrata.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Se propune construirea unei hale de depozitare de legume-fructe si sediu administrativ.

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Imobilul propus tine cont de retragerea fata de aliniament ale imobilelor construite la strada Platanilor si de servitutea de utilitate publica conform PUG in vigoare.

Avand in vedere specificitatea parcelei, diferenta mare de nivel intre latura estica si cea vestica, imobilul propus va fi partial ingropat. Cladirea se va retrage fata de latura nordica cu 3 m, pe latura sudica rezultand o curte generoasa care dispune de suficient spatiu de manevra pentru autovehiculele care vor frecventa curtea.

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- parter: spatii depozitare, hol, casa scarii, birou facturare, vestiar, gr. sanitar personal, oficiu;

- etaj partial: casa de scara, spatii de birouri, sala de sedinte, oficiu, grup sanitar;

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiei propuse:

S teren =2069.00 m² (1972.75 m² dupa dezmembrarea pentru utilitate publica)

S construita=498 m²

S construita calcul POT=498 m²

S desfasurata=598.8 m²

S desfasurata pt. calcul CUT=598.8 m²

Regim de inaltime=P+Epartial

H atic fata de cota teren amenajat =+8.45 m

Hmaxim =+8.45 m

Sdepozitare= 397.00 mp

Suprafata utila birouri= aprox. 70 mp => 2 locuri parcare

Nr. locuri de parcare pentru autoturisme propuse : 4 locuri

Nr. locuri de parcare pentru dubite propuse : 2 locuri

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Cladirea se va amplasa in retragere fata de aliniament, in sistem deschis, respectand prevederile certificatului de urbanism. Regimul de inaltime va fi de P+Epartial. Inaltimea cornisei de la nivelul terenului amenajat este 8.45 m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 8.45 m.

Disponerea planimetrica permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in curte dinspre strada Platanilor. Tot din strada Platanilor se va face accesul auto.

Configuratia planimetrica si volumetrica propusa deriva din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de inaltime, configuratia terenului si cu functiunile adapostite.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

In prezent zona este in curs de restructurare, fiind edificata cu cladiri preponderent cu caracter rezidential, de tip periferic, dezvoltate pe un parcelar cu cladiri de factura modesta. Datorita vecinatatilor de tip economic si

industrial, strazile din zona au devenit culoare importante de trafic, fapt pentru care zona s-a propus in PUG ca una de restructurare – din locuire, in servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert en gros, etc. Tinand cont ca parcela studiata este prima care intra in procedura de restructurare, modul de amplasare pe teren a tinut cont de prevederile PUG in vigoare, de servitutea de utilitate publica si de diferenta mare de nivel pe directia est-vest. Datorita faptului ca la parcela de la nord este edificata cu un imobil de locuit unifamilial, fata de limita de proprietate s-a asigurat o retragere de 3 m si s-a obtinut acordul notarial al proprietarului de parcela – atasat. Parcelele de la sud si vest sunt neconstruite. Cea de la vest este incadrata in UTR-UEm - Zonă de urbanizare - Zonă de activități economice dedicată întreprinderilor mici și mijlocii, iar cea de la sud este tot neconstruita, incadrata ca cea studiata in acelasi RrEm.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Nu exista constructii pe parcela.

Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:

Parcela este grevata de servitutea de utilitate publica str. Platanilor care are un profil existent de 10.18 m, din care 7.27 m carosabil. Prin PUG, pentru stada Platanilor se prevede un profil tip III.B de 18 m pentru zona mixta/rezidentiala, trotuare de 1.5 m, pista de biciclisti de 1.5 m, locuri de parcare si vegetatie in aliniament de 2.5 m, carosabil de 7 m cu cate o banda de circulatie pe sens. Pentru asigurarea acestui profil impus prin PUG, se va dezmembra din terenul studiat o suprafata de 96.25 mp care se vor inscrie in alt CF cu titlu de teren rezervat pentru servitutea de utilitate public str. Platanilor.

