

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE  
Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

# PUD

## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Amplasament: Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor Nr.13-15



BENEFICIAR: **AVIVA HOUSE SRL**  
CUI: 37096846, reprezentat prin  
**CIORTEA PAȘCU**  
CNP: 1460409120662  
Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca  
Str. Pompiliu Teodor Nr. 1A, et.1, ap.9

PROIECTANT GENERAL: **SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. Urb. TULOGDY László György**  
Cluj-Napoca, Str. Mărginașă nr.52, bloc C, ap.5  
J12/3851/2017, CUI: RO37782062  
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,  
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701  
tel/fax:0722396306, [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)  
[www.ektra.ro](http://www.ektra.ro)

ȘEF PROIECT: Arh. Urb. TULOGDY László  
FAZA: **PUD**

DATA: 2021 Septembrie



**EKTRA STUDIOS.R.L.**  
Cluj Napoca, str. Marginasa nr.52, bloc C, ap.5, jud. Cluj  
J12/3851/2017, CUI RO37782062  
RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE  
Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

## FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE**

AMPLASAMENTUL  
OBIECTIVULUI: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor Nr.13-15

BENEFICIAR: **AVIVA HOUSE SRL**  
**CUJ: 37096846, reprezentat prin**  
**CIORTEA PAȘCU**  
**CNP: 1460409120662**

ADRESA : Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca  
Str. Pompiliu Teodor Nr. 1A, et.1, ap.9

PROIECTANT GENERAL: **SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. Urb TULOGDY László György**  
Cluj-Napoca, Mărginașă nr.52, bloc C, ap.5  
J12/3851/2017, CUI: RO37782062  
Banca Transilvania, Cluj-Napoca,  
RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701  
tel/fax:0722396306, [info@ektra.ro](mailto:info@ektra.ro)  
[www.ektra.ro](http://www.ektra.ro)

ȘEF PROIECT: Arh. Urb. TULOGDY László  
FAZA: **PUD**

## LISTA CU SEMNĂTURI

ARHITECTURA: SC. EKTRA STUDIO SRL.  
Arh. Urb. TULOGDY Laszlo  
Arh. CRIȘAN Radu

ȘEF PROIECT: **Arh. Urb. TULOGDY Laszlo**



Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE  
Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

## **BORDEROU**

### **A. Piese scrise**

1. Foaie prezentare
2. Borderou
3. Memoriu tehnic
4. Certificat de Urbanism
5. Extras Cf- teren

### **B. Piese desenate**

#### **PUD**

U.1.	PLAN DE INCADRARE IN TERITORIU	sc. 1:2000
U.2.	PLAN DE INCADRARE IN PUG	sc. 1:2000
U.3.	PLAN DE SITUATIE EXISTENT	sc. 1:500
U.4.	PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1:500
U.5.	PLAN CU CIRCULATIA TERENURILOR	sc. 1:500
U.6.	PLAN REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500
U.7.	PLAN MOBILARE URBANISTICA	sc. 1:500
U.8.	PLAN MOBILARE FRONT STR. SIGHISOAREI	sc. 1:500
U.9.	PLAN PARCARE SUBTERANA	sc. 1:200
U.10.	ILUSTRARE URBANISTICA	-
U.11.	STUDIU DE INSORIRE	-



**EKTRA STUDIOS.R.L.**

Cluj Napoca, str. Marginasa nr.52, bloc C, ap.5, jud. Cluj

J12/3851/2017, CUI RO37782062

RO97 BTRL RONC RT04 0003 270

Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

## 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE</b>
AMPLASAMENTUL OBIECTIVULUI:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor Nr.13-15
BENEFICIAR:	<b>AVIVA HOUSE SRL</b> <b>CUI: 37096846, reprezentat prin</b> <b>CIORTEA PAȘCU</b> <b>CNP: 1460409120662</b>
ADRESA :	Județul Cluj, Municipiul Cluj-Napoca Str. Pompiliu Teodor Nr. 1A, et.1, ap.9
PROIECTANT GENERAL:	<b>SC EKTRA STUDIO SRL, Arh. Urb TULOGDY László György</b> Cluj-Napoca, Mărginașă nr.52, bloc C, ap.5 J12/3851/2017, CUI: RO37782062 Banca Transilvania, Cluj-Napoca, RO97 BTRL RONC RT04 0003 2701 tel/fax:0722396306, <a href="mailto:info@ektra.ro">info@ektra.ro</a> <a href="http://www.ektra.ro">www.ektra.ro</a>
ȘEF PROIECT:	Arh. Urb. TULOGDY László
FAZA:	<b>PUD</b>
Număr proiect:	<b>095/2020</b>

## 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obținerii avizului PUD pentru lucrarea "ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE", ce se situează în jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor Nr. 13-15.

Tema de proiect prevede punerea în valoare a terenului situat pe str. Zorilor Nr. 13-15, nr cf.:335982 prin realizarea unui imobil cu funcțiuni mixte, având regimul de înălțime S+P+4E.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE

SURSE DOCUMENTARE:	Baza topografică Certificat de urbanism PUG Cluj-Napoca
--------------------	---

Zona studiată se situează în intravilanul Municipiul Cluj-Napoca în Zona funcțională **M2** - zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

**S parcelă: 1384 mp**

UTR conform PUG: **M2**

**POT max = 70%**

**CUT max= 2.2**

**M2 – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.**

### 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Nu este cazul.



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. Regimul juridic

Terenul pe care se propune amplasarea construcției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în proprietate privată, înscris în CF nr. 335982, nr cad: 335982, 335982-C1, 335982-C2, 335982-C3, 335982-C4 în suprafață de 1384 mp.

**Parcela este situată în UTR M2 conform PUG.**

#### 3.2. Regimul economic

##### UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, sănătate, de turism. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.

##### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Eventualele diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru servicii publice/de interes public se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Elementele aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca funcționarea acestora să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);
- accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă/secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul. Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:
  - să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;
  - să aibă acces public limitat (ocazional);
  - să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;
  - activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței.

##### UTILIZĂRI INTERZISE

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;  
 Depozitare en gros;  
 Depozitare de materiale re folosibile;  
 Comerț en detail în clădiri independente, mall;  
 Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine/ferestre;  
 Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;  
 Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;  
 Ansambluri monofuncționale rezidențiale;  
 Locuire de tip individual;  
 Construcții provizorii de orice natură;  
 Instalații/utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;  
 Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare; Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2; Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### 3.3. Regimul tehnic

PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)  
**POT maxim = 70%**  
 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)  
**CUT maxim= 2.2**  
 UTR: M2  
 S teren= 1384 mp

##### REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos. Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcurii, organizarea mpbilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru rețeaua de străzi se vor aplica profile transversale unitare (cf. Anexei 6).

Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum 2 laturi. Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întreg ansamblul. Utilitățile se vor introduce în totalitate în subteran.

### **3.5. Accesibilitate la căile de comunicație**

Accesul pietonal se realizează de pe str. Zorilor, str. Sighișoarei și str. Curcubeului, respectiv accesul auto se realizează de pe str. Curcubeului.

### **3.6. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

La data întocmirii documentației pe terenul studiat cu suprafața de 1384 mp există 4 cladiri cu regim de înălțime P, respectiv P+1. Acestea urmează a fi demolate în baza AD NR. 143 din data de 28.11.2019.

Suprafața construită existentă: 899 mp  
 Suprafața desfășurată existentă: 1292 mp  
 POT existent : 64.96%  
 CUT existent: 0.93

Regimul de înălțime existent: P, P+1

nr. de apartamente existente: 0  
 nr. locuri de parcare existente: 0

### **3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.**

Perimetrul investigat se află în zona sudică a Podișului Someșan, într-o zonă colinară a municipiului Cluj-Napoca, la limita nordică a dealului Feleacu. Elevația terenului în perimetrul investigat variază între cca. 433-438 m (NMN).

Perimetrul investigat este delimitat la est de strada Curcubeului și de o clădire (P+E+M), la vest de strada Zorilor, la nord de strada Sighișoarei, iar la sud de un teren cu două construcții (P și Sp+P).

Terenul din perimetru este relativ plan, în cea mai mare parte betonat. În perimetru există 4 corpuri de clădire (Corp 1-4) cu regim de înălțime P+E (Corp 1), respectiv P (Corp 2-4). Toate cele 4 corpuri de clădire urmează a fi demolate. În locul acestora s-a propus o clădire cu regim de înălțime S+P+4E.

Având în vedere litologia și indicii geotehnici determinați se recomandă:

- se poate avea în vedere un sistem de fundare directă;
- se poate considera ca teren de fundare stratul de argilă/argilă prăfoasă, cafeniu închisă, plastic vârtoasă și stratul de argilă prăfoasă, cenușie-gălbuie, plastic vârtoasă;
- ținând cont de stratificația încrucișată identificată la nivelul amplasamentului, se pot defini două zone de lucru: zona nordică, respectiv zona sudică;
- pentru zona nordică se poate considera ca teren de fundare stratul de argilă/argilă prăfoasă, cafeniu închisă, plastic vârtoasă;
- adâncimea minimă de fundare, pentru zona nordică, va fi de  $D_f=1.20$  m de la cota terenului sistematizat, cu o încăstrare minimă de 0.20 m în stratul de argilă/argilă prăfoasă, cafeniu închisă, plastic vârtoasă;
- presiunea convențională de bază pentru stratul de argilă/argilă prăfoasă, cafeniu închisă, plastic vârtoasă, identificat în zona nordică este estimată la  $P_{conv}= 350$  kPa (cf. NP112/14)
- pentru zona sudică se poate considera ca teren de fundare stratul de argilă prăfoasă, cenușie-gălbuie, plastic vârtoasă;
- având în vedere activitatea ridicată (PUCM) a argilei prăfoasă, cenușie-gălbuie, plastic vârtoasă din zona sudică adâncimea minimă de fundare pentru zona sudică, va fi de  $D_f= 2.00$  m de la cota terenului sistematizat (cf. NP126:2012), cu o încăstrare minimă de 0.20 m în stratul de argilă prăfoasă, cenușie-gălbuie, plastic vârtoasă;
- presiunea convențională de bază pentru stratul de argilă prăfoasă, cenușie-gălbuie, plastic vârtoasă, identificat în zona sudică este estimată la  $P_{conv}= 260$  kPa (cf. NP112/14);
- în alegerea sistemului de fundare și a adâncimilor de fundare se va ține cont de influența asupra fundațiilor învecinate;
- luând în considerare că săpătura se va realiza într-o zonă urbană delimitată de proprietăți private cu imobile și străzi, se va asigura stabilitatea săpăturilor pentru fundații prin lucrări de sprijinire conform NP124/2010;
- la executarea fundațiilor se va asigura drenarea și evacuarea corespunzătoare a apelor pluviale și subterane (dacă apar) pe întreaga suprafață a săpăturilor;
- se vor prevedea racorduri elastice și etanșe pentru conductele de apa ce intră și iese din clădire;



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

- se vor executa lucrări de hidrozolații precum și un sistem permanent de drenare și evacuare a apelor pluviale precum și a celor subterane pentru evitarea apariției de infiltrații în zona fundațiilor, ceea ce ar conduce în timp la degradarea acestora;
- se va solicita prezența inginerului geotehnician pe parcursul executării lucrărilor de fundații de câte ori este nevoie, și obligatoriu pentru confirmarea naturii terenului și cotei de fundare.

### **3.7. Accidente de teren**

Geometria terenului: diferența de nivel maximă pe lungimea terenului este de: cca 5m. Nu există accidente ale terenului natural.

### **3.8. Adâncimea apei subterane**

Apa subterană a fost interceptată la adâncimea de 0.80 m sub formă de infiltrații.

### **3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Zonă seismică grad F caracterizată printr-o valoare a perioadei de colț de  $T_c=0,7$  secunde.

### **3.10. Analiza fondului construit existent**

Terenul în studiu are front la străzile Zorilor, Sighișoarei, respectiv Curcubeului. Construcțiile din zonă au regim de construire mixt.

Vecinătăți:

Nord:	drum public str. Sighișoarei, proprietăți private
Sud :	proprietăți private, calcan, clădire Sp+P, respectiv calcan, clădire P
Est:	drum public str. Curcubeului, proprietate privată, calcan, clădire P+E+M
Vest:	drum public str. Zorilor

### **3.11. Echipare edilitară existentă**

În zonă există toate rețelele de echipamente edilitare (apă, canalizare, rețea electrică, gaz, telefonizare). Clădirea propusă va fi racordată la acestea.

### **3.12. Bilanț teritorial existent**

BILANT TERITORIAL -	SITUATIA EXISTENTA	
	%	mp
CONSTRUCTII	65.00	899
CIRCULATII PIETONALE/AUTO	31.00	429
ZONE VERZI	4.00	56
TOTAL	100.00	1384
P.O.T.	<b>64.96%</b>	
C.U.T.	<b>0.93</b>	



Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiective noi solicitate prin tema de proiectare**

Se propune ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

Funcțiuni propuse: locuire, comerț.

#### **Regimul de aliniere față de proprietățile vecine:**

Clădirea propusă se va amplasa la următoarele distanțe minime față de vecinătăți:

- Nord: pe limita de proprietate în aliniament, respectând profilul stradal de 12m propus
- Est: alipire de calcan existent (conf. Situația existentă), respectiv retragere 15.15m față de limita proprietate
- Sud: alipire de calcan existent (conf. Situația existentă)
- Vest: pe limita de proprietate în aliniament (conf. Situația existentă)

### **4.3. Capacitate, suprafață desfășurată**

Suprafața construită propusă= 692 mp

Suprafața desfășurată propusă: 2770 mp

POT maxim admis: 70%

**POT propus: 50%**

CUT maxim admis: 2.2

**CUT propus: 2**

Regimul de înălțime propus: S+P+4E

Funcțiuni propuse: locuire, comerț

### **4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

*Distanța față de construcțiile existente pe parcelă:* nu este cazul.

*Determinarea soluției de organizare arhitectural urbanistice*

Criteriile principale de amplasare sunt:

- adaptarea la teren a clădirilor propuse, configurația secțiunilor va prelua panta terenului;
  - integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent;
  - materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
  - asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare:
- 30 locuri.**

### **4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte și amenajări exterioare.

### **4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Se vor demola construcțiile existente în baza AD NR. 143 din data de 28.11.2019.

### **4.7. Modul de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Accesul pietonal se realizează de pe str. Zorilor, str. Sighișoarei și str. Curcubeului, respectiv accesul auto se realizează de pe str. Curcubeului.

Nr. locuri de parcare: **30 locuri de parcare.** Dimensiunea în plan al unui parcaj este de 2,5x5,0m, iar suprafața totală a parcajelor este de de 375mp.

Circulațiile pietonale vor fi realizate din dale prefabricate pozate pe un pat de nisip.

### **4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural existent**

Se vor amenaja spații verzi adiacente construcției și se va realiza o suprafață înierbată și un loc de joacă pentru copii.

### **4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de acesta**

Nu este cazul.

### **4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și diminuarea poluării**

Centralele termice vor fi omologate conform legislației în vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.





Denumire proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasament:	Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

#### 4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu s-au realizat funcțiuni publice.

#### 4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Vezi punct 4.8.

#### 4.13. Profiluri transversale caracteristice

Conform planșă Reglementări Propuse.

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Diferența de nivel pe lungimea parcelei este de aproximativ 5m.

Pentru evacuarea apelor pluviale în PROIECTUL DE EXECUȚIE INSTALAȚII vor fi prevăzute soluții de canalizare a apelor pluviale și menajere.

#### 4.15. Regimul de construire, coeficientul de utilizare al terenului

##### Suprafață teren: 1384mp

Suprafață construită propusă: 692 mp

Suprafață desfășurată propusă: 2770 mp

POT propus: 50%

CUT propus: 2

Regimul de înălțime propus: S+P+4E

Funcțiuni propuse: locuire, comerț

Înălțime maximă cornișă: 20 m

Înălțime maximă coamă: 20 m

BILANT TERITORIAL -	SITUAȚIA EXISTENTA	
	%	mp
CONSTRUCTII	65.00	899
CIRCULATII PIETONALE/AUTO	31.00	429
ZONE VERZI	4.00	56
<b>TOTAL</b>	<b>100.00</b>	<b>1384</b>
<b>P.O.T.</b>	<b>64.96%</b>	
<b>C.U.T.</b>	<b>0.93</b>	

BILANȚ TERITORIAL -	SITUAȚIA PROPUȘĂ	
	%	mp
CONSTRUCȚII	50.0	692
CIRCULAȚII PIETONALE/AUTO	18.0	247
ZONE VERZI	15.0	208
ZONE VERZI PESTE SUBSOL	17.0	237
<b>TOTAL</b>	<b>100.0</b>	<b>1384</b>
<b>P.O.T. Propus</b>	<b>50.0%</b>	
<b>C.U.T. Propus</b>	<b>2</b>	

#### 4.16 Asigurarea utilităților

Apa potabilă: proprietatea va fi racordată la rețeaua de apă potabilă.

Canalizarea apelor pluviale: proprietatea va fi racordată la rețeaua de canalizare .

Canalizarea apelor menajere: proprietatea va fi racordată la rețeaua de canalizare a apelor menajere.

Asigurarea gazului natural: proprietatea va fi racordată la rețeaua de gaze naturale.

Asigurarea telecomunicațiilor: proprietatea va fi racordată la rețeaua de telecomunicații.

Asigurarea energiei electrice: proprietatea va fi racordată la rețeaua de energie electrică.

Se va asigura paratraznet conform normativelor în vigoare.

**PENTRU TOATE INSTALAȚIILE DESCRISE MAI SUS SE VOR REALIZA PROIECTE DE EXECUȚIE CONFORM NORMATIVELOR.**

#### 4.17 Concluzii studiu de însorire

Conform planșă anexată, reiese că în data de 22 decembrie (la solstițiul de iarnă) clădirile din vecinătate nu sunt afectate de clădirea propusă și beneficiază de lumină naturală directă mai mult de 1.5h la data respectivă (conform aliniatului (1), Art. 3 din Ordinul 119/2014 emis de Ministerul Sănătății pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației).



Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE  
Amplasament: Municipiul Cluj-Napoca, str. Zorilor nr.13-15

## 5. CONCLUZII

Se propune ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE, CONSTRUIRE IMOBILE CU FUNCȚIUNI MIXTE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE. Proiectul propus se va realiza folosind materialele cu un grad ridicat de calitate și rezolvări tehnice contemporane.

Septembrie 2021

Intocmit:  
Șef proiect:

Arh. CRIȘAN Radu  
Arh. Urb. TULOGDY László György  
EKTRA STUDIO SRL

