

MEMORIU TEHNIC – faza P.U.D.

I. INTRODUCERE

01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE, COMERCIALA SI DE SERVICII, amenajare incinta, organizare de santier.
Beneficiar	S.C. TRANSCOM S.A. Str. Campina nr. 51-53, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Amplasament	Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Str. Campina nr. 51-53
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1096-2014
Faza de proiectare	P.U.D.

02. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **S.C. TRANSCOM S.A.** pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE, COMERCIALA SI DE SERVICII, amenajare incinta, organizare de santier** in mun. Cluj-Napoca, str. Campina nr 51-53, jud. Cluj.

Obiectul lucrării consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic al parcelei studiate, in vederea construirii unui imobil cu regim de inaltime parter, cu functiunea de hala de prezentare si depozitare, destinata diverselor produse nealimentare.

De asemenea, tema propune amenajarea incintei cu platforme pietonale, terase si platforme auto pe care se vor amenaja locurile de parcare necesare la sol.

Terenul neutilizat pentru alei pietonale, gospodaresti si terase va fi intretinut ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a prezerva calitatile mediului.

II. INCADRAREA IN ZONA

II. 01. Surse de documentare

Extras CF
Ridicarea topografica cu viza ANCP
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
CU nr. 3133 din 27.07.2018
Google maps

Concluzii din documentatiile elaborate

Terenul, aflat în proprietatea S.C. TRANSCOM S.A. CLUJ-NAPOCA, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a monumentelor istorice și arhitectural-urbanistice.

Anterior întocmirii prezentei documentații au fost dezmembrate din parcela inițială, un număr de trei parcele, (C.F. 321241, 323305, 323305), în conformitate cu prevederile PUG, pe aceste zone existând servituti de utilitate publică. Terenul pe care se întocmește prezenta documentație nu mai este afectat de servituti de utilitate publică.

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul studiat se află parțial în:

- **U.T.R. Em Zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasi-industrial, comert en-gros**
38 879.55m² (98.13% din parcela)
- **U.T.R. RrEm Parcelar riveran arterelor de circulatie, destinat restructurarii – Zona de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert engros.**
744.72m² (1.87% din parcela)

Imobilul propus prin prezenta documentație se află pe suprafața de teren aferentă UTR Em.

III. SITUATIA EXISTENTA

III. 01. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul la teren se poate face atât din str. Campina cât și din str. Bobalnei.

Str Campina prezintă în proximitatea accesului pe parcela o ampriza variabilă între 18.43m și 21.16m, cu două sensuri de circulație, cu câte două benzi de circulație pe fiecare sens, și câte un trotuar cu lățimi variabile pe fiecare parte a drumului. Accesul pe parcela, dinspre această stradă măsoară 8.02m lățime.

Str. Bobalnei prezintă în proximitatea accesului o ampriza de 13.50m cu două sensuri de circulație, cu câte o bandă pe sens și câte un trotuar pe fiecare parte a drumului. Accesul dinspre această stradă măsoară 8.27m lățime.

III. 02. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pentru care s-a întocmit documentația, situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în suprafața totală de 39 624m² este identificat prin **CF nr. 323303** având ca proprietar SC TRANSCOM S.A. CLUJ-NAPOCA.

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru există un număr de 10 construcții care au fost demolate cu autorizațiile de demolare nr.5 din 27.01.2017 și nr. 103 din 24.11.2016 și acume corpurile C7-C11 și C15-C20.

Aceste corpuri, deși demolate, nu au fost radiate din CF.

Vecinatatile sunt :

- Nord - str. Bobalnei
- Est: - proprietati private
- Sud: - str. Campina
- Vest: - proprietati private

Proprietatea studiata are o forma poligonal-neregulata, cu un front la str. Bobalnei de aprox. 250 m si un front la strada Campina de 180 m.

III. 03.Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

STEREN TOTAL DIN ACTE	39 624.00mp
S TEREN (UTR Em)	38 879.55m²
S TEREN (UTR RrEm)	744.45m²

INDICI URBANISTICI –SITUATIA EXISTENTA:

Sc existenta conform CF	7 470.00m²
Scd existenta conform CF	7 470.00m²
Sc constructii demolate neradiate din CF	781.00m ²
Sc constructii autorizate si nereceptionate	4 903.83m ²
Sc existenta in realitate	11 592.83m ²
Scd existenta in realitate	11 592.83m ²

Indicii urbanistici se raporteaza la suprafata de teren aferenta parcelei studiate, atat partea care se suprapune cu UTR_Em cat si partea care se suprapune cu UTR Em. (39 624.00m²)

