



PRIMĂRIA
CLUJ-NAPOCA



Nr. _____ / _____

C ă t r e,

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

ARHITECT ȘEF

Subsemnatul(a) **Ferestean Ovidiu-Mihai**, prin _____ CNP/CUI **1760617120714**, domiciliat(ă) în județul **CLUJ**, localitatea **CLUJ NAPOCA**, str. **Calea Baciului**, nr. **19-21**, bl. _____ ap. _____ cod poștal _____ telefon **+4 0264 430687**, rog prin prezenta **să-mi eliberați**

avizul pentru documentația:

Elaborare PUD pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejmuire, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari

str. / zona str. **Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca**

Anexez prezentei:

1. **Pentru P.U.Z.** (elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru - Indicativ GM 010 - 2000, emis de M.L.P.A.T. și conform Legii nr. 350/2001, actualizată)

1.1. Acte și studii

- Anunț ziar inițiere studiu
- Certificat de urbanism, în termen de valabilitate
- Extrase CF actuale pentru imobilele care sunt cuprinse în P.U.Z;
- Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție pentru scopul studiului și inventar de coordonate
- Avizul de oportunitate
- Studii de fundamentare

1.2. Piese scrise

- Memoriu de prezentare;
- Regulamentul local de urbanism;

www.primariaclujnapoca.ro
telefon: 0264/596.030
Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3



Timp estimativ de completare: 15 minute

Datele personale care vă sunt solicitate prin prezenta cerere vor fi prelucrate numai în vederea procesării și soluționării solicitării dumneavoastră. Primăria municipiului Cluj-Napoca garantează securitatea procesării datelor și arhivarea acestora în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Responsabilul Primăriei municipiului Cluj-Napoca cu protecția datelor poate fi contactat pe adresa de email dpo@primariaclujnapoca.ro.

În conformitate cu Regulamentul nr. 679/2016 aveți dreptul de a solicita Primăriei municipiului Cluj-Napoca, în ceea ce privește datele cu caracter personal referitoare la persoana vizată, accesul la acestea, rectificarea sau ștergerea acestora sau restricționarea prelucrării sau a dreptului de a vă opune prelucrării, precum și a dreptului la portabilitatea datelor.

1.3. Piese desenate

- Plan de amplasare a zonei studiate, în teritoriu (sc. 1 : 10.000), vizat de O.C.P.I Cluj (în original);
- Plan de încadrare a zonei studiate în P.U.G. (sc. 1 : 10.000);
- Plan cu situația existentă pe suport topografic actual (sc. 1 : 5.000; 1 : 2.000);
- Plan reglementări zonificare pe suport topografic actual (sc. 1 : 5.000; 1 : 2.000);
- Plan cu proprietatea asupra terenurilor și circulația terenurilor; pe suport topografic actual (sc. 1 : 5.000; 1 : 2.000);
- Plan reglementări echipare edilitară pe suport topografic actual (sc. 1 : 1.000; 1 : 500);
- Plan mobilare (planșă ajutătoare) pe suport topografic actual (sc. 1 : 1.000; 1 : 500)

1.4 Format digital al documentației de urbanism - Documentația de urbanism se va prezenta în format digital (pe CD DWG): Parte scrisă - Parte desenată

2. Pentru P.U.D. (elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadrul - Indicativ GM 009 - 2000, emis de M.L.P.A.T.și conform Legii nr. 350/2001, actualizată)

2.1 Acte și studii

- Anunț ziar inițiere studiu
- Certificat de urbanism, în termen de valabilitate
- Extrase CF actual;
- Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție pentru scopul studiului și inventar de coordonate
- Studiu geotehnic;

2.2. Piese scrise

- Memoriu tehnic justificativ;

2.3. Piese desenate

- Plan de încadrare în teritoriu (sc. 1 : 10.000), vizat de O.C.P.I. Cluj, în original
- Plan de încadrare a zonei studiate în P.U.G. (sc. 1 : 10.000);
- Plan de încadrare P.U.D. în P.U.Z. (dacă este cazul)
- Plan cu situația existentă pe suport topografic actual (sc. 1 : 1.000; 1 : 500)
- Plan reglementări pe suport topografic actual (sc. 1 : 1.000; 1 : 500)
- Plan cu proprietatea asupra terenurilor și cu circulația terenurilor pe suport topografic actual (sc. 1 : 1.000; 1 : 500)

Plan reglementări echipare edilitară pe suport topografic actual (sc. 1 : 1.000; 1 : 500)

Plan cu ilustrarea urbanistică a soluției

2.4. Format digital al documentației de urbanism - Documentația de urbanism se va prezenta în format digital (pe CD DWG)Parte scrisă - Parte desenată

3. Pentru Comisia de Estetică Urbană

Certificat de urbanism, în termen de valabilitate

Extras CF actual

Plan de încadrare în zonă, plan situația existentă, plan situația propusă pe suport topografic

Planuri arhitecturale, fațade, detalii - după caz

Montaj foto

4. Aviz Consultativ

Prin prezenta solicit comunicarea răspunsului pe următoarea adresă de e-mail:

office@trans-form.ro

Data _____

Semnătura _____

Proiectant:SC TRANS FORM SRL

telefon: +4 0264 430687

email: **office@trans-form.ro**

**Elaborare PUD pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte
colective, imprejmuire, amenajari, racorduri, bransamente utilitati
si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de
utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari
Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Nr. C.F. - 328673

07

FOAIE DE CAPAT

August 2019

FISA PROIECTULUI

Denumirea:	Elaborare PUD pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejmuire, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari str. Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca
Beneficiar:	Ferestean Ovidiu-Mihai Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant:	S.C. Trans Form S.R.L. Str. Onisifor Ghibu, nr.12, Cluj-Napoca office@trans-form.ro/0264-430687
Faza de proiectare:	P.U.D.
Nr. Documentatie:	P 711/2018
Data:	August 2019

BORDEROU PUD

Nr. NUME PLANSA

ACTE SI STUDII

01	Anunt ziar initiere studiu
02	Certificat de urbanism, nr 1229 din 27 03 2018
03	Extras CF
04	Acord de construire Negrea Rozalia CF nr. 251607
05	Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție
06	Studiu geotehnic
08	Studiu de insorire

PARTE SCRISA

06	CERERE AVIZ CTATU
07	FOAIE DE CAPAT
08	FISA PROIECTULUI
09	BORDEROU
10	COPIE CI
11	Aviz Mediu_nr. 171 din 03.12.2018
12	Aviz Apa Somes_nr. 3162 -3023-2018
13	Aviz Brantner_nr. 3250 din 18.10.2018
14	Aviz DELGAZ_nr. 211347533 din 05.11.2018
15	Aviz DSP_nr. 6348-2798 din 20.11.2018
16	Aviz Electrica_nr. 60101835749 din 05.11.2018
17	Aviz Telekom_nr. 2686 din 26.10.2018
18	Aviz de principiu Sig Circ_nr. 62622-446 din 2019.05.09
19	MEMORIU TEHNIC

PARTE DESENATA

A-01	INCADRARE TERITORIU	
A-02	INCADRARE IN P.U.G.	1:5000
A-03	PLAN DE INCADRARE IN ZONA	1:1000
A-04	SITUATIA EXISTENTA	1:500
A-05	REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
A-06	REGLEMENTARI EDILITARE	1:500
A-07	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA	1:500
A-08	INCADRARE IN CONTEXT - FOTOMONTAJ	
A-09	INCADRARE IN CONTEXT - FOTOMONTAJ	
A-10	REGLEMENTARI URBANISTICE CORELARE CU PROIECT DE PASAJ TAIETURA TURCULUI	1:2000
A-11	PLAN SUBSOL S1 S2	1:250

ÎNTOCMIT
Arh. Ion Andreca

ROUMANIE

ROMÂNIA

ROMANIA



CARTE
D'IDENTITE

CARTE DE IDENTITATE
SERIA CJ NR 338682

IDENTITY
CARD

CNP 1760617120714

F105C

Nume/Nom/Last name

FERESTEAN

Prenume/Prenom/First name

OVIDIU-MIHAI

Cetățenie/Nationalite/Nationality

Română / ROU

Loc naștere/Lieu de naissance/Place of birth

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

Domiciliu/Adresse/Address

Jud.CJ Mun.Cluj-Napoca

Cal.Baciului nr.19-21

Sex/Sexe/Sex

M

225



CJ

Emisă de/Delivree par/Issued by

SPCJEP CLUJ

Valabilitate/Validite/Validity

24.04.18-17.06.2028

IDROUFERESTEAN<<OVIDIU<MIHAI<<<<<<<<

CJ338682<7ROU7606179M280617011207142



Agenția Națională pentru Protecția Mediului
Agenția pentru Protecția Mediului Cluj

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE EIA
Nr. 171 din 03.12.2018

Ca urmare a solicitării de emitere a acordului de mediu adresate de **FEREȘTEAN OVIDIU MIHAI**, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 19, județul Cluj, pentru proiectul *„Elaborare PUD și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil – funcțiuni mixte și locuințe colective, împrejmuire, amenajări, racorduri, bransamente utilități și operațiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publică, refacere drum afectat de lucrări”* în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 19-21, înregistrată la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj cu nr. 20007/ 19.10.2018, în baza:

- Hotărârii Guvernului nr. 445/2009 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, cu modificările și completările și ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/ 2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 49/ 2011,
- Și a completărilor depuse ulterior la A.P.M. Cluj cu nr. 21557/ 06.11.2018, 22908/ 29.11.2018. și a înregistrării electronice SIM 518/ 02.11.2018.

autoritatea competentă pentru protecția mediului APM Cluj decide, ca urmare consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comisiei de Analiză Tehnică din data de 13.11.2018, că proiectul *„Elaborare PUD și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil – funcțiuni mixte și locuințe colective, împrejmuire, amenajări, racorduri, bransamente utilități și operațiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publică, refacere drum afectat de lucrări”* propus a fi amplasat în municipiul Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 19-21, județul Cluj **nu se supune evaluării impactului asupra mediului.**

Justificarea prezentei decizii:

I Motivele care au stat la baza luării deciziei etapei de încadrare în procedura de evaluare a impactului asupra mediului sunt următoarele:



- Proiectul se încadrează în prevederile Hotărârii Guvernului nr. 445/2009, anexa nr. 2, la pct. 10.b) „*proiecte de infrastructură – proiecte de dezvoltare urbană, inclusiv construcția centrelor comerciale și a parcarilor auto*”;

1. Caracteristicile proiectelor:

(a) dimensiunea și concepția întregului proiect:

- terenul pe care urmează să se realizeze proiectul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe Calea Baciului, nr. 19-21 și are suprafața de 2827 mp;
- vecinătăți:
 - o la nord-est – Calea Baciului
 - o la sud-est și sud-vest – terenuri proprietate privată libere de construcții
 - o la nord-est – teren proprietate privată cu construcții;
- pe teren, în prezent, există o construcție cu regim D+P+M care urmează să fie demolată (acest proiect nu face referire la etapa de demolare);
- se prevede construirea unui imobil cu funcțiuni mixte și locuințe colective în regim de înălțime 2S+P+3E+2R;
- nr.total apartamente – 52;
- nr. parcări = 67 (din care 6 pentru spațiu comercial);
- $POT_{max}=40\%$; $POT_{propus}=37,45\%$
- $CUT_{max}=2$; $CUT_{propus}=1,89$
- amenajări exterioare:
 - o construcții – 926,85 mp
 - o Construcții carosabile – 125,00 mp (32,80%)
 - o Circulații pietonale – 492,40 mp (17,40%)
 - o Spații verzi amenajate – 1054,50 mp (37,30%)
 - o Spații amenajate – loc de joacă – 72,75 (2,60%)
 - o Teren gravat de servitute de utilitate publică – 155,50 mp (5,50%)
- utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele existente

(b) *cumularea cu alte proiecte existente și/ sau aprobate* – Investiția propusă nu se cumulează cu alte proiecte de același tip din zonă (locuințe) în sensul amplificării impactului adus asupra mediului;

(c) *utilizarea resurselor naturale, în special a solului, a terenurilor, a apei și a biodiversității* – nu este cazul;

(d) *producția de deșeuri* – deșeurile rezultate în urma lucrărilor de execuție a proiectului se vor colecta selectiv în spații/ recipiente adecvate și vor fi preluate, prin contract, în vederea valorificării/ eliminării de operatori autorizați;

(e) *emisiile poluante, inclusiv zgomotul și alte surse de disconfort* – sunt generate prin funcționarea utilajelor specifice în perioada lucrărilor de execuție și vor avea un impact local și temporar;

(f) *riscul de accident, ținându-se seama în special de substanțele și de tehnologiile utilizate* - lucrările vor fi executate numai cu societăți autorizate, cu utilaje în perfectă



stare de funcționare și personal instruit pentru această activitate, respectându-se legislația referitoare la securitatea în muncă astfel încât să nu existe risc de accidente;

2. Amplasarea proiectelor

- amplasamentul este situat în afara zonelor de protecție specială sau arie în care standardele de calitate ale mediului, stabilite de legislație, au fost depășite;
- pe teren există un imobil care urmează să fie demolat după obținerea tuturor actelor necesare acestei operații și respectând legislația în vigoare referitoare la deșeurile rezultate în urma demolării;

(a) *utilizarea actuală și aprobată a terenurilor*

- conform Certificatului de urbanism nr. 1229/ 27.03.2018 emis de Primăria municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, pentru proiectul propus terenul se găsește în intravilanul localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Folosința actuală este teren și construcție C1 fiind încadrat preponderent în UTR=RrM3, parțial în UTR=Uliu. Destinația zonei – parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării; zonă mixtă cu regim de construire deschis.

(b) *relativa abundenta a resurselor naturale din zona, calitatea si capacitatea regenerativa a acestora* - nu este cazul;

(c) *capacitatea de absorbție a mediului natural*, cu precădere pentru următoarele zone:

- (i) *zone umede, zone riverane, guri ale râurilor* - nu este cazul
- (ii) *zone costiere și mediul marin* - nu este cazul
- (iii) *zonele montane și forestiere* - nu este cazul
- (iv) *rezervații și parcuri naturale* - nu este cazul
- (v) *zone clasificate sau protejate prin legislația în vigoare* - nu este cazul;
- (vi) *zonele în care au existat deja cazuri de nerespectare a standardelor de calitate a mediului prevăzute în legislația în vigoare* - nu este cazul
- (vii) *zonele cu o densitate mare a populației;* - nu este cazul
- (viii) *peisaje și situri importante din punct de vedere istoric, cultural sau arheologic* - în zona apropiată amplasamentului nu există monumente și situri protejate.

3. Tipurile și caracteristicile impactului potențial:

- (a) importanța și extinderea spațială a impactului – măsurile prevăzute prin proiect vor asigura protecția factorului de mediu și protecția factorului uman;
- (b) natura impactului – impactul asupra mediului este redus, doar pe durata execuției proiectului;
- (c) natura transfrontalieră a impactului; – nu este cazul;
- (d) intensitatea și complexitatea impactului – în perioada de execuție a proiectului impactul asupra mediului va fi redus sau nesemnificativ dacă se vor



respecta măsurile ce trebuie luate și condițiile ce trebuie îndeplinite privind protecția factorilor de mediu, stabilite prin proiect și avizele obținute.

(e) probabilitatea impactului – este redusă, doar pe perioada executării lucrărilor propuse prin proiect;

(f) debutul, durata, frecvența și reversibilitatea impactului – impactul proiectului asupra factorilor de mediu va debuta odata cu începerea executării lucrărilor, va fi de scurtă durată și reversibil;

(g) cumularea impactului cu impactul altor proiecte existente și/sau aprobate - nu este cazul;

(h) posibilitatea de reducere efectivă a impactului – prin respectarea și aplicarea condițiilor de realizare a proiectului (menționate la punctul II) și a legislației în vigoare referitoare la activitatea desfășurată.

4. Consultarea publicului

Agenția pentru Protecția mediului Cluj a asigurat accesul liber al publicului la informații prin:

- anunțul publicat de către titular în ziarul MonitorulCj din data de 30 octombrie 2018 privind depunerea solicitare în vederea obținerii acordului de mediu;

- anunț public privind luarea deciziei etapei de încadrare, afișare la sediu APM Cluj în data de 16.11.2018 și respectiv de către titular în ziarul MonitorulCj din data de 20 noiembrie 2018.

- pe parcursul derulării procedurii de obținere a acordului, nu au fost formulate observații/ contestații din partea publicului referitoare la realizarea proiectului.

II. Motivele care au stat la baza deciziei etapei de încadrare, în procedura de evaluare adecvata, sunt urmatoarele:

Condițiile de realizare a proiectului:

1. Proiectul se va realiza cu respectarea caracteristicilor, condițiilor și prescripțiilor tehnice specifice, precizate în Memoriu de prezentare depus la APM Cluj precum și adoptarea măsurilor necesare pentru diminuarea posibilului impact generat în perioada de execuție
2. Pe tot parcursul execuție lucrărilor se vor respecta prevederile legislației de mediu în vigoare, condițiile impuse prin toate actele de reglementare emise de autoritățile implicate și proiectul înaintat spre avizare;
3. Amenajarea corespunzătoare a organizării de șantier în ceea ce privește utilitățile (apă, electricitate, dotarea cu grup sanitar ecologic, colectarea apei uzate menajere, după caz) și depozitarea materialelor periculoase și inflamabile conform legislației în vigoare;
4. Se interzice evacuarea apelor uzate neepurate sau insuficient epurate în apele de suprafață, rigole stradale sau în stratul freatic prin puțuri filtrante, atât pe perioada executării lucrărilor cât și după punerea în funcțiune a acestora;



5. Se va limita impactul asupra factorilor de mediu la construcția și funcționarea obiectivului, prin respectarea legislației specifice privind protecția mediului în vigoare și prin încadrarea emisiilor în limitele maxime admise;
6. Lucrările de construcție se vor efectua fără a produce disconfort vecinătăților, cu reducerea la minim a poluării sonore și utilizarea de echipamente de protecție care să reducă emisiile de pulberi rezultate în cursul lucrărilor, fără să se depășească limitele admise prin legislație;
7. Activitățile care produc mult praf vor fi reduse în perioadele cu vânt puternic sau se va proceda la umectarea suprafețelor sau luarea altor măsuri în vederea reducerii dispersiei pulberilor în suspensie în atmosferă;
8. Materialele necesare pe parcursul execuției lucrărilor vor fi depozitate numai în locuri special amenajate, astfel încât să se asigure protecția factorilor de mediu;
9. Materialele fine sau prăfoase (pământ, balast, nisip, deșuri de construcție prăfoase) se vor transporta în autovehicule prevăzute cu prelate de protecție pentru împiedicarea împrăstierii acestora pe partea carosabilă.
10. Se interzic orice depozități pe termen lung de materiale pe frontul de lucru;
11. Deșeurile menajere vor fi transportate și depozitate prin relație contractuală cu operatorul de salubritate, iar deșeurile valorificabile se vor preda la societăți specializate, autorizate pentru valorificarea lor;
12. Se vor amenaja spații speciale pentru colectarea selectivă/ depozitarea temporară a tuturor categoriilor de deșuri produse (deșuri de ambalaje, deșuri metalice, de lemn, hârtie – carton, plastic – PET, sticlă, textile, etc.), în vederea eliminării/ valorificării prin operatori specializați autorizați, în conformitate cu prevederile legislative în vigoare privind regimul deșeurilor;
13. Depozitarea necontrolată a deșeurilor (direct pe sol, etc.) precum și abandonarea, înlăturarea și eliminarea lor în locuri neautorizate este interzisă;
14. Pe perioada de execuție a lucrărilor se vor lua toate măsurile care se impun pentru evitarea contaminării solului cu produse petroliere, provenite de la utilaje;
15. În cazul poluării accidentale a solului cu produse petroliere și uleiuri minerale de la vehiculele grele și echipamentele mobile se va proceda imediat la decopertarea solului contaminat, stocarea lui în saci, tratarea de către firme autorizate, depozitarea în depozite de deșuri autorizate;
16. Pe timpul executării lucrărilor autovehiculele și utilajele folosite vor respecta normele și prevederile privind emisiile de noxe și de zgomot. Mijloacele de transport și utilajele folosite vor fi întreținute corespunzător, pentru a se evita emisiile de noxe în atmosferă și scurgerile accidentale de carburanți și lubrifianți. Se vor asigura materiale necesare pentru combaterea efectelor poluării accidentale (materiale absorbante). Lucrările de întreținere și reparare a mijloacelor de transport și utilajelor folosite se va face doar în ateliere specializate;
17. Alimentarea cu carburanți a mijloacelor auto și schimburile de ulei se vor face numai pe amplasamente autorizate; Nu se vor stoca combustibili în organizarea de șantier;



18. Se interzice accesul de pe amplasament pe drumurile publice cu utilaje, mașini de transport necurățate. Titularul activității are obligația asigurării cu instalațiile corespunzătoare acestui scop, instalații de spălare și sistem colector de ape uzate;
19. După încheierea lucrărilor se vor îndepărta resturile de materiale de construcții, volumul de pământ excedentar, iar suprafețele de teren afectate de lucrările de execuție vor fi aduse la starea inițială;
20. Titularul proiectului are obligația de a notifica în scris APM Cluj despre orice modificare sau extindere a proiectului survenită după emiterea prezentei decizii. Titularul proiectului are obligația să facă această Notificare înainte de realizarea modificărilor sau extinderilor. Până la adoptarea unei decizii de către APM Cluj este interzisă realizarea proiectului care ar rezulta în urma modificărilor care fac obiectul notificării.
21. La finalizarea lucrărilor titularul va notifica APM Cluj în vederea verificării conformării cu prevederile proiectului.
22. Prezentul act nu exclude obligația solicitării și obținerii și a celorlalte avize /acorduri / autorizații legale;

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Hotărârii Guvernului nr. 445/2009 și ale Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

p. DIRECTOR EXECUTIV,
Dr. ing. Liana MUREȘAN



Șef Serviciu AAA,
ing. Anca CÎMPEAN

Întocmit,
cons. ing. Daniela Szabo
03.12.2018 10:45



Nr.30238/DD/BTA/ 08.10.2018

Biroul Tehnic Avizare

AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 3162/30238/2018

Către,

BENEFICIAR: FERESTEAN OVIDIU MIHAI

Adresa: Str. Calea Baciului, nr.19

Loc. / Jud. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Urmare cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș S.A. cu nr. 30238/2018, privind obținerea avizului de amplasament pentru: **"elaborare PUD si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire imobil-functiuni mixte si locuinte colective, imprejmuire, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari"**, pentru imobilul, teren constructii, situat în judetul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Calea Baciului, nr. 19-21. Certificat de urbanism nr. 1229/27.03.2018, vă comunicăm:

- Avizăm în principiu realizarea obiectivului propus cu respectarea STAS 8591/sept.97;
- Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate menajere aferente obiectivului propus se va din rețelele publice existente în zonă în baza unei noi solicitări care va cuprinde - memoriu justificativ, breviar de calcul întocmit conform SR 1343/2006 și un plan de situație în format Stereo 70.
- Traseul rețelelor de apă-canal este informativ;
- Prezentul aviz este valabil un an de la data emiterii.

Cu stimă și considerație,

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

Ing. Mihai Iacob



ȘEF BIROU,

Ing. Ovidiu Andreica



Întocmit: maistr. Toderici Marcel/ 2ex



LEGENDA

- Limita zonei in studiu
- Limita de proprietate
- Contur cadastral
- Retrageri existente/propuse
- ▲▲▲▲▲▲ Acces pietonal comert / auto / acces locuinte
- S1...S1 Sectiuni
- Construcții existente
- Construcții propuse
- Proiecția subsolului
- Santier in lucru
- Loc de joaca
- Servitute de utilitate publica
- Punct gospodaresc
- Circulatii auto publice
- Sensuri de circulatie
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii auto private in incinta imobilului studiat
- Circulatii pietonale private in incinta imobilului studiat
- Spatii verzi neamenajate
- Spatii verzi amenajate
- Vegetatie medie si inalta



Santier in lucru conf. AC nr. 792 din 14.06.2018 "Construire imobil mixt avand locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime 2S+P+6E"
Beneficiari: SC ITALIA TILES SRL, str. Avram Iancu, nr. 418A, loc. Floresti, jud. Cluj, tel. 0725915388; SC FIGARO SERV SRL, str. Aurel Vlaicu, nr. 116, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, tel. 0725915388
Hmax = 22.80m
Nr. C.F. = 327708

Teren grevat de servitute de utilitate publica
S=155,48mp

LOCUINȚA Negrea Rozalia P+E
Nr. C.F. 251607
H. coama = 353,04 (8,26m)
H. cornisa = 350,03 (5,25m)

IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI TERTIARE)
2S+P+3E+2R
S=926,86mp

LOCUINȚA Aichinger Maria Magdalena P
Nr. C.F. 267672-C1
H. coama = 351,36 (9,57m)
H. cornisa = 347,72 (2,93m)
S.desfasurata= 192 mp
Structura: fundatii de piatra, pereti din zidarie de caramida la parter, acoperita cu tigla.

GRAJD SI SURA Aichinger Maria Magdalena P
Nr. C.F. 267672-C2
H. coama = 349,24 (4,45m)
H. cornisa = 346,41 (2,32m)
S.desfasurata= 122 mp
Structura: zidarie de caramida acoperita cu tigla.

Elaborare PUD si DTAC pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejurimi, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari

Suprafata teren conform C.F.= 2827 mp.
Nr. C.F. - 328673
C.U. nr: 1229 din 27.03.2018

INCADRARE URBANISTICA
U.T.R. EXISTENT= RrM3, partial Uliu
PARCELA RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS
P.O.T. maxim RrM3 = 40 %
C.U.T. maxim RrM3 = 2,0
Suprafata minima spatii verzi = 30%
REGIM MAXIM DE INALTIME - (1-3S)+P+5E+1R;



Zona studiată

	Existent	Propus
Ac - calcul POT	160.00	926.85
Ad	160.00	4682.65
POT	5.66%	37.45%
CUT	0.06	1.89
Regim de înălțime	D+P+E	2S+P+3E+2R
Hmax cornisa	5.64	18.00
Hmax la coama	10.08	-
Hmax admis	-	25

DISTRIBUȚIA SPAȚIILOR – CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE
Necesarul locurilor de parcare a fost calculat respectand:
a)- Anexa nr.2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014
b)- Anexa nr.5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996

	Existent	Propus	
	Funcțiune de locuire - Suprafata desfasurata	Funcțiune terciara (comert) - Au de vanzare	Funcțiune de locuire - Nr de apartamente (Au<100 mp)
	160	199.7905	52
	Locuri de parcare existente	Locuri de parcare necesare	Locuri de parcare propuse
Funcțiune terciara (comert)	-	6	6
Funcțiune de locuire	2	52	61
Total locuri parcare	2	58	67

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	160.00	5.66%	926.85	32.8%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	63.00	2.23%	125.00	4.4%
3	Circulații pietonale	137.56	4.87%	492.40	17.4%
4	Spații verzi amenajate	2310.94	81.75%	1054.50	37.3%
6	Spații amenajate - loc de joaca	0.00	0.00%	72.75	2.6%
7	Teren grevat de servitute de utilitate publică	155.50	5.50%	155.50	5.5%
	Total	2827.00	100.00%	2827.00	100.0%

Inventar de coordonate N.C. 328673

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	588060.789	390015.833	19.94
11	588075.686	390029.084	7.92
12	588081.795	390034.122	9.77
13	588076.492	390042.322	9.58
14	588071.223	390050.323	5.16
15	588068.347	390054.603	96.27
16	587991.661	389996.406	5.64
17	587992.953	389990.919	27.86
18	587999.335	389963.801	31.87
19	588024.014	389983.964	48.15
20	588060.407	390015.493	0.51

S=2827mp P=262.65m

FAZA: P.U.D.
NR. PROIECT: P 711/2018
DATA: 10.2018

Beneficiar: Ferestean Ovidiu-Mihail
Calea Bacului, nr. 19-21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Denumire: Elaborare PUD si DTAC pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejurimi, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari str. Calea Bacului, nr. 19-21, Cluj-Napoca

Planșa: REGLAMENTARI URBANISTICE A.3

Proiectant: TRAMSFORM
Str. Oniilor Ghilbur nr.17, Cluj-Napoca
office@trams-form.ro, tel.0264-430687

Coordonator: Arh. Viad Negru
Proiectat: Arh. Ion Andrecă, Arh. stag. Paula Ivan, Arh. stag. Simona Zinca

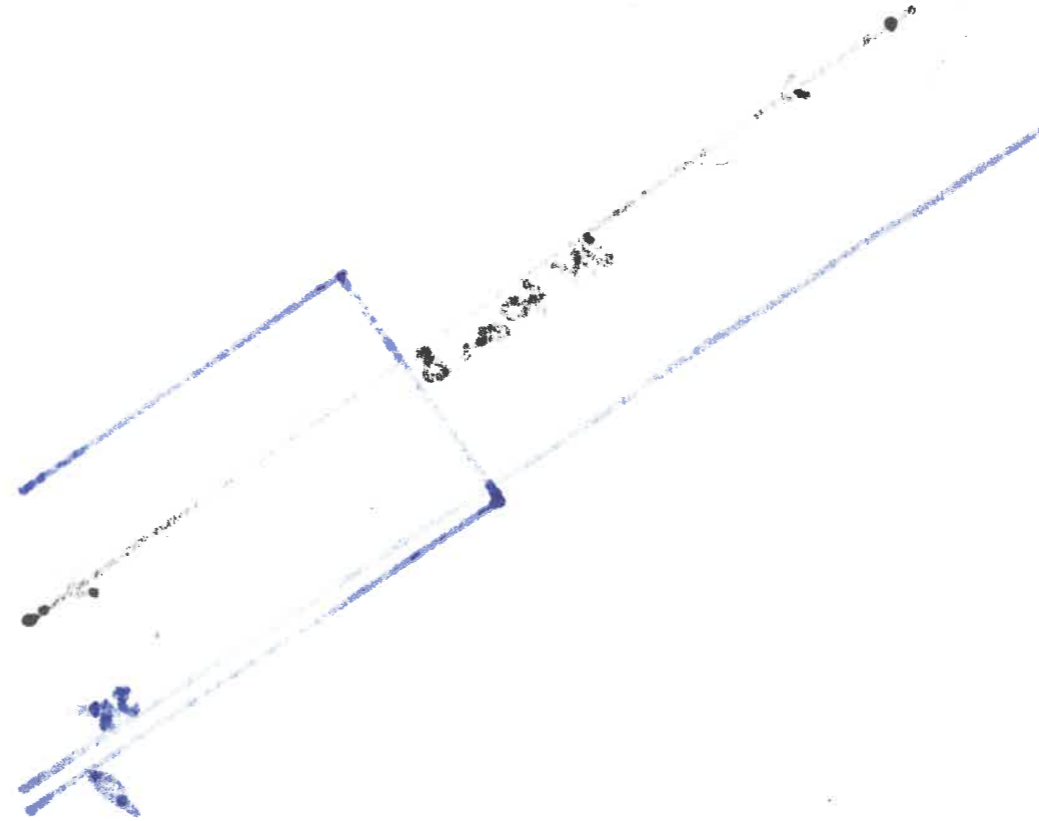
COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
- BIROUL TEHNIC-AVIZARE -

Anexă la adresa / avizul nr. 3162 / 30238/2018

Legendă:
— Conductă publică de apă
— Conductă publică de canalizare
— *Canalizare pluvială*

Întocmit/Verificat:
Resp. Sector Ing. CĂM. VALERIU

COMPANIA DE APĂ SOMEȘ S.A.
BIROUL TEHNIC-AVIZARE
Ing. Ovidiu Andreica
B-dul 21 Decembrie 1989, Nr. 79
CLUJ-NAPOCA



AVIZ DE SALUBRIZARE

Nr. 3250 din 18.10.2018

I. PĂRȚI CONTRACTANTE

1. **COMPANIA DE SALUBRITATE BRANTNER-VEREȘ S.A.**, cu sediul în localitatea Cluj Napoca, str. Lalelelor nr. 11/48, punct de lucru B-dul C. Brancusi nr. 18, județul Cluj, înmatriculată la registrul comerțului cu nr. J12/3956/1991, C.I.F. RO201322, cont nr. RO86RZBR0000060010893012 deschis la Raiffeisen Bank Cluj, tel. 0364-999, fax. 0264-594155, 0264-595522, reprezentată de Zlati Ioan, având funcția de director general și Dorina Monica Cosma, având funcția de director economic, pe de o parte în calitate de **prestator**

și

2. D-nul. (d-na) **FERESTEAN OVIDIU MIHAI**, domiciliat(ă) în loc. **CLUJ NAPOCA** Str. **CALEA BACIULUI** nr. 19-21, bl. __, ap. 16, tel. _____, Jud./Sector **CLUJ**, identificat prin C.I. (B.I.) seria **CJ** nr. **338682** eliberat la data de 24.04.2018, de către SPCLEP **CLUJ NAPOCA**, având CNP 1760617120714.

II. Obiectul/scopul:

În scopul obținerii avizului de salubritate necesar autorizării lucrărilor de:

- construcții;

- desființării construcției existente:-----

- amenajării spațiului:-----

- alte lucrări: **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL-FUNCTIUNI MIXTE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI, RACORDURI, BRANSAMENTE UTOLITATI SI OP. NOTARIALE DEZMEMBRARE TEREN PT. SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA, REFACERE DRUM AFECTAT DE LUCRARI**

În CLUJ-NAPOCA, Str. **CALEA BACIULUI**, nr. 19-21, bl. __, ap. __, conform Certificatului de Urbanism nr. 1229 din 27.03.2018, emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, **se acorda AVIZ FAVORABIL**

cu respectarea strictă a următoarelor condiții:

-beneficiarul se obliga sa incheie la punerea in functiune a proiectului (lucrarilor) un contract de prestare a serviciului de salubritate si sa evacueze deseurile rezultate in urma activitatiilor desfasurate;

-beneficiarul va evita depozitarea deseurilor pe caile de comunicatii, trotuare sau carosabil, pe zone verzi, in incinta ghenelor de gunoi si in containere pentru deseuri menajere;

- beneficiarul va depozita deseurile in saci, daca dimensiunile deseurilor permit acest lucru sau in containere inchiriate – in alte cazuri, conform ofertei prestatorului;

La finele fiecărei faze de lucrare, va fi anunțat operatorul serviciilor de salubritate, pentru ridicarea contra cost a deseurilor din construcții rezultate în urma lucrărilor executate;

- colectarea, transportul și depozitarea deseurilor rezultate se va face numai în conformitate cu prevederile Legii 211/2011 privind regimul deseurilor, republicată și OUG 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare

Valoare taxa de avizare: 25,83 lei, fara TVA, achitata in numerar sau prin virament bancar.

**Director general,
IOAN ZLATI**



[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

FERESTEAN OVIDIU MIHAI
Str. Calea Baciului , Nr. 19
Loc. Cluj-Napoca,
Jud. Cluj

Delgaz Grid SA
Departament
Acces la Retea
Birou
Echipe Acces la Retea Gaz Cluj
Decebal 93-95

Ivan Georgiana
T +40-364-40 34 22

georgiana.ivan@delgaz-grid.ro

Abreviere: RACJ

AVIZ FAVORABIL

Nr. Înregistrare 211347533/05.11.2018

Urmare a solicitării dumneavoastră, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea înregistrată cu nr. 245789/18.10.2018 denumire lucrare **Elaborare PUD si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire imobil - functiuni mixte si locuinte colective, imprejmuire, amenajari, operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere dru, din localitatea Cluj-Napoca, strada Calea Baciului, nr. 19-21, judet Cluj, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil, CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI- JOS:****

A. Condiții tehnice:

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al Delgaz Grid S.A. - Centru Operatiuni Retea Cluj la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor
Adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,6-0,9 m.
3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență Delgaz Grid S.A., la telefon: **0800-800.928** și **0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție.
Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv

Președintele Consiliului de
Administrație
Frank Hajdinjak

Directori Generali
Ferenc Csulak DG
Carmen Teona Oltean (adj.)
Petre Radu (adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat:
773.257.777,5 RON

rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate.

Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către Delgaz Grid S.A., izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului.

În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea Delgaz Grid S.A. – Centru Operațiuni Rețea Cluj, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

4. Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).

5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.

6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.

7. În cazul în care lucrarea de construcție afectează răsflătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsflători, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.

8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris Delgaz Grid S.A.-Centru Operațiuni Rețea Cluj asupra datei la care e programată recepția.

9. Prezentul aviz este valabil până la data de 05.11.2019 (12 luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia). Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

Cu respect,

Chetan Ruben Daniel
Coordonator Acces la Rețea
Gaz Cluj



Ivan Georgiana
Emitent Avize și Acorduri

DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
A JUDEȚULUI CLUJ

Cluj Napoca, str. Constanța nr. 5

Nr. 6348/2798

Întocmit

20 NOV 2018

NOTIFICARE DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A CONFORMITĂȚII
(SCOP INFORMATIV)

La cererea **FERESTEAN OVIDIU MIHAI**

în calitate de **beneficiar**

cu sediul în **Cluj-Napoca, Calea Baciului, nr. 19**

având în vedere prevederile art. 3, alin.4 și art. 18 din Ord. M.S. nr. 1030/2009, completat și modificat cu Ord. M.S. 251/2012 se notifică conformitatea obiectivului / investiției / activității:

Elaborare PUD și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil- funcțiuni mixte și locuințe colective, împrejmuire, amenajări, racorduri, bransamente utilități refacere drum afectat de lucrări.

în baza referatului de evaluare nr. 2798/29.10.2018

amplasat în localitatea: **Cluj-Napoca**

Calea Baciului, nr. 19-21

Nota - beneficiarul se obliga:

- sa anunțe orice modificare față de situația notificată;
 - sa aplice și să respecte normele de igienă și sănătate publică în vigoare
 - prezenta notificare este valabilă numai însoțită de documentele vizate spre neschimbare
- Pe parcursul construirii și amenajării se poate cere consult de specialitate.

DIRECTOR EXECUTIV

Dr. Mihai Moisescu-Goia

COMPARTIMENT
AVIZE / AUTORIZARE

Dr. Chakirya Cristina

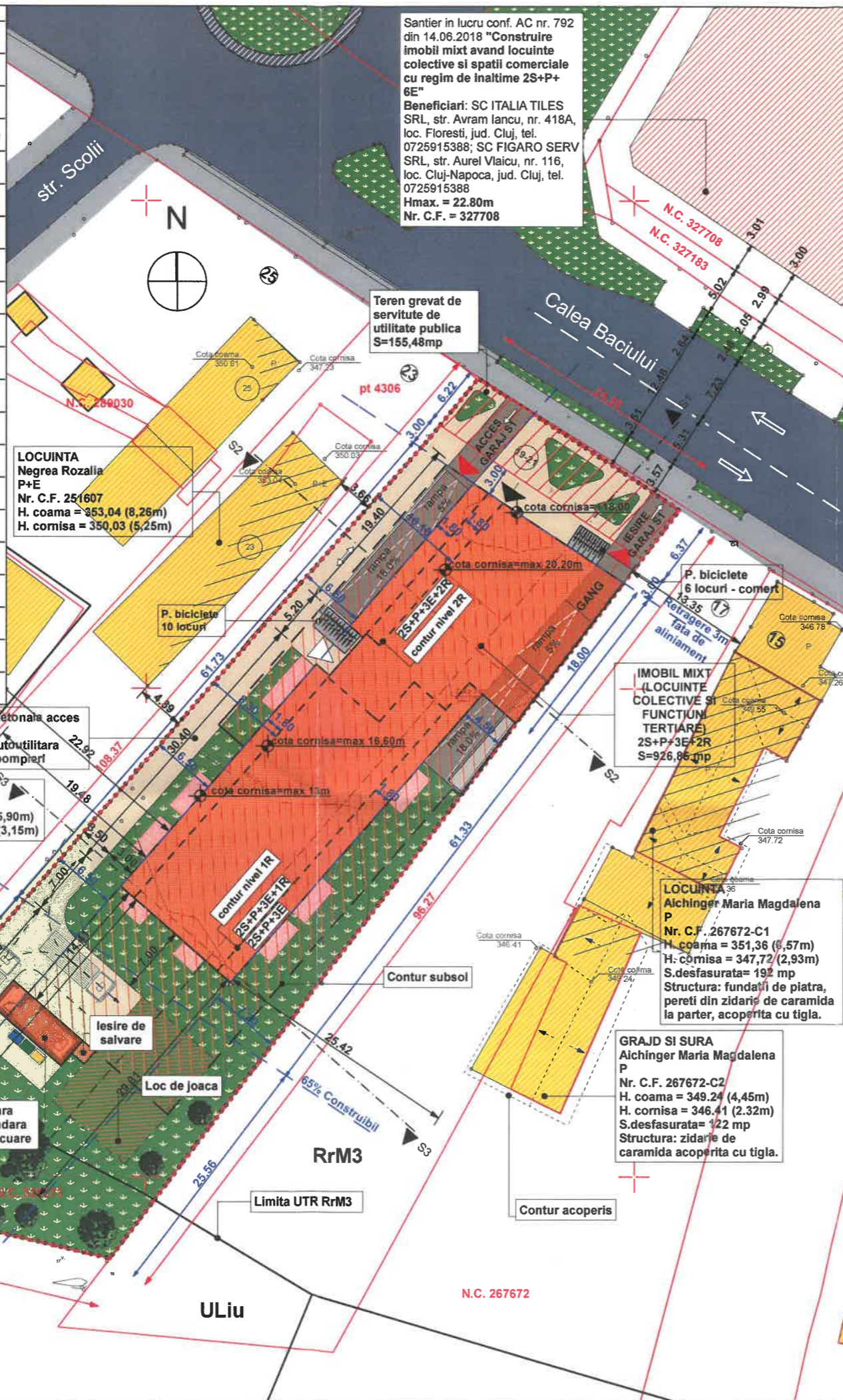


LEGENDA

- Limita zonei in studiu
- Limita de proprietate
- Contur cadastral
- Retrageri existente/propuse
- ▲▲▲▲▲▲ Acces pietonal comert / auto / acces locuinte

S1 S1 Sectiuni

- Constructii existente
- Constructii propuse
- ▨ Proiectia subsolului
- ▨ Santier in lucru
- Loc de joaca
- ▨ Servitute de utilitate publica
- Punct gospodaresc
- Circulatii auto publice
- Sensuri de circulatie
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii auto private in incinta imobilului studiat
- Circulatii pietonale private in incinta imobilului studiat
- Spatii verzi neamenajate
- Spatii verzi amenajate
- Vegetatie medie si inalta



Santier in lucru conf. AC nr. 792 din 14.06.2018 "Construire imobil mixt avand locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime 2S+P+6E"
 Beneficiari: SC ITALIA TILES SRL, str. Avram Iancu, nr. 418A, loc. Floresti, jud. Cluj, tel. 0725915388; SC FIGARO SERV SRL, str. Aurel Vlaicu, nr. 116, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, tel. 0725915388
 Hmax. = 22.80m
 Nr. C.F. = 327708

Teren grevat de servitute de utilitate publica
 S=155,48mp

LOCUINTA
 Negrea Rozalia
 P+E
 Nr. C.F. 251607
 H. coama = 353,04 (8,26m)
 H. cornisa = 350,03 (5,25m)

IMOBIL MIXT
 (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI TERTIARE)
 2S+P+3E+2R
 S=926,86 mp

LOCUINTA
 Aichinger Maria Magdalena
 P
 Nr. C.F. 267672-C1
 H. coama = 351,36 (6,57m)
 H. cornisa = 347,72 (2,93m)
 S.desfasurata= 192 mp
 Structura: fundatii de piatra, pereti din zidarie de caramida la parter, acoperita cu tigla.

GRAJD SI SURA
 Aichinger Maria Magdalena
 P
 Nr. C.F. 267672-C2
 H. coama = 349,24 (4,45m)
 H. cornisa = 346,41 (2,32m)
 S.desfasurata= 122 mp
 Structura: zidarie de caramida acoperita cu tigla.

Elaborare PUD si DTAC pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejmuire, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari

Suprafata teren conform C.F.= 2827 mp.
 Nr. C.F. - 328673
 C.U. nr: 1229 din 27.03.2018

INCADRARE URBANISTICA
 U.T.R. EXISTENT= RrM3, partial Uliu
 PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS
 P.O.T. maxim RrM3 = 40 %
 C.U.T. maxim RrM3 = 2,0
 Suprafata minima spatii verzi = 30%
 REGIM MAXIM DE INALTIME - (1-3S)+P+5E+1R;



Zona studiata

	Existent	Propus
Ac - calcul POT	160.00	926.85
Ad	160.00	4682.65
POT	5.66%	37.45%
CUT	0.06	1.89
Regim de inaltime	D+P+E	2S+P+3E+2R
Hmax cornisa	5.64	18.00
Hmax la coama	10.08	-
Hmax admis	-	25

DISTRIBUȚIA SPAȚIILOR – CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE

Necesarul locurilor de parcare a fost calculat respectand:
 a)- Anexa nr.2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014
 b)- Anexa nr.5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996

	Existent		Propus	
	Funciune de locuire - Suprafata desfasurata	Funciune terciara (comert) - Au de vanzare	Funciune de locuire - Nr de apartamente (Au<100 mp)	Locuri de parcare propuse
	160	199.7905	52	
	Locuri de parcare existente	Locuri de parcare necesare	Locuri de parcare	
Funciune terciara (comert)	-	6	6	
Funciune de locuire	2	52	61	
Total locuri parcare	2	58	67	

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	160.00	5.66%	926.85	32.8%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	63.00	2.23%	125.00	4.4%
3	Circulații pietonale	137.56	4.87%	492.40	17.4%
4	Spații verzi amenajate	2310.94	81.75%	1054.50	37.3%
6	Spații amenajate - loc de joaca	0.00	0.00%	72.75	2.6%
7	Teren grevat de servitute de utilitate publică	155.50	5.50%	155.50	5.5%
	Total	2827.00	100.00%	2827.00	100.0%

Inventar de coordonate N.C. 328673

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	588060.789	390015.833	19.94
11	588075.686	390029.084	7.92
12	588081.795	390034.122	9.77
13	588076.492	390042.322	9.58
14	588071.223	390050.323	5.16
15	588068.347	390054.603	96.27
16	587991.661	389996.406	5.64
17	587992.953	389990.919	27.86
18	587999.335	389963.801	31.87
19	588024.014	389983.964	48.15
20	588060.407	390015.493	0.51

S=2827mp P=262.65m

FAZA: P.U.D.
NR. PROIECT: P 711/2018
DATA: 10.2018

BENEFICIAR: Ferestean Ovidiu-Mihai
 Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE: Elaborare PUD si DTAC pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejmuire, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari str. Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca

PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE A.03
 SCARA: 1:500

PROIECTANT: TRAMS FORM
 Str. Onisilor Ghilau, nr.12, Cluj-Napoca
 office@trams-form.ro/0264-43687

COORDONATOR: Arh. Vlad Negru
PROIECTAT: Arh. Ion Andrefca, Arh. stag. Paula Ivan, Arh. stag. Simona Zinca

C Ă T R E ,

FERESTEAN OVIDIU MIHAI
județ **CLUJ**, localitate **CLUJ-NAPOCA** str. **BACIULUI**
nr. **19-21** cod postal **400230** telefon **0799992395**

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. **60101835749 / 19.10.2018**, pentru obiectivul **ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL-FUNCTIUNI MIXTE SI LOCUINTE COLECTIVE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI, RACORDURI, BRANSAMENTE UTILITATI SI OPERATIUNI NOTARIALE DEZMEMBRARE TEREN PENTRU SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA, REFACERE DRUM AFECTAT DE LUCRARI** de la adresa **judet CLUJ, municipiu CLUJ-NAPOCA, str. BACIULUI, nr. 19-21**.

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 60101835749 / 05.11.2018

cu următoarele precizări :

1. Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalațiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de acestea.
 2. În zonă **există** rețea electrică de distribuție de **joasă** tensiune - **trifazată** , în vederea viitoarei solicitări de racordare.
 3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii absorbite de către acesta, consumatorul va solicita la Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca aviz tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament utilizatorul a solicitat racordarea obiectivului la rețea pentru o putere maxim simultan absorbită de **0,000 kVA**.
 4. Valabilitatea avizului este până la **27.03.2020**, prelungindu-se cu durata de valabilitate a Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
 5. Presentul aviz este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului conform planului nr. Declarației solicitantului nr. / și a Certificatului de urbanism nr. **1229/27.03.2018**.
 6. Tariful de emiterie a avizului de amplasament, în valoare de **113,05** lei, s-a achitat cu chitanța nr./.....
- Instalațiile de distribuție aparținând Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
 - În zonă **nu exista** instalații electrice ce nu aparțin SDEE TN - Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca.
 - Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea SDEE TN - Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca.
 - Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor SDEE TN - Sucursala de Distribuție a Energiei Electrice Cluj Napoca se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice. Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.
 - Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv.

Va attentionam de existenta traseelor L.E.S. conform planului de situatie anexat.
Intre fundatia imprejmuirii propuse si cea mai apropiata L.E.S. se va respecta distanta minima de 0.6 m in plan orizontal (se vor efectua sondaje manuale de identificare in acest sens); in caz contrar se impune devierea LES cu o firma atestata A.N.R.E., pe cheltuiala solicitantului, pe baza de proiect avizat de S.D.E.E. Cluj, in vederea respectarii distantei sus amintite. Va fi asigurat accesul fara conditii la L.E.S. in caz de defectiuni, interventii, etc..
Va attentionam de existenta traseelor L.E.S. conform planului de situatie anexat. Traseele LES sunt figurate informativ pe planul de situatie. In vederea stabilirii adancimii de pozare a LES se vor efectua obligatoriu sondaje manuale. Se vor respecta cu strictete conditiile tiparite pe planul de situatie anexat , precum si distantele minime admisibile fata de L.E.S. conform N.T.E.007/08/00 si fata de L.E.A. 0,4 KV conform P.E.106/2003. Inainte de inceperea lucrarilor se va solicita predarea-primirea amplasamentului (fax 0264205874). Cu o firma atestata ANRE, pe cheltuiala solicitantului si pe baza de proiect avizat de SDEE CLUJ-NAPOCA se impune protejarea LES in canal tehnic sau tuburi PVC, pe portiunea aferenta accesului auto propus. Nu se vor afecta instalatiile electrice ale SDEE Cluj; orice eventuala modificare

adusa acestora se va realiza cu o firma atestata A.N.R.E., pe cheltuiala solicitantului, pe baza de proiect avizat de SDEE Cluj.

Sef COR M.T./J.T.,
ing. Cristian Pop



Numele și semnătura personalului Sucursalei care a emis avizul: te. Valentin Claudiu Pop

LEGENDA

- Limita zonei in studiu
- Limita de proprietate
- Contur cadastral
- - - - - Retrageri existente/propuse
- ▲▲▲▲▲▲▲▲▲▲ Acces pietonal comert / auto / acces locuinte

S1...S1 Sectiuni

- Constructii existente
- Constructii propuse
- ▨ Proiectia subsolului
- ▨ Santier in lucru
- Loc de joaca
- ▨ Servitute de utilitate publica
- Punct gospodaresc
- Circulatii auto publice
- Sensuri de circulatie
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii auto private in incinta imobilului studiat
- Circulatii pietonale private in incinta imobilului studiat
- Spatii verzi neamenajate
- Spatii verzi amenajate
- Vegetatie medie si inalta

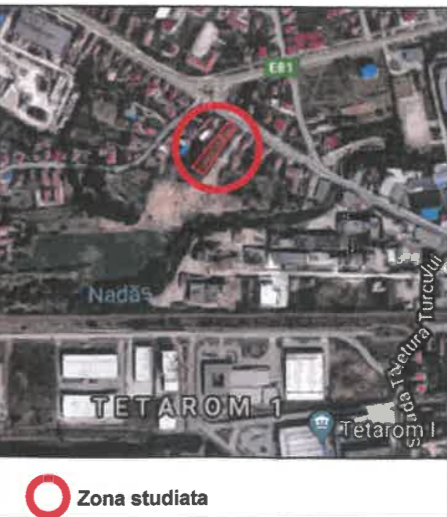


Santier in lucru conf. AC nr. 792 din 14.06.2018 "Construire imobil mixt avand locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime 2S+P+6E"
 Beneficiari: SC ITALIA TILES SRL, str. Avram Iancu, nr. 418A, loc. Floresti, jud. Cluj, tel. 0725915388; SC FIGARO SERV SRL, str. Aurel Vlaicu, nr. 116, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, tel. 0725915388
 Hmax. = 22.80m
 Nr. C.F. = 327708

Elaborare PUD si DTAC pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejurimi, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari

Suprafata teren conform C.F. = 2827 mp.
 Nr. C.F. - 328673
 C.U. nr: 1229 din 27.03.2018

INCADRARE URBANISTICA
 U.T.R. EXISTENT= RrM3, partial Uliu
 PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS
 P.O.T. maxim RrM3 = 40 %
 C.U.T. maxim RrM3 = 2,0
 Suprafata minima spatii verzi = 30%
 REGIM MAXIM DE INALTIME - (1-3S)+P+5E+1R;



Zona studiata

	Existent	Propus
Ac - calcul POT	160.00	926.85
Ad	160.00	4682.65
POT	5.66%	37.45%
CUT	0.06	1.89
Regim de inaltime	D+P+E	2S+P+3E+2R
Hmax cornisa	5.64	18.00
Hmax la coama	10.08	-
Hmax admis	-	25

DISTRIBUȚIA SPAȚIILOR – CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE
 Necesarul locurilor de parcare a fost calculat respectand:
 a)- Anexa nr.2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014
 b)- Anexa nr.5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996

	Existent		Propus	
	Funciune de locuire - Suprafata desfasurata	Funciune tertiara (comert) - Au de vanzare	Funciune de locuire (Au<100 mp)	Nr de apartamente
	160	199.7905	52	
	Locuri de parcare existente	Locuri de parcare necesare	Locuri de parcare propuse	
Funciune tertiara (comert)	-	6	6	
Funciune de locuire	2	52	61	
Total locuri parcare	2	58	67	

nr. crt.	BILANT TERITORIAL UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	160.00	5.66%	926.85	32.8%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	63.00	2.23%	125.00	4.4%
3	Circulații pietonale	137.56	4.87%	492.40	17.4%
4	Spații verzi amenajate	2310.94	81.75%	1054.50	37.3%
6	Spații amenajate - loc de joaca	0.00	0.00%	72.75	2.6%
7	Teren grevat de servitute de utilitate publică	155.50	5.50%	155.50	5.5%
	Total	2827.00	100.00%	2827.00	100.0%

Inventar de coordonate N.C. 328673

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	588060.789	390015.833	19.94
11	588075.686	390029.084	7.92
12	588081.795	390034.122	9.77
13	588076.492	390042.322	9.58
14	588071.223	390050.323	5.16
15	588068.347	390054.603	96.27
16	587991.661	389996.406	5.64
17	587992.953	389990.919	27.86
18	587999.335	389963.801	31.87
19	588024.014	389983.964	48.15
20	588060.407	390015.493	0.51

S=2827mp P=262.65m

FAZA: P.U.D.
NR. PROIECT: P.711/2018
DATA: 10.2018

BENEFICIAR: Ferestean Ovidiu-Mihai
 Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca, jud. Cluj

DENUMIRE: Elaborare PUD si DTAC pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejurimi, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari str. Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca

PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE A.03

PROIECTANT: TRANSFORM
 Str. Onisifor Ghibici, nr.12, Cluj-Napoca
 office@trans-form.ro/0264-430687

COORDONATOR: Arh. Vlad Negru
PROIECTAT: Arh. Ion Andreca
 Arh. stag. Paula Ivan
 Arh. stag. Simona Zinca

6010835748 05.11.2018

- 1. ...
- 2. ...
- 3. **Construcții lucrări va asigura obligatoriu așchii tehnice în lucrările de săpături și numai în cazurile permise pe bază de comanda I.R.E. Căi va asigura sisteme de ventilație suplimentară.**
- 4. **Traseele cablurilor electrice sunt realizate în moduri în planșe.**

27.03.2020

ES/ok
 ES/ok
 ES/ok

ES/ok



S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.

Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997

CIF :RO427320

Sediu social: Bucuresti, Sector 1, P-ta Presei Libere, Nr. 3-5, Cladirea City Gate, Etajele 7-18 din Turnul de Nord

Divizia Acces si Transport Romania

Departament PROIECTARE & INVENTAR A RETELEI PASIVE

Compartiment Proiectare Retea Pasiva Nord

Cluj-Napoca, str.O.Petrovici, nr.2, tel.0264_404229

Data:26.10.2018

Nr. inregistrare:2528/18.10.2018

Catre :FERESTEAN OVIDIU MIHAI

Adresa :CLUJ NAPOCA,STR.CALEA BACIULUI,NR.19

SUBIECT: AVIZ TEHNIC FAVORABIL nr. 2686

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru proiectul :

ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL-FUNCTIUNI MIXTE SI LOCUINTE COLECTIVE,AMENAJARI EXTERIOARE SI IMPREJMUIRE,OPERATIUNI NOTARIALE,DEZMEMBRARE TEREN PENTRU SERVITUTE DE UTILITATE PUBLICA,REFACERE DRUM AFECTAT DE LUCRARI LOCALITATEA CLUJ NAPOCA,STR.CALEA BACIULUI ,NR.19-21,conform documentatiei depusa, vă comunicăm următoarele:

În zona de interes TELEKOM ROMANIA are cabluri de telecomunicatii instalate in subteran si aerian

Instalațiile de telecomunicatii existente în zonă trebuie protejate in timpul executarii lucrarii

- Pentru retelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv,proiectate in afara perimetrului studiat,beneficiarul va obtine avizul TELEKOM ROMANIA , in baza unei documentatii tehnice de specialitate.

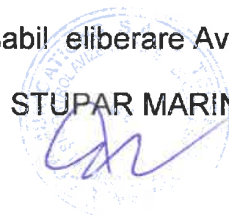
Pentru orice alte lucrări se va solicita un alt aviz.

Prezentul aviz este valabil un an de la data eliberării.

Avizul a fost achitat cu actul nr. **B.F.** din data **de . . . 2018**
in valoare de **9.00 EURO+TVA.**

Responsabil eliberare Avize Tehnice,

STUPAR MARINELA



LEGENDA

- Limita zonei in studiu
- Limita de proprietate
- Contur cadastral
- Retrageri existente/propuse
- ▲▲▲▲▲▲ Acces pietonal comert / auto / acces locuinte
- S1...S1 Sectiuni
- Constructii existente
- Constructii propuse
- ▨ Proiectia subsolului
- ▨ Santier in lucru
- Loc de joaca
- ▨ Servitute de utilitate publica
- Punct gospodaresc
- Circulatii auto publice
- Sensuri de circulatie
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii auto private in incinta imobilului studiat
- Circulatii pietonale private in incinta imobilului studiat
- Spatii verzi neamenajate
- Spatii verzi amenajate
- Vegetatie medie si inalta



Santier in lucru conf. AC nr. 792 din 14.06.2018 "Construire imobil mixt avand locuinte colective si spatii comerciale cu regim de inaltime 2S+P+6E"
 Beneficiari: SC ITALIA TILES SRL, str. Avram Iancu, nr. 418A, loc. Floresti, jud. Cluj, tel. 0725915388; SC FIGARO SERV SRL, str. Aurel Vlaicu, nr. 116, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, tel. 0725915388
 Hmax. = 22.80m
 Nr. C.F. = 327708

Teren grevat de servitute de utilitate publica
 S=155,48mp

LOCUINTA Negrea Rozalia P+E
 Nr. C.F. 251607
 H. coama = 353,04 (8,26m)
 H. cornisa = 350,03 (5,25m)

IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE SI FUNCTIUNI TERTIARE)
 2S+P+3E+2R
 S=926,86 mp

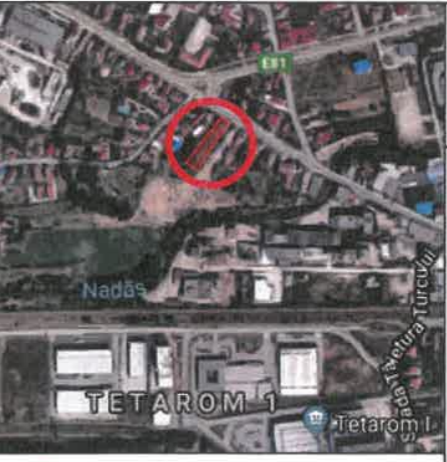
LOCUINTA Aichinger Maria Magdalena P
 Nr. C.F. 267672-C1
 H. coama = 351,36 (5,57m)
 H. cornisa = 347,72 (2,93m)
 S.desfasurata= 192 mp
 Structura: fundatii de piatra, pereti din zidarie de caramida la parter, acoperita cu tigla.

GRAJD SI SURA Aichinger Maria Magdalena P
 Nr. C.F. 267672-C2
 H. coama = 349,24 (4,45m)
 H. cornisa = 346,41 (2,32m)
 S.desfasurata= 122 mp
 Structura: zidarie de caramida acoperita cu tigla.

Elaborare PUD si DTAC pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari

Suprafata teren conform C.F.= 2827 mp.
 Nr. C.F. - 328673
 C.U. nr: 1229 din 27.03.2018

INCADRARE URBANISTICA
 U.T.R. EXISTENT= RrM3, partial Uliu
 PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUCTURII DESCHIS
 P.O.T. maxim RrM3 = 40 %
 C.U.T. maxim RrM3 = 2,0
 Suprafata minima spatii verzi = 30%
 REGIM MAXIM DE INALTIME - (1-3S)+P+5E+1R;



Zona studiata

	Existent	Propus
Ac - calcul POT	160.00	926.85
Ad	160.00	4682.65
POT	5.66%	37.45%
CUT	0.06	1.89
Regim de inaltime	D+P+E	2S+P+3E+2R
Hmax cornisa	5.64	18.00
Hmax la coama	10.08	-
Hmax admis	-	25

DISTRIBUTIA SPAZIILOR - CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE
 Necesarul locurilor de parcare a fost calculat respectand:
 a)- Anexa nr.2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014
 b)- Anexa nr.5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996

	EXISTENT		PROPUS	
	Funciune de locuire - Suprafata desfasurata	Funciune tertiara (comert) - Au de vanzare	Funciune de locuire (Au<100 mp)	Nr de apartamente
	160	199.7905	52	
	Locuri de parcare existente	Locuri de parcare necesare	Locuri de parcare propuse	
Funciune tertiara (comert)	-	6	6	
Funciune de locuire	2	52	61	
Total locuri parcare	2	58	67	

nr. crt.	BILANT TERITORIAL UNITATI SI SUBUNITATI FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
		MP	%	MP	%
1	Constructii	160.00	5.66%	926.85	32.8%
2	Circulatii carosabile (alei carosabile in incinta)	63.00	2.23%	125.00	4.4%
3	Circulatii pietonale	137.56	4.87%	492.40	17.4%
4	Spatii verzi amenajate	2310.94	81.75%	1054.50	37.3%
6	Spatii amenajate - loc de joaca	0.00	0.00%	72.75	2.6%
7	Teren grevat de servitute de utilitate publica	155.50	5.50%	155.50	5.5%
	Total	2827.00	100.00%	2827.00	100.0%

Inventar de coordonate N.C. 328673

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi loturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
10	588060.789	390015.833	19.94
11	588075.686	390029.084	7.92
12	588081.795	390034.122	9.77
13	588076.492	390042.322	9.58
14	588071.223	390050.323	5.16
15	588068.347	390054.603	96.27
16	587991.661	389996.406	5.64
17	587992.953	389990.919	27.86
18	587999.335	389963.801	31.87
19	588024.014	389983.964	48.15
20	588060.407	390015.493	0.51

S=2827mp P=262.65m

Revenit subsol
 Retea de canalizatii

FAZA: P.U.D.	NR. PROIECT: P 711/2018	DATA: 10.2018
BENEFICIAR: Fereştean Ovidiu-Mihai Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca, jud. Cluj	DENUMIRE: Elaborare PUD si DTAC pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari str. Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca	PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE
COORDONATOR: Arh. Viad Negru	PROIECTAT: Arh. Ion Andreea Arh. stag. Paula Ivan Arh. stag. Simona Zinca	SCARA: 1:500

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
DIRECTIA TEHNICĂ
SERVICIUL SIGURANȚA CIRCULAȚIEI
Nr.62622/446 din 09.05.2019

AVIZ DE PRINCIPIU

La documentația înregistrată la nr. 62622/2018 pentru d-nul Ovidiu Mihai Feneșan, având în vedere Decizia nr. 228891/24.04.2019 a Comisiei Operative de Circulației prin care s-a analizat studiul de circulație, se acordă aviz favorabil prealabil pentru obiectivul „Elaborare PUD- Calea Baciului nr. 19-21” conform planului de situație anexat la certificatul de urbanism nr.1229/27.03.2018, cu următoarele condiții: realizarea unui singur acces auto în incinta înspre nr. 17, iar intrarea/iesirea în/din incintă se vor realiza doar prin viraje de dreapta. Avizul este conditionat și de corelarea cu proiectul de pasaj peste Taietura Turcului care este prioritar;

Prezentul aviz nu are planșă vizată.

VICEPRIMAR,
Dan Ștefan Tarcea



DIRECTOR EXECUTIV,
Virgil Poruțiu

SEF SERVICIU,
Mirela Mărincean

Consilier superior Rodica Grosz
2 exemplare

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La solicitarea beneficiarului **Ferestean Ovidiu-Mihai** și în baza certificatului de urbanism 1229 din 27.03.2018 se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

**Elaborare PUD pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejmuire, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari
str. Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca**

Date de recunoaștere a documentației :

DENUMIREA: Elaborare PUD pentru imobil cu functiuni mixte si locuinte colective, imprejmuire, amenajari, racorduri, bransamente utilitati si operatiuni notariale dezmembrare teren pentru servitute de utilitate publica, refacere drum afectat de lucrari

AMPLASAMENT: str. Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca

BENEFICIAR: Ferestean Ovidiu-Mihai

PROIECTANT: **S.C. Trans Form S.R.L.**
Str. Onisifor Ghibu, nr.12, Cluj-Napoca
office@trans-form.ro/0264-430687

FAZA: **P.U.D.**
(Plan Urbanistic de Detaliu)

NR. DOCUMENTAȚIE: P 711/2018

DATA: August 2019

Obiectul lucrării

La solicitarea beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu Nr. C.F. - 328673 situata pe str. Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca, a următoarelor lucrări:

Cladire cu functiune mixta (locuire colectiva si functiuni tertiare)

Prin prezenta documentație se reglementează modul de amplasare a clădirilor; retragerile, indicii de ocupare a terenului, regimul de înălțime și accesele pe parcelă.

2. Încadrarea in zona

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUD

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUD

- Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Studiu geotehnic

2.1 Concluzii ale documentatiilor deja elaborate:

Încadrare în localitate / Prevederi ale **P.U.G.**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj Napoca, Calea Baciului, nr. 19-21, în cartierul Dambul Rotund, în afara perimetrului de protecție Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca. Terenul se încadrează în zona

U.T.R. EXISTENT= RrM3, partial Uliu

PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURARII- ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE DESCHIS

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT), conform PUG, pentru parcela comuna este de 40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT), pentru parcela comuna este de 2.0

Aliniere:

față de aliniament:.

Cladirea este retrasă 3 m față de aliniamentul din PUG (după dezmembrarea fasiei cu destinația de servitute publică).

față de limitele laterale și posterioare:

Față de limita NV cladirea este retrasă la 4,50m porțiunea pe Parter și 6,50 m (retragerea laterală este jumătate din înălțimea la cornișă aferentă). Cladirea se retrage față de limita de SE cu minimul distanței de 4,5 m respectiv 6,50m (conform regulamentul din PUG, UTR RrM3) Cladirea este propusă pe maxim 65% din lungimea parcelei (retragerile față de cele două colțuri posterioare ale parcelei sunt de: 34,21m și 42,09m).

2.2. Concluzii ale documentatiilor elaborate concomitent cu P.U.D.:

Conform ridicării topografice realizată avem următoarele concluzii:

Incinta imobilului este încadrată la NE de Calea Baciului, iar pe celelalte 3 direcții se învecinează cu parcele private. Terenul este aproape orizontal, fără diferențe mari de nivel (diferența de aproximativ 0,5 m între limita NE și limita de SV - capetele parcelei).

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. Incadrarea in municipiu

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca fiind situat în afara zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Zona studiată în prezenta documentație de P.U.D. se limitează la parcela aflată în proprietatea Ferestean Ovidiu-Mihai

Calea Baciului, nr. 19-21, Cluj-Napoca, jud. Cluj, **Nr. C.F. - 328673** și se învecinează

- la NE, Calea Baciului;
- la SE, proprietate privată, - teren liber de construcții;
- la SV, proprietate privată, nr. C.F. 267672 - teren liber de construcții;
- la NE, proprietate privată, nr. C.F. PT 4306- teren cu construcții;

Suprafata teren conform C.F.= 2827 mp.

3.2. Analiza fondului construit:

Clădirea existentă pe teren este în regim de înălțime de D+P+E, cu suprafata construită desfășurată de 160 mp.

Imobilul este amplasat pe o parcelă comuna, astfel că pe o latura, imobilul se învecinează cu Calea Baciului.

Pe latura de NV, pe parcela vecina se afla 2 cladiri, cu regim de inaltime de P+E si P.

Pe latura de SE, terenul este liber de constructii.

Pe latura de SV, terenul este liber de construcții.

3.3.Cai de comunicare:

Accesul auto cât și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din Calea Baciului, de pe latura de NE.

3.4. Retele edilitare: Imobilul este racordat la toate rețelele utilitare. In prezent clădirea funcționează ca locuinta individuala.

3.5. REGIM JURIDIC: IMOBIL SITUAT IN INTRAVILANUL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, IN AFARA PERIMETRULUI DE PROTECTIE A VALORILOR ISTORICE SI ARHITECTURAL-URBANISTICE. IMOBIL IN PROPRIETATE PRIVATA

3.6. Teren si constructie

3.7. REGIM TEHNIC: UTR - RrM3, ULiu

Suprafata teren conform C.F.= 2827 mp.

P.O.T. existent = 5,66%

C.U.T. existent = 0,05

Conform Certificat de urbanism nr. 1229 din 27.03.2018

P.O.T. maxim RrM3 = 40 %

C.U.T. maxim RrM3 = 2,0

3.8. Disfuncționalități: Nu sunt.

3.9. Concluzii:

Imobilul în studiu se află într-o zonă de dezvoltare.

4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema:

Tema-program este construirea unei clădiri 2S+P+3E+1R, cu funcțiunea mixta - locuire colectivă și funcțiuni terțiare - comerț;

4.2. Descrierea soluției:

Cele două subsoluri funcționează ca și parcaj, comerțul se desfășoară în jumătatea dinspre stradă a parterului, iar în restul clădirii avem apartamente și circulații comune. Accesul și ieșirea în parcaj se face printr-o rampă dimensionată conform regulilor în vigoare situată în colțul N-E parcelei. Cele două rampe sunt cuplate, astfel există un singur acces auto. Accesul la spațiul comercial se face dinspre Calea Baciului, iar accesul la apartamente se face de pe aleea pietonală (adiacentă laturii NV și SV a parcelei).

4.3 Organizarea circulației:

Accesul și ieșirea din parcaj se face printr-o rampă dimensionată conform regulilor în vigoare. Cele două circulații sunt cuplate, astfel există un acces auto, cu lățimea de 7m. Accesul la spațiul comercial se face de pe trotuarul ce bordează Calea Baciului, iar accesul la apartamente se face de pe aleea de circulație ce deserveste parcela, pe laturile de NV și SV.

Accesul pietonal se va face direct de pe trotuar, pe latura de nord-vest a imobilului, acesta fiind în directă legătură cu accesul în clădire.

Parcarile propuse sunt în număr de 65, toate în interiorul parcelei, dimensionate după normele în vigoare, în cele 2 niveluri de subsol; parcarile necesare sunt în număr de 58 (48-apartamente, 10-comerț).

4.4 Regimul juridic. Circulația terenurilor: Terenul în discuție rămâne în proprietate privată. Se va dezmembra terenul grevat de servitute de utilitate publică în suprafața de 155,48mp, propus prin PUG Cluj-Napoca, pentru regularizarea Căii Baciului.

4.5 Regim de aliniere:

- retragere de 3 m fata de noul aliniament la Calea Baciului, dupa dezmembrare teren grevat de servitute;
- retragere de 4,50 și 6,50m fata de limita de NV;
- alipire pe limita de proprietate pe directia SE, pe o lungime de maxim 18 m, apoi retragere cu minim 4,50 m, conform regulamentul PUG Cluj-Napoca (UTR RrM3)
- cladirea este propusa pe maxim 65% din lungimea parcelei (retragerile fata de cele doua colturi posterioare ale parcelei sunt de: 34,21m si 42,09m).

4.6.Regim de inaltime:

Regim de inaltime propus - 2S+P+3E+1R
H. max. la cornisa = 16,60 m (aliniere la noul profil Calea Baciului din RrM3)

4.7 Modul de utilizare a terenului:

Arie teren	2827,00
Arie teren în UTR RrM3	2474,93
Suprafață grevată de servitute de utilitate publică	155,48
Arie de calcul POT în urma cedării suprafeței de teren îgrevată de servitute de utilitate publică.	2904,74
Arie de calcul CUT în urma cedării suprafeței de teren îgrevată de servitute de utilitate publică.	2552,67

Arie construită	821,43
POT raportat la parcela în studiu	29%
POT raportat la suprafața in urma cedării terenului grevat de servitute de utilitate publică	28%

Arie desfășurată pentru calcul CUT	4352,09
CUT raportat la parcela în studiu	1,76
CUT raportat la suprafața in urma cedării terenului grevat de servitute de utilitate publică	1,70

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	160,00	5,66%	821,43	29,1%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	63,00	2,23%	175,86	6,2%
3	Circulații pietonale	137,52	4,86%	450,64	15,9%
4	Spații verzi amenajate pe sol natural	2311,00	81,75%	851,44	30,1%
4	Spații verzi amenajate peste subsol	0,00	0,00%	372,15	13,2%
6	Teren grevat de servitute de utilitate publică	155,48	5,50%	155,48	5,5%
	Total	2827,00	100,00%	2827,00	100,0%

Determinarea numărului minim de locuri de parcare:

DISTRIBUȚIA SPAȚIILOR – CALCULUL NECESARULUI DE LOCURI DE PARCARE		
Necesarul locurilor de parcare a fost calculat respectand:		
a)- Anexa nr. 2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014		
b)- Anexa nr.5 din Regulamentul General de Urbanism aprobat prin H.G. Nr. 525 din 27 iunie 1996		
	Necesar	Propus
	Locuri de parcare necesare	Locuri de parcare propuse
Funcțiune terciara (comert)	10	10
Funcțiune de locuire	40	55
Total locuri parcare	50	65
Funcțiune terciara (comert)	7	7
Funcțiune de locuire	40	51
Total locuri biciclete	47	58

INDICI URBANISTICI (calculati pentru suprafata din RrM3)

Arie teren = 2027mp

Arie teren in UTR RrM3 = 2474,98mp

Suprafata grevata de servitute de utilitate publica = 155,48mp

Procentul de ocupare a terenului

P.O.T. maxim RrM3 = 40 %

P.O.T. existent = 5,66%

P.O.T raportat la parcela in studiu = 34%

P.O.T. raportat la suprafata in urma cedarii terenului grevat de servitute de utilitate publica = 33%

Coeficientul de utilizare a terenului

C.U.T. maxim RrM3 = 2,0

C.U.T. existent = 0,05

C.U.T raportat la parcela in studiu = 1,90

C.U.T. raportat la suprafata in urma cedarii terenului grevat de servitute de utilitate publica = 1,84

4.8 Mobilier urban si plantatii:

Spatiul verde este in proportie minima de 30%.

4.9 Echipare edilitara:

Imobilul este racordat la toate utilitatile.

5. CONCLUZII:

Acest P.U.D. a fost întocmit în conformitate cu prevederile “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)”.

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Proiectantul consideră oportună investiția.

ÎNTOCMIT,
Arh. Ion Andrecă