

FOAIE DE GARDA

DENUMIREA LUCRARII:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU PRIVIND
**ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE HALA DE MICA PRODUCTIE**

REGIM DE INALTIME:
P+E(partial)

AMPLASAMENT:
**STR. TRAIAN VUIA NR. 232, CLUJ- NAPOCA,
JUDETUL CLUJ**

FAZA: DOCUMENTATIE P.U.D.

BENEFICIARI: SC LEVIROM SRL

**PROIECTANT: SC ARCHIPERAS SRL
STR. GH. DOJA FN, FLORESTI, JUD. CLUJ, TEL. 0740-487.499
ARH. FILIPAN ANCA
MEMBRU R.U.R. D1, E**

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:

Foaie de capat	
Borderou general	pag.1
Memoriu general	pag.2

Piese desenate:

Incadrare in PUG, sc. 1:5000	plansa nr. U.0.
Situatia existenta, sc. 1:200	plansa nr. U.1.
Reglementari urbanistice, sc. 1:200	plansa nr. U.2.
Reglementari edilitare, sc. 1:200	plansa nr. U.3.
Proprietatea asupra terenurilor, sc. 1:200	plansa nr. U.4.
Ilustrarea urbanistica propusa	plansa nr. U.5.

Intocmit
Arh. Anca FILIPAN

MEMORIU GENERAL

1. Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:

Plan Urbanistic de Detaliu pentru investitia „ELABORARE PUD ŞI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE HALĂ DE MICA PRODUCTIE”.

Amplasament:

Str. Traian Vuia nr. 232, Cluj- Napoca, judeţul Cluj, nr. CAD. 328128.

Beneficiarul investitiei:

SC LEVIROM SRL cu sediul in Str. Traian Vuia nr. 141C, Cluj- Napoca, judeţul Cluj.

Proiectant:

SC ARCHIPERAS SRL, Str. Gh. Doja, FN, ap. 17C, Floresti, CLUJ, Arhitect Anca FILIPAN, Membru OAR nr. 4888, membru RUR D1E, tel. 0740-487.499

Data elaborarii: Aprilie 2018

1.2. Obiectul lucrarii:

Prevederile temei program:

Planul Urbanistic de Detaliu se elaboreaza in vederea reglementarii accesului auto si pietonal si a asigurarii conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare si echipare edilitara a obiectivului propus „Elaborare PUD si proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire hala de mica productie”, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Conditii de amplasare si realizarea obiectivului:

Pe terenul studiat exista o constructie extratabulara neutilizata cu regim de inaltime P. Se doreste studierea conditiilor de amplasare si realizare a unei cladiri noi, cu functiunea de hala de mica productie, avand regimul de inaltime P+E(partial) si $Sc= 750.50$ mp, $Sd= 1026.00$ mp.

2. Incadrare in zona:

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, prezentarea caracteristicilor zonei:

Zona studiata este situata in cartierul Someseni, in Estul municipiului Cluj-Napoca, in proximitatea Aeroportului International Avram Iancu.

Accesul pe teren se face direct din strada Traian Vuia, prin intermediul lotului cu nr CAD 262903 al carui proprietar este LEVIROM SRL, conform CF 262903 si mai apoi prin intermediul lotului cu nr Topo 702/A/20 al carui proprietar este Statul Roman iar LEVIROM SRL are drept de folosinta asupra acestuia, conform CF 263751. Pe acest teren exista o constructie care apartine LEVIROM SRL. In vederea asigurarii accesului pe lotul studiat, aceasta trebuie demolata asadar, se propune demolarea acesteia.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare:

In urma studierii surselor de documentare, ridicare topografica si studiu geotehnic, se considera oportuna investitia preconizata.

2.3. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate anterior:

Folosinta actuala: teren(curti, constructii).

Conform Certificat de Urbanism Nr. 1050 din 20.03.2018 emis de Primaria Cluj- Napoca si conform Plan Urbanistic General Cluj- Napoca aprobat cu Hotararea Consiliului Local cu HCL nr. 493/2014, HCL nr. 118/2015 si HCL 737/ 2017, destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate, este partial **Zona de activitati economice cu caracter tertiar- UTR Et** si partial **Zona de circulatie feroviara si amenajari aferente- UTR Tf**.

In conformitate cu RLU PUG Cluj- Napoca

Et- Zonă de activități economice cu caracter terțiar

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă dedicată activităților economice de tip terțiar, grupate în ansambluri semnificative, dispunând de clădiri dedicate. Predominantă e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Intervențiile vizând extinderea, restructurarea integrală sau parțială a clădirilor existente, adăugarea de noi clădiri / corpuri de clădire, conversiile funcționale, introducerea / adăugarea de noi tipuri de activități - numai din categoria celor admise sau admise cu condiționări, vor fi în mod obligatoriu reglementate prin PUD. Acestea vor viza întreaga parcelă / un grup de parcele în înțeles urban. PUD vor include și detalia în mod obligatoriu prevederile prezentului regulament în ceea ce privește obiectivele și servituțile de utilitate publică, utilizarea funcțională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a clădirilor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului etc.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU – Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțile așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”). In cazul elaborării PUZ, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiul

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor fi supuse avizării de către CTATU. Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profilele transversale unitare, (conform Anexei 6). Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism UTR Et pag. 2/7 laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională dedicată exclusiv activităților economice de tip terțiar: (a) administrative - birouri, sedii de companii etc (b) financiar-bancare (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, alimentație publică (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere (e) cazare turistică (f) cercetare științifică (g) culturale. Parterele orientate spre spațiile publice vor avea de regulă funcțiuni de interes pentru public.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni) (b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activități de mică producție, cu următoarele condiții: (a) să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație (b) spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice (c) nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire de orice tip. Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Depozitare en gros. Depozitare de materiale refofosibile. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje în clădiri provizorii amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare. Constructii provizorii de orice natură. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare existente. Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară existentă.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. În cazul adăugării de noi clădiri, al extinderii celor existente, acestea se vor dispune în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis). În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Dimensiunea retragerii se va stabili prin PUD, aceasta putând fi mai mare sau cel mult egală cu cea a clădirilor existente.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau cel mult egală cu 4,5 m. În cazul existenței unui calcan vecin, aparținând unei clădiri conforme reglementărilor zonei, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și / sau provizorii sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), de pe parcelele vecine. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal. Intre vecini se pot încheia convenții de cuplare pe limita de proprietate, pe o singură latură a fiecărei parcele. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu înălțimea clădirilor, dar nu mai puțin de 6 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele acestora se va asigura o distanță minimă egală cu două treimi din înălțimea celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute. Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Staționarea autovehiculelor se va realiza de regulă în garaje colective subterane. Se

admite staționarea / parcare autovehiculelor în incintele clădirilor, cu condiția asigurării distanței de minimum 5 m de la cel mai apropiat parcaj la limitele laterale și posterioare de proprietate, în cazul în care vecinătățile au funcțiune rezidențială și de minimum 3 m în cazul în care acestea au alte funcțiuni. Pentru vizitatori pot fi amenajate locuri de parcare în zona de retragere față de aliniament, cu condiția asigurării distanței de minimum 3 m de la platformele de parcare la limitele laterale de proprietate, la aliniament și clădiri. Suprafețele reglementate ca spații verzi la punctul 13. Spații libere și spații plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare. Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 150 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 21 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m. Pentru clădirile aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt. Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în retragere față de aliniament. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35° și 60°, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban. Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culoarele vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior p

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40% Pentru parcelele de colț: POT maxim = 50% Pentru parcele ce includ clădiri cu garaje / parcaje colective cu acces public: POT maxim = 60% Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată. Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate

publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2,2 Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2,8 Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9: CUT maxim = 3,0 Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Tf- Zonă de circulație feroviară și amenajări aferente

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Sunt incluse: zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice (fâșiile de teren cu lățimea de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, ce includ instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și instalațiile și lucrările de protecție a mediului) și terenurile aferente infrastructurii feroviare generale (elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, clădirile stațiilor de cale ferată cu facilitățile aferente, precum și celelalte clădiri și facilități destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane).

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Se vor aplica și prevederile următoarelor acte normative: (a) Lege nr. 203 / 26.07.2003 (republicată în 26.01.2005) privind realizarea, dezvoltarea și modernizarea rețelei de transport de interes național și european (b) Lege nr. 363 / 26.09.2006 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului Național - secțiunea I - rețele de transport (c) Lege nr. 55 / 16.03.2006 privind siguranța feroviară (d) Lege nr. 213 / 17.11.2008 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (e) Hotărâre nr. 817 / 14.07.2005 pentru aprobarea Planului privind strategia pe termen lung a sectorului feroviar în vederea restabilirii echilibrului financiar al administratorului infrastructurii și în vederea modernizării și reînnoirii infrastructurii (f) Ordonanță nr. 43 / 28.07.1998 privind regimul drumurilor (g) Ordonanță de urgență nr. 12/07.07.1998 (republicată în 09.09.2004) aprobată prin Legea nr. 89/1999 privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române (h) Ordin MT nr. 158 / 16.05.1996 privind emiterea acordurilor Ministerului Transporturilor la documentațiile tehnico-economice ale investițiilor sau la documentațiile tehnice de sistematizare pentru terți

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. În planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” sunt marcate zonele de siguranță și, respectiv, de protecție ale infrastructurii feroviare publice. Serviciile de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare, ca și pentru suprafețele de teren din interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice se vor aplica serviciile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef).

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Pentru rețeaua de străzi, se vor aplica profile transversale unitare, (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, trotuare de minimum 3,00 - 4,50 m lățime, piste pentru bicicliști etc. Traversarea căilor ferate la nivel sau prin pasaje superioare ori inferioare se va organiza / realiza în concordanță cu normele tehnice specifice în vigoare și cu acordul Ministerului Transporturilor. Toate proiectele ce vizează spațiul public vor fi avizate de CTATU. Accesele principale / publice în incinta gărilor se vor organiza astfel încât să se integreze funcțional și compozițional spațiului public adiacent. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreaga zonă. Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian), prevăzute prin prezentul PUG vor face obiectul unor proiecte de specialitate dezvoltate în cooperare de către autoritățile publice implicate. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice: elemente ale infrastructurii feroviare - căile de rulare, elementele necesare circulației și manevrei materialului rulant, instalațiile de semnalizare și de siguranța circulației, cele de conducere operativă a circulației trenurilor, instalațiile și lucrările de protecție a mediului etc, în conformitate cu cadrul normativ specific, în vigoare. Pe terenurile aferente infrastructurii feroviare generale: clădiri ale stațiilor de cale ferată cu spațiile și facilitățile aferente, celelalte clădiri și amenajări destinate desfășurării transportului feroviar de bunuri și persoane, întreținerii infrastructurii și materialului rulant.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente ale infrastructurii publice - traversări ale circulațiilor și rețelelor de utilități, noduri de transfer intermodal, căi de circulație etc, cu condiția avizului conform al Ministerului Transporturilor

3. UTILIZĂRI INTERZISE

În interiorul zonei de siguranță a infrastructurii feroviare publice sunt interzise: (a) orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2 (b) publicitatea comercială pe panouri dedicate, împrejmuiri, clădiri etc

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în conformitate cu programul urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesele publice și funcționale / tehnice pe teritoriul aferent infrastructurii feroviare vor fi reglementate, după caz, prin PUD sau PUZ și vor fi proiectate / realizate în conformitate cu avizele eliberate de administratorul căilor de acces și Ministerul Transporturilor și autorizația specială de construire. Accesele principale, destinate mai ales publicului, vor fi organizate în corelare cu spațiile publice adiacente. Nodurile de transfer intermodal (transport public rutier, auto, feroviar, aerian) prevăzute prin prezentul PUG vor asigura traseele și stațiile necesare pentru fiecare tip de mijloc de transport, ca și legăturile pietonale necesare. Se vor conecta la sistemul public de trasee pietonale și vehiculare.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se recomandă construirea de parcaje publice în clădiri sub / supraterane dedicate în zonele adiacente gărilor. În cadrul nodurilor de transfer intermodal se vor amplasa de regulă clădiri sub / supraterane dedicate parcajelor publice.

Capacitatea acestora va fi determinată pe baza unor studii de specialitate.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor stabili, după caz, prin PUD sau PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32). Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului / programelor arhitecturale. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se va urmări integrarea în contextul urbanistic și arhitectural. Având în vedere importanța acestor obiective, ce reprezintă o carte de vizită a municipiului, se recomandă organizarea de concursuri de arhitectură / urbanism pentru proiectarea acestora. Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public al municipiului sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi de preferință integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc), cu excepția celor aparținând infrastructurii feroviare. Se vor amenaja spații (eventual integrate în clădiri) destinate colectării deșeurilor, accesibile serviciului de salubritate.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafețele libere se vor înierba și planta, în conformitate cu reglementările specifice.

14. ÎMPREJMUIRI

Împrejmuirile zonei de siguranță a infrastructurii feroviare se vor realiza pe baza unor proiecte de specialitate în cadrul cărora se vor lua în mod obligatoriu în considerare criteriile de securitate, de protecție fonică a zonelor învecinate și estetice. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m, cu excepția situațiilor în care considerente de protecție fonică impun înălțimi mai mari. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii / vegetație medie și înaltă. Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor înainte de admiterea lor în incintă fără a incomoda circulația pe drumurile publice. Celelalte împrejmuiri, spre parcelele / terenurile vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent, cu excepția situațiilor în care acestea au rol de protecție fonică, urmând a face obiectul unui proiect de specialitate.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Se va stabili PUZ, în conformitate cu programul arhitectural / urbanistic și cu cadrul normativ în vigoare.

2.4. Concluzii din documentatiile elaborate cu PUD

Terenul este amplasat în imediata apropiere a căii ferate, conform documentației de urbanism PUG municipiul Cluj-Napoca terenurile se află parțial în UTR- Et- zonă de activități economice cu caracter terțiar și parțial în UTR-Tf - zonă de circulație feroviară și amenajare aferente. Astfel, o porțiune din teren este grevată de servitute de utilitate publică pentru culoarul feroviar. Datorită acestei amplasări, proprietarii vor fi nevoiți să renunțe în favoarea domeniului public la o parte din teren, care este în zona de protecție a circulației feroviare, prin expropriere sau cedare. Este vorba despre o zonă de protecție de 20m din axul liniei ferate învecinate. Această fasie va avea latura vestică de 9,71m iar cea estică de 10,06m; suprafața terenului grevat de servitute de utilitate publică - zona feroviară este de 530,65mp.

In urma analizelor efectuate se considera oportuna investitia preconizata.

3. Analiza situatiei existente:

Accesibilitate la caile de comunicatie:

Accesul pe teren se face direct din strada Traian Vuia, prin intermediul lotului cu nr CAD 262903 al carui proprietar este LEVIROM SRL, conform CF 262903 si mai apoi prin intermediul lotului cu nr Topo 702/A/20 al carui proprietar este Statul Roman iar LEVIROM SRL are drept de folosinta asupra acestuia, conform CF 263751. Pe acest teren exista o constructie care apartine LEVIROM SRL. In vederea asigurarii accesului pe lotul studiat, aceasta trebuie demolata asadar, se propune demolarea acesteia.

Suprafata ocupata:

Pe amplasamentul studiat, în suprafață de 2878 m² este edificată o construcție extratabulara neutilizata, cu regimul de înălțime P; aceasta se va demola. Parcela studiată are formă aproximativ patrată, cu laturile variind între 52.60m și 55.75m. Terenul prezinta o pantă generală mica.

Limite si vecinatati:

In conformitate cu documentatia topografica vizata la OCPI precum si cu datele furnizate de investitor:

Nord- nr Cad 265801(proprietate privata persoane fizice/juridice)- Muresan Ioan

Est- Statul Roman(in folosinta Levirom SRL)

Sud- nr Cad 299250(Compania Nationala de Cai Ferate CFR SA)

Vest- drum de acces si nr cad 9980/2- NAPOCOM SA

(proprietate privata proprietate privata persoane fizice/ juridice)

Indici de ocupare a terenului:

P.O.T. Existent= 0%, conform PUG, P.O.T. max UTR Et= 40%,

C.U.T. Existent= 0, conform PUG, C.U.T. max UTR Et= 2.2

Suprafetele de teren construite si libere:

Loturile aflate in imediata vecinatate a terenului studiat, sunt construite, mai putin cel invecinat sudic, unde este amplasata calea ferata.

Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic:

Cladirile mai sus mentionate sunt existente, construite in jurul anilor 1970 si 2000. Acestea sunt cladiri industriale, de tip izolat, cu regim de inaltime P, P+ E, P+ 2E.

La strada Traian Vuia, cladirile existente prezinta retrageri relativ uniforme de la drumul de acces. Pe parcelele din adancime invecinate(cum este si cazul parcelei studiate) exista mai multe constructii metalice, tip sopron, inchise sau deschise, amplasate izolat pe lot sau alipite la limitele de proprietate.

Zona nu prezinta un caracter inchegat, nici din punct de vedere morfologic si nici din punct de vedere plastic, ne referim la alinierea cladirilor, regimul de inaltime, volumetria si finisajele utilizate.

Cladirea existenta pe lotul studiat este o constructie pe fundatie din beton, peretii din zidarie si acoperis tip terasa necirculabila, cu regim de inaltime P, in prezent neutilizata.

Funciunile cladirilor:

Cladirile invecinate, au diverse functiuni industriale, productie si birourile aferente, comert.

Regim juridic:

Terenul studiat, este situat in intravilanul municipiului Cluj- Napoca, judetul Cluj. Acesta are suprafata de **2878 mp**, numarul **CAD 328128**, conform extras CF 328128, anexat. Terenul se gaseste in proprietatea SC Levirom SRL si are categoria de folosinta curti constructii.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Cercetările de teren corespund prevederilor Normativului NP 074-2014, conform categoriei geotehnice rezultate și cuprind: observații pe amplasament, foraje geotehnice, poziția investigațiilor geotehnice fiind redată în planul de amplasare a forajelor .

Pe baza unui foraj uscat cu sapa tip lingura fara coloana de tubare, executat pe amplasament cu un echipament de forare de medie adâncime „Aportat FS 2.5” a unei penetrari dinamice grele executate pe amplasament cu un GeoPG “GeoToll LSMR -vk și a materialului de arhivă s-a pus în evidență următoarea stratificație :

F 1 (+ 0.00 m C.T.N. = +)

+ 0.00m - -0.80m - umplutura eterogena

- 0.80m - -2.00 m - nisip fin prafos siFSa negricios pana 1.30 m apoi cenusiu galbui ,consistent (FSa = 43.31%)

- 2.00m - -6.00 m - pietris cu nisip saGr cafeniu , indesare medie

Pe baza incercarii de penetrare dinamica cu con DP-H 1, executata conform SR EN ISO 22467-2-2006, in conformitate cu SR EN 1997-1 si ENV 1993-3 2000 EUROCODE 7 se pun in evidenta suplimentar urmatoarele caracteristici:

DP H 1 (C.T.N. + 0.00 m =)

- 0.80m - -2.00 m - NSPT = 3.61 / Cu = 23 kPa

- 2.00m - -6.00 m - NSPT = 19.31 / Dr = 48.78 %

Stratele descrise anterior se incadreaza in categoriile :

- strat 2 - teren mediu de fundare conform NP 074-2014
- strat 3 - teren dificil de fundare conform NP 074-2014

Conditii de fundare:

Pentru fundarea constructiei se propune adoptarea urmatoarei solutii de fundare:

Se recomanda adoptarea unei adancimi de fundare $D_f \geq 1.10$ m de la C.T.N.

La calculul terenului de fundare , pentru predimensionarea fundatiilor se va lua presiunea convențională de bază , pe straturi , conform NP-112-2014 Anexa D :

strat 2- pconv. = 213 kPa, strat 3- pconv. = 380 kPa

Pentru valori care difera de conditiile de baza $D_f = -2.00$ m si $B = 1.00$ m, se vor aplica corectii de latime (CB) si adancime (CD) conform NP-112-2014 -Anexa D punctele D.2 si D2.2. Pentru determinarea presiunii conventionale de calcul pconv.

La calculul terenului de fundare , pentru dimensionarea fundatiilor se va lua capacitatea portanta respectiv calculul la starea limită ultimă, conform NP-112-2014 Anexa F - subcapitolul F.1 Calculul capacității portante in condiții nedrenate, conform relatiei D.1 SR EN 1997-1:

$R_d = A' (\pi+2) c_u; d_{bc} s_c i_c + q$ (F.1.)

Sau calculul capacității portante in condiții drenate se poate face cu relația [D.2 SREN 1997-1]:

$R_d = A' (c' d N_c b_c s_c i_c + q' N_q b_q s_q i_q + 0,5 \gamma' B' N_\gamma b_\gamma s_\gamma i_\gamma)$ (F.2.)

Alegerea modului de calcul o va face proiectantul conform SR EN 1997.

Recomandari:

Pentru fundarea constructiilor se recomandă folosirea fundațiilor de suprafața (fundatii izolate, continue) Se va folosi un beton minim C 16/20 -beton armat. Pentru adâncimi de fundare peste 1.10 m normativul NP 112-2014 prevede o lățime minimă a tălpilor fundației de 0.50 m.

Pe timpul executiei lucrarilor de fundatii se vor asigura conditii de epuismnt direct si continu (pompare direct din sapatura), calculate in ipoteza unui coeficient de filtrare $K = 50-65$ mc/zi si debit de evacuare de ordinul a 2-3 l/s pentru apa subterana, infiltrata in excavatie.

Apele meteorice vor fii conduse in rigole ce vor descarca la debusee sigure.

Se va asigura o buna hidroizolatie orizontala si verticala a infrastructurii, cu materiale de calitate. Golurile ramase in jurul fundatiei si elevatiei vor fii bine umplute cu pamant compactat ($D > 97\%$) imediat dupa decofrarea elevatiei.

Ultimul strat de pământ (20cm) se va săpa imediat înaintea turnării betonului în fundații pe masura posibilitatii executiei fundatiilor pe zona respectiva.

La sapaturi mai mari de 2.00 m ,se va asigura sprijinirea malurilor!!! Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătură se va depozita la minim 1.00m de marginea săpăturii.

Toate lucrările circuitului zero (săparea fundațiilor, turnarea tălpilor și elevațiilor) se vor executa fără întrerupere și într-un timp cât mai scurt posibil.

Pardoseli

Stratul suport al pardoselii va avea grosimea minimă 0.80m (perna balast/piatra sparta) și va fi compactat în strate de 20 cm până la asigurarea unei valori $E_{v2} \geq 100$ MN/m², a unui raport $E_{v2} / E_{v1} \leq 2.5$, verificate în teren prin încercări cu placa de 300mm, respectiv a unui grad de compactare $D = 100\%$.

Se recomanda verificarea prin calcul la Stările Limită Ultime privind cedarea sub acțiunea presiunii hidrostatice sau arhimedice (UPL) și cedarea prin ridicare hidraulică a terenului din cauza anulării eforturilor efective verticale (HYD) conform normativului de proiectare GP129-2014 (SREN 14688-2005) cap . 10 - Proiectarea geotehnica a lucrarilor supuse riscului cedarii de natura hidraulica.

Acidente de teren

Geomorfologic - municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unități geografice Campia Transilvaniei, Podișul Someșan și M-ții Apuseni. Zona studiată este situată în albia minoră a râului Someșul Mic, pe un teren plan, pe partea dreaptă a râului Someș. Amplasamentul este situat în partea estică a municipiului pe un teren aproximativ orizontal .

Geologic- - roca de bază în acest perimetru al municipiului este reprezentată de formațiuni de vârstă holocen formate din marne și marne prăfoase, situate la adâncimi ce depășesc 5.50-7.00 m de la cota terenului actual, peste care apar depozitele de terasă formate din pietrișuri și nisipuri acoperite cu intercalații subțiri de argile prăfoase și prafuri.

Clima- localitatii este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.80-0.90 m conform NP 112-2014 Anexa C -valorile de referință pentru adâncimea de îngheț sunt indicate în STAS 6054/77.

Stabilitatea terenului. Arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Condițiile S.C. GEOTEHNIC CONSULT S.R.L. de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active .

Adancimea apei subterane

Apa subterană - apa subterană a fost interceptată in forajul executat la - 2.20 m de la C.T.N. sub forma de N.A.S. neavand caracter accensionar. In perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație. la orice nivel. Acest lucru impune ca la executarea infrastructurii să se ia măsuri speciale pentru hidroizolarea ei. Din studiile geotehnice executate in zona, apa subterana prezinta in zona agresivitate chimica slab sulfatica asupra betoanelor.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul- valoarea de varf a acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani, $ag = 0.10g$ și valoarea perioadei de colt, $T_c = 0.7$ sec (P100/1-2013).

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

Fondul construit existent in vecinatate este intr-o stare relativ buna; cladirile existente din zona sunt utilizate.

Avem preponderent doua tipuri de cladiri. Cladiri construite in anii 1970, de tip industrial din perioada comunista, cu regim de inaltime preponderent P+E sau P+2E. Acestea au structura mixta din cadre si plansee de beton si inchideri exterioare din zidarie. Si avem cladiri construite in anii 2000-2010, cu regim de inaltime preponderent parter, de tip sopron cu structura metalica, inchise sau deschise.

Cladirea existenta pe lotul studiat este o constructie pe fundatie din beton, peretii din zidarie, planseul din beton armat si acoperis tip terasa necirculabila, cu regim de inaltime P. Aceasta este extratabulara si neutilizata.

Echipare edilitara existenta:

Rețelele publice de alimentare cu apa- canal, energie electrica si gaz sunt existente la strada Traian Vuia.

4. Reglementari:

Propuneri de ocupare si utilizare a terenurilor precum si conditiile de realizare a constructiilor:

Solutia propusa se incadreaza in reglementarile descrise in Certificatul de Urbanism, si se incadreaza in functiunile admise cu conditionari- Activități de mică producție. Funcțiunea propusa respecta condițiile impuse prin Regulamentul de urbanism, si anume: să fie parte a unei activități de tip comercial - producția să fie desfășurată preponderent în această locație, spațiile de producție să nu fie dispuse spre spațiile publice, nivelul de poluare să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Terenul este utilizat in limitele prevazute in Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG Cluj- Napoca referitor la UTR Et.

P.O.T. Propus= 31.97%, conform PUG, P.O.T. max UTR Et= 40%,
C.U.T. Propus= 0.43, conform PUG, C.U.T. max UTR Et= 2.2

Obiectivele noi solicitate prin tema- program:

Obiectivele prezentei documentatii prevad „Elaborare PUD si proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire hala de mica productie”, si anume, construirea unei cladiri noi cu destinatie de mica productie, cu regim de inaltime P+E(partial), construire imprejmuire, amenajare teren, realizare bransamente si racorduri la utilitati(apa- canal, electrica, gaz). Aceasta va fi prevazuta cu toate dotarile necesare unei functiuni de mica productie contemporane si civilizate.(Instalatii specifice, materiale eficiente, izolatii, amenajari).

Functionarea, amplasarea si conformarea constructiilor:

Tema de proiectare face parte din programul de mică producție (tablouri electrice și cabluri). Astfel, construcția propusă va adăposti toate etapele caracteristice activității firmei, de la administrație la proiectare, producție și expunerea produselor finite în showroom. Se propune o zonă de birouri, dezvoltată pe parter și etaj, unde se va afla administrația, birourile de proiectare și spațiile anexe acestora. Zona de producție alăturată, dezvoltată pe un singur nivel, va cuprinde depozitul de materii prime și componente, spațiul de producție propriu-zis și depozitul de produse finite (showroom).

Fluxul tehnologic va consta în realizarea de tablouri și alte componente electrice în serii mici și modele variate, fiind specific funcțiunii de mică producție. Acest tip de funcțiune presupune un personal policalificat, un management apropiat de acesta, și utilaje universale, pentru a se putea coordona și modifica fluxurile de producție în funcție de cererea pieții și de tipul de produs realizat la un anumit moment.

Construcția va include următoarele funcțiuni: birou administrație și secretariat, birouri deschise, zonă de recepție, sală de ședințe, depozit de materie primă, depozit de produse finite/showroom, ateliere de producție propriu zisă (tablouri electrice și cabluri), spații anexe: grupuri sanitare, vestiare, oficiu cu sală de mese, spațiu tehnic.

Dimensiunile maxime ale construcției, măsurate la nivelul parterului sunt de 27.60m x 27.60m.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Constructia noua va constitui o cladire de mica productie.

A construita propusa= 750.50 mp
A desfasurata construita propusa= 1026.00 mp.

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

Se dorește realizarea unei construcții, moderne, care să respecte caracterul zonei, să fie în armonie cu fondul construit, cât și cu elementele naturale înconjurătoare. Regimul de înălțime al construcției rezultate, va fi parter și etaj (P+E partial).

Structura de rezistență va fi alcătuită din fundații de beton, stâlpi, sâmburi și planșee din beton armat, iar pereții vor fi de zidărie. Acoperișul va avea o structură din grinzi metalice pe care se va monta învelitoarea.

Distantele construcției fata de limitele proprietatii sunt:

- la nord- min. 4,50m
- la vest- min. 6.00m
- la sud- min. 10.80m (fata de limita zonei de protectie a caii ferate)
- la est- min 20.10m

Se asigura accesul de interventie al pompierilor la cladire, conform normelor in vigoare.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Finisajele exterioare vor consta în cea mai mare parte din tencuieli decorative în nuanțe pastelate (alb, crem sau gri deschis). Zona administrativă a construcției va fi prevăzută cu fațade ventilate, în concordanță cu rolul reprezentativ al acesteia, fiind finisată cu placări metalice sau compozite și de cărămidă aparentă. Astfel, finisajele întregii clădiri vor fi corelate într-o imagine unitară și contemporană, de factură urbană, care va îmbunătăți semnificativ contextul local.

Prin interventia propusa se urmareste realizarea unei cladiri reprezentative care sa creeze o imagine coerenta a zonei. Constructia va avea lotul propriu si acesta se va separa de celelalte proprietati prin impremuire. Cladirea noua va respecta morfologia tipului de construire predominant si a unei previzibile dezvoltari ulterioare, judecand din punct de vedere plastic.

Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul pe teren se face direct din strada Traian Vuia, prin intermediul lotului cu nr CAD 262903 al carui proprietar este LEVIROM SRL, conform CF 262903 si mai apoi prin intermediul lotului cu nr Topo 702/A/20 al carui proprietar este Statul Roman iar LEVIROM SRL are drept de folosinta asupra acestuia, conform CF 263751. Pe acest teren exista o constructie care apartine LEVIROM SRL. In vederea asigurarii accesului pe lotul studiat, aceasta trebuie demolata asadar, se propune demolarea acesteia.

In cadrul lotului, se va amenaja o platformă generoasă pentru acces, spațiu de manevră și parcare a mijloacelor de transport (autocamioane și autoturisme) care să aprovizioneze și să transporte produsele finite. Parcarea va fi dimensionata pentru parcare a autovehiculelor necesare pe lotul propriu.

Amenajările exterioare vor cuprinde lucrări de sistematizarea terenului. În urma executării sistemului de drenaj și a rețelilor exterioare de utilități, pentru o bună funcționalitate a curții se

vor executa pavaje cu dale mici din beton și se vor crea fâșii de spații verzi. Platformele de acces auto și trotuarul de gardă din jurul clădirii vor avea panta de 2% spre exterior, astfel încât apele pluviale de suprafață să fie dirijate spre zonele verzi.

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

Avand in vedere ca terenul este relativ plat, cladirea propusa este formata dintr-un corp de cladire, compus din parter si etaj partial, cu acoperis tip sarpana metalica si invelitoare din panouri tip sandwich.

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

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafața parcelei, și vor consta în principal din suprafețe înierbate și plantații de arbori care vor asigura un microclimat îmbunătățit. În jurul locurilor de parcare se propun plantații de gard viu, pentru a micșora impactul vizual al acestora.

Profiluri transversale caracteristice

Din datele topografice existente, drumul de acces existent(str. Traian Vuia) are latimea variabila de aproximativ 16,65m, cu carosabilul de 13.75m si trotuare cu spatii verzi de 2.90m. Pe lotul propriu invecinat, prin intermediul caruia se doreste a se realiza accesul, exista doua constructii, distanta libera dintre acestea este de min. 9.60m.

Lucrari de sistematizare verticala necesare

Sunt necesare lucrari de amenajare a terenului pentru rezolvarea circulatiei pietonale in cadrul lotului, trotuare, trepte exterioare; de asemenea se va amenaja o platforma pentru accesul si parcare auto din curte, dimensionata pentru parcare a doisprezece autovehicule, doisprezece biciclete si doua autoutilitare tip duba. (Calcul necesar parcare- Au totala/80mp = $930.49/80 = 11.63 \Rightarrow 12$ locuri parcare + 12 locuri biciclete. Transportul marfii se va realiza cu autoutilitare tip duba).

Se va realiza imprejmuirea terenului.

Regimul de construire(alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenurilor)

Cladirea propusa se va construi in regim de construire izolat, pe lot. Lotul nu este adiacent vreunei cai de circulatie, asadar nu se poate discuta despre aliniere. Regimul de inaltime al cladirii propuse este de Parter+ Etaj partial.

P.O.T. Propus de 31.97% se incadreaza in limitele maxime stabilite prin documentatiile anterior aprobate, PUG, de max 40% , de asemenea CUT propus de 0.43 se incadreaza in limita maxima admisa de CUT maxim= 2.2.

Asigurarea utilitatilor(surse, retele, racorduri)

Cladirea propusa se va bransa la toate utilitatile existente- retele de apa- canal, energie electrica si gaz.

Pentru **colectarea selectivă** a tuturor categoriilor de deșeuri generate va fi delimitat un spațiu special pentru recipiente aferent noii cladiri, acest spațiu va fi ușor accesibil din direcția străzii în vederea predării acestora spre valorificare către operatori autorizați cu care societatea va încheia contracte. Evidența gestiunii deșeurilor se va ține în conformitate cu prevederile HG 856/2002. Societatea a făcut demersurile pentru asigurarea colectării selective ale deșeurilor semnând un precontract cu o firmă specializată în domeniu, precontract prezentat la pct. 3.1.c din grila de evaluare tehnică și financiară.

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

Terenul studiat se invecineaza inspre Sud cu Calea Ferata, astfel, o porțiune din teren este grevată de servitute de utilitate publică pentru culoarul feroviar. Datorită acestei amplasări, proprietarii vor fi nevoiți să renunțe în favoarea domeniului public la o parte din teren, care este în zona de protecție a circulației feroviare, prin expropriere sau cedare. Este vorba despre o zona de protectie de 20m din axul liniei ferate invecinate. Această fasie va avea latura vestică de 9,71m iar cea estică de 10,06m; suprafața terenului grevat de servitute de utilitate publică - zona feroviară este de 530,65mp. Se propune dezmembrarea acestei fasii de teren, astfel:

Bilant teritorial- Lot Nr. Cad.328128	
Suprafata teren = 2878 mp	
din care Suprafata teren grevat de servitute de utilitate publica (CFR) = 531.15 mp	
Suprafata teren pt calcul POT/CUT= 2346.85 mp	
POT existent = 0.0 %	POT propus = 31,97 %
CUT existent = 0.0	CUT propus = 0.43
Aria construita existenta= 0.0 mp Aria desfasurata construita existenta= 0.0 mp Aria construita propusa= 750.50 mp Aria desfasurata construita propusa= 1026.00 mp	
Suprafata spatii verzi = 614.80 mp(26.19 %)	
Suprafata circulatii auto = 838.05 mp(35.70 %)	
Suprafata circulatii pietonale = 143.95 mp(6.14 %)	

5. Concluzii:

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

In urma construirii obiectivului propus- "Elaborare PUD si proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire hala de mica productie" P+E partial, se va produce o crestere a calitatii spatiului studiat.

Masurile ce decurg din continuarea PUD:

In urma studierii reglementarilor PUG pentru zona in cauza s-a procedat la aplicarea lor pentru lotul studiat.

Punctul de vedere al elaboratorului solutiei:

Proiectantul considera tema beneficiarului ca fiind oportuna si pe deplin realizabila urmand sa solutioneze propunerile in conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice in vigoare, acordurile si avizele de specialitate emise pentru zona.

Intocmit
Arh. Anca FILIPAN