

FOAIE DE CAPAT

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

- Investiția:** **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
LUCRARI DE CONSOLIDARE, MODIFICARE, EXTINDERE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN REMIZA RADIOSONDE IN FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE CORP C1 "SEDIUL CENTRUL METEOROLOGIC REGIONAL TRANSILVANIA NORD"
- Beneficiar:** **ADMINISTRATIA NATIONALA DE METEOROLOGIE**
CENTRUL METEOROLOGIC REGIONAL TRANSILVANIA NORD
- Amplasament:** **Cluj-Napoca**
Str. Vanatorului nr.17
- Proiectant:** **LOFTARHITECTURA**
Cluj-Napoca – str. Georges Clemenceau nr.6A
Telefon: +40744368087 +40721773307
Email: contact@loft.archi
- Faza proiect:** **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
- Nr. Proiect:** **10/2023**
- Data proiect:** **03.2023**

BORDEROU

11/11/2023 10:55:53 AM

- Piese scrise:**
1. Foaie de capat
 2. Borderou
 3. Lista semnaturi
 4. Memoriu justificativ

- Piese desenate:**
- | | |
|----------------------------------|------|
| 1. Plan de incadrare in zona | A.01 |
| 2. Plan de incadrare in PUG | A.02 |
| 3. Plan de situatie existent | A.03 |
| 4. Plan reglementari urbanistice | A.04 |
| 5. Plan retele edilitare | A.05 |
| 6. Ilustrare urbanistica | A.06 |
| 7. Ilustrare urbanistica | A.07 |
| 8. Ilustrare urbanistica | A.08 |

- Anexe:**
1. Extras CF nr. 330322
 2. Certificat de urbanism nr. 131 din 27.01.2023

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

- Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural urbanistice.
- Zona analizata cuprinde ansamblul cladirilor centrului Apele Romane - Administratia Bazinala de apa Somes-Tisa si a Centrului Meteorologic Regional Transilvania Nord.
- Parcela studiată este cuprinsa in ansamblul de parcele ale celor doua institutii, care functioneaza ca un tot unitar.
- Terenul vizat se afla in proprietatea Statului Roman, in administrarea Centrului Meteorologic Regional Transilvania Nord.
- Se propune extinderea si supraetajarea constructiei existenta pe parcela cu functiunea de anexa (Remiza radiosonde), si schimbarea destinatiei in functiune de birouri destinate Centrului Meteorologic Regional Transilvania Nord

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI:

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU LUCRARI DE CONSOLIDARE, MODIFICARE, EXTINDERE SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN REMIZA RADIOSONDE IN FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE CORP C1 "SEDIUL CENTRUL METEOROLOGIC REGIONAL TRANSILVANIA NORD"
Beneficiar:	ADMINISTRATIA NATIONALA DE METEOROLOGIE CENTRUL METEOROLOGIC REGIONAL TRANSILVANIA NORD
Amplasament:	Cluj-Napoca Str. Vanatorului nr.17
Proiectant:	LOFTARHITECTURA Cluj-Napoca str. Georges Clemenceau nr.6A Telefon: +40744368087 +40721773307 Email: contact@loft.archi
Faza proiect:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Nr. Proiect:	10/2023
Data proiect:	03.2023
Certificat de urbanism:	131 din 27.01.2023

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. Incadrare in localitate:

- Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural urbanistice.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare ale zonei:

- Ansamblul studiat este înscris în UTR Is_A - Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente – funcțiuni administrative;
- În zona studiată nu se află servituti de utilitate publică.
- Accesul în ansamblul de construcții studiat se face de pe strada Vanatorului, strada ce face obiectul unui proiect de reabilitare.
- În acest moment ansamblul de construcții administrative și anexe ale Administrației Bazinale de apă Someș-Tisa și a Centrului Meteorologic Regional Transilvania Nord necesită extinderea spațiului de birouri existent pentru desfășurarea activității celor două instituții.
- PUD-ul prezentat intervine asupra unei construcții anexa, nefolosite, și propune extinderea spațiilor de birouri. Este de menționat faptul că personalul administrativ al celor două instituții nu se va mări, ci se va redistribui în spațiile de birouri nou create. De asemenea PUD-ul nu intervine și nu modifică conformarea funcțională și volumetrică a ansamblului, ci intervine strict asupra construcției anexa.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Prevederi ale Regulamentului de Urbanism conform Certificat de Urbanism nr. 131 din 27.01.2023.

- Regim juridic:
Terenul vizat se află în proprietatea Statului Român, în administrarea Administrației Naționale de Meteorologie RA București Centrul Meteorologic Regional Transilvania Nord, conform extras CF nr. 330322.
- Regim economic:
Folosința actuală: curți construcții.
Destinație construcție: Construcții industriale și edilitare
- Regim tehnic:
UTR: Is_A Zona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în ansambluri independente
P.O.T. max = 60%
C.U.T max = 2.2

3.2. Descrierea terenului și a imobilelor studiate, evidențiate în studiile de fundamentare și avizele de amplasament:

a) Suprafața:

Suprafața parcela studiată: 325m²

Suprafața teren ansamblu construcții (parcela inițială - în înțeles urbanistic): 9105m²

b) Dimensiuni parcela studiată:

Parcela studiată este de formă neregulată cu lungime de cca. 20m și o lățime de cca. 17m. Parcela face parte din ansamblu de parcele și construcții amintit.

Ansamblu studiat are o formă relativ dreptunghiulară cu o lungime de cca. 125m și o lățime de cca. 75m.

c) Accesuri:

Ansamblu studiat are accesuri din strada Vanatorului pe latura estică și pe latura nordică.

d) Vecinatati:

Pe latura nordica terenul se invecineaza cu strada Vanatorului, pe unde exista acces pietonal si auto, si cu o parcela proprietate privata, libera de constructii pentru care este initiat PUD pentru functiunile de servicii medicale, birouri si locuinte;

Pe latura estica terenul se invecineaza cu strada Vanatorului, de unde se realizeaza accesul auto si pietonal.

Pe latura sudica terenul se invecineaza cu 3 parcele proprietate privata, pe care exista constructii cu functiunea de locuire si regim de inaltime P+1;

Pe latura vestica terenul se invecineaza cu o proprietate privata, ce prezinta o constructie cu functiunea de locuire si regim de inaltime P+1;

e) Particularitati topografice:

Terenul nu prezinta particularitati topografice semnificative.

f) Analiza fondului construit (functiuni, structura, regim de inaltime, stare):

Pe terenul studiat exista 6 constructii cu functiuni administrative, cu regim de inaltime variabil de la P la P+3. Constructia studiată are un regim de inaltime de S+P+1

g) Indici de ocupare a terenului:

POT max=60%

CUT max=2.2

f) Adancime de fundare si a apei subterane:

Conform studiului geotehnic se evidentiaza conditii bune de fundare pe amplasamentul studiat. In conformitate cu Stas 6054/77, adancimea de inghet este de 0,80 – 0,90m de la cota terenului natural sau sistematizat. Apa subterana este prezenta la 1,6m– 2,4m.

g) Conditii climaterice:

Zona climatica III, zona eoliana IV.

h) Parametrii seismici:

Zona F, grad ks - 0,08 ,tc – 0,7

i) Echiparea edilitara: Se evidentiaza echiparea edilitara existenta dupa cum urmeaza:

- Alimentarea cu apa potabila : bransament existent pe str. Vanatorului.
- Alimentarea cu energie electrica: bransament existent: pe str. Vanatorului.
- Alimentarea cu gaz: bransament existent: pe str. Vanatorului.
- Retea de telecomunicatii : bransament existent pe str. Vanatorului.
- Canalizare – bransament existent pe str. Vanatorului.

4. REGLEMENTARI

Pe terenul studiat, in suprafata de 9105m² se vor face urmatoarele propuneri:

- Extindere corp de cladire existent de la 135.25mp la 196.49 mp
- Supraetajare
- Schimbare de destinatie din constructie anexa in constructie de birouri

a) Obiective noi solicitate prin tema-program:

Corp de cladire propus – S+P+1 - imobil propus spre extindere si supraetajare.

Tema prevede de asemenea schimbarea destinatie din anexa in constructie de birouri.

- b) Functionalitate, amplasare si conformarea constructiilor:
Corpul de cladire propus – va avea functiunea de cladire de birouri si se va desfasura pe o suprafata construita la sol de 196.49 mp.
- c) Relatia cu vecinatatile si spatiul public:
Solutia respecta tipologia de amplasare si caracterul ansamblului.
Imobilul propus se va extinde cu 61.24 mp inspre limita estica iar inaltimea acestuia va fi de 6.67 m la cornisa, adica nu va depasi inaltimea existenta. Acoperirea va fi una de tip terasa.
- d) Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor):
Amplasarea noului corp se va face astfel incat sa respecte prevederile Codului Civil, caracterul zonei, distantele de insorire, prevederile Regulamentului Local de Urbanism, cerintele temei de proiectare si a Certificatului de Urbanism.
Accesele auto si pietonale in ansamblu, nu se vor modifica.
- e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente:
Se propune extinderea si supraetajarea constructiei existente. Astfel suprafata construita a cladirii se va mari de la 135.25mp la 196.49 mp, iar regimul de inaltime propus va fi de S+P+1.
- f) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:
Accesul auto si pietonal se face din strada Vanatorului, prin intermediul acceselor existente atat pe latura estica, cat si pe cea nordica.
Se propun 74 de locuri de parcare, in prezent existand doar 21 de locuri de parcare ce deservesc constructiile existente.
- g) Datele tehnice (capacitatea, suprafata desfasurata):
Corp de cladire propus – S+P+1 - imobil propus spre extindere si supraetajare.

DATE TEHNICE PROIECT (PARCELA INITIALA – parcela in inteles urbanistic)		EXISTENT		PROPUS	
BILANT TERITORIAL	Arie parcela CF-330322 + CF-270557 + CF-294509 + CF-302064	9105 m ²	100%	9105 m ²	100%
	Arie construita ansamblu constructii: C _{studiat} +C1+C2+C3+C4+C5+C6+C7	2154 m ²	21.9 %	2217 m ²	22.7 %
	Arie zona pavata, alei, accese ansamblu studiat	1707 m ²	17.6 %	3015 m ²	34.1 %
	Arie zona verde ansamblu studiat	5244 m ²	60.04%	3874 m ²	43.1 %
ARII DEFASURATE	Arie desfasurata construita ansamblu constructii	4456.88 m ²		4649.36 m ²	
	Arie desfasurata totala	4456.88 m ²		4649.36 m ²	
COEFICIENTI	P.O.T.	23.6%		24.3%	
	C.U.T.	0.48		0.51	
REG. INALTIME	Regim de inaltime corp cladire studiat	P+1		S+P+1	
NR. PARCARI		21		74	

- h) Principii de si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei:
Aspectul exterior al imobilului propus nu contravine functiunii acestuia (functiune administrativa) si caracterului zonei.
Caracterul zonei este determinat de ansamblul cladirilor centrului Apele Romane - Administratia Bazinala de apa Somes-Tisa si a Centrului Meteorologic Regional Transilvania Nord. Imobilul propus se integreaza in ansamblul amintit prin:
- Arhitectura de factura moderna.
 - Acoperire de tip terasa.
 - Finisaje exterioare: Materiale specifice, tencuieli lise, placaje in culori pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.
- i) Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta:
Imobilul nu este inclus pe lista monumentelor istorice sau ale naturii si nu este situat in zona de protectie arheologica si in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.
- j) Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:
Nu este cazul
- k) Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului:
Nu este cazul
- l) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi:
Solutia propune refacerea stratului vegetal si a vegetatiei joase acolo unde aceasta este afectata de lucrarile de sistematizare a terenului. Zonele destinate spatiilor verzi se vor amenaja cu vegetatie decorativa sau fructifera, perena.
Deseurile rezultate in urma lucrarilor de santier se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului de viata al populatiei.
- m) Profiluri transversale caracteristice:
Nu este cazul. Accesul auto si circulatiile in interiorul ansamblului nu vor fi modificate.
- n) Lucrari de sistematizare verticala necesare:
Nu este cazul.
- o) Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor):
Forma si dimensiunea parcelei precum si pozitionarea corpului existent a determinat amplasarea extinderii propuse astfel incat sa se armonizeze cu ansamblul constructiilor invecinate.
Imobilul propus se va extinde cu 61.24 mp inspre limita estica iar inaltimea acestuia va fi de 6.67 m la cornisa, acesta nu depaseste inaltimea existenta. Acoperirea va fi de tip terasa.
- p) Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)
- Alimentarea cu apa potabila si canalizarea – se va racorda la bransamentul existent.
 - Alimentarea cu energie electrica – se va racorda la bransamentul existent.
 - Alimentarea cu gaz - se va racorda la bransamentul existent.
 - Retea de telecomunicatii - se va racorda la bransamentul existent.

q) Indicatori POT si CUT - admisi / existenti / propusi.

	ADMIS	EXISTENT	PROPUS
POT	60%	23.6%	24.3%
CUT	2.2	0.48	0.51

5. CONCLUZII

a) Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

In acest moment ansamblul de constructii administrative si anexe ale Administratiei Bazinale de apa Somes-Tisa si a Centrului Meteorologic Regional Transilvania Nord necesita extinderea spatiului de birouri existent pentru desfasurarea activitatii celor doua institutii.

PUD-ul prezentat intervine asupra unei constructii anexa, nefolosite, si propune extinderea spatiilor de birouri. Este de mentionat faptul ca personalul administrativ al celor doua institutii nu se va mari, ci se va redistribui in spatiile de birouri nou create. De asemenea PUD-ul nu intervine si nu modifica conformarea ansamblului, ci intervine strict asupra constructiiei anexa.

Reglementarea propusa nu afecteaza prevederile reglementarilor urbanistice ale zonei ci le completeaza si le detaliaza pentru amplasamentul studiat.

b) Masurile ce decurg in continuarea PUD:

Pentru realizarea constructiei propuse este necesara intocmirea si aprobarea documentatiei DTAC. Autorizarea executarii constructiei se va face cu avizul organelor administratiei locale.

Cluj-Napoca
Mai 2023

Intocmit,
arh. Dragos Ciorobatca

