
STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
CUI/16567363/2004

pr.nr.14/2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

construire
centru de transfer tehnologic "CTT-BIOTECH"
D+P+3E
Calea Floresti nr.64
CLUJ-NAPOCA

FAZA
PROIECT URBANISM DE DETALIU

STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
CUI/16567363/2004

pr.nr.14/2020

FOAIA DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARIII :PUD construire centru de transfer
tehnologic "CTT-BIOTECH"
D+P+3E

BENEFICIARUL LUCRARIII :UNIVERSITATEA DE STIINTE
AGRICOLE SI MEDICINA VETERINARA
Cluj-Napoca

AMPLASAMENT : Calea Floresti nr.64
Cluj-Napoca

PROIECTANT
GENERAL :S.C.SML CONSTRUCT S.R.L.
ing.Salanta Marius Lucian
Tel.0745/194297

PROIECTANT
URBANISM :STIL PROIECT S.R.L.
Arh.Ungur Cristina
Tel.0745/194297

FAZA DE PROIECTARE :P.U.D.

PROIECT NR. :14/2020

STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
CUI/16567363/2004

pr.nr.14/2020

BORDEROU

A.PIESE SCRISE

- foaia de capat
- foaia de prezentare
- borderou
- tema proiectului
- certificat de urbanism
- extras de carte funciara
- avize amplasament
- memoriu general
- studiul geomorfologic
- documentatie fotografica cu amplasamentul studiat

B.PIESE DESENATE

- plan incadrare in zona
sc.1:5000
- Extras din PUG
sc.1:5000
- plan de situatie vizat de de OJCGC sc.1 :500
- Situatia existenta cu determinarea zonei studiate sc.1 :500
- reglementari sc.1:500
- echipare tehnico-edilitara sc.1:500
- proprietatea asupra terenurilor sc.1:500
- ilustrare urbanistica

Intocmit,
arh.Ungur Cristiana

TEMA DE PROIECTARE

Se cere întocmirea unui PUD construire centru de transfer tehnologic "CTT-BIOTECH" D+P+3E pentru UNIVERSITATEA DE ȘTIINȚE AGRICOLE ȘI MEDICINA VETERINARĂ Cluj-Napoca ,pe terenul proprietate din Calea Florești nr.64 .Cluj-Napoca.
Acest studiu este necesar pentru a obține AC.

Stil Proiect S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.66 tel: 0745/194297

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire Centru de transfer tehnologic D+P+3E

Cluj-Napoca, Calea Floresti nr.64

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- a. Denumire : PUD construire Centru de transfer tehnologic
CTT_BIOTECH D+P+3E
- b. Adresa obiectivului: Calea Floresti nr.64
Cluj-Napoca
- c. Beneficiar : USAMV Cluj-Napoca
- d. Data elaborarii :15.05.2020
-

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie stabilirea elementelor urbanistice si realizarea unei constructii cu functiunea de birouri ,invatamant,cercetre, la regim de inaltime (D)+P+3E, pe terenul proprietate situat in Cluj-Napoca, Calea Floresti nr.64.

Imobilul este proprietate privata si se afla in intravilanul municipiului, in zona Cartierului Manastur vest,in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Beneficiarul detine in proprietate o parcela,dupa cum urmeaza:

-parcela : Terenul este inscris in C.F. nr.326585. Terenul are suprafata de 6646mp cu acces direct din incita existenta

Surse de documentare

- ridicare topografica realizata vizata de O.J.C.G.C.
- certificat de urbanism
- extras de carte funciara
- P.U.G. –mun.Cluj-Napoca
- avize de amplasament

-studiul geomorfologic

-rețelele edilitare existente prin avizele ,acordurile de amplasament

Cerinte din tema elaborata de catre initiator:

-conform studiului,se propune PUD pentru edificarea unui imobil cu functiunea de invatamant,cercetare,laboratoare,regim de inaltime propus D+P+3E.

Propunerea va realiza spatii moderne,spatioase,functionale,adaptate cerintelor si configuratiei terenului si a diverselor cerinte de folosinta conform temei si conform legislatiei in vigoare.

-mentinerea acceselor auto si pietonale facile existente dinspre strada Calea Manastur

-asigurarea stationarii auto in interiorul parcelei proprietate.

-asigurarea utilitatilor in solutii moderne,fiabile

-realizarea unei volumetrie moderne,integrate in ansamblul zonei.

Imobilul propus a se realiza va fi finantat exclusiv din sursele constituite de catre persoanele fizice initoatoare.

1.3 Amplasarea terenului si justificarea detalierii zonei

INDICI PE PARCELA

St=6646mp teren incadrat in UTR=Is_A.cu POT=60% si CUT=2,2.

Pentru UTR=Is_A ,s-a propus:

Sc existent	=1724mp
Sc propus	=412,50mp
Sc total rezultat pe parcela	=2136,50mp
Sd existent	=3134,00mp
Sd propus	=2101,00mp
Sd rezultat pe parcela	=5208,00mp
POT existent	=25,94%
POT propus	=32,14% < 60% admisibil
CUT existent	=0,47
CUT propus	=0,78 < 2,2 admisibil

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate anterior

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat intr-o zona constituita,analizand parcela de teren a proprietarilor de teren ,teren aflat pe Calea Floresti nr.64.

Imobilul propus a se amplasa se va relationa cu cladirile de acompaniere ambientala existente.

-PUD-ul s-a intocmit luand in considerare:

-respectarea procentelor legale de ocupare a teritoriului

-crearea unui ambient zonal structurat,in buna relatie cu mediul

Subzona amplasamentului studiat cuprinde functiuni de invatamant cercetare si administrative.

-propunerile s-au facut in baza-

-Certificat de urbanism –

-regimul maxim de inaltime propus de D+P+3E, iar admisibil in zona este POT=60% si CUT=2,2 in zona UTR=Is_A

Prezenta documentatie este corelata cu prevederile documentatiilor avizate.

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Subzona studiata si in alte studii de urbanism,reflecta o cerinta a mobilarii zonei cu un fond construit adecvat zonei , cu constructii fiabile,moderne,adaptate cerintelor noilor proprietari.

-s-a elaborat ridicarea topo cu viza de cadastru

-s-a elaborat studiul geomorfologic

-s-au facut corelari cadastrale cu proprietatile invecinate

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie

Principala artera de trafic si acces auto la parcela este Calea Floresti nr.64. Aceasta este o strada publica,asfaltata,cu patru fire de circulatie, strada de categoria II conf.STAS 10144/3-91,de importanta majora ce leaga centrul de cartier Manastur ,si care asigura accese si legaturi locale pe directia E-V. In zona amplasamentului studiat,drumul este amenajat,avand in prezent imbracaminte definitiva din asfalt.NU sunt necesare dezmembrari de terenuri pentru realizarea profilului strazii.Accesul auto la parcela se realizeaza in prezent direct din aceasta. Accesul pietonal la parcela se poate face de pe strada,langa cel auto.

3.2.Suprafata ocupata,limite si vecinatati

Terenul proprietate este in scris in C.F. nr.326585,si are suprafata terenului de 6646mp.Folosinta actuala a terenului este de curti,constructii administrative aflate in UTR=Is-A.

Terenul are o forma dreptunghiulara,cu dimensiuni in plan ale terenului de cca 254m la sud spre strada si adancime de 125m .

Vecinatatile terenului sunt urmatoarele:

-la nord- limita cu proprietate publica si imobil de locuinte colective str,Brates nr.5 .

-la est-bretea de legatura cu b-dul 1 Decembrie 1918

-la sud-calea Floresti

-la vest-proprietate publica si imobil de .locuinte colective Calea Floresti nr.62

-Aspectul zonei este de zona de institutii si servicii;

-de-a lungul strazii studiate sunt locuinte colective, unele in curs de executie

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

-suprafata terenului proprietate studiat este de 6646mp.Terenul este ocupat de 3 constructii-

-la nr cad 326585 C1-o constructie anexa cu Sc=27mp la sol ,pivnita, cu Sc=108mp in subsol.Constructia este pe fundatii de ba pereti din beton si piatra si acoperis de beton.

-la nr cad 326585 C2-constructie administrativa si social culturala S+P+E+M,cu Sc=470mp pe fundatii din ba pereti de caramida si acoperis de tigla,cu Sd=1880mp.

-la nr cad 326585 C3- constructie administrativa si invatamant –statie pilot – minispatii de productie STPPA(CORP A SI B).Constructia are o $Sc=1227mp$ pe fundatii din ba pereti panouri termoizolante si acoperis din panouri termoizolante,imobil format din 2 corpuri.

3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic

Terenul studiat se afla in UTR=Is-A,un teren de colt intre Calea Floresti si Nodul N-respectiv breteaua B-dului 1 Decembrie 1918-.Destinatia zonei este de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente dedicate institutiilor si serviciilor de interes public cu functiuni de tip educational,de cercetare. Sunt ansabluri realizate in general pe baza unui proiect unitar si recognoscibil in structura orasului Se remarca prin coerenta si reprezentativitate ,cu organizare urbanistica de tip deschis cu imobile situate in retragere de la aliniament cu o aliniere la cornisa de cca 15m.Conform P.U.G.,subzona UTR =Is-A permite POT=60% si =75%la parcele de colt si CUT=2,2 respectiv 2,8 la parcele de colt..

3.5.destinatia cladirilor

Cladirea care face obiectul studiului de urbanism va avea functiunea de centru de cercetare si transfer tehnologic,caracterul dominant al zonei studiată in PUD fiind cel de institutii si servicii de interes public in cladiri dedicate.

Se propune construirea unui imobil D+P+3E cu destinatia de Centru de transfer tehnologic CTT-BIOTECH ce va cuprinde spatii administrative laboratoare Sali de demonstratie Sali de extractie si prototipare,Sali de conferinte si alte spatii adiacente de depozitare.

3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor,cu precizarea suprafetelor

Terenul care face obiectul prezentului PUD este proprietate privata a initiatorilor studiului USAMV,in suprafata de 6646mp.Terenul este in proprietate privata.Terenurile aferente vecinatatilor sunt terenuri private.

INCADRAREA CONSTRUCTIEI IN GRUPE SI CATEGORII

Conform normativului P100,aprobrate de MLPAT ,investitia analizata este amplasata in zona seismica F ($T_c=0,7s,ag=0,12$),are clasa de importanta III(cladire de importanta normala pentru siguranta publica,cu grad redus de ocupare si /sau importanta economica,pentru institutii)si face parte din categoria A (constructie cu pereti structurali din zidarie).Conform STAS 10100/0-75 –referitoare la principiile generale de verificare a sigurantei constructiilor,investitia analizata se incadreaza in categoria III-constructie de importanta normala C.-conform HG 766/97

Gradul de rezistenta la foc II.

Cerinta de verificare –A1,2.

3.7.concluziile studiului geotehnic

Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiată are adancimi maxime de inghet de 80-90cm,conform STAS6054-77,iar potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator macrozonei F caracterizata printr-un coeficient $ag=0,08g$ si o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7s$ conform normativului P100-06.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în cartierul Manastur pe calea Floresti. Terenul nu prezintă fenomene geodinamice care să afecteze starea de echilibru, fapt pentru care se consideră corespunzător în ceea ce privește portanța și stabilitatea. Aceste terenuri permit fundarea directă a construcțiilor la adâncimi mici, de la 1 la 3 m.

Ca unitate geomorfologică amplasamentul studiat aparține junității structural Depresiunea Transilvaniei, zona central-estică a Podisului Somesan, zona care are un caracter predominant deluros, cu aspect de podis. Zona este drenată de râul Somesul Mic, care este canalizat în această zonă. Terenul pe care va fi amplasată construcția are suprafața neregulată fiind fragmentat de un zid de sprijin cu o înălțime de cca 2,50m. Zona estică este în prezent o platformă parcare delimitată spre vest de zidul menționat. La piciorul zidului există de asemenea un taluz sub un unghi de 22 grade cu o lungime de 7-8m. Terenul a fost amenajat astfel încât platforma să ste pe umpluturi instabile cu grosime de 4m compactate superficial, platforma este afectată de o crăpătură circulară materializată pe lat Nordica a zidului cu o ruptură.

0,00 – 2,40m umplutura

2,40 – 3,00m calcat grezos

0,60 -1,90m argilă nisipoasă-cafenie consistentă cu rare elemente de pietris mic;

1,90 – 2,70 m nisip aluvionar cu pietris mic având indesare medie.

2,70 -5,00 m depozite aluvionare de terasă alcătuite din pietris cu nisip indesate

$P_{conv} = 270 \text{ kPa}$

3.8. Apa subterană

Nivelul freaticului nu s-a interceptat la adâncimea de -6,00 m.

Apa freatică nu se află pe amplasament, datorită structurii terenului, ea aparând la adâncimi mai mari de -6,00m, în schimb se pot ivi ape de infiltrație în perioadele cu ploi abundente, fiind influențate de precipitațiile din zonă; de aceea se recomandă executia unor izolații verticale și orizontale la clădiri. În conformitate cu normele tehnice în vigoare, terenul se încadrează în categoria "teren foarte tare", pentru săpătura manuală, respectiv clasa II în cazul excavatiei mecanizate. Referitor la freatic, se atrage atenția că deși în prezent apa subterană se găsește în jurul adâncimii mai mari de -6,00m, în perioadele de precipitații abundente nivelul freaticului poate urca. Se recomandă drenarea perimetrală a amplasamentului.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiată are adâncimi maxime de îngheț de 80-90cm, conform STAS 6054-77, iar potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător macrozonei F

caracterizata printr-un coeficient $a_g=0,10$ si o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7s$ conform normativului P100-06.

3.10 Analiza fondului construit existent

Zona studiata,adiacenta nodului N- Calea Floresti este o zona cu caracter preponderent rezidential,cu constructii existente de locuit colective, edificate in cadrul Carterului Manastur.Pe zona NV exista zona UTR=Is_A incinta proprietate a USAMV Cluj cu 3 constructii edificate :o constructie administrativa si de invatamant S+P+E+M, o constructie –Statie pilot –minispatii de productie STPPA,si o anexa cu pivnita tehnologica.

Terenul este ocupat de 3 constructii-

-la nr cad 326585 C1-o constructie anexa cu $Sc=27mp$ suprateran pivnita, cu $Sc=108mp$ in subsol.Constructia este pe fundatii de ba pereti din beton si piatra si acoperis de beton

-la nr cad 326585 C2-constructie administrativa S+P+E+M,cu $Sc=470mp$ pe nivel,pe fundatii din ba pereti de caramida si acoperis de tigla.Total $S_d=1880mp$.

-la nr cad 326585 C3- constructie administrativa si invatamant –statie pilot – minispatii de productie STPPA(CORP A SI B).Constructia are o $Sc=1227mp$ -parter, pe fundatii din ba pereti panouri termoizolante si acoperis din panouri termoizolante,imobil format din 2 corpuri.

3.11. Echipare edilitara existenta

In zona exista retele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivului propus,respectiv: retea publica de alimentare cu apa, canalizare,rete de energie electrica, de gaze naturale , retea de telefonie fixa si televiziune prin cablu. Inalzirea se face de la o centrala proprie. Evacuarea deseurilor menajere se face de catre o firma specializata.

Noul obiectiv va fi racordat la utilitatile existente .

4.REGLEMENTARI

4.1.Elemente de tema

Obiectul prezentei documentatii il constituie stabilirea elementelor urbanistice pentru realizarea unei constructii-Centru de transfer tehnologic "CTT-Biotech", cu functiunea de birouri ,invatamant,cercetre, la regim de inaltime D+P+3E, pe terenul proprietate situat in Cluj-Napoca, Calea Floresti nr.64.

4.2.Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor

Descrierea solutiilor

Functiunea de invatamant,cercetare propusa pe parcela proprietate, respecta caracterul predominant al zonei,fiind cuprins in UTR=Is_A.

CENTRUL DE TRANSFER TEHNOLOGIC "CTT- BIOTECH"

Demisol

Hol,depozit materie prima,filtru.vestiar de tip filtru pentru lucratori,spatiu tehnic,boxa,lift,casa scarii,depozit zona sterila,zona ambalaje,depozit alte materiale,depozit produse finite,sala ambalare,extractor modular,cu compresor

Parter

Hol,scara,lift,grup sanitar,sala training managerial,sala comercializarea rezultatelor cercetarii,sala -platforma de inovare deschisa

Etaj 1

Hol,casa scarii,lift,grup sanitar,laborator 1,laborator 2,laborator
 medii3,filtru,receptie,pregatire inoculare,sala productie,laborator 4,laborator
 5,spalator,sala infecte,cu lift

Etaj 2

Hol,lift,grup sanitar,scara, 9 laboratoare

Etaj 3

Hol,lift,scara,grup sanitar,sala conferinte,cafeterie,terasa

4.3.Capacitatea,suprafete**PARCELA**

NR.TOPO =326585

Nr.casuta postala -64 UTR=Is_A

St=6646mp

POT max=60% CUT max=2,2

INDICI PE PARCELA

St=6646mp teren incadrat in UTR=Is_A.

Sc existent	=1724mp
Sc propus	=412,50mp
Sc total rezultat pe parcela	=2136,50mp
Sd existent	=3107,00mp
Sd propus	=2101,00mp
Sd rezultat pe parcela	=5208,00mp
POT existent	=25,94%
POT propus	=32,14% < 60% admisibil
CUT existent	=0,47
CUT propus	=0,78 < 2,2 admisibil

4.4. Concordanta dintre functiunile propuse in P.U.D. si prevederile P.U.G. sau alte documentatii de urbanism

Datorita faptului ca zona studiata este o zona incheagata urbana, cu putine terenuri disponibile pentru noi constructii, ce exercita un oarecare interes pentru investitii noi,ea a mai fost studiata prin diferite PUD-uri invecinate .

Conform C.U.,subzona Is-este o subzona dedicata institutiilor si serviciilor publice de interes public,ce cuprind functiuni administrative,invatamant-cercetare in cladiri dedicate,si este situata in interiorul perimetrului construibil al localitatii, zona a carei valoare este rezultatul calitatii arhitectural-urbanistic al fondului construit.

Se propune mobilarea lotului proprietate cu un imobil cu functiunea de invatamant cercetare -centru de transfer tehnologic -"CTT_Biotech".

Se mentine accesul auto existent din drumul public si stationarea in afara circulatiei publice.

Aspectul constructiei va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor cu care se afla in relatie de covizibilitate

4.5 Propuneri de organizare a zonei studiate si bilant teritorial comparativ

Constructia propusa va avea functiunea de invatamant cercetare. Regimul de inaltime va fi de D+P+3E.

Regimul de construite va fi izolat. Ca aspect exterior constructia se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje. Stationarea auto va fi in pe platforma existenta dinspre strada.

BILANT TERITORIAL AL SITUATIEI EXISTENTE

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	constructii	1724,00	25,94
2	cai de comunicatie alee	2350,00	35,35
3	Zona verde	2570,00	38,66
4	Pct.gosp.	2,00	0,05
5	Total teren studiat	6646,00	100

BILANT TERITORIAL EXISTENT PROPUS-REZULTAT

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	constructii	1724,00	25,94	2136,50	32,14<60,00
2	cai de comunicatie -Alee acces	2350,00	35,35	2998,41	45,11
3	Zona verde rezultata	2570,00	38,66	1509,09	22,70
4	pct.gosp.com.	2,00	0,05	2,00	0,05
5					
6	Total teren studiat	6646,00	100	6646,00	100

Situatia existenta

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=25,94%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,47

Situatia propusa

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=32,14<60%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,78<2,2

4.6 Propuneri de rezolvare a circulatiei auto, pietonale, accese, parcaje

Circulatia auto va fi asigurata lesnicios la parcela dinspre Calea Florestii-se mentine accesul existent.

