

ELABORARE P.U.D PENTRU:
CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE CORP C3
STRUCTURA METALICA
str. Plevnei nr.83 loc. Cluj-Napoca jud.Cluj

BENEFICIAR:TAMAS GHEORGHE SI TAMAS ILDIKO

FAZA:Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT: S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

Colectiv de elaborare:

arh. Sonia NICULA

MEMORIU

1.INTRODUCERE

1.1.DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE LUCRARE:ELABORARE P.U.D PENTRU: CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE CORP C3
STRUCTURA METALICA

BENEFICIAR:TAMAS GHEORGHE SI TAMAS ILDIKO

Amplasament: str. Plevnei nr.83 loc. Cluj-Napoca jud.Cluj

Faza de proiectare:Plan Urbanistic de Detaliu

1.2.OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:

ELABORARE P.U.D PENTRU: CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE CORP C3
STRUCTURA METALICA

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. 188/10.02.2023

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj pe str. Plevnei la nr.83

S teren initial studiat:2891,00 mp

TAMAS GHEORGE

TAMAS ILDIKO

din care:

Steren rezultat dupa dezmembrare =**2853,00mp**

cf.nr.329163; nr. cad.329163

Steren dezmembrat pentru modernizare drum conform profil tip IIG 25m PUG CLUJ-NAPOCA

=38,00 mp; cf.nr.29164 ; nr. cad.329164

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

BILANT TERITORIAL

TOTAL=2853 mp din care:

1. UTR RrEm....2846.38 mp

RrM3- PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII
ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 2,0.

2.UTR Ve...6.62 mp

Ve- ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

P.O.T. maxim = 1%

C.U.T. maxim = 1%

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face direct din strada de acces strada Plevnei printr-o poarta existenta auto de latime 6m si o poarta peitonală de 1m, accesele existente se pastreaza si nu se modifica.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

Adresa:str. Plevnei nr.83 loc. Cluj-Napoca jud.Cluj
Carte Funciară Nr. 72921 Apahida

Steren rezultat dupa dezmembrare =**2853,00mp**
cf.nr.329163; nr. Cad.329163

Steren dezmembrat pentru modernizare drum conform profil tip IIG 25m PUG CLUJ-NAPOCA
=38,00 mp; cf.nr.29164 ; nr. cad.329164
proprietate privata
TAMAS GHEORGHE SI TAMAS ILDIKO

BILANT TERITORIAL

TOTAL=2853 mp

din care:

UTR RrEm....**2846.38 mp**

UTR Ve...6.62 mp

INDICI TEHNICO URBANISTICI

PE TERENUL DESTINAT CONTRUIRII

LIMITA PROPRIETATE

PRIVATA STUDIATA

S teren studiat:2853,00 mp

TAMAS GHEORGE

TAMAS ILDIKO

SITUATI EXISTENTA

CONSTRUCTIE DEPOZIT- C1

regim de inaltime P

" din 2000, din panouri metalice termoizolante, pe fundatie din beton, cu structura metalica"

=245,00mp

cf. nr. 329163-c1

nr.cad.329163-c1

Sc=279,00mp / Sc=279,00mp

CONSTRUCTIE EXISTENTA- C2

"imobil sediu firma si locuinta cu regim de inaltime D+P+E+M"

S construita =396,00 mp

S desfasurata=1577,00 mp

sc TOTAL existenta =675,00 mp

sd TOTAL existenta=1856,00 mp

P.O.T. MAXIM =40,00 %

C.U.T. MAXIM=2,00

P.O.T. existent =23,65%

C.U.T.existent =0,65

-calculat la suprafata teren rezultat dupa dezmembrare 2853 mp

TOTAL=2853 mp din care:

1. UTR RrEm....2846.38 mp

RrM3- PARCELAR RIVERAN
PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC,
DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ
CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. Maxim = 2,0.

P.O.T. existent =23,71%

C.U.T.existent =0,65

-calculat la suprafata teren aferenta utr-RrEm
2846.38 mp

2.UTR Ve...6.62 mp

Ve- ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A
APELOR SAU CU ROL DE CULOAR
ECOLOGIC

P.O.T. maxim = 1%

C.U.T. Maxim = 1%

<u>BILANT</u> <u>TERITORIAL</u>	Proprietate privata	
	EXISTENT	
	mp	%
S teren	2853,00	100%
S constructii	675,00	23,65%
S circulatii auto/pietonale	1046,00	72,68%
S spatii verzi	1132,00	39,67%
S teren neamenajat	—	—

Pe terenul studiat sunt edificate doua imobile astfel:

- corp C1 cu destinatie de hala depozit structura metalica si regim de inaltime parter, amplasat pe teren la distanta de 52 cm fata de limita estica, la distanta de 12.02m fata de limita vestica, la 12.46 m fata de corp C2 existent dinspre sud, si la distanta de 51.41m fata de limita nordina(limita posterioara).
- Corp C2 "imobil sediu firma si locuinta cu regim de inaltime D+P+E+M" amplasat pe teren la distanta de 1.13m fata de limita estica, la 6.62 m fata de limita vestica, la 2.80 m fata de limita sudica(limita de acces) si la 12.46 fata de corpul c1 existent dinspre nord.

