

1 INTRODUCERE.

1.1 Date de recunoaștere a investiției.

CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN

1.1.1 Denumire obiectiv/ investitie.

ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN.

1.1.2 Adresa amplasament.

str. Profesor Victor Babeș nr. 39-39A,
cod poștal 400012, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj.

1.1.3 Proiectant general.

3F Studio s.r.l.
CUI: RO 11500370, nr. înregistrare: J12/1669/1998
str. Alexandru Borza nr. 1A, cod poștal 400488, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj,
telefon: +4 0754 480 522, fax: +4 0364 566 799, email: contact@3f-studio.com
website: <https://www.3f-studio.com/>

1.1.4 Proiectant arhitectură.

3F Studio s.r.l.
CUI: RO 11500370, nr. înregistrare: J12/1669/1998
str. Alexandru Borza nr. 1A, cod poștal 400488, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj,
telefon: +4 0754 480 522, fax: +4 0364 566 799, email: contact@3f-studio.com
website: <https://www.3f-studio.com/>

1.1.5 Proiectant structură.

P-Delta s.r.l.
CUI: 15941779, nr. înregistrare: J12/3343/2003
str. Horea nr. 90, ap. 19, cod poștal 400275, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj,
telefon: +4 0264 484 118, +4 0364 566 799, email: office@pdelta.ro, n_chira@yahoo.com
website: <http://pdelta.ro/>

1.1.6 Proiectant instalații.

Ded Proiect Instal s.r.l.
CUI: RO 37113122, nr. înregistrare: J12/658/2017
str. George Coșbuc nr. 17, cod poștal 540043, municipiul Gherla, județul Cluj,

1.1.7 Beneficiar/ investitor.

Marty Pan s.r.l. (C.U.I. RO11571533)
reprezentată prin: SUCIU Marcelus-Lucian (CNP 1760414120655)

1.1.8 Adresă beneficiar/ investitor.

str. Profesor Victor Babeș nr. 39-39A,
cod poștal 400012, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj

1.1.9 Data întocmirii documentației.

septembrie - octombrie 2020

1.2 Obiectul lucrării.

Prezentul plan urbanistic de detaliu are ca temă stabilirea condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de “imobil mixt, amenajări exterioare, împrejmuire teren”, situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Profesor Victor Babeș nr. poștal 39-39A, cod poștal 400012, județul Cluj.

Obiectul prezentei documentații constă în elaborarea soluției urbanistice pentru: desființare construcție existentă C1 și construire imobilul funcțiune mixtă (spații comerciale/ medicale + locuințe), în condițiile stabilite prin documentațiile de urbanism întocmite pentru localitate, în vederea obținerii aprobării de la Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, a acestui Plan Urbanistic de Detaliu.

Planul Urbanistic de Detaliu, prezentat în continuare sub denumirea prescurtată P.U.D., reprezintă documentația prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate. Documentația are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Cluj-Napoca, corelate cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 3395 din 07.09.2020.

Documentația P.U.D. aprobată, va sta la baza elaborării Documentației Tehnice pentru Autorizarea Construcției, în baza căreia, beneficiarul urmează să solicite eliberarea Autorizației de Construire pentru obiectivul menționat.

1.3 Baza legală.

Documentația se elaborează în conformitate cu Legea nr. 50/ 1991 privind ”Autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor” - REPUBLICATĂ, corelată cu Metodologia de eliberare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - ORDIN nr. 37/ N din 8 iunie 2000, indicativ GM 009 - 2000, cât și cu alte reglementări în materie de urbanism și amenajarea teritoriului.

Împreună cu Planul Urbanistic General și Regulamentul de Urbanism, prezentul P.U.D. capătă după aprobare, valoare juridică și constituie un act de autoritate al administrației publice locale.

La întocmirea documentației P.U.D. este strict necesar a se ține seama de legislația specifică urbanismului, precum și de legislația complementară domeniului, astfel:

Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

Legea nr. 453/ 2001 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor;

ORDIN nr. 91 din 25 octombrie 1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/ 1991;

Legea nr. 286/ din 6 iulie 2006 pentru modificarea și completarea Legii administrației publice locale nr. 215/ 2001;

Codul Civil;

Ordin nr. 44/ 1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum-mediului înconjurător;

HGR nr. 101/ 1997 Norme privind caracterul și mrimrea zonelor de protecție sanitar;

Ordinul nr. 536/ 1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;

HGR nr.525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;

Legea nr. 7/ 1996 privind Legea Cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/ 1996, modificată prin Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 41/ 2004, aprobată prin Legea nr. 499/ 2004 - republicat;

Legea nr. 10/ 1995 privind calitatea în construcții;

Legea nr. 114/ 1996 Legea Locuinței - republicată;

Legea nr. 350/ 2001 cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și a urbanismului;

Legea nr. 247/ 2005 din 19 iulie 2005 privind reforma în domeniile proprietății și justiției, precum și unele măsuri adiacente;

Legea nr. 107/ 1996 Legea Apelor;

Legea nr. 422/ 2001 privind protejarea monumentelor istorice - republicată;

Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

Legea nr. 33/ 1994 privind exproprierea pentru o cauză de utilitate publică;

LEGE nr. 528/ 25 noiembrie 2004 pentru modificarea și completarea Ordonanței Guvernului nr. 16/ 2002 privind contractele de parteneriat public-privat, precum și a Legii nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor;

2 LEGEA NR. 82/ 1998 PRIVIND APROBAREA O.G. 43/ 1997 PRIVIND REGIMUL JURIDIC AL DRUMURILOR;

Legea nr. 18/ 29 iulie1991 privind fondul funciar - republicată;

3 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.

Municipiul Cluj-Napoca este situat în zona centrală a Transilvaniei, având o suprafață de 179,5 km². Situat în zona de legătură dintre Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei, orașul este plasat la intersecția paralelei 46°46'N cu meridianul 23°36'E. Se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadăș și, prin anumite prelungiri, pe văile secundare ale Popeștiului, Chintăului, Borhanciului și Popii. Spre sud-est, ocupă spațiul terasei superioare de pe versantul nordic al dealului Feleac, fiind înconjurat pe trei părți de dealuri și coline cu înălțimi între 500 și 825 m. La sud orașul este străjuit de dealul Feleac, cu altitudinea maximă de 825 m, în vârful Măgura Sălicei. La est, în continuarea orașului, se întinde Câmpia Someșană, iar la nordul orașului se află dealurile Clujului, cu piscuri ca vârful Lombului (684 m), vârful Dealul Melcului (617 m), vârful Techintău (633 m). Înspre vest se află o suită de dealuri, cum ar fi dealul Hoia (506 m), dealul Gârbăului (570 m) ș.a. Odinioară în afara orașului, acum în interior însă, se află dealul Calvaria și dealul Cetățuia, pe amplasamentul cărora sunt importante obiective istorice și turistice de interes național: fortificația de la Cluj-Mănăstur (secolul al XI-lea) și biserica romano-catolică Calvaria, respectiv garnizoana orașului (secolul al XVIII-lea) și punct de belvedere.

3.1 Concluzii din documentații deja elaborate.

3.1.1 Situatia obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei în care acesta este inclus.

Imobilul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, strada Profesor Victor Babeș nr. 39-39A, cod poștal 400012, județul Cluj.

3.1.2 Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectul studiat.

Imobilul studiat este situat în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice dar nu este înscris în Lista Monumentelor Istorice (LMI), realizată în anul 2010, actualizată în anul 2015.

Parcela studiată nu este grevată de servituți pentru obiective de utilitate publică aflate în zonă.

3.1.3 Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior.

Conform documentație P.U.G. Cluj-Napoca și R.L.U. aferent acestuia, parcela studiată este situată în U.T.R. ZCP_M1 - Zonă mixtă cu regim de construire închis adiacentă principalelor artere de trafic.

3.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

- Documentație P.U.G. Cluj-Napoca ("actualizare P.U.G. municipiul Cluj-Napoca" faza P.U.G. aprobată cu Hotărârea Consiliului Local am municipiului Cluj-Napoca nr. 493/ 22.12.2014);
- Documentație Certificat de Urbanism nr. 3395 din 07.09.2020 eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, documentație înregistrată sub nr. 411936 din 27.08.2020 pentru scopul " ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE TEREN", beneficiar/ investitor SUCIU Marcelus-Lucian;
- Documentație Studiu Geotehnic, întocmit de către prof. dr. ing. FĂRCAȘ Vasile;
- Documentație Topografică întocmită de către topograf COMIZA Gheorghe;

4 SITUAȚIA EXISTENTĂ.

4.1 Accesibilitate la căile de comunicație.

Parcela de amplasament are acces/ front la 2 străzi:

- acces direct din strada Profesor Victor Babeș în dreptul numărului poștal 39-39A;
- acces direct din strada Neagră;

4.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

Cvartalul în care este cuprinsă zona studiată este delimitat:

- la NORD, NORD-VEST – piața Lucian Blaga,
- la EST, NORD-EST - strada Republicii,
- la SUD, SUD EST - strada Ion Creangă,
- la VEST, NORD-VEST - strada Profesor Victor Babeș,

Terenul cu nr. cadastral 340343, are o formă poligonală, cu o suprafață totală de 990,00mp (suprafață din acte s = 990,00mp respectiv suprafață măsurată de 990,00mp) este identificat prin planul de situație și are ca vecinătăți și respectiv dimensiuni:

- la VEST, NORD-VEST - parcelă proprietari nr. cadastral 331139, drum public (strada Profesor Victor Babeș) - 16,863m⁶⁻¹¹;
- la NORD - parcelă proprietari nr. cadastral 340343 și respectiv nr. cadastral necunoscut - 64,256m³²⁻⁶;
- la EST - parcelă proprietari nr. cadastral necunoscut - 12,703m²⁹⁻³²;
- la SUD, SUD-EST - parcelă proprietari nr. cadastral 275615 și respectiv nr. cadastral necunoscut - 72,294m¹¹⁻²⁹;

Accesul auto și pietonal pe proprietate se face din strada Profesor Victor Babeș pe latura de VEST, NORD-VEST.

4.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

Suprafața terenului proprietate este de 990,00mp (suprafață din acte/ măsurată în teren).

Date referitoare la construcție:

Număr cadastral: 340343-C1;

Destinație construcție: construcții industriale și edilitare;

Suprafață: 382,00mp;

Situație juridică: cu ate;

Observații: ”S. construită la sol: 382 mp; Construcție realizată pe fundații de beton, zidărie din cărămidă cu sâmburi beton, șarpantă lemn, învelitoare ondulate, compusă din:

SUBSOL: centrală termică, depozit (adăpost), sas-scară;

PARTER: hol primire cu scară la etaj, sală restaurant, bucătărie, grup sanitar, scară la subsol, vestiare personal, birou, cameră mașini frigorifice, depozit, hol;

ETAJ: sală restaurant, bar-oficiu, grup sanitar, salon restaurant.

Apoi prin extindere construcție pe fundații din beton, zidărie din cărămidă, planșee beton armat, terasă compusă din:

La PARTER: 3 birouri, sală protocol, coridor, casa scării,

La ETAJ: terasă circulabilă”

Dimensiunea în plan a construcției, existente este:

- lungime maximă: 57,683m;

- lățime maximă: 8,360m;
- înălțime la coamă maximă: 8,60m;
- înălțime la streășină maximă: 5,60m;
- regim de înălțime: S+P+E;

Suprafețe de teren ocupate:

- suprafață de teren ocupată de construcții: 381,569mp;
- suprafață de teren ocupată de alei, trotuare: 608,009mp;
- suprafață de teren ocupată de spații verzi: 0,000mp;

4.4 Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic.

“Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de circulație ale municipiului. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Sunt de asemenea prezente, ocupând imobile monofuncționale, instituții publice și de interes pentru public, dar și alte tipuri de activități. Alături de acestea, rezultat al unei redezvoltări incomplete, se întâlnește locuirea de tip individual periferic. Gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul redezvoltării moderne, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 15 - 18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al procesului de restructurare aflat în desfășurare. Specific e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice”.

4.5 Destinația clădirilor.

Destinația construcției existente, nr. cadastral 340343-C1:

strada Profesor Victor Babeș nr. 39-39A:

- denumire: Marty Society;
- funcțiune: construcții industriale și edilitare;

În zona adiacentă zonei studiate funcțiunile construcțiilor învecinate sunt:

strada Profesor Victor Babeș nr. 12:

- denumire: New Croco;
- funcțiune: restaurant;

strada Profesor Victor Babeș nr. 35:

- denumire: Capitolina City Chic Hotel;
- funcțiune: hotel;

strada Profesor Victor Babeș nr. 37:

- denumire: proprietate privată;
- funcțiune: locuință;

strada Profesor Victor Babeș nr. 41:

- denumire: Universitatea de Medicină și Farmacie Iuliu Hațieganu Cluj-Napoca;
- funcțiune: unitate de învățământ;

strada Profesor Victor Babeș nr. 43:

- denumire: Spitalul Clinic Județean de Urgență: corpuri: Pavilion Central Neurologie, Secția Clinică Neurologie I, Secția Clinică Neurologie II, Secția Clinică Neurochirurgie, Secția Clinică

A.T.I. II Neurochirurgie, Secția Clinică Psihiatrie I, Secția Clinică Psihiatrie II, Secția Clinică Psihiatrie III;

- funcțiune: unități sanitare;

strada Neagră nr. 15:

- denumire: proprietate privată;

- funcțiune: locuință;

strada Ion Creangă nr. 8:

- denumire: proprietate privată;

- funcțiune: locuință;

strada Ion Creangă nr. 10:

- denumire: proprietate privată;

- funcțiune: locuință;

strada Ion Creangă nr. 12:

- denumire: Facultatea de Farmacie Cluj-Napoca;

- funcțiune: unitate de învățământ;

strada Ion Creangă nr. 34-36:

- denumire: Institutul Oncologic Profesor Dr. Ion Chiricuță Cluj-Napoca;

- funcțiune: spital;

strada Ion Creangă nr. 46:

- denumire: Grădinița cu Program Prelungit "Albă Ca Zăpada" Cluj-Napoca;

- funcțiune: grădiniță;

4.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor.

În zona studiată există terenuri ce se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local (str. Profesor Victor Babeș, str. Neagră);

- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice și/ sau juridice;

Imobilul analizat este înscris în Cartea Funciară nr. 340343 Cluj-Napoca, nr. cadastral 340343; acesta se află în proprietatea beneficiarului Marty Pan s.r.l. reprezentată prin SUCIU Marcelus-Lucian (CNP 1760414120655).

4.7 Concluzii studiu geotehnic.

Fundațiile se vor încastra în stratul de nisip/ nisip argilos cafeniu, îndesare medie, cu rar pietriș, la cota de fundare $D_{F=}$ - 3,50m față de cota terenului natural. La predimensionarea fundațiilor, pentru calculul terenului de fundare se va considera valoarea: $p_{conv} = 250kPa$.

Calculul final al capacității portante a terenului de fundare se va realiza conform normei SR EN 1997/1:2004, condiții drenate.

4.8 Accidente de teren.

Se interzice săparea în taluz liber. Este necesară realizarea unor sprijiniri din piloți secanți calculați la împingerea pământului luând în considerare toate ipotezele de încărcare (construcții existente, seism, nivel apa subterană, etc). Calculul se va face și la starea limită de deformație limitându-se deformațiile terenului și a clădirilor învecinate la maxim 15mm.

În orizontul grosier – stratul de fundare, există trovanți la diferite cote și poziții în plan. Executarea piloților va fi mult îngreunată de acești trovanți. Utilajele de forat trebuie să fie echipate pentru a putea disloca/

sparge trovanții care intră în grupa VI de săpare conform normei de deviz pentru executarea forajelor de apă Ij.

Datorită existenței concrețiunilor grezoase (trovanți), care constituie puncte de rigiditate maximă în comparație cu nisipul ce-i înglobează, întreaga structură se va conforma astfel încât să preia tasări neuniforme. Trovanții de contact se vor excava.

4.9 Adâncimea apei subterane.

Apa subterană a fost interceptată în forajele executate la cote cuprinse între - 5,70m (F102), și - 6,00m (F101) de la cota terenului existent. Apa subterană prezintă agresivitate chimică sulfatică slabă (clasa de expunere XA1).

Ape de infiltrație pot să apară la orice nivel, fapt ce impune hidroizolarea substructurii. Se atrage atenția asupra fenomenului de sufozie ce poate să apară în stratele nisipoase în cazul existenței unui gradient hidraulic; se impune conformarea structurii astfel încât să poată prelua tasări neuniforme important.

În perioadele bogate în precipitații pot apare curgeri subterane importante la orice nivel.

Se atrage atenția asupra nivelului de apă care în perioadele cu precipitații mari poate crește până la cota - 2,00m și conduce la subspălarea terenului din amonte.

Se vor prevedea puțuri pe amprenta săpăturii pentru evacuarea apelor subterane. Evacuarea apei se va face utilizând filtre corespunzătoare pentru evitarea antrenării hidrodinamice a particulelor minerale mai fine.

4.10 Parametrii seismici caracteristici zonei.

Zonarea seismică.

Construcția este amplasată în municipiul Cluj-Napoca. Zona seismică de amplasament, indicată în P100-1/2013, are accelerația orizontală a terenului $a_g = 0,10g$ corespunzătoare unui interval de recurență de 100 de ani și cu o perioadă de colț $T_c = 0,7s$.

Corpul de clădire propusă se încadrează în clasa a III-a de importanță și expunere la cutremur. ($\square I = 1,0$).

Acțiunea zăpezii.

Conform Cod CR 1-1-3/2012, harta de zonare a încărcării din zăpadă încadrează municipiul Cluj-Napoca în zona cu greutatea de referință $g_{tn} = 1,5kN/m^2$ - pentru intervalul mediu de recurență IMR= 50 ani.

Acțiunea vântului.

Conform Cod CR 1-1-4/2012, harta de zonare a încărcării din vânt, municipiul Cluj-Napoca are presiunea dinamică de bază, stabilizată la înălțimea de 10m deasupra terenului, de $0,50 kN/m^2$.

Zona climatică.

Conform hărții de zonare climatică, temperatura convențională de calcul pe timp de iarnă T_e , iarna este de $-18^\circ C$, municipiul Cluj-Napoca fiind încadrat în zona III.

4.11 Analiza fondului construit existent.

În zona propusă pentru amplasarea noii construcții există un fond construit, astfel:

- imobil strada Profesor Victor Babeș nr. 12:
 - denumire: New Croco;
 - nr. cadastral: 272050, 272050-C1;
 - regim de înălțime: P+1+Terasă;
- imobil strada Profesor Victor Babeș nr. 35:
 - denumire: Capitolina City Chic Hotel;
 - nr. cadastral: 256551, 256551-C1;
 - regim de înălțime: P+3;

- imobil strada Profesor Victor Babeș nr. 37:
 - denumire: proprietate privată;
 - nr. cadastral: 259520, 259520-C1;
 - regim de înălțime: P respectiv P+1;
- imobil strada Profesor Victor Babeș nr. 41:
 - denumire: Universitatea de Medicină și Farmacie Iuliu Hațieganu Cluj-Napoca;
 - nr. cadastral: 275615, 275615-C1;
 - regim de înălțime: S+P+E;
- imobil strada Profesor Victor Babeș nr. 43:
 - denumire: Spitalul Clinic Județean de Urgență: corpuri: Pavilion Central Neurologie, Secția Clinică Neurologie I, Secția Clinică Neurologie II, Secția Clinică Neurochirurgie, Secția Clinică A.T.I. II Neurochirurgie, Secția Clinică Psihiatrie I, Secția Clinică Psihiatrie II, Secția Clinică Psihiatrie III;
 - nr. cadastral: 336909;
 - cod LMI: CJ-II-m-B-07272;
 - regim de înălțime: variabil;
- imobil strada Neagră nr. 15:
 - denumire: proprietate privată;
 - nr. cadastral: fără actualizare în baza de date a oficiului de cadastru;
 - regim de înălțime: P+1+M;
- imobil strada Ion Creangă nr. 8:
 - denumire: proprietate privată;
 - nr. cadastral: 290818, 290818-C1;
 - regim de înălțime: S+P;
- imobil strada Ion Creangă nr. 10:
 - denumire: proprietate privată;
 - nr. cadastral: fără actualizare în baza de date a oficiului de cadastru;
 - regim de înălțime: S+P;
- imobil strada Ion Creangă nr. 12:
 - denumire: Facultatea de Farmacie Cluj-Napoca;
 - nr. cadastral: 275615-C1;
 - regim de înălțime: S+P+3E;
- imobil strada Ion Creangă nr. 34-36:
 - denumire: Institutul Oncologic Profesor Dr. Ion Chiricuță Cluj-Napoca;
 - nr. cadastral: 273007, 273007-C1, 273007-C2, 273007-C3, 273007-C4, 273007-C5;
 - regim de înălțime: variabil;
- imobil strada Ion Creangă nr. 4-6:
 - denumire: Grădinița cu Program Prelungit "Albă Ca Zăpada" Cluj-Napoca;
 - nr. cadastral: 340913, 340913-C1;
 - regim de înălțime: S+P+2E;

4.12 Echipare existentă.

Zona este echipată din punct de vedere tehnico-edilitar, astfel: rețele de alimentare cu apă potabilă, rețele de canalizare, rețele de alimentare cu energie electrică, rețele de alimentare cu gaze naturale, rețele de telefonie/ rețele de telecomunicații, cablu tv/ internet după cum urmează:

4.12.1 Rețele de alimentare cu apă potabilă.

În momentul întocmirii prezentei documentații, corpul de clădire 340343-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de alimentare cu apă potabilă amplasată în strada Profesor Victor Babeș.

4.12.2 Rețele de canalizare.

În momentul întocmirii prezentei documentații, corpul de clădire 340343-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de canalizare amplasată în strada Profesor Victor Babeș.

4.12.3 Rețele alimentare cu energie electrică.

În momentul întocmirii prezentei documentații, corpul de clădire 340343-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă pe strada Profesor Victor Babeș.

4.12.4 Rețele alimentare cu gaze naturale.

În momentul întocmirii prezentei documentații, corpul de clădire 340343-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de alimentare cu gaze naturale amplasată în strada Profesor Victor Babeș.

4.12.5 rețele cabluri telecomunicații, catv.

În momentul întocmirii prezentei documentații, corpul de clădire 340343-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de telecomunicații existentă în str. Profesor Victor Babeș.

5 REGLEMENTĂRI.

5.1 Obiective noi solicitate prin tema-program.

Prin prezenta documentație, PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism respectiv Consiliului Local al Municipiului Cluj-Napoca aprobarea unui Regulament de Construire pentru realizarea unei construcții cu caracter definitiv pe teren.

Prin tema de proiectare, beneficiarul/ inițiatorul, Marty Pan s.r.l. reprezentată prin domnul SUCIU Marcelus-Lucian a solicitat întocmirea documentației "DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ C1, CONSTRUIRE IMOBIL FUNCȚIUNE MIXTĂ (SPAȚII COMERCIALE/ SPAȚII MEDICALE ȘI LOCUINȚE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE TEREN" având următoarele obiective pentru parcela studiată:

- desființare corp de clădire existent 340343-C1;
- construire imobil funcțiune mixtă: locuințe + spații comerciale/ medicale;
- construire nivel/ (e) subterane destinate parcări;
- construire împrejmuire proprietate;
- amenajare teren/ curte, amenajare parcări;

5.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.

Amplasarea și funcționalitatea construcției propuse sunt în concordanță cu tema de proiectare, cu resursele urbanistice oferite de parcelă și de asemenea, cu cerințele specifice de derulare a investiției.

Funcțiunea construcției propuse va fi mixtă, astfel:

- PARTER - spații comerciale/ spații medicale - cca. 170,00mp utili;
- ETAJ 1, 2, 3 și Er – locuințe/ unități locative - câte 4 apartamente/ nivel având suprafețe utile cuprinse între 55,00 și 65,00mp;

Imobilul nou propus, va avea o arie construită de 366,00mp și va fi amplasat față de limitele de proprietate astfel:

- pe latura de VEST, NORD-VEST (vecini parcelă proprietari nr. cadastral 331139, drum public - strada Profesor Victor Babeș pe o distanță de 16,68m₆₋₁₁) - corpul de clădire propus se va amplasa în aliniament, în front continuu (închis);
- pe latura de NORD (vecini parcelă proprietari nr. cadastral 340343 și respectiv nr. cadastral necunoscut pe o distanță de 64,256m₃₂₋₆) - corpul de clădire propus se va dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de 23,87m de la aliniament; pe parcela învecinată există calcane;
- pe latura de EST (vecini parcelă proprietari nr. cadastral necunoscut pe o distanță de 12,703m₂₉₋₃₂) - corpul de clădire propus se va amplasa la o distanță de cca. 39,83m și respectiv 46,08m față de limita de proprietate;
- pe latura de SUD, SUD-EST (vecini parcelă proprietari nr. cadastral 275615 și respectiv nr. cadastral necunoscut pe o distanță de 72,294m₁₁₋₂₉) – corpul de clădire propus se va dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de 23,93m de la aliniament; pe parcela învecinată există calcane;

Clasa de importanță a construcției proiectate este: III (normal), conform prescripțiilor P 100 /92.

Categoria de importanță este "construcții de importanță normală", categoria "C", în conformitate cu Hotărârea Guvernului nr. 261/ 1994.

Construcția proiectată are gradul III de rezistență la foc.

Clădirea nou propusă va avea subsol, se va executa Adăpost de protecție civilă.

5.3 Capacitate, suprafață și conformarea construcțiilor.

Corpul de clădire propus va avea în plan următoarele dimensiuni:

- lungime: 23,78m ... 23,93m;
- lățime: 16,15m ... 16,68m (front la strada Profesor Victor Babeș);

	Funcțiune	Arie Construită	Arie Utilă
SUBSOL	17x parcări aferente apartamentelor	710,00mp	565,00mp
PARTER	spații comerciale/ spații medicale	365,00mp	175,00mp
ETAJ 1	4x apartamente	365,00mp	260,00mp
ETAJ 2	4x apartamente	365,00mp	260,00mp
ETAJ 3	4x apartamente	365,00mp	260,00mp
ETAJ R	4x apartamente	290,00mp	220,00mp

Notă: Suprafețele prezentate în tabelul de mai sus sunt estimative – acestea pot suferi anumite modificări. Suprafețele utile ale apartamentelor situate pe un nivel curent vor fi de cca. 55,00mp ... 65,00mp.

Numărul total de apartamente din corpul de clădire propus va fi de 16 unități locative.

conformare structurală.

Construcția va avea funcțiunea mixtă de servicii comerciale/ servicii medicale și locuințe; aceasta va avea regim de înălțime S+P+3E+E_R și va avea structura de rezistență alcătuită din cadre spațiale din beton armat. Pentru a prelua împingerile terenului și suprasarcina dată de clădirile învecinate, la subsol de vor executa perimetral pereți mulați s-au dispus diafragme de beton armat.

Structura de rezistență se va realiza din beton armat, clasă C25/30, turnat monolit.

Infrastructura.

La nivelul infrastructurii construcția propusă va fi alcătuită din fundații de suprafață de tip radier general, la cota de nivel -2,90 impusă de partiurile de arhitectură.

Radierul este realizat din beton armat clasa C25/ 30, are o grosime de 70cm și este rezemat mediul elastic. Clasa betonului este impusă de asigurarea condițiilor de durabilitatea a acestuia.

Radierul va fi armat pe ambele fețe și ambele direcții cu plase legate de armătură din bare de oțel B500C. Calculul de rezistență al acestora s-a efectuat utilizând eforturile obținute din diagramele înfășurătoare rezultate din calculul static, din gruparea fundamentală și din gruparea specială.

Suprastructura.

Structura de rezistență a suprastructurii clădirii este alcătuită din cadre spațiale – stâlpi și grinzi - din beton armat de clasă C25 /30.

Stâlpii cadrelor au dimensiunile secțiunii transversale de 40x40cm și 30x30cm. Armarea se va face cu bare longitudinale din oțel B500C și etrieri din B500C.

Planșeele clădirii sunt realizate din plăci și grinzi din beton armat de clasă C25/ 30. Plăcile au grosimea de 15cm la nivelele curente și grosime de 20cm la nivelul parterului în zona de circulație auto. Plăcile sunt armate pe două direcții. Armarea se va realiza folosind bare independente legate. Barele utilizate vor fi de tipul: pentru armături de rezistență oțel B500C. Golurile de instalații ce apar în planșeu se vor borda pe fiecare latură cu armăturile necesare preluării concentrărilor de eforturilor din zona respectivă.

Grinzile din beton armat clasa C25/ 30 au lățimea secțiunii transversale de 30cm, iar înălțimea lor variază între 40cm și 60cm, în funcție de deschiderea fiecărei dintre ele. Armarea grinzilor se va face cu bare longitudinale din oțel B500C și etrieri din B500C.

Circulația pe verticală este asigurată prin intermediul unui lift și a unei scări care este realizată din două rampe și un podest intermediar din beton armat de clasă C25/ 30. Rampele de beton armat și podestele, atât cele intermediare cât și cele de nivel vor avea o grosime de 15cm. Ascensorul este amplasat într-un puț din beton armat.

Acoperișul clădirii va fi de tip șarpantă lemn de rășinoase și învelitoare tablă fălțuită prevopsită.

Compartimentări.

La nivelul subsolului vor fi amenajate parcări pentru autoturisme, astfel că nu sunt necesare lucrări de compartimentare a spațiului.

La nivelul suprastructurii pereții de închidere vor avea grosime de 40cm și vor fi realizați din zidărie de cărămidă eficientă cu goluri verticale. Pereții de compartimentare vor fi realizați din zidărie de cărămidă cu goluri verticale cu grosime de 30 cm și cu grosime de 11,5cm. Golurile de uși și ferestre vor fi bordate la partea superioară cu buiandrugii prefabricați din beton armat precomprimat cu învelis ceramic.

Modelarea structurală.

În vederea efectuării calculului static și seismic se folosește un model spațial complex, în care au fost discretizate în element finit toate elementele structurale ale acestora (radier, diafragme de b.a., stâlpi, grinzi și plăci din b.a.).

Pentru a se putea asigura construcției cerințele de performanță conform Cod de proiectare seismică P100-1/2013, aceasta a fost verificată la două categorii de stări: stări limite ultime, corespunzătoare ruperii elementelor structurale, sau altor forme de cedare care pot pune în pericol siguranța vieții oamenilor, și stări limite de serviciu, care constau în dezvoltarea degradărilor până la un nivel, dincolo de care cerințele specifice de exploatare sunt depășite.

Încărcările la care va fi supusă în exploatare clădirea au fost dispuse în ipoteze de încărcare (permanente, utile, zăpadă, seism). Ipotezele corespunzătoare încărcărilor utile au fost alese în așa fel încât acestea să surprindă situațiile cele mai defavorabile pentru elementele structurale. Acțiunea seismului a fost surprinsă în trei ipoteze de încărcare corespunzătoare celor două direcții ortogonale și o direcție corespunzătoare diagonalei clădirii.

Ipotezele corespunzătoare acțiunilor ce pot apărea pe structură, au fost grupate apoi, în combinații de încărcări corespunzătoare grupării fundamentale și celei speciale. În gruparea fundamentală încărcările sunt considerate cu valorile de calcul, în timp ce în gruparea specială intervine acțiunea seismică, iar încărcările sunt luate cu valorile caracteristice. Din acestea s-a realizat o combinație care surprinde înfășurătoarea eforturilor secționale pentru fiecare element structural în parte. Această înfășurătoare redă valorile extreme ale eforturilor, pe baza cărora s-a făcut dimensionarea elementelor structurale.

5.4 Principii de compoziție.

S-au studiat variante de amplasare a unei construcții, de formă poligonală, tip paralelogram în plan cu dimensiuni de cca. 16,15m ... 16,68m x 23,78m ... 23,90m – conform plans de situație, anexat.

5.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții/ armonizarea cu cele existente.

Aspectul exterior al corpului de clădire nou propus, nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban; prin conformare, volumetrie și aspect exterior, nu intră în contradicție cu aspectul general al zonei și nu depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii (HG 525/ 1996, Art. 32).

Arhitectura corpului de clădire propusă este de factură modernă și exprimă caracterul programului.

Volumetria s-a conformat tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament/ aliniere.

Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

Raportul plin-gol este în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei. Pentru a determina o imagine urbană unitară s-au utilizat de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri

și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

5.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.

Construcția existentă având nr. cadastral 340343-C1 va fi desființată/ demolată în totalitate.

Soluții tehnice pentru protejarea clădirilor existente.

Clădirea nou proiectată este amplasată în imediata vecinătate a două clădiri existente pe latura sudică și o clădire pe latura nordică. Astfel, latura sudică a clădirii va fi alipită de o clădire existentă cu regim de înălțime S+P+2E+Pod și o clădire existentă cu regim de înălțime S+P+3E. Întrucât cota de fundare a clădirii propuse va fi amplasată sub cota de fundare a clădirilor învecinate se impune realizarea unui sistem de sprijinire a excavației pentru a evita efectarea siguranței structurale a clădirilor existente învecinate. Acest sistem de sprijiniri constă în realizarea unor pereți mulați din beton armat C25/ 30. La partea superioară, tronsoanele de pereți mulați vor fi continuizate cu o grindă radier, realizată din beton armat C25/ 30. Din grinda radier se vor dezvolta stâlpii din beton armat necesari realizării suprastructurii.

Astfel lucrările de infrastructură se vor realiza etapizat pentru a nu pune în pericol stabilitatea clădirilor învecinate:

1. Se vor realiza pereții mulați pentru protejarea excavației adânci;
2. Se va realiza grinda radier;
3. Se va realiza excavația pe nivelul subsolului;
4. Se va realiza radierul, asigurându-se încadrarea acestuia în pereții mulați perimetrali;
5. Se vor executa diafragmele întroare și stâlpii de la nivelul subsolului;
6. Se execută suprastructura clădirii.

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

Construcția propusă va avea acces direct la drumurile publice respectiv la strada Profesor Victor Babeș.

5.7.1 Accese pietonale.

Accesul pietonal se va realiza direct din strada Profesor Victor Babeș, lățimea trotuarului în dreptul nr. poștal 39-39A va fi de cca. 2,48m ... 3,38m.

Accesul în spațiile comerciale/ spațiile medicale, casa de scară aferentă apartamentelor, subsol, curtea interioară se va realiza prin intermediul unui gang pietonal dispus spre latura de SUD.

5.7.2 Accese carosabile.

Accesul carosabil se va realiza direct din strada Profesor Victor Babeș, lățimea accesului carosabil va fi de 3,30m. Gangul de acces va avea următoarele gabarite: cca. 3,30m x 24,00m cu o înălțime utilă liberă de cca. 4,00m. Intrarea/ ieșirea în curtea interioară va fi semaforizată.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelor se vor utiliza învelitorilor permeabile.

Conform P118/5 Normativul de siguranță la foc a construcțiilor, art. 2.9.5 – ”Curțile interioare neacoperite cu aria mai mare de 600mp și închise pe toate laturile de construcții, situate la nivelul terenului sau al circulațiilor carosabile adiacente ori la o diferență mai mică de 0,50m față de aceste circulații, se prevăd obligatoriu cu accese carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, cu gabarit de min. 3,80m lățime și 4,20m înălțime”.

Suprafața curții este 597mp astfel încât conform art. 2.9.5 din P118/5 Normativul de siguranță la foc a construcțiilor nu este necesar gang de acces pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu.

5.7.3 Parcări.

Necesarul de parcaje conform Anexei 2 la prezentul regulament, astfel:

- 16 apartamente cu suprafață sub 100mp – necesar: 16 locuri de parcare;
- spații servicii cu acces public cu suprafață utilă 170mp (1 loc de parcare pentru 35mp): – necesar: 5 locuri de parcare;

Propunere de parcaje: în interiorul parcelei studiate au fost prevăzute funcțiuni diferite: necesarul de parcaje a fost determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte, astfel:

- 16 apartamente/ unități locative cu suprafață utilă sub 100mp: 17 parcări amplasate la subsolul clădirii;
- 1 spațiu servicii cu acces public cu suprafață utilă 170,00mp: 6 parcaje amenajate la sol (la nivelul parterului);
- 16 parcări la nivelul solului pentru biciclete de marcă;

Accesul la locurile de parcare subterane va fi asigurat prin intermediul unui elevator dispus în curtea imobilului; intrarea/ ieșirea din curtea interioară/ strada Profesor Victor Babeș cu ajutorul unui sistem control acces semaforizat.

Pentru corpul de clădire nou propus, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul acestuia.

Parcajele amenajate la sol respectă normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5m față de ferestrele camerelor de locuit. Staționarea autovehiculelor în curtea clădirii, se realizează în fâșia de teren adiacentă aliniamentului/ alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

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

Amplasamentul noii construcții în cadrul parcelei, s-a propus luându-se în calcul atât forma parcelei, aliniamentul, situarea parcelei în raport cu parcelele alăturate, concluziile studiului/ raportului geologic efectuat, declivitatea terenului cât și cerințele beneficiarilor.

5.9 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea.

Țesutul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform.

Parcelarul este în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor ”moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc).

Specifică este organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17m.

Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. Este o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

5.10 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz).

Zona analizată prin documentația P.U.D. nu are probleme speciale de mediu și nu este previzibilă necesitatea întocmirii unui studiu de impact. Pe parcela în cauză nu există valori de patrimoniu care necesită protecție.

Nu există emisii sau deversări care să reprezinte surse de poluare.

Construcția propusă, ce face obiectul acestei documentații nu va influența semnificativ poluarea din zonă, și nu va influența semnificativ zona din punct de vedere ecologic. Îndepărtarea deșeurilor se va realiza periodic, în baza unui contract de salubritate dintre beneficiari și firma abilitată de a efectua astfel de servicii.

În amplasarea locului de depozitare și staționare a pubelelor vor fi respectate Normele de igienă privind mediul de viață al populației. Astfel, pubelele vor fi amplasate obligatoriu pe proprietate, într-un loc ce va oferi protecție vizuală.

5.11 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% (cca. 250,00mp) în cazul POT max = 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil).

5.12 Profiluri transversale caracteristice.

Terenul din cadrul zonei studiate este prezintă declinivitate, cu panta dinspre vest spre est (dinspre strada Profesor Victor Babeș spre latura posterioară a parcelei), diferența de nivel este de cca. 1,58m.

Construcția propusă va influența nesemnificativ traficul auto și pietonal din zonă, încadrându-se în limitele normale ale unui cartier urban.

Pentru buna desfășurare a activității spațiilor, în incinta obiectivului de investiție s-a prevăzut amenajarea unei platforme carosabile și parcaje, care vor avea declivitatea transversală de 1.0 %. dinspre clădire spre curte.

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

Corpul de clădire propus se va amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva - nu este necesară realinierea sau corecția prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, pentru a se realiza o realiniere locală.

Corpul de clădire se va alinia la o cornișă situată la înălțimea de max. 17 m de la nivelul trotuarului cu o variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- regimul de înălțime va fi (S)+P+3E+1R (ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m);

P.O.T. existent = 38,60%

P.O.T. propus = 39,70%

P.O.T. P.U.G. = 60,00%

5.14 Coeficientul de utilizare a terenurilor.

C.U.T. existent = 0,77

C.U.T. propus = 1,72

C.U.T. P.U.G. = 2,20

5.15 Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Zona este echipată edilitar complet. Corpul de clădire propus se va racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

Apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Nu se vor dispune aerian cabluri de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Terenul studiat va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Proiectului Tehnic și se va rezolva prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul necesității devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente.

5.15.1 Rețele de alimentare cu apă potabilă.

În zona studiată există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă dispus pe str. Profesor Victor Babeș, o conductă de apă conform Aviz de Amplasament emis/ eliberat de Compania de Apă Someș.

Alimentarea cu apă a obiectivului, pentru toate categoriile de consumatori, igienico- sanitari, tehnologici și pentru stins incendiu interior, se propune a se realiza, la nivelul debitelor de calcul, din rețeaua publică.

5.15.2 Rețele de canalizare.

Canalizarea menajeră a obiectivului de investiții se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare menajeră aflată pe strada Profesor Victor Babeș conform Aviz de Amplasament emis/ eliberat de Compania de Apă Someș.

Apele uzate menajere de la grupurile sanitare din spațiile propuse vor fi preluate gravitațional printr-o rețea din tuburi PVC (îmbinate cu mufe și garnitură) și cămine de vizitare din tuburi prefabricate, conform STAS 2448 cu capac și ramă fontă carosabile tip III (STAS 2308-81) și vor fi descărcate în canalizarea menajeră municipală.

Apele de ploaie de pe acoperișul clădirii, respectiv de la burlane considerate ape convențional curate vor fi evacuate în rețeaua existentă stradală aflată pe strada Profesor Victor Babeș. Apele de ploaie provenite de pe platforma de parcaj considerate ape pluviale convențional murdare vor fi trecute printr-un separator de hidrocarburi cu filtre după care vor fi evacuate în rețeaua existentă stradală aflată pe strada Profesor Victor Babeș.

5.15.3 Rețele de alimentare cu energie electrică.

În zona studiată există un sistem de alimentare cu energie electrică dispus pe strada Profesor Victor Babeș conform Aviz de Amplasament emis/ eliberat de Electrica S.A.

Alimentarea cu energie electrică, se va face din zona amplasamentului din rețeaua existentă de pe strada Profesor Victor Babeș, în baza studiului de soluție ce se va întocmi de s.c."ELECTRICA" S.A.

Instalațiile electrice aferente vor avea o putere instalată totală estimată ce va fi calculată în cadrul proiectului tehnic.

5.15.4 Rețele de alimentare cu gaze naturale.

În zona studiată există o rețea de alimentare cu gaze naturale dispus pe strada Profesor Victor Babeș conform Aviz de Amplasament emis/ eliberat de E.On GazS.A.

5.15.5 Rețele de alimentare cu energie termică.

În zona studiată nu există o rețea de distribuție a energiei termice.

Energia termică (apă caldă menajeră și încălzire) se va produce în centralele termice proprii, folosind combustibil gaz natural gaz natural.

Ventilația, climatizarea și instalațiile de frig se vor realiza conform proiectelor de specialitate care vor fi parte integrantă a proiectului de execuție cu detalii de execuție.

5.15.6 Rețele de telecomunicații.

În zona studiată există rețele de telecomunicații. Telefonizarea, internetul se va asigura dintr-un bransament realizat în baza proiectului de specialitate întocmit de TELEKOM sau furnizorii existenți în zonă.

5.16 Bilanț teritorial.

BILANȚ TERITORIAL.				
	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
1. Suprafața totală a zonei studiate, din care:	990,00	100,00	990,00	100,00
domeniul public	0,00	0,00	0,00	0,00
domeniu privat	990,00	100,00	990,00	100,00
DOMENIU PRIVAT.				
2.1. Suprafața construcții, din care:				
construcții	382,00	38,60	393,00	39,70
platforme gospodărești	0,00	0,00	4,00	0,40
2.2. Suprafețe circulații, din care:				
carosabile	280,00	28,20	225,00	22,70
piețonale	150,00	15,10	45,00	4,50
parcări	170,00	17,10	75,00	7,50
2.3. Suprafețe spații verzi, din care:				
spații verzi	0,00	0,00	250,00	25,20
3. Suprafața teren neamenajat				
	0,00	0,00	0,00	0,00

6 CONCLUZII.

6.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse.

Realizarea investiției propuse crează spații noi pentru servicii, crescând astfel gradul de confort pentru locuitorii municipiului Cluj-Napoca.

Prin realizarea obiectivului propus se creează locuri de muncă în mod direct și indirect, prin antrenarea unui număr de producători, furnizori, antreprenori, prestatori de servicii, atât în perioada de execuție cât și în perioada de exploatare a obiectivului.

Zona studiată se află în perimetrul istoric al Municipiului Cluj-Napoca.

6.2 Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

- Aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu de către Comisia Tehnică de Amenajare a Teritoriului și Urbanismului respectiv Consiliul Local Cluj-Napoca și întocmirea Proiectului Tehnic pentru obținerea Autorizației de Construire;
- Respectarea în faza de proiectare a condițiilor impuse prin Avize și Acorduri;
- Respectarea în faza de construire a proiectului autorizat și consultarea proiectantului la fazele determinante conform normativelor în vigoare;

6.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.

Materializarea propunerilor prezentei documentații va contribui la dezvoltarea zonei, păstrându-i funcțiunea predominantă de servicii și locuințe; considerăm propunerile proiectului ca fiind benefice zonei.

7 ANEXE.

7.1 Tema program.

conform documente atașate.

7.2 Material fotografic.

conform material fotografic atașat.