Accesele pietonale se vor realiza dinspre strada-se mentine accesul existent.Circulatia pietonala in interiorul parcelei se va face pe un trotuar amenajat cu dale decorative.Stationarea auto se va face pe platforma auto.Suprafetele destinate circulatiei auto si pietonale vor fi dalate cu pavele adecvate ca si forme,culori, strat de uzura,in armonie cu spatiile verzi pastrate. Realizarea investitiei nu presupune lucrari speciale de sistematizare verticala. Pe aceasta strada ,in incinta USAMV exista pozate toate retelele publice de utilitati-energie electrica,apa,canalizare,telefonie.

-parcaje

acestea vor fi asigurate in interiorul parcelei proprietate.Calculul necesarului de parcare s-a facut conf.anexa 2din PUG,la 80mpA.U.=1p.

CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE
Necesarul locurilor de parcare a fost calculat respectand
a)Anexa nr.2 din R.G.U. aferent P.U.G.mun.Cluj-Napoca,aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014
b)Anexa nr.5din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G.nr.525din 27.06.1996

Pentru cladiri de invatamant ,prin Anexa 2 la RLU PUG se solicita 1 loc de parcare la 80mp spatii de birouri utili

Numar de parcare existente	=12 p
Suprafata utila desfasurata nou propusa	=1296mp
Necesar parcare la suprafata utila propusa	=16p
A.U.propus $1296mp/80mp=16p$	
Propus-	=6 locuri suplimentare
total parcare noupropuse	=22p
Total parcare in incinta	=34p

-circulatia pietonala

circulatia pietonala se va face pe trotuarele adiacente aleilor ,in zona neexistand fluxuri importante de circulatie.

4.7 Circulatia terenurilor impusa de solutia de urbanism

Parcela pe care o analizam in prezenta documentatie este situata in intravilanul municipiului, este proprietate privata inscrisa in C.F.Ca folosinta este teren pentru constructii.Nu sunt necesare lucrari de dezmembrare pentru formarea profilului de drum spre Calea Floresti.

4.8 Regim de aliniere, regim de inaltime

Imobilul studiat se va amplasa la 5,00m fata de limita de S, 8,35m fata de limita de vest, si la 16,20m fata de limita nord si la 12m fata de cladirea C3.Regimul de inaltime propus va fi de D+P+3E.

REGIMUL JURIDIC

Imobil proprietate privata, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca in afara zonelor de protectie, Calea Floresti nr.64 inscris in cf nr.326585 teren cu S=6646mp. Imobil in proprietate privata a USAMV.

Terenul este ocupat de 3 constructii-

-la nr cad 326585 C1-o constructie anexa cu $Sc=27mp$ pivnita cu $Sc=108mp$ (Subsol).Constructia este pe fundatii de ba pereti din beton si piatra si acoperis de beton

-la nr cad 326585 C2-constructie administrativa si social culturala S+P+E+M,cu $Sc=470mp$ pe fundatii din ba pereti de caramida si acoperis de tigla

-la nr cad 326585 C3- constructie administrativa si invatamant –statie pilot – minispatii de productie STPPA(CORP A SI B).Constructia are o $Sc=1227mp$ pe fundatii din ba pereti panouri termoizolante si acoperis din panouri termoizolante,imobil format din 2 corpuri.

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: teren curti constructii .

Destinatia conform PUG- UTR= Is_A institutii si servicii

Zona destinata functiunii de institutii si servicii de interes public,de densitate mica,in cladiri dedicate,situate in afara perimetrului zonei protejate.

REGIMUL TEHNIC

UTR= Is_A conf.PUG cu POTmax= 60% , CUTmax= $2,2$.

Zona dispune de echipare edilitara completa de tip urban .

4.9 Indici de utilizare a terenului

PARCELA

NR.TOPO =326585

Nr.casuta postala –64 UTR= Is_A

St= $6646mp$

POT max= 60% CUT max= $2,2$

INDICI PE PARCELA

St= $6646mp$ teren incadrat in UTR= Is_A .

Sc existent	= $1724mp$
Sc propus	= $412,50mp$
Sc total rezultat pe parcela	= $2136,50mp$
Sd existent	= $3134,00mp$
Sd propus	= $2101,00mp$
Sd rezultat pe parcela	= $5208,00mp$

POT existent = $25,94\%$

POT propus = $32,14\% < 60\%$ admisibil

CUT existent = $0,47$

CUT propus = $0,78 < 2,2$ admisibil

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)= $32,14 < maxim=60\%$

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)= $0,78 < maxim=2,2$

4.10.Propuneri de echipare edilitara

Constructia va fi racordata la toate retelele edilitare publice existente in zona: alimentare cu apa,canalizare,alimentare cu energie electrica, telefon si televiziune prin cablu,gaz. Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice la sistemul de canalizare divizor existent. Nu se vor amplasa pe constructii antene T.V. satelit.

4.11 Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara si prevenire a incendiilor

Funcțiunea propusa corespunde cu destinatia terenului. In consecinta nu sunt necesare masuri speciale de protectie a mediului, de protectie sanitara sau de prevenire a incendiilor . Pentru imbunatatirea microclimatului se vor face plantatii de arbusti decorativi .

-protectia solului si subsolului

-colectarea stratului fertil de pe suprafetele ocupate de constructii si circulatii si redistribuirea lui in zonele de gradini si spatii verzi.

-transportul si depozitarea pamantului rezultat din sapatura in zone ce necesita umpluturi

-prevederea de rigole pentru canalizarea apelor meteorice

-protectia apelor

-racordarea la retelele de alimentare cu apa existente in zona-existent

-racordarea la sistemul de canalizare al apelor meteorice (rigola inchisa)existent

-este racord la reseaua de canalizare.

-protectia aerului

-prevederea de spatii plantate si perdele de arbusti pentru filtrarea si purificarea aerului

-utilizarea de combustibili standardizati pentru incalzirea locuintelor si a spatiilor anexe

-plantatiile,spatiile libere,imprejmirile

-plantatiile si spatiile verzi se vor asigura in general pe terenul ramas neocupat de constructii

-spatiile libere situate intre aliniament si constructie se vor trata ca gradini de fatada

-imprejmirile vor avea inaltimea de 1,80-2,20m iar spre strada vor fi transparente,cu un soclu de 30cm,eventual dublate de gard viu

5.CONCLUZIILE STUDIULUI DE URBANISM

Zona in care se propune edificarea imobilului propus,"Centru de transfer tehnologic CTT-biotech " a fost restructurata - prin amplasarea unor imobile de locuit noi,in sistem independent.Calitatea volumetriilor,detaliilor,compozitia arhitecturala,se completeaza cu rezolvarile urbane(spatii verzi).Propunerea volumetriei va avea in vedere si configuratia morfologica a terenului,reglementarile stradale existente, reguli stradale instituite .

Prin edificarea constructiei consideram ca se va imbogati fondul construit existent , inche gandandu-se astfel un ansamblu urban ce nu va stanjeni dezvoltarea viitoare a zonei respective.Distantele fata de cladirile existente,insorirea si umbrirea se incadreaza in normele sanitare,accesele pentru utilizatorii auto cat si pietonale ,completate de calitatile arhitecturale vor face posibila mobilarea spatiului propus cu volumul imobilului studiat.

Prin realizarea obiectivului propus se va accentua caracterul urban al zonei studiate.

In vederea indeplinirii obiectivelor de investitie,vor trebui luate urmatoarele masuri-

-preluarea prevederilor prezentului PUD de catre serviciul de Urbanism al Primariei municipiului si utilizarea acestuia in eliberarea de A.C.pentru obiectivul din zona studiata.

Intocmit.
Arh.Ungur Cristiana

STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
CUI/16567363/2004

pr.nr.14/2020
Beneficiar:USAMV

FILA FINALA

PROIECTANT GENERAL SC SML CONSTRUCT SRL

PUD
Calea Floresti nr.64

Nr.pr. : 14/2020
Data :15.05.2020
Faza :P.U.D.
Beneficiar: USAMV

Prezentul proiect contine un numar depagini,.....planse
si a fost intocmit in 2 exemplare din care:

- exemplarele 1 la beneficiar
- exemplarul 2 la Stil Proiect S.R.L. Cluj-Napoca

Intocmit,
arh.Ungur Cristiana