Camioanele intra cu spatele pe parcela de pe banda de circulatie adiacenta. Panta de 1% a platformei dalate permite accesul facil al camioanelor.

Accesul auto se va realiza din str. Platanilor, pe o latime totala de 6.00 m.

Se doreste amenajarea a 4 locuri de parcare pentru autoturisme si 2 locuri de parcare pentru dubite dispuse la sol. Accesul pietonal se va realiza din str. Platanilor.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-cladirea propusa va fi partial ingropata, adaptandu-se astel diferentei mare de nivel dintre latura estica si vestica a parcelei.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta -nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa. Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc adiacent zidului de sprijin de pe latura vestica, cu spatii si instalatii specifice de colectare selectiva.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-sunt detaliate in plansa de reglementari urbanistice, sectiune caracteristica

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea se va amplasa la 5 m retragere fata de aliniament, in front deschis, urmarind specificitatea organizarii urbanistice a zonei. Fata de latura nordica se va retrage cu 3 m, fata de latura sudica va fi amplasata la 15.59 m, fata de latura posterioara se va retrage la 6.15 m.

Regimul de inaltime va fi de P+Eretras. Inaltimea cornisei de la nivelul terenului amenajat va fi de 8.45 m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 8.45 m, cu respectarea avizului AACR atasat la dosar.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG.

UTR=RrEm-parcelar riveran arterelor de circulatie, destinat restructurarii – zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert en gros.

POTmax=60.00%;

CUTmax=1.2

POT propus= $Ac \times 100 / A_{teren} = 498 \times 100 / 1972.75.00 = 25.24\%$

CUT propus= $Ad / A_{teren} = 598.8 / 1972.75 = 0.30$

Solutia constructiva

Cladirea propusa este impartita in doua tronsoane: hala depozitare legume-fructe si spatiul administrativ. Structura de rezistenta a halei de depozitare va fi cu fundatii din beton armat, stalpi , grinzi si pane metalice, invelitoare incombustibila din placi de tabla si termoizolatie din vata minerala pentru zona de depozitare.

Pereti exteriori neportanti vor fi din panouri termoizolante cu miez din spuma poliuretana. Pe latura vestica si nordica a imobilului peretii se vor realiza partial din beton armat.

Tronsonul care adaposteste sediul administrativ va fi realizat pe structura in cadre de beton armat. Peretii exteriori vor fi din caramida.

Inaltimea maxima a utilajelor de ridicat utilizate la executia obiectivului nu va depasi 15 m.

Imprejmuirile vor respecta prevederile certificatului de urbanism, vor avea inaltimea maxima de 2.2 m.

Elementele sistemul de iluminat exterior nu vor depasi inaltimea maxima a imobilului propus. Intensitatea luminoasa a surselor de lumina se va inscrie in limitele recomandate de AACR.

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta.
- Canalizarea. Exista. Se va racorda la reseaua existenta.
- Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie.
- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

Existent:	2069.00 mp teren
POT=0%	
CUT=0	
Propus:	
Suprafata construita pt. calcul POT	498.00 mp
Suprafata construita	498.00 mp
Suprafata desfasurata	598.80 mp
Suprafata desfasurata pt. calcul CUT	598.80 mp
Suprafata terenului grevat de servitute de utilitate publica:	96.25 mp
Suprafata terenului dupa dezmembrare:	1972.75 mp
Din care:	
Circulatii auto/platforme :	828.09mp (41.97%)
Circulatii pietonale :	88mp (4.46%)
Punct gospodaresc:	82.42(4.19%)
Spatii verzi	476.24mp (24.14%)

POT propus=Ac x 100/Ateren=498x100/1972.75.00=25.24%

CUT propus=Ad/Ateren=598.8/1972.75=0.30

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare.

Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie si restructurare a zonei.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina