

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu - hala multifunctionala si depozit logistic

Proiect nr. 01/2023

Beneficiar: **S.C. CORNER DEPOSIT S.A.**
Str. Barc I, nr. 47, ap. 2
Cluj-Napoca

Amplasament: **Bulevardul Muncii nr. 18**
Cluj-Napoca, jud.Cluj

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

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul „1 Decembrie 1918” nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 01/2023

- Beneficiari:** **S.C. CORNER DEPOSIT S.A.**
Str. Barc I, nr. 47, ap. 2
Cluj-Napoca
- Faza:** **P.U.D.**
- Proiectant:** **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul „1 Decembrie 1918” nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj
- Obiectul:** **Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu – hala multifunctionala si depozit logistic**
- Amplasament:** **Bulevardul Muncii nr. 18**
Cluj-Napoca, jud. Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect: arh. Petrina Mirela



BORDEROU

Proiect nr. 01/2023

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extras CF
- Documentatie cadastrala avizata OCPI pentru PUD
- Avize conform CU
- Studiu geotehnic
- Memoriu tehnic justificativ

B) Piese desenate:

- Incadrarea in teritoriu
- Situatiya existenta 1:750
- Reglementari urbanistice 1:250
- Reglementari edilitare 1:250
- Obiective de utilitate publica 1:250
- Informarea si consultarea populatiei 1:250

MEMORIU JUSTIFICATIV

Proiect nr. 01/2023

1. INTRODUCERE

Denumirea obiectivului: Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu – hala multifunctionala si depozit logistic

Beneficiarul lucrarii: S.C. CORNER DEPOSIT S.A.

Amplasament: Bulvardul Muncii nr. 18
Cluj-Napoca, jud.Cluj

Faza: P.U.D.

Proiectant: S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul „1 Decembrie 1918” nr. 38,
Cluj-Napoca, jud. Cluj

Perioada de executie: 2023-2026

Suprafata terenului studiat: 1271.00 mp (conform CF anexat)

OBIECTUL LUCRARIII

Beneficiarul lucrarii doreste intocmirea proiectelor in vederea aprobarii **Planului Urbanistic de Detaliu pentru autorizarea lucrarilor de construire a unei hale multifunctionale si depozit logistic** pe terenul proprietate privata situat pe Bulevardul Muncii nr. 18, Cluj Napoca, jud. Cluj.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in cartierul Iris, in zona de nord a municipiului.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate anterior:

Conform planului de incadrare in zona, terenul este amplasat la sud de Bulevardul Muncii, in cadrul fostei incinte industriale CUG. Terenul este invecinat la est si vest de proprietati private, iar la sud de drumul de acces identificat cu nr. Top:16323, iar la nord de drumul uzinal identificat cu CAD: 285703.

Conform PUG, terenul aferent investitiei este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, fiind incadrat in:

UTR=Ei– Zonă de activitati economice cu caracter industrial, subzona S_Ei – subzona de activitati economice cu caracter industrial – mari unitati industriale

POT_{max}=60.00%;

CUT_{max}=1.2;

3. SITUATIA EXISTENTA:

Accesibilitatea la caile de comunicatii:

Accesul principal, atat pietonal cat si auto, in incinta se va face de pe latura sudica a amplasamentului, din drumul identificat cu nr. Topo:16323. Amplasamentul studiat are acces si de pe latura posterioara a parcelei, latura nordica, din drumul uzinal identificat cu CAD:285703 (drum uzinal din care beneficiarii detin cota parte).

Amplasamentul a fost cuprins si studiat in **MASTERPLAN-Zona industrială B-dul Muncii sud si teritoriile adiacente aprobat cu HCL 451 din 07.06.2022.**

Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului:

Suprafata terenului studiat este de 1271.00 mp, conform CF: 311733, Cad. 311733. Terenul are deschiderea la strada de acces de la sud (teren identificat cu top:16323) de 22.625m si adancime de 58.295m, pe latura vestica.