Vecinatati:

- la nord: proprietate privata
- la sud : strada de acces
- la vest-proprietate privata

- la est-proprietate privata

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este construit .

Pe teren sunt edificate 2 corpuri de cladiri.

sc TOTAL existenta =675,00 mp

sd TOTAL existenta=1856,00 mp

NECESAR PARCARI AUTO- 14 LOCURI

PARCARI AUTO EXISTENTE- 14 LOCURI

NECESAR PARCARI BICICLETE- 6

PARCARI BICICLETE EXISTENTE-6

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte si spatii comerciale,cu regim de inaltime: P, P+1E si D+P+1E respectiv P+3E

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

Terenul este in proprietatea privata a lui TAMAS GHEORGHE SI TAMAS ILDIKO

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform 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 construit.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

MODUL DE ASIGURARE A UTILITATILOR: incinta studiata este racordata la toate retelele edilitare din zona- apa, canal, gaz, curent si telecomunicatii.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

ELABORARE P.U.D PENTRU:
CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE CORP C3
STRUCTURA METALICA
str. Plevnei nr.83 loc. Cluj-Napoca jud.Cluj

Beneficiarul doreste edificarea pe teren a unui imobil corp C3 din structura metalica si functiune hala depozit cu regim de inaltime parter.

Imobilul propus cu amprenta la sol de 18mx24m va fi amplasat la distanta de 1m data de corpul c1 existent, la distanta de minim.1m fata de limita estica si de limita vestica si la distanta de 26.81 m fata de limita nordica.

SITUATIE PROPUSA/REZULTATA

CONSTRUCTIE DEPOZIT-

CONSTRUCTIE EXISTENTA SE PASTREAZA NU SE MODIFICA

regim de inaltime P

" din 2000, din panouri metalice termoizolante, pe fundatie din beton, cu structura metalica"

cf. nr. 329163-c1

nr.cad.329163-c1

Sc=279,00mp / Sd=279,00mp

Su=240,00mp

CONSTRUCTIE EXISTENTA- C2

CONSTRUCTIE EXISTENTA SE PASTREAZA NU SE MODIFICA

"imobil sediu firma si locuinta cu regim de inaltime D+P+E+M"

S construita =396,00 mp

S desfasurata=1577,00 mp

S utila=1577,00 mp

HALA METALICA-DEPOZIT- CORP C3

regim de inaltime P

sc totala=436.35 mp

sd totala=436.35 mp

din care:

- gang acces acoperis

S construita =211,35 mp

S desfasurata=211,35 mp

S utila=195,00mp

- depozit-hala

S construita =225,00 mp

S desfasurata=225,00 mp

S utila=205,00mp

sc TOTAL propusa/rezultata =1111,35mp

sd TOTAL propusa/rezultata =2292,35 mp

P.O.T. propus =39,04%

C.U.T. propus=0,80

-calculat la suprafata teren aferenta utr-RrEm 2846.38 mp

P.O.T. propus=38,95%

C.U.T. propus=0,80

-calculat la suprafata teren rezultat dupa dezmembrare 2853 mp

EXISTENT

NECESAR PARCARI AUTO- 14 LOCURI

PARCARI AUTO EXISTENTE- 14 LOCURI

NECESAR PARCARI BICICLETE- 6

PARCARI BICICLETE EXISTENTE-6

PROPUS/REZULTAT

NECESAR PARCARI AUTO- 17 LOCURI

PARCARI AUTO PROPUSE/REZULTATE- 17 LOCURI

din care:

- existente auto-14

- propuse auto-3

NECESAR PARCARI BICICLETE- 9 LOCURI

PARCARI BICICLETE ASIGURATE- 12 LOCURI

Constructia are urmatoarele incadrari conform normelor si legislatiei in vigoare:

-Categoria de importanta a constructiei : Normala-"C" conform HGR 766-97 (Monitorul Oficial nr.352 / 10.12.1997) si a regulamentului aprobat cu ordinul MLPAT nr. 31/N din 02.10.1995.

-Clasa de importanta: "IV" conform normativului P100/1-2006.

-Grad de rezistenta la foc IV conform normativului P118/1999.

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Imobilul propus cu amprenta la sol de 18mx24.24m va fi amplasat calcan de de corpul c1 existent, la distanta de minim 43.5 cm fata de limita estica , la distanta de minim 1.62 m fata de limita vestica si la distanta de 27.51 m fata de limita nordica.

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.

4.3.CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

sc TOTAL propusa/rezultata =1111,35mp

sd TOTAL propusa/rezultata =2292,35 mp

<u>BILANT</u> <u>TERITORIAL</u>	Proprietate privata		Proprietate privata	
	EXISTENT		PROPUNERE	
	mp	%	mp	%
S teren	2853,00	100%	2853,00	100%
S constructii	675,00	23,65%	1111,35	38,95%
S circulatii auto/pietonale	1046,00	72,68%	1091,15	38,25%
S spatii verzi	1132,00	39,67%	650,50	22,80%
S teren neamenajat	—	—	—	—

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Imobilul rezultat cu destinatie de **HALA METALICA-DEPOZIT** va avea regim de inaltime P.

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

Accesul pietonal si auto se realizeaza din strada de acces existenta dinspre limita sudica.

EXISTENT

NECESAR PARCARI AUTO- 14 LOCURI
PARCARI AUTO EXISTENTE- 14 LOCURI
NECESAR PARCARI BICICLETE- 6
PARCARI BICICLETE EXISTENTE-6

PROPUȘ/REZULTAT

NECESAR PARCARI AUTO- 17 LOCURI
PARCARI AUTO PROPUȘ/REZULTATE- 17 LOCURI

din care:

- existente auto-14
- propuse auto-3

NECESAR PARCARI BICICLETE- 9 LOCURI
PARCARI BICICLETE ASIGURATE- 12 LOCURI

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Conform P.U.G., amplasamentul se incadreaza in zona :

TOTAL=2853 mp din care:

1. UTR RrEm....2846.38 mp

RrM3- PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

P.O.T. maxim = 40%

C.U.T. maxim = 2,0.

2.UTR Ve...6.62 mp

Ve- ZONĂ VERDE DE PROTECȚIE A APELOR SAU CU ROL DE CULOAR ECOLOGIC

P.O.T. maxim = 1%

C.U.T. maxim = 1%

P.O.T. propus =39,04%

C.U.T. propus=0,80

-calculat la suprafata teren aferenta utr-RrEm
2846.38 mp

P.O.T. propus=38,95%

C.U.T. propus=0,80

-calculat la suprafata teren rezultat dupa
dezmembrare 2853 mp

Clădirea propusă are următoarele caracteristici:

- regim de înălțime → parter
- structura metalica(stalpi si grinzi metalice);
- inchideri din panouri tip sandwich
- învelitoare din panouri tip sandwich

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Sistemul de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă a clădirii de depozit pentru întreținerea și repararea autovehiculelor se va face de rețeaua de apă potabilă existentă în zonă.

Apa se va utiliza: în scop menajer și igienico-sanitar; și pentru igienizarea spațiilor;

Sistemul de evacuare a apelor uzate

Colectarea apelor menajere provenite de la grupurile sociale și a apelor provenite de la igienizarea spațiilor se vor evacua la rețeaua de canalizare existentă în zonă.

În vederea colectării și evacuării apelor pluviale provenite din scurgerile de pe acoperișul clădirii, precum și de pe platforma carosabilă nou construită, sistemul de drenare pluvială va fi prevăzut cu canale de preluare a apelor pluviale - executate pe platforma unității - care preiau apa și o direcționează către canalul pluvial principal.

Alimentarea cu energie electrică

Din punct de vedere al alimentării cu energie electrică, obiectivul va fi conectat la sistemul de alimentare cu energie electrică existent în zonă.

Instalația electrică interioară va fi executată pe tuburi PVC.

Pe toată suprafața învelitorii dinspre limita estică și vestică se vor monta PANOURI FOTOVOLTAICE.

Alimentarea cu energie termică

Energia termică (pentru încălzirea spațiilor în timpul iernii) se vor monta panouri radiante.

Apa caldă menajeră va fi preparată cu ajutorul unui boiler electric.

Se vor executa excavații pentru fundații și săpături pentru realizarea lucrărilor de construcții. Solul dislocat se va folosi astfel: o parte ca material de umplutura pentru săpăturile executate, iar o parte va fi împrăștiat pe amplasament, tasat pentru nivelarea terenului.

- căi noi de acces sau schimbări ale celor existente :

Nu este cazul.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune

**ELABORARE P.U.D PENTRU: CONSTRUIRE HALA DEPOZITARE CORP C3 STRUCTURA METALICA
str. Plevnei nr.83 loc. Cluj-Napoca jud.Cluj**

Intocmit

arh. Sonia Nicula