

DOCUMENTAȚIE ÎN VEDEREA OBȚINERII
AVIZULUI FAVORABIL

PROIECT URBANISTIC DE DETALIU
pentru

**AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE CLADIRE
AFERENTA CENTRULUI DE RELATII CU UTILIZATORUL SI DISPECERAT-
STRUCTURA REGIONALA CLUJ,
P+3, strada Arinilor, 22B, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

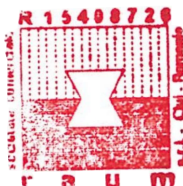
NUMĂR TOPOGRAFIC: 21546/1/1/1/1/1/1/4/1/1/2/1
NUMĂR CARTE FUNCİARĂ: 267801 Cluj-Napoca
(C.F. vechi nr. 151910)

BENEFICIAR:

**SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI
ELECTRICE TRANSILVANIA NORD S.A.
(SDEE TN S.A.);**
str. Ilie Macelaru nr.28A, Cluj-Napoca,
județul Cluj
nr. Reg. Com. J12/352/2002
CUI: RO14476722

PROIECTANT SPECIALITATE:

S.C. Raum S.R.L.
400295 str. Ștefan Mora nr. 7, Cluj-Napoca,
județul Cluj
tel. 0743200806
e-mail. raumoffice@gmail.com
arhitect **Horățiu Răcășan – T.N.A. 3279**
– R.U.R/D–E/0509



BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Cerere pentru eliberarea avizului
- Borderou piese scrise și desenate
 - Memoriu general
 - Titlu de proprietate (copie)-extras C.F.
 - Studiu geologic
 - Documentatie topografica
 - Certificat de urbanism nr. 4102 din data de 26.09.2019
 - Certificat de urbanism nr. 1419 din data de 23.03.2020

A. PIESE DESENATE

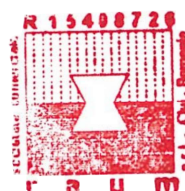
I. Situația existentă

PL 01	Plan de incadrare in zonă	sc.1:2000/1:5000
PL 02	Situația existentă – analiză regim tehnic si juridic	sc.1:500

II. Situația Propusă

PL 03	Situația propusă - reglementări urbanistice	sc.1:500
PL 04	Plan reglementări urbanistice – rețele edilitare	sc.1:200
PL 05	Obiective de utilitate publica	sc.1:500
PL 06	Secțiuni Profil stradal Plan parter	sc.1:200
PL 07-10	Studiu de Insorire	
PL 11-18	Perspective reprezentative + Mobilare urbana	

întocmit: arhitect Horatiu Racasan



Memoriu general

I. Introducere

I.1. Date generale:

Denumirea lucrării: **PROIECT URBANISTIC DE DETALIU pentru
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE CLADIRE AFERENTA CENTRUUI DE
RELATII CU UTILIZATORUL SI DISPECERAT-STRUCTURA
REGIONALA CLUJ**

Amplasament: **Strada Arinilor 22B,
Cluj-Napoca, județul Cluj**

Beneficiarul investiției : **SOCIETATEA DE DISTRIBUTIE A ENERGIEI ELECTRICE
TRANSILVANIA NORD S.A. (SDEE TN S.A.) ;
str. Ilie Macelaru nr.28A, Cluj-Napoca, județul Cluj**

Proiectant de specialitate: **S.C. Raum S.R.L.
400295 str. Ștefan Mora nr. 7, Cluj-Napoca, județul Cluj
arhitect **Horațiu Răcășan – T.N.A. 3279**
– R.U.R / D – E /0509**

Data elaborării: **aprilie 2020**

I.2. Obiectul lucrării:

Planul Urbanistic de Detaliu se elaborează în vederea prezentării și rezolvării optime a problemelor funcționale, tehnice și estetice din zona studiată, în vederea construirii clădirii aferente Centrului de Relații cu Utilizatorul și Dispecerat (Structura Regională Cluj), având regimul de înălțime P+3 pe strada Arinilor.

I.3. Surse de documentare – baza topografică

- Ridicare topo special realizată pentru P.U.D.
- Certificat de urbanism nr. 4102 din data de 26.09.2019
- Analize la fața locului
- Studiu geotehnic, întocmit de personal specializat

II. Stadiul actual al dezvoltării urbanistice

II.1. Incadrare în localitate

Terenul în cauză este situat în municipiul Cluj-Napoca, cartier Manastur, strada Arinilor, 22B. Terenul se află în proprietatea SDEE TRANSILVANIA NORD S.A., conform extras C.F. Terenul se învecinează la sud cu un imobil și teren în proprietate privată, la est cu strada Arinilor, la vest și nord cu imobile și teren în proprietate privată.

II.2. Analiza situatiei existente

II.2.1.Regim juridic

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului UTR ED, strada Arinilor, 22B. Imobilul este în proprietate privată a SDEE TN S.A. Terenul are suprafața de 1653 mp , conform CF 267801 Cluj-Napoca.

II.2.2. Regim economic:

Folosinta actuala: teren și altele.

Destinatia zonei: S_ED – Subzona aferenta infrastructurii edilitare cf. P.U.G.

Utilizari admise: activitati tehnologice specifice profilului fiecarei zone si conexe-administrative, sociale, etc.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă, caracterizată de mixajul între activități de interes general cu acces public și locuire de tip colectiv. Parcelarul e în general neuniform, la fel si tipologia construcțiilor.

II.2.3.Regim tehnic:

Conform P.U.G. U.T.R. - ED

$S_{\text{teren}} = 1653 \text{ mp}$

P.O.T. max = 60 %

C.U.T. max = 1,2

II.2.4. Analiza fondului construit existent

Limitele zonei:

- | | |
|-------------|---|
| - Sud-Vest | - proprietate privată - curte, imobil de locuit |
| - Nord-Vest | - spatiu verde |
| - Nord-Est | - proprietate privată – SDEE Transilvania Nord SA |
| - Sud-Est | - strada Arinilor |

Fond construit:

Fondul construit al zonei este eterogen. Acest lucru se datorează evoluției urbanistice necontrolate.

Pe terenul in cauza se gasesc trei corpuri de clădire construite temporar care adăpostesc spatii depozitare. Cele trei corpuri au regim de înălțime P. Construcțiile sunt modeste, temporare realizate din structuri usoare.

II.2.5.Cai de comunicatii:

Sunt reprezentate de strada Arinilor situata pe latura sudică a proprietatii.

II.2.6. Echipare edilitara

- **Alimentarea cu energie electrica** – Strada Arinilor este echipata cu retele de energie electrica.
- **Alimentarea cu apa** – Strada Arinilor este echipata cu retea de apa-canal.
- **Alimentarea cu gaze** – Strada Arinilor este echipata cu retea de alimentare cu gaz.
- **Rețele de telecomunicatii / radio–T.V.** Strada Arinilor este echipata cu retea de telecomunicatii/ radio TV.

Conform avizelor de amplasament cerute prin C.U., interventia propusa nu afecteaza functionarea normala a retelelor edilitare.

II.2.7. Disfunctionalitati

Din analiza situatiei existente reies urmatoarele disfunctionalitati:

- aspectul arhitectural – urbanistic al subzonei studiate este eterogen, combinandu-se diferite functiuni, regimuri de inaltime, aliniamente, gabarite, nivele de calitate arhitecturala ale diverselor imobile de pe loturile din zona, intr-un mod heteroclit
- modul de construire al lotului este unul rezultat dintr-o dezvoltare aleatorie, aliniamentul de la strada Arinilor, cat si celelalte retrageri de la limitele parcelelor, nefiind omogene.

II.2.8.Necesitati si optiuni

Beneficiarul dorește să exploateze, în condițiile reglementate de către PUG, terenul aflat în proprietatea lui.

Noua construcție va trebui să respecte aliniamentul la strada si celelalte retrageri fata de limitele parcelei conform PUG Cluj-Napoca, va trebui să asigure procentajul de spatiu verde amenajat ca spatiu de repaus si recreere pentru utilizatorii sai, inclusiv a gradinii de fatada, să asigure un cadru confortabil pentru derularea activitatilor desfasurate, să ofere spații de parcare suficiente.

Regimul de înălțime va fi corelat cu indicii urbanistici pentru a evita o supraconstruire a lotului si va fi sub cel permis prin regulament.

In consecinta, prin aceasta propunere se reglementeaza modul de implantare al imobilelor viitoare cu functiuni similare.

Acest tip de construire poate fi folosit pentru următoarele dezvoltări din zonă.

III. Propuneri

III.1.Elemente de tema:

Terenul in cauza se regaseste in zona UTR ED, strada Arinilor, 22B, adiacent lotului pe care se afla actualmente sediul SDEE Transilvania Nord SA.

Se intentioneaza demararea construirii unui nou imobil care să preia parțial functiuni din corpul de clădire actual al sucursalei SDEE Cluj-Napoca. Această construcție va reprezenta noul Centru de Relatii cu Utilizatorul si Dispecerat si va fi dezvoltată conform regulamentului PUG Cluj-Napoca. Imobilul va adăposti la parter spații primire-emitere documente și un număr de 13 birouri la etajele superioare.

Este necesar asigurarea unui acces auto practicabil pe lot, de latime 5 m, pentru a facilita accesul autospecialelor de urgenta in caz de nevoie, un acces pietonal separat, dar si posibilitatea unui acces auto secundar de pe parcela adiacenta, de asemenea in proprietatea SDEE TN SA. Toate automobilele ce vor deservi noua cladire vor avea asigurat loc de parcare in interiorul parcelei.

De asemenea, se va amenaja spatiul verde din curte astfel incat va rezulta un spatiu decent, ce urmareste sa aduca un plus de eficienta folosirii spatiului urban si esteticii zonei.

III.2.Descrierea solutiei

Lucrarile de constructie se incadreaza in clasa III de importanta redusă conform P100-P1992; categoria „C”, cladire de importanta normala, conform H.G. 766/12.1997 ANEXA Nr.2.a.

Lotul are o forma trapezoidala cu dimensiunile de 46,38m latura vestică, 36,28m latura nordică, 49,63m latura estică și 19,61m latura sudică. Suprafața terenului este de 1653 mp.

Clădirea propusă se va dezvolta în interiorul parcelei la retragere de 6 m față de limita posterioară, 12.53 m față de limita nordică și 9.63m față de limita sudică, respectând aliniamentul de 6 m de la stradă.

Va avea o tipologie în formă rectangulară, cu o gradină de fațadă ce va ocupa minim 50% din spațiul dintre clădire și spațiul public, amplasată pe latura estică. Cornișa va fi continuă situată la 16 m față de trotuarul străzii Arinilor.

Se propune o volumetrie simplă cu acoperiș terasă.

Clădirea va avea la parter amenajat spațiu de primire-emitere documente, iar la etajele superioare un număr de 13 birouri dezvoltate adiacent unui nucleu de circulație verticală format dintr-o casă de scară.

Accesul pietonal se va realiza dinspre strada Arinilor, relativ pe mijlocul parcelei, de la nivelul trotuarului.

Accesul auto pe parcela către parcaj se va face dinspre strada Arinilor prin intermediul unei porți mobile de 5 m pentru a asigura accesul facil al autospeciilor de intervenție, în caz de nevoie. De asemenea, se oferă posibilitatea unui acces auto secundar dinspre parcajul parcelei alăturate, în proprietatea aceluiași beneficiar.

Toate spațiile vor avea iluminat și ventilație naturală.

Lucrările propuse se vor realiza din materiale uzuale (fundatii continue sub ziduri din beton, cu centuri la partea inferioară și superioară). Structura portantă va fi o combinație de diafragme din beton armat, stâlpi din beton armat și zidării portante de cărămidă cu sămburi din beton, planșee și grinzi de beton armat. Structura acoperișului terasă va din structură beton. Termoizolația se va realiza din polistiren de 10 cm grosime. Paramentul va fi finisat cu tencuiele decorative. Tâmplăriile vor fi din metal.

Fațadele se vor trata prin folosirea unor parasolare și/sau panouri fotovoltaice, care să asigure atât o eficiență energetică sporită cât și o ventilație și un iluminat controlat.

Toate aceste materiale vor fi puse în opera într-o manieră contemporană care să respecte legislația în vigoare și să ofere savoare unei locuiri normale.

Amploarea lucrărilor propuse nu pune probleme deosebite de organizare de șantier, impactul lor asupra vecinătăților fiind nesemnificativ datorită faptului că proprietatea permite întreaga desfășurare de lucrări și depozitari de materiale de construcție în interiorul său.

III.3.Cai de circulație

Accesul auto și pietonal pe lot se va realiza dinspre strada Arinilor. Imobilul asigură loc de parcare pentru toate funcțiunile. Dat fiind numărul redus de automobile care vor fi adăpostite în parcaj și a traficului redus de pe strada Arinilor, se presupune că noua construcție va influența foarte puțin traficul din zonă.

III.4.Regimul juridic – Circulația terenurilor

Terenul se menține în proprietate particulară.

III.5.Regimul de aliniere

Propunerea presupune păstrarea unui aliniament de 6 m de la spațiul public.

III.6.Regim de înălțime

Propus : P+3

III.7.Mod de utilizare a terenului

Terenul este utilizat in limitele prevazute conform Regulamentului General de Urbanism avand functiunea de Gospodarie comunală - Zona aferenta infrastructurii edilitare (S_ED – Subzona aderenta infrastructurii edilitare situata in zone cu alt caracter).

III.8.Plantatii

Pentru realizarea unui confort sporit al utilizatorilor imobilului se propune crearea unui spațiu verde în jurul construcției propuse. Acest spațiu va fi plantat cu gazon și arbuși de dimensiuni medii.

III.9.Mobilier urban

Nu e cazul – in incinta.

III.10. Alimentarea cu apa

Strada Arinilor este echipata cu retea de apa-canal.

Conform avizelor favorabile cerute prin C.U., interventia propusa nu afecteaza functionarea normala a retelelor edilitare.

Imobilele aflate in imediata vecinatate a parcelei sunt deja conectate la reseaua municipală, lucrarile necesare de racordare la reseaua existenta a spatiilor nou construite/amenajate se vor face de catre personal calificat dupa un proiect executat si avizat cf. legilor in vigoare.

III.11.Canalizarea

Imobilele aflate in imediata vecinatate sunt deja conectate la reseaua municipală, lucrarile necesare de racordare la reseaua existenta a spatiilor nou construite/ amenajate se vor face de catre personal calificat dupa un proiect executat si avizat cf. legilor in vigoare.

III.12.Alimentarea cu caldura

Încălzirea se va realiza prin intermediul unor centrale cu gaz, fără a fi nevoie de conectarea la un sistem centralizat public.

Imobilele aflate in imediata vecinatate sunt deja conectate la reseaua de distribuție a gazului, lucrarile necesare de racordare la reseaua existenta a spatiilor nou construite/ amenajate se vor face de catre personal calificat dupa un proiect executat si avizat cf. legilor in vigoare.

III.13.Bilant Teritorial

Procent de ocupare a terenului (P.O.T.)

existent: 0 %

propus : 18 %

cf P.U.G. Cluj-Napoca :60 %

Coeficient de utilizare a terenului(C.U.T.)

existent: 0

propus : 0.72

cf P.U.G. Cluj-Napoca : 1.2

Procent de ocupare a terenului ca spatiu verde

cf C.U. : min 20%

propus : 26.13 %

Procent de ocupare a terenului dintre spatiul public si cladirile retrase de la aliniament ca spatiu verde (gradina de fatada)

cf C.U. : min 50%

propus : 50.60 %

IV. Concluzii

Solutia propusa respecta utilizarile admise prin certificatul de urbanism. Astfel funcțiunea propusă va fi de cea de birouri la nivelele superioare, la parter amenajandu-se spatiu primire-emitere documente.

S-a avut in vedere rezolvarea minusurilor urbanistice existente (diferente de regim de inaltime, aliniament, cornise, etc.) printr-un demers urbanistic care își propune sa amelioreze situatia de fapt, tinind cont de ritmul de dezvoltare actual precum si de caracterul și potențialul de dezvoltare al zonei.

intocmit : arhitect Horatiu Racasan