Suprafetele de teren construite si suprafetele de teren libere:

Pe teren exista constructii cu o vechime mai mare de cinci ani, neinscise in cartea funciara. Acestea se vor desfiinta la data inceperii lucrarilor de construire a imobilului.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural si urbanistic:

Zona este caracterizata de unitati industriale aflate in general in proprietate privata, grupate de regula in zone multifunctionale specifice. Activitatea industrială s-a restrans considerabil sau a incetat. In prezent, o parte din spatii sunt inchiriate micilor intreprinderi pentru activitati de productie si servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, depozitare etc, desfasurate in general in conditii improvizate, precare, neadecvate. Unele spatii sunt complet neutilizate. Infrastructura urbana e in general degradata. Caile de acces au caracterul si profilul durmurilor si aleilor de incinta

uzinale, avand in general profile variabile si reduse, cu un grad redus de finisare. Caile de acces auto si pietonale nu sunt diferite.

Destinatia cladirilor:

Parcela destinata activitatilor economice cu caracter industrial, subzona de activitati economice cu caracter industrial – mari unitati industrial.

Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprfetelor ocupate

Terenul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice. Terenului studiat este de 1271.00 mp, conform CF: 311733, Cad. 311733 si se afla in proprietatea beneficiarului (proprietate privata). Situatiia juridica al acestuia nu se modifica.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

In concluzie, amplasamentul investigat pe Bulevardul Muncii fn din Cluj-Napoca ofera conditii geotehnice favorabile construirii halei proiectate ca urmare a faptului ca terenul se caracterizeaza prin parametri geotehnici cu valori corespunzatoare care determina o portanta acceptabila iar zona este stabila ca urmare a configuratiei geomorfologice, a structurii litologice dar si a regimului hidrogeologice caracterizat printr-un freatic de adancime astfel ca apa subterana nu va veni in contact cu fundatiile stalpilor.

Incastrarea blocurilor de fundare se va realiza in stratul de argila galbena avand starea fizica la limita dintre domeniul consistent si cel vartos al pamanturilor.

Lipsa subsolului nu impune executarea unei sapaturi generale fiind suficienta o simpla nivelare de la nivelul careia se vor realiza sapaturile pentru fundatiile izolate.

Sunt necesare lucrari de captare si evacuare a apelor de suprafata in jurul halei astfel incat sa se previna infiltrarea acestora la contactul cu fundatiile.

Se impune dimensionarea corespunzatoare a structurii pardoselii in functie de incarcările la care va fi supusa cu un strat de rupere a capilaritatii si executarea hidroizolatiei.

Conform legislatiei privind siguranta constructiilor este necesara solicitarea unui geotehnician la faza de verificare a naturii terenului de fundare pntru a-si da acordul privind turnarea fundatiilor sau luarea masurilor necesare daca situatia o impune.

In conformitate cu Indicatorul de norme de deviz penru lucrari de terasamente indicativ TS/1-93, dupa caracteristicile coezive si comportarea la sapat , argila se incadreaza in categoria „foarte tare” pentru sapatura manuala, respectiv clasa II in cazul excavatiei mecanizate.

Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)
-nu este cazul

Adancimea apei subterane:

Apa subterana nu s-a interceptat, nefiind astfel nevoie de epuimente la executarea sapaturilor pentru fundatii.

Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)

Municipiul Cluj-Napoca cu amplasamentul cercetat geotehnic este situat in zona cu adancimi maxime de inghet de 80-90 cm in conformitate cu STAS 6054-85, iar potentialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizeaza printr-o valoare de varf a acceleratiei terenului $a_g = 0.10$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR = 225$ de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este $T_c = 0.7$ secunde potrivit normativului P100-1-2013.

S-a executat un studiu geotehnic (intocmit de SC GEOFOR SRL din Cluj-Napoca), prin care s-a identificat un teren bun de fundare. In urma corelarii tuturor factorilor determinanti, acest studiu se incadreaza in **Categoria geotehnica 1** (risc geotehnic redus) cu un punctaj total de 8 puncte.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

- **La nord:** drumul uzinal identificat cu CAD:285703 din care beneficiarii detin cota parte
- **La sud:** drum identificat cu nr. Topo:16323
- **La est:** parcela privata in proprietatea S.C. GLUE CHIM PROD S.R.L. identificata cu nr. cad. 7682/3
- **La vest:** proprietatea privata: Laborator – centru de metrologie, EURO GSM S.R.L., parcela identificata cu nr. cad. 311714

Echipare existenta:

Amplasamentul studiat se afla pozitionat intr-o incinta industrială cu retele edilitare private. Prin contractul de vanzare, asigurarea retelelor edilitare se va face de catre detinatorul initial al parcelei, S.C. GLUE CHIM PROD SRL, actualul vecin de pe latura estica, conform Cap. VI, alin. 6 „Subscrisa vanzator ma oblig sa asigur cumparatorului, accesul la retelele de utilitati din zona (curent electric, gaz metan, apa si canalizare).”

4. REGLEMENTARI

Obiective noi solicitate prin tema program:

Se propune construirii unei hale multifunctionale si depozit logistic, imprejmuire teren, amenajari exterioare si organizare de santier pe amplasamentul aflat in proprietatea beneficiarilor. Functiunea propusa se incadreaza in categoria activitatilor economice de tip industrial. In cladire se vor depozita materiale de constructii.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Configurarea cladirii propuse s-a facut in conformitate cu prevederile PUG, si anume, imobil se va retrace fata de aliniament (noul aliniament definit prin modernizarea si configurarea circulatiilor majore definite prin **MASTERPLAN-Zona industrială B-dul Muncii sud si teritoriile adiacente aprobat cu HCL 451 din 07.06.2022**) cu minimum 8.00 m.

Constructia propusa va avea functiunea de hala de depozitare. In zona de etaj, partial se vor amenaja spatiile administrative (birouri, oficiu, grup sanitar). In spatiile ramase, pe etaj si in zona de parter, se vor desfasura activitatile principale de depozitare (se vor depozita materiale de constructii), logistica, etc.

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- parter: zona de depozitare, birou, grup sanitar, casa scarii, lift marfa;
- etaj: zona de depozitare, 2 birouri, camera personal, vestiar, grup sanitar.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiei propuse:

$$S_{\text{teren}} = 1271.00 \text{ mp}$$

$$S_{\text{construita propus}} = 200.00 \text{ mp}$$

$$S_{\text{desfasurata propusa}} = 400.00 \text{ mp}$$

$$S_{\text{construita propus POT}} = 200.00 \text{ mp}$$

$$S_{\text{desfasurata propusa calcul C.U.T.}} = 400.00 \text{ mp}$$

$$\text{P.O.T. propus} = 15.74\%$$

$$\text{C.U.T. propus} = 0.31$$

$$\text{POT propus} = A_c \times 100 / A_{\text{teren}} = 200 \times 100 / 1271.00 = 15.74\%$$

$$\text{CUT propus} = A_d / A_{\text{teren}} = 400 / 1271.00 = 0.31$$

Regim de inaltime: P+E

H cornisa max: 12.00 metri

Calculul numarului de locuri de parcare necesare s-a facut conform Anexei 2 PUG astfel:

- 2 locuri de parcare pentru personal (1 loc de parcare la 80 mp AU-amenajate in incinta)
- 5 locuri de parcare pentru activitatile specifice (amenajate in incinta)
- 5 locuri de parcare pentru biciclete (amenajate in incinta)

Se vor amenaja spatii verzi organizate pe solul natural in procent de minim 20% din suprafata totala a parcelei. Pe fasia de teren cuprinsa intre strada (drumul de acces) si cladirea propusa, spatiile verzi amenajate vor ocupa 50% din suprafata.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Configurarea cladirii propuse s-a facut in conformitate cu prevederile PUG, si anume:

-imobil se va retrage fata de aliniament (noul aliniament definit prin modernizarea si configurarea circulatiilor majore definite prin **MASTERPLAN-Zona industrială B-dul Muncii sud si teritoriile adiacente aprobat cu HCL 451 din 07.06.2022**) cu minimum 8.00 m.

-fata de limitele laterale imobilul se va retrage cu o distanta mai mare sau cel mult egala cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 6.00 m

-retragerea fata de limita posterioara de proprietate va fi mai mare sau egala cu inaltimea cladirilor, dar nu mai putin de 6.00 m.

Accesul principal, atat pietonal cat si auto, in incinta se va face de pe latura sudica a amplasamentului, din drumul identificat cu nr. Topo:16323.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Configurarea cladirii propuse s-a facut in conformitate cu prevederile PUG, si anume, imobilul se va retrage fata de aliniament (noul aliniament definit prin modernizarea si configurarea circulatiilor majore definite prin **MASTERPLAN-Zona industriala B-dul Muncii sud si teritoriile adiacente aprobat cu HCL 451 din 07.06.2022**) cu minimum 8.00 m.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Pe teren exista constructii cu o vechime mai mare de cinci ani, neinscise in cartea funciara. Acestea se vor desfiinta la data inceperii lucrarilor de construire a imobilului.

Modalitati de organizare si rezolvarea circulatiei carosabile si pietonale:

Accesul principal, atat pietonal cat si auto, in incinta se va face de pe latura sudica a amplasamentului, din drumul identificat cu nr. Topo:16323 (accesul pietonal cu o latime de 1.00 m; accesul auto cu o latime de 5.00 m). Circulatia in incinta studiata se va putea desfasura dublu sens, iar locurile de parcare specifice activitatii fiind organizate atata in zona de acces principal cat si in partea posterioara a parcelei.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-nu este cazul

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

-nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, amenajarea de alei pietonale.

Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc amenajat pe teren cu spatii specifice de colectare selectiva, in interiorul cladirii.

Pe zona de retragere de la aliniment, se propune amenajarea de fasii de spatii verzi plantate (exceptand zona de acces auto, pietonal). Speciile vegetale vor fi alese dintre speciile locale - specifice sau hibrizi ale acestora (Artar Acer platanoides Crimson Kingu, Tei Tilia cordata Greenspire, Ulm Ulmus hollandica Wredei sau Platanus x hybrida). Arborii plantați vor avea o circumferință a trunchiului de minim 30 cm, masurata la 1.00m de la colet. Se vor planta minim doi arbori maturi/parcela.

Profiluri transversale caracteristice - nu este cazul

Lucrari necesare de sistematizare verticala - nu este cazul

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea se va retrage fata de aliniament (noul aliniament definit prin modernizarea si configurarea circulatiilor majore definite prin **MASTERPLAN-Zona industrială B-dul Muncii sud si teritoriile adiacente aprobat cu HCL 451 din 07.06.2022**) cu minimum 8.00 m. Regimul de inaltime va fi de P+E. Inaltimea maxima a cladirii va fi de 12.00 m.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG:

UTR=Ei– Zonă de activitati economice cu caracter industrial, subzona S_Ei – subzona de activitati economice cu caracter industrial – mari unitati industriale

POT_{max}=60.00%;

CUT_{max}=1.2;

POT propus= $Sc / St * 100 = 200 \text{ mp} / 1136.40 \text{ mp} * 100 = 17.60\%$

CUT propus= $Sd / St = 400 \text{ mp} / 1136.40 \text{ mp} = 0.35$

Breviarul de calcul al indicilor P.O.T. si C.U.T. a fost calculat conform Ordonantei nr. 27/2008

Asigurarea utilitatilor

Amplasamentul studiat se afla pozitionat intr-o incinta industrială cu retele edilitare private. Prin contractul de vanzare, asigurarea retelelor edilitare se va face de catre detinatorul initial al parcelei, S.C. GLUE CHIM PROD S.R.L, actualul vecin de pe latura estica, conform Cap. VI, alin. 6: „Subscrisa vanzator ma oblig sa asigur cumparatorului, accesul la retelele de utilitati din zona (curent electric, gaz metan, apa si canalizare).”

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiat (existent si propus):

Bilant teritorial existent:

Functione	mp	%
Suprafata teren	1271.00	100.00
Spatii verzi/teren viran	1271.00	100.00
Total	1271.00	100.00

POT existent	0.00%
CUT existent	0.00

Bilant teritorial propus :

Funciune	mp	%
Suprafata teren	1271.00	100
Constructii propuse	200.00	15.74
Circulatii, platforme auto	477.08	37.53
Circulatii pietonale	52.88	4.16
Spatii verzi	402.44	31.67
Teren rezervat pt. realizare profil stradal	134.60	10.59
PG	4.00	0.31
Total	1271.00	100.00
POT propus	17.60%	
CUT propus	0.35	

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

In cadrul prezentei documentatii s-au stabilit directiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, in conditiile respectarii dreptului de proprietate si interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare si de analiza a sitului abordarea rezultata este una adecvata, ce tine cont de prevederile regulamentului de urbanism in vigoare. Proiectul prezentat se incadreaza in sensul firesc de evolutie si dezvoltare al zonei.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina


