

FOAIE DE GARDA

Denumirea lucrării:

Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru autorizarea executarii
lucrarilor de construire SPALTORIE AUTO, imprejmuire, amenajari exterioare si
AMPLASARE FIRMA SI TOTEM

Beneficiar: RWR TRADE SRL

Amplasament: str. FABRICII DE ZAHAR,nr. 89, mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

Faza de proiectare:Plan Urbanistic de Detaliu

Proiectant: BIA SONIA NICULA

Cluj-Napoca, Str. MARAMURESULUI nr. 172/7

Tel-Fax: 0740.220.761 email: nicula_sonia@yahoo.com

Colectiv de elaborare:

arh. Sonia NICULA

MEMORIU

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:

Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire SPALTORIE AUTO, imprejmuire, amenajari exterioare si AMPLASARE FIRMA SI TOTEM

Beneficiar:**RWR TRADE SRL**

Amplasament: str. FABRICII DE ZAHAR,nr. 89, mun. CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ

Faza de proiectare:Plan Urbanistic de Detaliu

1.2.OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:

Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire SPALTORIE AUTO, imprejmuire, amenajari exterioare si AMPLASARE FIRMA

1.3.SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014
- studiu geotehnic
- ridicare topografica cadastrala
- certificat de urbanism nr. 3385/12.11.2021

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj pe strada FABRICII DE ZAHAR la nr.89.

PROPRIETATE PRIVATA RWR TRADE SRL

Steren=911mp

Carte Funciară Nr. 344775 Cluj- Napoca

nr.cad.344775

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

REGIMUL TEHNIC CONFORM PUG CLUJ-NAPOCA

Em- ZONĂ DE MICĂ PRODUCȚIE, SERVICII DE TIP INDUSTRIAL SAU CVASI-INDUSTRIAL, COMERȚ EN-GROS

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 1,2

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face direct din strada de acces.Strada de acces este reglementata la profil profil tip II.J – 16/21m conform “actualizare PUG CLUJ-NAPOCA, reprezentata in planul de situatie, respectiv terenul studiat este grevat de servitute de utilitate publica pe suprafata de 2.00 mp.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat este neconstruit.

Vecinatati:

- la nord: proprietati private: S.C. ELECTROGRUP S.A.
- la sud strada de acces
- la vest-proprietati private:SC BRUTARIA CAROMAR SRL
- la est-proprietati private:S.C. OSTINA PROD S.R.L.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat este neconstruit.

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona: activitati de mica productie, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comert cu materiale de constructii etc.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR,CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul este in proprietatea privata a lui RWR TRADE SRL.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- confrom studiu anexat

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul de forma regulata.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii,apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota,pana la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic judetul Cluj se incadreaza in zona F,conform normativului P100/92,valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul este neconstruit.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principala de acces dispune de toate retelele edilitare.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Pe parcela studiată se propune:

Se propune:

- dezmembrarea suprafeței de teren de 2mp grevat de servitute de utilitate publică rezultând suprafața de teren de 909 mp destinată construirii imobilului propus .
- Construirea unei SPALATORII AUTO SELF SERVICE, realizare împrejurimi, amenajări exterioare , AMPLASARE FIRMA (neluminoasă) și TOTEM (neluminos)

SE DOREȘTE CONSTRUIREA PE PARCELA STUDIATĂ UN IMOBIL CU DESTINAȚIE: SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE

-regim înălțime imobil propus: P

-organizare funcțională incintă propusă:

- 4 PISTE DE ASPIRARE
- 2 BOXE SPALARE DESCOPERITE
- 4 BOXE SPALARE ACOPERITE
- 1 SPAȚIU TEHNIC

-nr. locuri de parcare propuse în incintă-4

Ac = 135.15 mp

Acd = 135.15 mp

h max=+3.70m față de CTA=+/-0.00

POT propus=14.86 %

CUT propus=0.14

Împrejurimea propusă va fi din stalpi metalici și închideri din panouri de gard-tip plasa de sarma.

POARTA INTRARE-AUTO se va realiza din colțul SE-tic al incintei cu asigurarea posibilității de manevra auto și parcare în interiorul parcelei iar POARTA IESIREA-AUTO se va realiza din colțul SV-tic al incintei.

Portile auto vor avea lățime de 3m iar poarta pietonală de 1m.

Curtea va fi amenajată cu gazon, ghivece cu flori, arbuști ornamentali, zonă de recreere. Aleile din curte și trotuarul vor fi realizate din pavele prefabricate iar spațiile verzi vor fi plantate cu gazon.

În incintă vor fi amenajate 4 locuri de parcare/stationare în zona de aspirare.

Structura:

Fundații: beton și beton armat

Planșee: metalic peste parter

Inchideri exterioare: panouri termoizolante- tip sandwich

Compartimentări interioare: panouri termoizolante- tip sandwich și rigips

Învelitoare: panouri termoizolante- tip sandwich

Pe fațada de la stradă (respectiv fațada sudică) se va monta o casetă NELUMINOASĂ cu sigla și numele spațiului având dimensiunile de 2.3mx55cm, literele de culoare GRI(atasăm partea desenată cu cartela RAL propusă) vor avea front de înălțime între 15 și 15 cm. Aferent acesteia se vor amplasa două autocolante cu dimensiunea de 1.60m x 1.00m cu sigla și numele spațiului.Casetele NU vor fi iluminate.

Pe fațadele laterale (respectiv fațada estică și vestică) se vor monta casete NELUMINOASE cu sigla și numele spațiului având dimensiunile de 2.3mx55cm respectiv 1.10mx55cm, literele de culoare GRI(atasăm partea desenată cu cartela RAL propusă) vor avea front de înălțime între 15 și 15 cm. Casetele NU vor fi iluminate.

Pe fațada posterioară (respectiv fațada nordică) se va monta o casetă NELUMINOASĂ cu sigla și numele spațiului având dimensiunile de 2.3mx55cm,literele de culoare GRI(atasăm partea desenată cu cartela RAL propusă) vor avea front de înălțime între 15 și 15 cm. Aferent acesteia se vor amplasa două autocolante cu dimensiunea de 1.60m x 1.00m cu sigla și numele spațiului.Casetele NU vor fi iluminate.

Aferent accesului in incinta studiata in partea sud-vestica la 3m de limita de la strada si la 3m fata de limita laterala, se doreste amplasarea unui totem (literele si baza de culoare GRI-atasam partea desenata cu cartela RAL propusa)cu inaltime totala de 6,00m reprezentand sigla, destinatia si numele spatiului pe un panou de diametru de 88,5cm.

Curtea va fi amenajata cu gazon, gard viu, ghivece cu flori, arbusti ornamentali, zona de recreere. Aleile din curte si trotuarul vor fi realizate din pavele prefabricate iar spatiile verzi vor fi plantate cu gazon.

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizările si prevederile volumetrice ale cladirilor din vecinatate .

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul propus va avea amprenta la sol de 23.30m x 5,80 m si va fi amplasat in teren la distanta de 7.87 m fata de limita nordica, la distanta de 11.67 m fata de limita vestica, la distanta 5.00 m fata de limita estica si la 10.00m fata de limita sudica.

Imobilul propus va avea destinatia de SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

Ac = 135.15 mp

Acd = 135.15 mp

h max=+3.70m fata de CTA=+/-0.00

POT propus=14.86 %

CUT propus=0.14

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul propus va avea destinatia de SPALATORIE AUTO SELF-SERVICE si va avea regim de inaltime P.

4.5 . MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal si auto se pastreaza din strada dinspre limita sudica.

POARTA INTRARE-AUTO se va realiza din coltul SE-tic al incintei cu asigurarea posibilitatii de manevra auto si parcare in interiorul parcelei iar POARTA IESIREA-AUTO se va realiza din coltul SV-tic al incintei.

Portile auto vor avea latime de 3m iar poarta pietonala de 1m.

In incinta vor fi amenajate 4 locuri de parcare/stationare in zona de aspirare.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

POT propus=14.86%

CUT propus=0.14

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

C.U.T. Maxim = 1,2

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Alimentarea cu apa:se va realiza alimentarea cu apa prin racordul la reseaua existenta in zona

Canalizarea: se va realiza prin racordul la reseaua de canalizare existenta in zona

Alimentarea cu caldura:Imobilul va avea centrala termica proprie cu registre de apa calda, alimentata cu combustibil – gazos

Alimentarea cu energie electrica: se va face prin bransament la reseaua stradala existenta in zona

<u>BILANT TERITORIAL</u>	<u>SITUATIE EXISTENTA</u>		<u>PROPUNERE dupa dezmembrare teren</u>	
	mp	%	mp	%
TEREN STUDIAT IN SUPRAFATA DE 911mp din care: - 909 mp rezultat dupa propunerea de dezmembrare teren grevat de servitute de utilitate publica - 2mp teren grevat de servitute de utilitate publica propus a se trece in domeniul public si se va inscrie in cf cu titlul de "drum"				
Zona studiata din care:	909.00	100.00	909.00	100.00
1. Constructii	-	-	135.15	14.86
2. Circulatii auto si pietonale	-	-	587.55	64.95
3. Spatii verzi	-	-	183.60	20.19
4. Teren neamenajat	909.00	100.00	-	-
5. Teren grevat de servitute de utilitate publice se propune a se dezmembra din parcela initiala si se intentioneaza a se trece in domeniul public si se va inscrie in cf cu titlul de "drum"	2.00 mp			

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune

Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire SPALTORIE AUTO, imprejmuire, amenajari exterioare si AMPLASARE FIRMA SI TOTEM

Intocmit
arh. Sonia Nicula