POT existent 29.26%
CUT existent 0.29

III. 04.Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zonă în general eterogenă, compusă din unități economice diverse ca mărime, profil, calitate a structurării interne. În prezent o parte din spații sunt închiriate micilor întreprinderi pentru activități de producție și servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, de depozitare etc, desfășurate în general în condiții improvizate, precare, neadecvate. Unele spații sunt complet neutilizate. O parte a acestor unități economice evidențiază o structurare internă mediocră, dezordonată, rezultat al unor dezvoltări în timp nesistematice, zonele de acces / primire fiind de multe ori neorganizate sau inexistente, inducând disfuncții în spațiul public. Clădirile / halele industriale sunt de facturi diverse, majoritatea construite în a doua jumătate a secolului al XX-lea și se află în stări de conservare și au o valoare de utilizare foarte diferite. Infrastructura urbană e în general mediocră. Terenurile prezintă un nivel variabil de contaminare în urma activităților industriale ce s-au desfășurat aici.

III. 05. Destinatia cladirilor

Actualmente in extrasul CF ce face obiectul studiului nostru exista un numar de 10 parcele care au fost demolate cu autorizatiile de demolare nr.5 din 27.01.2017 si nr. 103 din 24.11.2016 si acume corpurile C7-C11 si C15-C20.

Aceste corpuri, desi demolate, nu au fost radiate din CF.

Cladirile existente pe teren inregistrate in CF au urmatoarele functiuni :

- C1 grup exploatare
- C2 statie de intretinere auto
- C3 spalatorie auto si centrala termica
- C4 statie gresare
- C5 magazie
- C6 grup poarta
- C12 castel de apa
- C13 statie pompe
- C14 put apa
- C21 grup poarta
- C22 hala depozitare
- C23 hala de depozitare

Pe langa constructiile inscrise in CF exista doua corpuri de constructie noi, executate in baza AC 1331 din 28.09.2018 respectiv AC 838 din 30.06.2018 care nu au fost inca receptionate si inscrise in CF. Ele pot fi identificate pe planul de situatie propusa ca HALA 3A,3B si 4 respectiv HALA 5.

III. 06. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Regim juridic

Terenul, aflat în proprietatea S.C. TRANSCOM S.A. CLUJ-NAPOCA, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie a monumentelor istorice si arhitectural-urbanistice.

Amplasamentul studiat are o suprafata totala de **39 624.00** mp.

Regim economic

Pe parcela inscrisa in **C.F. 323303** se afla constructiile numerotate de la C1 la C23.

S.C.constructii din C.F. = 7 470.00 mp

Pe parcela se regasesc un numar de 10 constructii care au fost demolate cu autorizatiile de demolare nr.5 din 27.01.2017 si nr. 103 din 24.11.2016 si acume corpurile C7-C11 si C15-C20.

Aceste corpuri, desi demolate, nu au fost radiate din CF.

De asemenea se gasesc edificate pe parcela doua corpuri noi de cladire autorizate cu A.C. nr.1331 din 28.09.2017 si nr. 838 din 30.06.2017. Aceste corpuri nu au fost receptionate si din acest motiv ele nu sunt inregistrate in Cartea Funciara a terenului.

Regimul tehnic

Conform **PUG**, amplasamentul face parte din UTR **Em** si UTR RrEm

STEREN TOTAL DIN ACTE	39 624.00mp
S TEREN (UTR Em)	38 879.55m²
S TEREN (UTR RrEm)	744.45m²

Se intentioneaza construirea exclusiv pe suprafata de teren aferenta UTR Em.
Em – Zonă de mică producție, servicii de tip industrial și cvasi-industrial, comerț en gros.

P.O.T. =max 60%
C.U.T. =1.2

POT existent 29.26%
CUT existent 0.29

III. 07. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Amplasamentul nu pune probleme tehnice. Fundarea se va face cu incastrarea in pietris cu nisip, Df min=-0.80m. sapaturile mai adanci de 1m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.

III. 08. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora

Nu este cazul.

III. 09. Adancimea apei subterane.

Conform studiului geo apa subterana apare ca freatic la circa -4.00m, in afara zonei active.

III. 10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Sub aspect seismic, zona este pasiva. Intensitatea seismica ce caracterizeaza zona este cea de grad VI, scara MSK, in conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul apartinand zonei de intensitate 6, in baza SR 11.100/1-93.

In ceea ce priveste proiectarea seismicam Normativul P100/1-2006 indica zona de calcul seismic F, caracterizata prin $a_g=0.08g$.

III. 11. Analiza fondului construit existent.

Constructiile existente pe teren sunt ata constructii de data recenta cat si constructii care faceau parte din fondul construit industrial din perioada comunista. Atat constructiile noi cat si cele vechi au functiuni industriale sau cvasi-industriale. Starea constructiilor este buna, acestea nereprezentand un pericol pentru populatie.

III. 12. Echiparea existenta

Zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor cladirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuarii respectivelor lucrari.

IV. REGLEMENTARI

IV. 1. Obiectivele noi solicitate de tema-program

Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelei studiate, în vederea construirii unui imobil cu regim de înălțime parter, cu funcțiunea de hală de prezentare și depozitare, destinată diverselor produse nealimentare.

IV. 2. Funcționalitatea, amplasarea, și conformarea construcțiilor.

Imobilul studiat va avea funcțiunea de hală de prezentare și depozitare, destinată diverselor produse nealimentare.

Construcția nou propusă se va executa unitar, cu respectarea regulamentului de urbanism a Municipiului Cluj-Napoca și va avea o formă simplă, cu amprenta dreptunghiulară în plan și acoperis de tip sarpantă simplă, în două ape.

Construcția se va amplasa în proximitatea drumului de incintă betonat, care facilitează accesul la construcție. Se va respecta înălțimea între construcții o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 4,5 m.

Clădirea se va retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel puțin egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3 m.

Retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6 m.

IV. 3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită a imobilului propus va fi de 937.32m², iar suprafața de vânzare preconizată este de 596.24m².

IV. 04. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Obiectul lucrării constă în realizarea unei clădiri cu funcțiune de hală de prezentare și depozitare produse nealimentare. Clădirea propusă va fi amplasată respectând distanțele minimale față de limitele de proprietate, respectând regula distanței de minim H/2 din înălțimea construcției. Construcția va avea o formă simplă, cu amprenta dreptunghiulară în plan și acoperis de tip sarpantă simplă, în două ape.

Datorită formei neregulate și a suprafeței generoase a parcelei, construcția se va amplasa în zona centrală a parcelei, adiacent drumului intern care străbate parcela de la sud la nord.

IV. 05. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele menținute existente

Datorită conformării atipice a parcelei, precum și a vecinătăților existente în zona, se propune o intervenție unitară și coerentă care să răspundă situației atipice în cel mai potrivit mod, din punct de vedere arhitectural-urbanistic.

IV. 06. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul, zona pe care se intentioneaza construirea fiind libera de constructii.

IV. 07. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei pietonale si carosabile.

Accesul pietonal si cel auto spre obiectivul studiat se va realiza pe latura sudica de pe strada Campina prin accesul existent. Accesul carosabil pe proprietate din strada Campina are o latime de 9.00 m, iar accesul pietonal o latime de 1,50m. Accesul pietonal si auto vor fi separate si nu se vor perturba reciproc.

Parcarile vor fi rezolvate suprateran in parcaj amenajat in imediata apropiere a constructiei propuse. Rezulta astfel un numar de 14 locuri de parcare pentru o arie utila estimata de 596.24m².

Numarul total al parcarilor rezultate in incinta va fi de 165 de locuri din care 14 propuse si 151 existente.

Calculul numarului necesar de locuri de parcare va fi intocmit conform Anexei nr. 2 la Plan Urbanistic General in vigoare.

*- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, **desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)***

** In parcaje / garaje cu o capacitate mai mare de 10 locuri, vor fi destinate persoanelor cu dizabilități:*

minim 1 loc până la 20 de locuri de parcare obișnuite

dimensiunea locului de parcare pentru persoane cu dizabilități: 3,70 x 5,40 m

Dimensiunile unui loc de parcare vor fi de 2,50 x 5,00 m.

Pentru constructia propusa se vor amenaja 1 loc de parcare pentru persoanele cu dizabilitati (din totalul de 14 de locuri de parcare), cu dimensiunea de 3.70 x 5.40m.

Spatiile neutilizate pentru constructie, terase, circulatii, punct gospodaresc sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Se vor pastra si arborii existenti pe teren acolo unde se va putea si nu deranjeaza noua constructie propusa.

IV. 08. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.

Funcțiunea propusa – hala de prezentare si vanzare dotata cu depozitare proprie - nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei.

De asemenea, tema propune amenajarea incintei cu circulatii pietonale, punct gospodaresc si spatii verzi.

Terenul neutilizat pentru alei pietonale si platforme gospodaresti va fi intretinut ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a prezerva calitatile mediului.

IV. 09. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta.

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona nord-estica a orasului, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

IV. 10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructiile propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului. Nu se vor desfasura activitati productie sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor vor fi ecologice si nu vor polua terenul. Se va gandi o amenajare peisajera si functionala a ansamblului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodaria deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor in locul special amenajat, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Construcția nu contribuie la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent; noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaz la fel. Singura sursă de poluare o reprezintă deșeurile menajere. Deșeurile vor fi depozitate pe o platforma special amenajata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere amplasata in partea de nord-est a parcelei in zona accesului auto.

Evacuarea deșeurilor se face periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

IV. 11. Prevederea unor obiective de utilitate publica in vecinatatea amplasamentului.

Parcela studiata nu este grevata de servituti pentru obiective de utilitate publica.

IV. 12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile neutilizate pentru constructie circulatii pietonale sau punct gospodaresc, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Se va da o mare importanta realizarii unei suprafete cat mai mari de zona verde, amenajata ambiental.

Suprafata de spatiu verde realizata pe sol natural va fi de minim 20 %.

IV. 13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul strazilor Campina si Bobalnei sunt reglementate prin PUG. Suprafatele necesare pentru modernizarea acestor strazi au fost dezmembrate anterior intocmirii prezentei documentatii. Strada Bobalnei va trece de la o ampriza existenta de aproximativ 13.50 m la o ampriza de 16 m conform PUG. Strada Campina va trece de la o ampriza de 14.00 m la o ampriza de 25.00m conform PUG Cluj Napoca.

IV. 14. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare a terenului, acesta fiind plat.

IV. 15. Regimul de construire

Regimul de inaltime

Regimul de inaltime propus pentru constructia pentru care se intocmeste prezenta documentatie este **Parter** cu **inaltime la cornisa de 6.25m** si **inaltime maxima a constructiei, la coama de 7.70m**. Conform PUG înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m. Regimul de înălțime nu va depăși (1-2S)+P+4+R.

Procent de ocupare a terenului

Procentul de ocupare a terenului propus este de 31.63% sub maximul alocat de PUG Cluj-Napoca, P.O.T. maxim = 60%

Coeficient de utilizare a terenului

Coeficientul de utilizare a terenului propus va fi de 0.32 sub valorile maxime admise prin PUG Cluj-Napoca, C.U.T. maxim = 1,2

IV. 16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

INDICI URBANISTICI	PUG	PROPUS
S TEREN (C.F. 323303) - SUPR. CALCUL INDICI URBANISTICI		39 624.00 mp
S TEREN (UTR Em)		38 879.55 mp
S TEREN (RrEm)		744.45 mp
S CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA conform CF		7 470.00 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA conform CF		7 470.00 mp
S CONSTRUITA A CONSTRUCTIILOR DEMOLATE		781.00 mp
S CONSTRUITA AUTORIZATA SI NERECEPTIONATA		4 903.83 mp
S CONSTRUITA EXISTENTA		11 592.83 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA		11 592.83 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA PRIN PUD		937.32 mp
S CONSTRUITA PROPUSA PRIN PUD		937.32 mp
S CONSTRUITA FINALA		12 530.15 mp
S CONSTRUITA DESFASURATA FINALA		12 530.15 mp
POT _{PROPUS}	60.00 %	31.63 %
CUT _{PROPUS}	1.2	0.32

IV. 17. Asigurarea utilitatilor

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

Alimentarea cu apa a obiectivului se va asigura de la conducta publica existenta pe str. Campina, conform avizului de amplasament 2428/22340/2018.

Apele uzate menajere sunt colectate prin rețeaua de canalizare proprie și evacuate în rețeaua existentă pe str. Campina conform avizului de amplasament 2428/22340/2018.

Apele pluviale vor fi preluate prin intermediul jgheburilor și burlanelor și se vor deversa gravitațional pe platforma betonată existentă de unde vor fi preluate prin intermediul rigolelor și gurilor de scurgere existente.

Alimentarea obiectivului cu gaz se va realiza conform avizului 211251352/04.09.2018 de la rețeaua de distribuție a gazului cu presiune redusă existentă pe strada Campina.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de amplasament eliberat de S.C. Electrica Distribuție Transilvania Nord SA la cererea beneficiarului (60101834655 / 03.09.2018). În zona există rețea electrică de distribuție.

IV. 18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

BILANT TERITORIAL TEREN	PROPUS	
	mp	%
S TEREN STUDIAT	39 624.00	100.00
S SUPRAFATA CONSTRUITA	12 530.15	31.63
S CIRCULATII AUTO	15 855.17	40.02
S PIETONALA	1 212.99	3.07
S PARCARI	2 091.94	5.28
S PLATFORMA GOSPODAREASCA ECOLOGICA	9.80	0.03
S VERDE AMENAJAT PE SOL NATURAL	7 923.95	20.00

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectul lucrării constă în realizarea unui imobil funcțiunea de hală de prezentare și depozitare, destinată diverselor produse nealimentare. Această funcțiune se integrează zonării funcționale aferente PUG în vigoare și nu stăneneste alte funcțiuni din zonă.

Investiția propusă se va integra în peisaj atât prin amenajările pe care le presupune, cât și prin materialele pe care le va folosi. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului.

Se va încerca realizarea unor suprafețe cât mai mari de spațiu verde.

Funcțiunea dorită nu va avea un impact negativ asupra calității și caracteristicilor zonei, integrându-se acesteia.

Intocmit,

arh. stag. Andrei Rus

Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea