S C A R H I M A R S E R V S R L

B i r o u d e p r o i e c t a r e i n A r h i t e c t u r a s i U r b a n i s m

Documentatie pentru obtinerea

AVIZULUI C.T.A.T.U.

Pentru lucrarea

ELABORARE P.U.Z.-P.U.D. pentru **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL S+P+Mez+5E+ER+ETh**

Imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente
str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36,
str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Beneficiar:	**GEAINV S.A.**
Proiectant:	**S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.** Cluj-Napoca, str. Calarasilor nr.1 Pavilion H
Simbol proiect:	**1174/2016**
Faza proiect:	**P.U.Z.**

Cluj-Napoca
MARTIE 2018

BORDEROU

ELABORARE P.U.Z.-P.U.D. pentru **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL S+P+Mez+5E+ER+ETh,**
Imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente
Str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, Str. Maramuresului nr. 36, Str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca, jud. CLUJ

PIESE SCRISE

- Memoriu tehnic
- Regulament de urbanism
- Plan de actiune PUZ

PIESE DESENATE

- ARH-01 Plan incadrare in localitate sc. 1:10 000
- ARH-01' Plan incadrare – legatura oras
- ARH-02 Plan de Situatie Existent sc. 1:1 000
- ARH-02' Plan de Situatie Existent – Analize Sit sc. 1:1 000
- ARH-02'' Plan Analiza Sectoriala cu distributia functiunilor publice
- ARH-03 Plan Reglementari Urbanistice sc. 1:1 000
- ARH-04 Plan Mobilare Urbanistica sc. 1:1 000
- ARH-04' Plan Functiuni Propuse sc. 1:1 000
- ARH-05 Plan Circulatia Parcelelor sc. 1:1 000
- ARH-06 Plan Reglementari Retele Edilitare sc. 1:1 000
- ARH-07 Plan Propunere Parcelare sc. 1:1 000
- ARH-08 Plan Subsol General sc. 1:500
- ARH-09 Pozitionare panouri de informare (1)
- ARH-09' Pozitionare panouri de informare (2)
- ARH-09'' Pozitionare panouri de informare (3)
- ARH-10 Plan Etapizare Propusa sc. 1:1 000

MEMORIU TEHNIC – faza P.U.Z.

I. DATE GENERALE

I.01. Obiectul proiectului

Denumirea obiectivului:	**ELABORARE P.U.Z.-P.U.D.** pentru **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL S+P+Mez+5E+ER** Imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente
Beneficiar:	**GEAINV S.A.**
Amplasament:	str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Proiectant general:	**S.C. Arhimar Serv S.R.L.** Cluj-Napoca, str. Calarasilor nr.1 Pavilion H Tel: 0264 596 786 0264 593265
Numar proiect:	**1174/2016**
Faza de proiectare:	**P.U.Z.**

Prezenta documentaţie a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea **"ELABORARE P.U.Z.-P.U.D.** pentru **CONSTRUIRE ANSAMBLU REZIDENTIAL S+P+Mez+5E+ER+ETh,** Imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente" - str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., Cluj-Napoca, jud. CLUJ.

I.02. Incadrarea in zona – Amplasament

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura, la nord de Gara CFR, pe str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n.

Surse de documentare

Ridicarea topografica
Extrase C.F.
PUG al mun. Cluj-Napoca
A.D. nr.49 din 1.07.2010, **A.D.** nr.101 din 4.11.2015
CU nr. 4007 din 16.08.2017
Aviz CTATU nr. 123594/43/01.07.2010 pentru lucrarea PUZ – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului, str. Jean Jaures – platforma Tehnofrig
HCL nr. 265 din 15 iulie 2010 pentru lucrarea PUZ – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului, str. Jean Jaures – platforma Tehnofrig
Aviz de Oportunitate nr. 885 din 22.07.2016

Concluzii din sursele de documentare:

*Conform **PUG mun. Cluj-Napoca:***
Terenul se afla in:
UTR–RiM/PUZ – **Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta;**
POT_{max} : 60 %
CUT_{max} : 2.8 ADC/ mp teren
UTR–Lip – **Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic;**
POT_{max} : 35 %
CUT_{max} : 0.9 ADC/ mp teren
UTR–Ve – **Zona verde de protectie a apelor sau cu culoar ecologic;**
POT_{max} : 1 %
CUT_{max} : 0.01 ADC/ mp teren

*Conform **PUZ aprobat:***

Terenul se afla in:

UTR–CM3* – **Zona mixta care grupeaza functiuni complexe de importanta municipala, continand institutii si servicii de interes local, activitati productive mici, nepoluante si locuinte;**

POT_{max} : 35 %

CUT_{max} : 3 ADC/ mp teren

UTR–L3a – **Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2, situate in afara perimetrelor de protectie;**

POT_{max} : 35 %

CUT_{max} : 0.9 ADC/ mp teren

UTR–Ve – **Zona verde de protectie a apelor sau cu culoar ecologic;**

POT_{max} : 1 %

CUT_{max} : 0.01 ADC/ mp teren

II. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

SITUATIA EXISTENTA

II.01. Regimul juridic

Terenul studiat, de pe str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului nr. 36, str. Maramuresului nr. 48, str. Jean Jaures f.n., este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie:

- **Teren situat in UTR RiM**:

01. **C.F. nr. 270107**; Nr. Cad. 270107, (S = 1 342 mp)
    - Proprietar: **SC TEHNOFRIG IMOBILIARE SA**
02. **C.F. nr. 259029**; Nr. Cad. 21314, (S = 2 523 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
03. **C.F. nr. 259115**; Nr. Cad. 21367, (S = 373 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
04. **C.F. nr. 264403**; Nr. Cad. 264403, (S = 1 950 mp)
    - Proprietar: multipli proprietari
05. **C.F. nr. 266092**; Nr. Cad. 266092, (S = 129 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
06. **C.F. nr. 267224**; Nr. Cad. 267224, (S = 768 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**

07. **C.F. nr. 270083**; Nr. Cad. 270083, (S = 1 146 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
08. **C.F. nr. 270094**; Nr. Cad. 270094, (S = 577 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
09. **C.F. nr. 270108**; Nr. Cad. 270108, (S = 4 663 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
10. **C.F. nr. 270124**; Nr. Cad. 270124, (S = 183 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
11. **C.F. nr. 270125**; Nr. Cad. 21317, (S = 42 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
12. **C.F. nr. 270128**; Nr. Cad. 270128, (S = 87 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
13. **C.F. nr. 270129**; Nr. Cad. 21322, (S = 1 367 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
14. **C.F. nr. 270130**; Nr. Cad. 21390, (S = 4 997 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
15. **C.F. nr. 270131**; Nr. Cad. 21306, (S = 298 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
16. **C.F. nr. 272152**; Nr. Cad. 272152, (S = 2 222 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
17. **C.F. nr. 278534**; Nr. Cad. 21313, (S = 13 800 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
18. **C.F. nr. 270126**; Nr. Cad. 270126, (S = 14 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
19. **C.F. nr. 270127**; Nr. Cad. 21342, (S = 54 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**
20. **C.F. nr. 270088**; Nr. Cad. 270088, (S = 277 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**

Suprafata teren studiat = **36 812 mp.**

- **Teren situat in UTR Lip**:

21. **C.F. nr. 260166**; Nr. Cad. 260166, (S = 2 712 mp)
    - Proprietar: **SC GEAINV SA**

- **Teren aflat in proprietatea mun. Cluj-Napoca**:

22. **C.F. nr. 316362**; Nr. Top. 7637, (S = 181 mp conf. masuratori)
    (S = 3 423 mp conf. C.F.)
    - Proprietar: **mun. CLUJ-NAPOCA**

Suprafata TOTALA teren studiat in prezentul PUZ = **39 705 mp.**

II.02. Descrierea amplasamentului, fond construit existent

- **Teren situat in UTR RiM**:

Terenul studiat are o forma neregulata.

In momentul de fata pe amplasament exista 23 imobile aflate in curs de desfiintare, conform **A.D. nr. 49 din 1.07.2010** si **A.D. nr. 101 din 4.11.2015**.

Suprafata construita totala a imobilelor existente este de **17 201 mp**, iar Suprafata construita desfasurata totala este de **32 551 mp** (29 279 mp fara subsoluri).

$POT_{EXISTENT}$ = 46.73%

$CUT_{EXISTENT}$ = 0.80

Activitatea industriala initiala a incetat, majoritatea spatiilor fiind complet neutilizate.

Incinta industriala evidentiaza o structurare interna mediocra, dezordonata, rezultat al unor dezvoltari, in timp, nesistematice – zonele de acces/primire fiind disfuntionale. Infrastructura urbana este degradata.

Concluzii in urma studiilor de fundamentare :

Spatiul Urban:

- fondul existent in curs de demolare (fosta platforma Tehnofrig) este caracterizat prin densitate si compactitate mare, fapt care duce la o segregare neunitara a spatiului;
- fronturile cvartalului sunt structurate necorespunzator, partea nordica si cea estica a cvartalului prezinta liniile si coerenta parcelarilor orasului vechi, cu o imagine generala fragmentata prin alaturarea contrastanta intre zonele de servicii si zonele de case semi-urbane;
- gradinile pierd caracterul verde si sunt invadate de masini, constructii parazitare si deseuri;
- discrepanta intre vecinatatea zonelor rezidentiale colective si unifamiliare (case parter) duc la rupturi de scara urbana

Functional:

- aglomerarea de functiuni foarte diferite
- curtiile interioare a imobilelor se caracterizeaza prin tendinta de patrundere in interiorul lor a activitatilor comerciale - ducand astfel la diminuarea locuirii
- tendinta de mixaj a functiunilor de locuire-comert-servicii
- vanzarea unor imobile (locuinte ale muncitorilor) care au facut parte din patrimoniul fostei platforme industriale, a dus la disfunctionalitati ale acceselor si organizarilor functionale in interiorul zonei studiate;

Cadrul Natural:

- extinderea fondului construit spre zona posterioara a parcelelor produce o diminuare, fragmentare, un blocaj in ideea unei dezvoltari echilibrate
- utilizarea irationala a zonelor verzi- existente
- utilizarea gradinilor aferente zonelor de prestari- servicii in alte scopuri
- mediul rezidential se bucura de o relatie privilegiata cu natura prin prezenta gradinilor.
- albia paraului Nades amenajata partial, este colmatata cu aluviuni ce prezinta risc de eroziune si surpare a digurilor existente;

Functiuni existente:

In jurul terenului studiat functiunea predominanta este locuirea. Din punct de vedere al locuirii, zona are un caracter mixt, atat locuinte individuale cat si locuinte colective - pe str. Maramuresului si str. Papiu Ilarian se gasesc locuinte individuale, iar pe str. Jean Jaures preponderent se gasesc locuinte colective.

Pe terenul pe care se propune prezentul PUZ functiunea predominata este: unitati industriale (hale de productie si depozitare).

Regimul de inaltime existent:

In arealul studiat regimul de inaltime este foarte variat, intre imobile cu regim de inaltime P/P+1 si imobile de regim de inaltime P+5.

In zona locuintelor individuale regimul de inaltime variaza intre P si P+2. In zona luintelor colective regimul de inaltime variaza intre P+3 si P+5.

In zona halelor individuale, desi regimul de inaltime variaza intre P si P+2, inaltimea la cornisa a unor unitati de productie rivalizeaza cu cea a unor imobile de locuinte colective cu regim de inaltime mai mare.

- **Teren situat in UTR Lip**:

Terenul studiat, aflat in UTR Lip, are o forma regulate, cu frontul la str. Maramuresului avand o lungime de aprox. 24 m si adancimea de aprox. 125 m.

In momentul de fata pe amplasament exista 2 imobile, cu regim de inaltime P si suprafata construita totala de 166 mp, propuse a fi desfiintate.

$POT_{EXISTENT}$ = 6.12%

$CUT_{EXISTENT}$ = 0.06

Zona este caracterizata de functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale), de un parcelar variat, rezultat al dezvoltarii spontane si de regimul de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional, in special cu case lungi cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei, retrase sau nu din aliniament.

- **Teren aflat in proprietatea mun. Cluj-Napoca**:

Conform Extrasului C.F. terenul are categoria de folosinta ‘drum’. Geometria terenului nu a putut fi identificata de topograf, astfel incat apare o discrepanta intre suprafata masurata pe teren si suprafata declarata in acte. **Nu se vor realiza niciun fel de constructii pe acest teren**.

II.03. Regimul tehnic

*Conform **PUG mun. Cluj-Napoca:***

Terenul se afla in:

UTR–RiM/PUZ – Restructurarea zonelor cu caracter industrial – Zona mixta;

POT_{max} : 60 %

CUT_{max} : 2.8 ADC/ mp teren

UTR–Lip – Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic;

POT_{max} : 35 %

CUT_{max} : 0.9 ADC/ mp teren

UTR–Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu culoar ecologic;

POT_{max} : 1 %

CUT_{max} : 0.01 ADC/ mp teren

*Conform **PUZ aprobat:***

Terenul se afla in:

UTR–CM3* – Zona mixta care grupeaza functiuni complexe de importanta municipala, continand institutii si servicii de interes local, activitati productive mici, nepoluante si locuinte;

POT_{max} : 35 %

CUT_{max} : 3 ADC/ mp teren

UTR–L3a – Subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2, situate in afara perimetrelor de protectie;

POT_{max} : 35 %

CUT_{max} : 0.9 ADC/ mp teren

UTR–Ve – Zona verde de protectie a apelor sau cu culoar ecologic;

POT_{max} : 1 %

CUT_{max} : 0.01 ADC/ mp teren

III.04. Vecinatati

Nord:	Str. Maramuresului; Proprietati particulare
Est:	Proprietati particulare
Vest:	Str. Jean Jaures; Proprietati particulare
Sud:	Paraul Nadas

II.05. Cai de comunicatie - accese

Accesul auto si pietonal pe teren se realizeaza din str. Maramuresului, situata in partea nordica a terenului studiat si din str. Fabricii de Chibrituri, situata in partea sudica a ansamblului.

II.06. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilele propuse sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

SITUATIA PROPUSA

II.07. Propuneri

Se propune :

- Revocarea UTR-urilor CM3* si L3a stabilite prin '**PUZ – str. Fabricii de Chibrituri nr. 5-11, str. Maramuresului, str. Jean Jaures – platforma Tehnofrig'**, aprobat prin **HCL nr. 265 din 15 iulie 2010**, pe suprafata terenului studiat si elaborarea unui PUZ-PUD nou, in conformitate cu noul PUG al mun. Cluj-Napoca, pentru construirea unui Ansamblu rezidential in incinta terenului studiat.
- Comasarea parcelelor existente aflata pe terenul studiat in prezenta documantatie si dezmembrarea terenului rezultat conform noii planimetrii propuse.
- Construirea unui ansamblu cu functiune mixta (comert+locuire colectiva) cu regim de inaltime maxim S+P+Mez+5E+ER+ETh
- Realizarea unui drum de legatura intre str. Maramuresului si str. Fabricii de Chibrituri
- Realizarea unui nou pod auto peste Paraul Nadas
- Desfiintarea imobilelor existente situate pe str. Maramuresului nr. 48, cu suprafata construita totala de 166 mp, in vederea realizarii drumului de legatura intre str. Fabricii de Chibrituri si str. Maramuresului, conf. recomandarii CTATU.

Tema de proiect, stabilita de comun cu beneficiarul, prevede elaborarea unei documentatii PUZ pe terenul studiat pentru construirea unui ansamblu de locuinte colective, cu regim de inaltime cuprins intre S+P+3E+ER si S+P+Mez+5E+ER+ETh,

cu apartamente de 1, 2, 3 si 4 camere. Suprafata construita propusa este de **8 006 mp**, iar Suprafata construita desfasurata este de **83 951 mp** (**64 816 mp** fara spatii tehnice – Subsol).

La nivelul Etajului Tehnic se vor amplasa adoar central termica a imobilului si panouri solare.

Se propune schimbarea UTR-ului parcelelor studiate, din RiM in RiM* (regim de inaltime S+P+Mez+5E+ER+ETh, POT=60%, CUT=2.8).

Ansamblul propus va cuprinde imobile de locuinte colective si imobile cu functiune mixta (imobile de locuinte colective cu spatii de interes public, comert-servicii, amenajate la parter).

Dat fiind potentialul foarte mare de reconversie si revitalizare a zonei, construirea ansamblului rezidential propus va duce la dezvoltarea si integrarea unitare atat din punct de vedere arhitectural cat si urbanistic in tesutul mun. Cluj-Napoca.

Criteriile de amplasare principale, care au stat la baza conceptului, au fost legate de realizarea unor cladiri reprezentative, cu un nivel ridicat de de calitate cat si respectarea parametrilor urbanistici pentru zona respectiva.

Solutia propusa este rezultatul unor intense negocieri intre interesele beneficiarului, interesele mun. Cluj-Napoca, reprezentate de Comisia CTATU de a sistematiza zona studiata si interesele tuturor vecinilor de pe str. Jean Jaures – situata la Vest de terenul studiat, str. Maramuresului – situata la Nord de terenul studiat si str. Papiu Ilarian – situata la Est. Varianta finala a ansamblului propus este riguros fundamentata, astfel incat se poate considera ca actuala documentatie poate tine loc si de PUD al terenului studiat.

Avand in vedere starea actuala degradata a zonei studiate, cu disfunctionalitati in ceeaa ce priveste accesele, circulatiile interioare, cu structura interna dezordonata, mediocra si luand in considerare revitalizarea zonei prin sistematizarea propusa a terenului, realizarea drumului de legatura intre str. Maramuresului si str. Fabricii de Chibrituri, realizarea podului auto peste paraul Nadas se poater considera ca investitia propusa este mai mult decat oportuna pentru mun. Cluj-Napoca.

II.08. Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Accesul auto si pietonal in incinta se va face, in continuare, din str. Maramuresului, situata in partea nordica a ansamblului propus si din str. Fabricii de Chibrituri, situata in partea sudica a terenului studiat.

Pentru circulatiile auto in incinta ansamblului propus se vor realiza 2 strazi noi: o strada care va face legatura intre str. Maramuresului si str. Fabricii de Chibrituri, cu latimea totala de 14.00 m (profilul III.G – 14 m, zona locuinte colective, din Anexa 6 -

RLU Cluj) si o strada cu sens unic de circulatie, cu latimea totala de 9.00 m (profilul IV.2 – 14 m, zona rezidentiala, bucla cu sens unic, din Anexa 6 - RLU Cluj).

Strada de legatura intre str. Maramuresului si str. Fabricii de Chibrituri va porni de la intersectia str. Maramuresului cu str. Nicolae Teclu si se va lega la str. Fabricii de Chibrituri in zona Dedeman. Pentru regularizarea circulatiei, se propune construirea unui pod nou peste Paraul Nadas, astfel incat accesul din str. Fabricii de Chibrituri pe sit sa se faca in linie dreapta, iar la intersectia cu str. Maramuresului se va amenaja un sens giratoriu.

Drumul de acces din str. Maramuresului, existent, va fi regularizat si transformat intr-o strada cu sens unic de circulatie.

Parcarile necesare ansamblului propus se vor amenaja in cadrul subsolurilor imobilelor propuse si pe marginile strazilor propuse. Retragerea imobilelor propuse fata de parcarile amenajate in incinta studiata va fi de minim 5.00 m.

Pe malul Paraului Nadas se propune amenjarea unei zone de promenada : o alee pietonala cu latimea de 1.50 m si o pista de biciclete cu 2 sensuri de circulatie, cu latimea de 3.00 m.

Circulatia bicicletelor se va putea efectua pe zona carosabila a celor 3 strazi propuse, conform Anexei 6 la RLU Cluj sau pe pista de biciclete propusa a fi amenajata pe malul Paraului Nadas.

Circulatiile auto in interiorul Ansamblului propus vor avea caracter privat, cu acces doar pentru locatari si vizitatorii acestora.

II.09. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Cladirile propuse se vor retrage fata de limitele de proprietate cu cel putin jumate din inaltimea masurata la cornisa. Intre ele, cladirile propuse vor respecta o retragere de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa.

II.10. Regimul de inaltime propus

- **Teren situat in UTR RiM***:

Imobil **A01**: S+P+Mez+5E+ER+ETh
Imobil **A02**: S+P+Mez+5E+ER+ETh
Imobil **A03**: S+P+Mez+5E+ER+ETh
Imobil **C01**: S+P+Mez+5E+ER+ETh
Imobil **D01**: S+P+3E+ER+ETh
Imobil **B01**: S+P+Mez+5E+ER+ETh
Imobil **B02**: S+P+Mez+5E+ER+ETh
Imobil **B03**: S+P+Mez+5E+ER+ETh
Imobil **B04**: S+P+Mez+5E+ER+ETh

Imobil **B05**: S+P+Mez+5E+ER+ETh
Imobil **E01**: P+Mezanin

Inaltimea maxima la aticul etajului retras nu va depasi 22 m fata de cota terenului amenajat, iar inaltimea maxima a Etajului Retras nu va depasi 25 m. Inaltimea Etajului tehnic nu va depasi 28 m, calculata de la cota terenului amenajat.

- **Teren situat in UTR Lip**:

Regim de inaltime: S+P+1E+ER

II.11. Structura

Structura cladirilor propuse va fi pe cadre, formata din stalpi, grinzi si plansee din beton armat. Fundatiile vor fi din beton armat, izolate.

II.12. Utilitatile edilitare

Imobilele propuse se vor racorda la toate retelele edilitare existente. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

II.13. Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul ansamblului si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

II.14. Bilant teritorial

SITUATIE EXISTENTA

FUNCTIUNI	UTR RiM		UTR Lip	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	**36 812**	**100**	**2 712**	**100**
CONSTRUCTII	**17 201**	**46.73**	**166**	**6.12**
CIRCULATII AUTO, PARCARI	**6 950**	**18.88**	**20**	**0.74**
CIRCULATII PIETONALE	**-**	**-**	**23**	**0.85**
TEREN NEAMENAJAT	**12 661**	**34.39**	**2 503**	**92.29**
SPATII VERZI	**-**	**-**	**-**	**-**

- **Teren situat in UTR RiM:**

$S_{TOTALA\ TEREN}$ = 36 812 mp
$S_{CONSTRUITA\ EXISTENTA}$= 17 201 mp
$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ EXISTENTA}$= 32 551 mp
$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ EXISTENTA}$= 29 279 mp (fara spatii tehnice – Subsol)

$POT_{EXISTENT}$= 46.73%
$CUT_{EXISTENT}$= 0.80

- **Teren situat in UTR Lip:**

$S_{TOTALA\ TEREN}$ = 2 712 mp
$S_{CONSTRUITA\ EXISTENTA}$= 166 mp
$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ EXISTENTA}$= 166 mp

$POT_{EXISTENT}$= 6.12%
$CUT_{EXISTENT}$= 0.06

- **Teren aflat in proprietatea mun. Cluj-Napoca:**

$S_{TOTALA\ TEREN}$ = 181 mp (conf. masuratori)
3 423 mp (conf. C.F.)
$S_{CONSTRUITA\ EXISTENTA}$= 0.00 mp

$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ EXISTENTA}$= 0.00 mp

$POT_{EXISTENT}$= 0.00%
$CUT_{EXISTENT}$= 0.00

SITUATIE PROPUSA

FUNCTIUNI	UTR RiM		UTR Lip	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA TOTALA TEREN	**36 812**	**100**	**2 712**	**100**
CONSTRUCTII	**8 006**	**25.00**	**-**	**-**
CIRCULATII AUTO, PARCARI	**5 754**	**15.63**	**1 088**	**40.12**
CIRCULATII PIETONALE	**3 747**	**10.18**	**537**	**19.80**
TERASE INIERBATE	**8 255**	**22.42**	**-**	**-**
SPATII VERZI	**11 050**	**30.02**	**1 087**	**40.08**

- **Teren situat in UTR RiM***:

$S_{CONSTRUITA\ PROPUSA}$= 8 006 mp
$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA}$= 83 951 mp
$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA\ (FARA\ SUBSOL)}$= 64 816mp
POT_{PROPUS}= 25.00%
CUT_{PROPUS}= 1.80

- **Teren situat in UTR Lip**:

$S_{CONSTRUITA\ PROPUSA}$= 0.00 mp
$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA}$= 0.00 mp
POT_{PROPUS}= 35.00%
CUT_{PROPUS}= 0.90

$S_{CONSTRUITA\ PROPUSA/ANSAMBLU}$= 8 006 mp
$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA/ANSAMBLU}$ = 83 951 mp
$S_{CONSTRUITA\ DESFASURATA\ PROPUSA/ANSAMBLU}$ = 64 816 mp (fara spatii tehnice – Subsol)

Nr. apartamente$_{\text{PROPUSE/ANSAMBLU}}$**= 661**
Spatii comerciale

- Nr. spatii comerciale propuse = 6
- Suprafata utila estimata = 1 400 mp

Nr. locuri de parcare $_{\text{PROPUSE/ANSAMBLU}}$**= 700**

- Nr. parcari amenajate la Subsol = 589
- Nr. parcari amenajate in incinta = 111

- **Necesar nr. locuri de parcare = 700**
  - Necesar apartamente = 661
  - Necesar spatii comerciale = 31
  - Necesar spatii servicii = 8

SPATII VERZI $_{\text{PROPUSE}}$

- **UTR RiM* = 11 050 mp** (30.02%)
- **UTR Lip = 1 087 mp** (40.08%)

III. Surse de poluanti si instalatii pentru retinerea, evacuarea si dispersia poluantilor in mediu

Modul de asigurare cantitativa si calitativa a utilitatilor

Ansamblul va fi bransat la toate utilitatile existente in zona si anume alimentare cu apa potabila, canalizare menajera si pluviala, retea de distributie a gazelor naturale, curent electric. Toate bransamentele se vor realiza conform proiectelor de specialitate avizate in prealabil.

1. Protectia calitatii apelor

Apele menajere rezultate din exploatarea zilnica a cladirilor nu se incadreaza in categoria celor periculoase si nu prezinta pericol de poluare. Apele uzate vor fi colectate si deversate in sistemul de canalizare menajera publica. Apele pluviale provenite de pe platformele pietonale si carosabile vor fi colectate si transportate in reteaua pubilca de canalizare pluviala, acestea din urma fiind tratate in prealabil intr-un separator de hidrocarburi.

2. Protectia aerului

Ansamblul propus nu va adaposti activitati care sa genereze poluare excesiva a aerului.

3. Protectia impotriva zgomotului si a vibratiilor

Ansamblul nu va fi dotat cu echipamente care sa genereze zgomote sau vibratii. Nu sunt necesare amenajari suplimentare care sa protejeze impotriva zgomotului si a vibratiilor.

4. Protectia impotriva radiatiilor

Cladirile, impreuna cu dotarile aferente, nu vor genera niciun fel de radiatii periculoase. In apropiere nu exista surse cunoscute de radiatii astfel ca nu sunt necesare masuri suplimentare de protejare a oamenilor din interior. Impotriva radiatiilor solare vor fi luate masuri care au ca scop final marirea confortului in interior in perioada calda si reducerea consumului de energie, prin amplasarea de sisteme de umbrire si prin folosirea unei sticle cu factor solar cat mai redus.

5. Protectia solului si a subsolului

Pentru protectia solului si a subsolului au fost luate masuri de colectare si gestionare a apelor meteorice, masuri de gestionare corespunzatoare a deseurilor si masuri de pavare a spatiilor pietonale.

6. Protectia ecosistemelor terestre si acvatice

Instalatiile propuse nu constituie surse de poluare ecosistemelor terestre sau acvatice. Nu sunt necesare masuri de protectie a ecosistemelor deoarece nu vor exista factori care sa le ameninte. Prin amplasarea acestei constructii pe lotul studiat nu are loc o modificare semnificativa a factorilor de mediu.

7. Protectia asezarilor umane si a altor obiective de interes public

Ansamblul propus se afla intr-o zona semi-centrala a municipiului Cluj-Napoca, mediu populata datorita functiunilor din zona, insa in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice sau arhitecturale. Noul ansamblu nu va agresa alte cladiri sau obiective din zona, acesta respectand indicii urbanistici si retragerile in vigoare.

Instalatiile propuse nu constituie surse de poluare pentru asezarile umane

8. Gospodarirea deseurilor generate pe amplasament.

Deseurile generate nu se incadreaza in categoria celor periculoase sau cu potential de contaminare, fiind doar deseuri uzuale. Toate aceste deseuri vor fi colectate in containere etanse din plastic cu capac, acestea fiind amplasate in locuri special amenajate, urmand ca evacuarea lor sa se faca periodic, conform unui orar prestabilit, de catre o firma autorizata.

9. Gospodarirea substantelor toxice si periculoase.

Nu este cazul

IV. Prevederi pentru monitorizarea mediului

Nu este cazul.

V. Justificarea incadrarii proiectului, dupa caz, in prevederile altor acte normative nationale care transpun legislatia comunitara

Nu este cazul.

VI. Lucrari necesare organizarii de santier

Lucrarile necesare organizarii de santier presupun amplasarea unor baraci modulare si a unor toalete ecologice in incinta amplasamentului precum si a unei

rampe de curatare pneuri amplasata in interiorul proprietatii, in imediata vecinatate a accesului auto. Toaleta ecologica si baraca modulara vor fi amplasate la limita estica a dalajului auto, in apropierea limitei nordice de proprietate.

Lucrarile necesare organizarii de santier nu constituie surse de poluare pentru mediul inconjurator astfel ca impactul asupra mediului se considera minim si nu prevad masuri pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu.

VII. Lucrari de refacere a amplasamentului la finalizarea investitiei, in caz de accidente si/sau la incetarea activitatii

Nu este cazul.

Intocmit,
CAD Designer **Ciprian Miron**

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea