

DOCUMENTATIE P.U.D.

proiect nr. **SQMA_139_PUD**

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATII PENTRU BIROURI CU FUNCTIUNI CVASI- INDUSTRIALE (SERVICE AUTO), IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE

Str. Plevnei, nr. 54, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **AUTO DASIS srl**
Calea Dorobantilor, nr.96, Bloc S1, ap.55, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Proiectant general: **SQM ARCHITECTURE srl**
Mun. Cluj- Napoca, Jud. Cluj, str. Dorobantilor nr. 38, ap. 11

Proiectant de specialitate: **arh. urbanist Ferencz Bakos**

Simbol proiect: **SQMA_139_PUD**

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

Cluj-Napoca
ianuarie 2022

FOAIE DE SEMNATURI

proiect nr. **SQMA_139_PUD**

Proiectant general:

SQM Architecture srl

Şef proiect arh. urbanist Ferencz Bakos

Colectivul de elaborare arh. stag. Cristina Boizesan

Coordonator urbanist arh. urbanist Ferencz Bakos

BORDEROU

proiect nr. SQMA_139_PUD

A DOCUMENTE ANEXE				
Nr.crt.	DENUMIRE / TITLU	NUMAR / COD	FORMAT	SCARA
1.	Foaie de capat	-	-	-
2.	Colectivul de elaborare	-	-	-
3.	Borderou pise scrise si desenate	-	-	-
4.	Anunt ziar			
5.	Certificat de urbanism	5278/12.12.2018	-	-
6.	Copie CUI	-	-	-
7.	Extras C.F.	C.F. nr. 339610	-	-
8.	Extras C.F.	C.F. nr. 339609		
9.	Avize	-	-	-
10.	Studiu geotehnic	-	-	-
11.	Documentatie topografica	-	-	-
B PIESE SCRISE				
Nr.crt.	DENUMIRE / TITLU	NUMAR / COD	FORMAT	SCARA
1	Memoriu justificativ P.U.D.	SQMA_139_CU_W_01	A4	-
C PIESE DESENATE				
Nr.crt.	DENUMIRE / TITLU	NUMAR / COD	FORMAT	SCARA
1.	PLAN DE INCADRARE / EXTRAS PUG	SQMA_139_CU/U01/20190718	A3	1:5000
2.	PLAN SITUATIE EXISTENTA	SQMA_139_CU/U02/20190718	A3	1:500
3.	REGLEMENTARI URBANISTICE	SQMA_139_CU/U03/20190718	A2	1:200
4.	SECTIUNI CARACTERISTICE	SQMA_139_CU/U03.1/20190718	A3	1:400
5.	REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	SQMA_139_CU/U04/20190718	A2	1:300
6.	RETELE TEHNICO EDILITARE	SQMA_139_CU/U05/20190718	A2	1:300
7.	IMAGINE VOLUMETRICA	SQMA_139_CU/U07/20190718	A3	

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

proiect nr.
SQMA_139_CU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Obiectul proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI CONSTRUIRE CLADIRE ADMINSTRATIVA CU SPATII PENTRU BIROURI CU FUNCTIUNI CVASI-INDUSTRIALE (SERVICE AUTO), IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE**

Beneficiar: **AUTO DASIS srl**
Calea Dorobantilor, nr.96, Bloc S1, ap.55, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Amplasament: Str. Plevnei, nr.54, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. SQM Architecture S.R.L.**
str. Dorobanților, nr. 38, ap. 11, Cluj-Napoca

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea **AUTO DASIS srl**, cu adresa pe Calea Dorobantilor, nr.96, bloc S1, ap.55, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ pentru lucrarea „**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI CONSTRUIRE CLADIRE ADMINSTRATIVA CU SPATII PENTRU BIROURI CU FUNCTIUNI CVASI-INDUSTRIALE (SERVICE AUTO), IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE**”

Documentația urmează să detalieze, pe baza Planului Urbanistic General, al Regulamentului Local de Urbanism al Mun. Cluj-Napoca, al studiilor de fundamentare si avizelor si acordurilor cerute prin certificatul de urbanism, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform Certificatului de Urbanism terenul studiat este situat în U.T.R. **RrEm** (conform PUG aprobat cu HCL 493/22.12.2014).

În cadrul P.U.G., destinația zonei din cadrul U.T.R. **RrEm** este de parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării, zona de mică producție, servicii de tip industrial și comerț engros; regim de înălțime de max. 16 m. Pentru această zonă POT max = 60% și CUT max = 1,2.

Documentațiile elaborate anterior care au stat la baza prezentei lucrări urbanistice sunt:

- Regulamentul local de urbanism al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014.
- certificatul de urbanism nr 5278 din 12.12.2018
- Ridicarea topografică vizată ANCPI – OCPI Cluj
- Studiu Geotehnic
- Avize și acorduri precizate în certificatul de urbanism.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Plevnei, din partea de nord a parcelei.

3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎN STUDIU

Regimul juridic, economic și tehnic

Terenul în studiu este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca și este în înscris cu drept de administrare conform extras CF nr. **339610** – proprietate privată **958 mp** și CF nr **339609** – proprietate privată **113 mp**, teren cu destinația "drum", rezervată pentru servitute de utilitate publică.

Categoria de folosință actuală este: curți construcții

Forma terenului este regulată.

Accesul auto se realizează din Str. Plevnei.

Terenul este liber de construcții.

3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚI

3.3.1. DIMENSIUNI PARCELA

Latura Nordică = 17.01 m

Latura Sudică = 16.46 m

Latura Vestică = 64.75 m

Latura Estică = 63.73 m

3.3.2. VECINĂTĂȚI

Latura nordica:	Str. Plevnei
Latura vestica:	proprietate privata – Nr. Cad. 264486
Latura sudica:	proprietate privata – Nr. Cad. 335657
Latura estica:	proprietate privata – Nr. Cad. 251569

3.4. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE

S teren studiat = 1071.00 mp

Suprafata totala teren = **958.00 mp**

Suprafata construita: 0 mp

Suprafata desfasurata: 0 mp

Numar locuri de parcare: -

C.U.T.existent= $S_{desfasurata}/S_{teren}=0$

P.O.T.existent= $S_{construita} \times 100 / S_{teren}=0$

3.5. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren liber de construcții = 958.00 mp

3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. (PUG, RrEm)

3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au funcțiuni de tip industrial, de producție, comerț și locuire individuală.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenul studiat este proprietate privată.

3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Zona studiată nu dispune de elemente ale cadrului natural valoroase. Nu există vegetație (copaci, pomi) care să necesite păstrare sau protejare. Pentru acest teritoriu au fost furnizate date generale, constituind baza pentru studiile geotehnice.

DATE GENERALE:

Din punct de vedere geomorfologic regiunea aparține zonei marginale a Depresiunii Transilvaniei. Subasamentul zonei este format din marne, urmate de depozite cuaternare de

terasa a raului Somesul Mic, formate din pietrisuri si nisipuri, cu lentile de mal si intercalatii prafoase.

In urma penetrarilor au fost identificate urmatoarele straturi: umplutura eterogena, pietris cu nisip cafeniu, cu indesare medie.

ZONA SEISMICA:

Zona seismica de calcul – valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani, $ag=0.10$ g si valoarea perioadei de colt, $T_c=0.7$ sec conform P100/1-2013.

Profilul general al terenului este plat.

APA SUBTERANĂ:

Nu a fost interceptata in forajul executat. In perioadele cu precipitatii abundente este posibila aparitia apelor de infiltratie la orice nivel.

3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din cladiri cu functiuni de tip industrial, de productie, comert si locuire individuala pe strada Plevnei.

PREDOMINANT: functiuni de tip industrial

Gradul de ocupare a zonei studiate nu depăşeşte POT maxim / CUT maxim admise pe zonă.

3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONA

Zona dispune de cladiri cu regim de inaltime divers. Acesta variaza intre P si P+2E, dar din cauza cladirile cu functiuni industriale inaltimele acestora sunt ridicate.

3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute.

3.10.3. STARE CLĂDIRI

Pe suprafata terenului nu se afla constructii.

3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTA

Zona analizată este echipată edilitar complet. Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zonă.

- alimentare cu apa
- alimentare cu energie electrica
- gaze naturale
- telefonizare
- salubritate

4. REGLEMENTĂRI

4.1. TEMA PROGRAM

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede construirea unui imobil cu funcțiunea de birouri administrative și service auto cu regim maxim de înălțime P+2E+ER.

Finisajele exterioare se vor realiza cu tencuiala decorativa și placaj ceramic, iar tamplariile se vor executa din aluminiu.

Amenajările exterioare vor include realizarea accesului pietonal, a accesului auto, precum și amenajarea curții cu spații verzi (gazon), locuri de parcare și plantarea de vegetație de talie joasă și medie.

4.2. FUNCȚIONALITATE

Se propune **"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI CONSTRUIRE CLADIRE ADMINISTRATIVA CU SPATII PENTRU BIROURI CU FUNCTIUNI CVASI-INDUSTRIALE (SERVICE AUTO), IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, AMENAJARI EXTERIOARE"**.

Construcția propusă se încadrează în regulamentul aferent UTRR RrEm, clădirea pastrează retragerea de 5 m față de limita de proprietate după cedare și regim de înălțime S+P+2E+ER. Zona este caracterizată de servicii de tip industrial și cvasiindustrial, zona de mică producție, sedii/puncte de lucru pentru microintreprinderi.

Se propune funcțiunea de birouri administrative la frontul stradal, cu regim de înălțime P+2E+ER, iar pe lungimea parcelei, ținând cont de limita de 40 m adâncime, se propune un regim de înălțime redus P cu funcțiunea de service auto.

Sistemul constructiv propus este cu stalpi și planșeu dală din beton armat și închideri exterioare din zidărie.

Accesul auto și pietonal se va realiza din str. Plevnei, din partea de nord a parcelei.

Spațiile libere plantate vor ocupa minim 20% din suprafața terenului.

Retragerea față de limita posterioară a terenului va fi de min. 6.00 m, iar față de aliniament de 5.00 m.

Parcela cu nr CF 339609, cu o suprafață de 113 mp, se va rezerva pentru servitute de utilitate publică.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Retragere laterală față de limitele de proprietate

N: min 5.00 m

S: min 6.00 m

E: min 4.5 m

V: calcan – Pe limita de proprietate conform accord notarial

4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

Regimul admis prin RLU Cluj_UTR RrEm este de maxim de (1-2)S+P+2E+ER.

4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată maximă a construcției este de 1149.6 mp, cu următorii indici:

P.O.T. max.= 60%

C.U.T. Max. = 1.2

4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA

În funcție de concluziile analizei impactului asupra mediului pentru zona studiată, se formulează propuneri și măsuri de intervenție urbanistică ce privesc:

Diminuarea până la eliminare a surselor poluante: nu este cazul.

Epurarea și preepurarea apelor uzate: se va face prin canale colectoare, dren și vor fi evacuate.

Depozitarea deșeurilor va fi controlată cu acces facil pentru rețelele specializate de colectare a acestora.

Refacere peisagistică și reabilitare urbană: terenurile afectate în urma șantierului vor fi refăcute, se va planta vegetație joasă și înaltă. Iluminatul stradal va fi realizat conform normelor.

4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

Est – 7.54 m

Vest – 15.24 m

4.7.2. ACCESURI PIETONALE ȘI AUTO

Accesul pietonal la funcțiunile publice se va realiza de pe strada Plevnei.

Accesul pietonal și auto în incinta se realizează din str. Plevnei. Accesul carosabil având dimensiunea de 5.5 m iar cel pietonal de 1.5 m.

4.7.3. SPAȚII VERZI

În interiorul amplasamentului studiat se va amenaja o curte cu spații verzi și locuri de parcare. Suprafața totală a spațiilor verzi pe sol natural este de 192.90 mp (20.13 %).

4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Prin regulamentul din PUG se propune extinderea profilului stradal la profil de tip II G. Extinderea se realizează prin cedarea unei suprafețe de teren de 113.

4.9. SISTEMATIZARI VERTICALE

Nu este cazul.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.10.1. REGIM DE INALTIME PROPOS

P+2E+ER

H max. = 15.10 m

4.10.2. ALINIERI

Retragere aliniament: - 5.00 m

Retragere limită posterioară: - 17.83 m

Retrageri limite laterale: Est – 5.72 m

Vest – calcan – pe limita de proprietate

4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 958.00 mp

S totala construita la sol = 335.26 mp

P.O.T. propus = $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 335.26 \times 100 / 958 = 34.99\%$

4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 958.00 mp

S construita desfasurata = 767.04 mp

C.U.T. propus = $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 767.04 / 958 = 0.8$

4.11. ASIGURAREA UTILITATILOR

Cladirea se va racorda la utilitatile existente pe str. Plevnei conform avizelor furnizorilor.

ALIMENTAREA CU APA, CANALIZARE:

Terenul este racordat la rețeaua publică de apă/canal a municipiului Cluj-Napoca.

ALIMENTARE CU CALDURA:

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentarii cu caldură prin centrala alimentată cu gaz.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA:

Pentru imobilul propus, schita de alimentare cu energie electrica se va stabili de comun acord cu detinatorii rețelei si cu solicitarile beneficiarului.

Prin racord la rețeaua existenta pe str. Plevnei.

TELECOMUNICATIILE:

Amplasamentul este racordat la rețeaua publică de telecomunicații existentă în zonă.

PUNCT GOSPODARESC:

În incintă se va amenaja spațiul de depozitare ingropat a deșeurilor care vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. BILANT TERITORIAL

NR. LOCURI DE PARCARE: 8

BILANT TERITORIAL:

	EXISTENT		PROPUS	
S _{teren} =	1071.00 mp	100.00 %	1071.00 mp	100.00 %
S _{dezm} =	-	-	113.00mp	-
S _{teren dupa dezm.} =	-	-	958.00 mp	-
S _c =	0.00 mp	0.0 %	335.26 mp	
S _d =	0.00 mp	-	767.04 mp	-
S _{sp. verde} =	958.00 mp	100.00 %	192.90 mp	20.13 %
S _{pavaje} =	0.0 mp	0.00 %	442.41 mp	46.18 %
Nr _{parcari} =	0	-	nr	8
P.O.T.=		0 %		34.99 %
C.U.T.=		0		0.80

La calcul s-a luat in considerare suprafata terenului dupa cedare, de 958.00 mp

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Acest Plan urbanistic de detaliu s-a elaborat pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca.

In cadrul acestui plan urbanistic de detaliu se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unei cladire de birouri administrative la strada si a unui service auto in lungimea parcelei, pe parcela proprietate privata în corelare cu vecinătățile imediate, respectand constrângerile urbanistice privind volumele construite și amenajările si relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea;

Cluj-Napoca
ianuarie 2022

Intocmit,
arh. Stag. Cristina Boizesan

Sef proiect
Coordonator urbanism,
arh. Ferencz Bakos