

DOCUMENTATIE pentru PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC SI SPATII DE PRODUCTIE NEPOLUANTE SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

str. Fabricii de zahar, nr. 147, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



Beneficiar: **RYAD ALMASRI si ORFALI EIMAN**

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

Proiectant General: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Proiectant specialitatea urbanism: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Nr. proiect: META_009 / 2022

Data: iulie 2023

MEMORIU TEHNIC

pentru

PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC SI SPATII DE PRODUCTIE NEPOLUANTE SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE

str. Fabricii de zahar, nr. 147, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar: **RYAD ALMASRI si ORFALI EIMAN**

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

Proiectant General: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Proiectant specialitatea urbanism: **META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO SRL**
Str. Zambilelor, nr. 10. Bl. V4, sc. C, ap. 23, mun. Turda, jud. Cluj

Nr. proiect: META_009 / 2022

Data: iulie 2023

CONȚINUT

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

3.5. Destinația clădirilor

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

3.9. Adâncimea apei subterane

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

3.11. Analiza fondului construit existent

3.12. Echiparea existentă

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente/menținute

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

4.7. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

4.8. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

4.9. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

4.11. Lucrări necesare de sistematizare

4.12. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

4.13. Coeficientul de utilizare a terenurilor

4.14. Asigurarea utilităților

4.15. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

5. CONCLUZII

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea obiectivului:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC SI SPATII DE PRODUCTIE NEPOLUATE SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE
Amplasament:	str. Fabricii de zahar, nr. 147, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	RYAD ALMASRI si ORFALI EIMAN
Proiectant general:	META MORPHOSIS ARCHITECTURE STUDIO
Faza de proiectare:	P.U.D.
Data elaborării:	Iulie 2023

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **ALMASRI RYAD si ORFALI EIMAN** în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului si Urbanism pentru documentația "**PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE DEPOZIT LOGISTIC SI SPATII DE PRODUCTIE NEPOLUANTE SI ADMINISTRATIVE, IMPREJMUIRE TEREN SI AMENAJARI EXTERIOARE**" ce se dorește a se realiza pe str. Fabricii de zahar, nr. 147, în mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G., condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al corpului de proprietate studiat.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform prevederilor P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., obiectivul este situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în zona de nord a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Prin P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca, zona studiată este încadrată în RrEm, reglementata ca: parcelar riveran arterelor de circulație, destinat restructurării, zona de mica producție, servicii de tip industrial si cvasiindustrial, comerț egros; si o portiune neglijabila in URT Em, cu destinatia de zona de mica pductie, servicii de tip industrial si cvasi-industrial, comerț engros.

Funcțiunea dominantă: rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta.

Folosința actuală a terenului: curți constructii. (Autorizati de desfiintare nr. 5 din 19.01.2022 pentru „desfiintare imobile C1,C2 si C3”)

Surse documentare:

- Documentația topo-cadastrală;
- Certificatul de Urbanism nr.2887 /14.11.2022;
- Planul Urbanistic General și Regulamentul Local de Urbanism – Mun.Cluj-Napoca

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Amplasamentul studiat în cadrul prezentei documentații, identificat prin C.F. nr. 250561, este accesibil din Str. Fabricii de zahar situată pe latura estică a amplasamentului.

Strada Fabricii de zahar, în prezent, este în proces de modernizare, fiind o zonă construită preponderent cu cladiri de factura modesta, situate in lugul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

Accesul pe parcelă atât cel pietonal cât și cel auto se va face din str. Fabricii de Zahar.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Suprafața studiată și reglementată prin P.U.D. este de 816 mp.

Vecinătățile sunt:

- Nord: imobil la limita de proprietate (calcan) cu destinatie statie ITP.
- Est: str. Fabricii de zahar.
- Sud: locuinta la limita de proprietate (calcan)
- Vest: proprietate privată (ALTONI COM)

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Amplasamentul studiat prezinta 3 constructii pentru care s-a obtinut deja Autorizatia de Desfiintare (Autorizatie de desfiintare nr. 5 din 19.01.2022 pentru „desfiintare imobile C1,C2 si C3”) si care sunt in curs de demolare.

Situația existentă are următorii indici de utilizare a terenului:

- **Suprafata teren:** 816 mp
- **Suprafata construita:** 231 mp
- **Suprafata desfasurata:** 231 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona din care face parte prezentul amplasament în prezent, este în proces de modernizare, fiind o zonă construită preponderent cu cladiri de factura modesta, situate in lugul unor strazi

care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

3.5. DESTINATIA CLĂDIRILOR

- C1 – corp I: casa
- C2 – corp II: casa
- C3 – corp III: grajd cu sura

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

Parcela studiată în suprafață de 816 mp este proprietate privată a lui ALMASRI RYAD si lui ORFALI EIMAN, conform extrasului C.F. 250561 anexat.

Pe teren sunt 3 cladiri pentru care s-a obtinut autorizatia de desfiintare AD nr. 5 din 19/01/2022. Cele 3 constructii insumeaza suprafata construita de 231 mp.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează definitiv în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform *Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții*, indicativ **NP 074 – 2014**. În conformitate cu anexa nr. 4 a, zona se încadrează în zona cu potențial de producere a inundațiilor datorate unui curs de apă și scurgeri pe torenți.

În conformitate cu anexa nr. 6, zona se încadrează în zona cu potențial de producere a alunecărilor – mediu – ridicat și probabilitate de alunecare medie.

Adâncimea de fundare va fi mai mare de 1,70 m (față de cota terenului actual), stratul bun de fundare este stratul de pietris cu nisip si intercalatii de nisip.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Terenul nu prezinta accidente.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apa a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj la adâncimea de 2,80 m.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

În conformitate cu reglementările tehnice „**Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri**” indicativ **P100-1/2013**, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are: - coeficientul **ag** egal cu **0.10** g;

Perioada de control (colț) Tc a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde. Pentru zona studiată este:

- Tc (perioada de colț) este egală cu 0.7 sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent este în stare de degradare, iar zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de tip periferic pe un parcelar cu cladiri de factura modesta.

Regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa situat la o inaltime de 12m in cazul regimului de construire deschis.

Regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa situat la o inaltime de 12m in cazul regimului de construire Inchis.

- La NORD
Pe parcelă se află o construcție care s-a extins cu un corp cu funcțiunea de statie ITP.
- LA EST
Strada Fabricii de zahar.
- LA SUD
Pe parcelă se află o construcție cu funcțiunea de locuință unifamiliala in stare de degradare.
- LA VEST
Pe parcelă se află mai multe hale industriale.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Zona studiată deține toate rețelele edilitare: apă, canalizare, electricitate, gaz, internet/TV, urmand ca terenul să se racordeze la ele.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA

Tema de proiectare stabilită cu clientul prevede construirea unui depozit logistic cu regim de înălțime S+P+2, care sa adaposteasca spatii de depozitare, activitatile de productie nepoluante si administrative.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Imobilul se împarte funcțional în 2 zone distincte:

- 1 – depozit de alimente situat la parter și la etaj 1 care comunică în mod direct cu spațiile de preparare a hranei de la subsol, acestea fiind administrate de zona de birouri situată la etajul 2 și accesată separat de la nivelul parterului, prin nodul de scară verticală
- 2 – zona de birouri, cu unul din birouri închiriabil cu acces separat la nivelul parterului, situata la etajul 2.

SUBSOL 1

Suprafața construită subsol 1 : 372.25 m²

Suprafața utilă subsol 1: 308.21 m²

Accesul la subsol 1, aflat la cota -3.00, se face prin nodul de circulație verticală, cu acces separat. La nivelul subsol se află spațiile de depozitare a alimentelor și a semipreparatelor dotate cu două frigider, tip cameră frigorifică (temperatura +8 °C), spații de preparare cu mese de lucru, chiuvete, aparate de preparare și mobilier de bucătărie din inox. Zona de preparare comunică în mod direct atât cu depozitul situat la parter cât și cel de la etajul 1, prin liftul de marfă hidraulic. Zona de preparare este dotată cu vestiare și grupuri sanitare pe sexe.

Tot la nivelul subsol, în vederea separării fluxului de marfă de cel al deșeurilor menajere, aprovizionarea cu marfă în camerele frigorifice se face separat prin intermediul holului, adiacent unui sas. Zona deșeurilor menajere este prevăzută cu o zonă tampon, echipată cu lavoare.

PARTER

Suprafața construită parter: 372.25 m²

Suprafața utilă parter: 161.06 m²

Parterul, aflat la cota +1.00 față de cota ±0.00 = (324,40), prezintă o schemă funcțională care conține un spațiu cu funcțiuni terțiare – depozitul pentru alimente împărțit în trei zone cu temperaturi de păstrare diferite: depozit de marfă (temperatura camerei), frigider (teperatura +8°C) și congelator (teperatura -20°C), ultimele două fiind de tip cameră frigorifică de sine stătătoare. Zona de depozit este prevăzută cu un grup sanitar, oficiu pentru personal și un lift de marfă hidraulic.

La nivelul parterului, cu acces separat, se află nodul de circulație verticală pentru subsol 1, etaj 1 și etaj 2, unde sunt amplasate spațiile de preparare alimente, spațiile de depozitare alimente și zonele de birouri, detaliate în paragrafele următoare.

În curte sunt amenajate 9 locuri de parcare și o zonă verde în partea din spate a parcelei, iar în partea din față, înspre strada Fabricii de Zahăr, sunt prevazute 6 locuri de parcare pentru biciclete.

ETAJ 1

Suprafața construită etaj 1 : 372.25 m²

Suprafața utilă etaj 1: 302.82 m²

Accesul la etajul 1, aflat la cota +5.00, se face prin nodul de circulație verticală, cu acces separat.

La nivelul etajului 1 se află spațiile de depozitare a alimentelor și a semipreparatelor, un oficiu pentru personal și grupuri sanitare pe sexe. Depozitul pentru alimente este împărțit în trei

zone cu temperaturi de păstrare diferite: depozit de marfă (temperatura camerei), frigider (teperatura +8°C) și congelator (teperatura -20°C), ultimele două fiind de tip cameră frigorifică de sine stătătoare.

ETAJ 2

Suprafața construită etaj 2: 372.25 mp

Suprafața utilă etaj 2: 317.97 mp

Accesul la etajul 2, aflat la cota +8.50, se face prin nodul de circulație verticală, cu acces separat. La nivelul etajului 2 se află două spații de birouri, care se pot închiria, dotate cu grupuri sanitare pe sexe, oficii, depozite, săli de ședințe și zone de birouri pentru fiecare sptiu administrativ.

Fluxul procesării și preparării alimentelor se va desfășura astfel: alimentele vor fi depozitate întâi la parter, urmând să fie procesate/preparate la subsol în spațiile de preparare. Alimentele semipreparate/procesate rezultate vor fi apoi depozitate în spațiile de depozitare de la parter și etaj 1 (în funcție de natura acestora și la ce temperatură trebuie acestea menținute), urmând să fie livrate restaurantelor de tip „fast food”, operate de către beneficiar.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFĂȘURATĂ

Suprafața desfășurată a construcției propuse este de 968.28 mp.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

Obiectivul se încadrează atât volumetric cât și arhitectural în contextul și prevederile volumetrice ale clădirilor existente de pe amplasament respectiv din imediata vecinătate. Prin aspectul ei cât și prin materialele folosite, construcția propusă se încadrează în specificul arhitectural al zonei, în stil modern, internațional și cu materiale contemporane.

4.5. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul pietonal și accesul auto pe teren se vor realiza din strada Fabricii de zahar, zonele de circulație urmând a fi pavate cu pavele din granit sau alt material natural.

4.6. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu este cazul.

4.7. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.

4.8. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Nu este cazul.

4.9. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Construcția propusă nu va contribui la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent, noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil. Deșeurile menajere vor fi depozitate în pubele aflate în interiorul parcelei în zona prevăzută pentru Punctul Gospodăresc și vor fi preluate de către firmele de salubritate, conform unui orar prestabilit printr-un contract.

4.11. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE

Nu este cazul.

4.12. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLTIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR)

Regimul de înălțime pentru clădirea propusă va fi S+P+2, cu acoperire în sistem acoperis terasa, cu înălțimea maximă a construcției măsurată în punctul cel mai înalt al acoperișului de maxim 12 m.

P.O.T. propus = 45.62%

4.13. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. propus = 1.18

4.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Zona studiată deține toate rețelele edilitare: apă, canalizare, electricitate, gaz, internet/TV, urmand ca terenul să se racordeze la ele.

4.15. BILANT TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

	Suprafața [mp]	Suprafața [%]
Suprafața terenului	816 mp	100%
Suprafața construită existentă	231mp	28.43%
Suprafața construită propusă (nu se amplifică)	372.18 mp	45.62%
Suprafața desfășurată existentă	231 mp	-
Suprafața desfășurată propusă	968.28 mp	-

	Suprafața [mp]	Suprafața [%]
Suprafața sp. verzi	171.40 mp	21.00%
Suprafața platforme auto/pietonale	182.10 mp	22.31%
Nr. locuri de parcare	9 locuri de parcare – auto 6 locuri de parcare - biciclete	
P.O.T.	45,62%	
C.U.T.	1,18	

5. CONCLUZII

Prin prezenta documentație PUD, se propun reglementari urbanistice pentru obținerea autorizației de construire pentru o locuință semicolectivă cu două unități locative.

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism superioare, construcția propusă se încadrează în regulamentul local de urbanism, în specificul arhitectural al zonei.

Cluj-Napoca
Iulie 2023

Întocmit,
arh. stag. Dragoș Bodean



Coordonator,
arh. urb. Ferencz Bakos

