

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea obiectului de investiții:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV, SHOWROOM ȘI MICĂ PRODUCȚIE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE ȘANTIER

Amplasament:

Str. Vlad Țepeș nr. 9, Cluj-Napoca, jud. CLUJ

Beneficiari:

AQUA D&P INDUSTRIES SRL

Proiectant general:

S.C. „ARHIPRO ARHITECTURA” S.R.L.
• str. Iașilor • nr. 20 • et.2 • Cluj-Napoca • 400146
• Tel/Fax: 0264-432922 • 0744-667760

Număr proiect: 454/2020

Faza de proiectare : PUD.

Data elaborării: martie 2022

BORDEROU

1. PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou
- Lista semnături
- Memoriu justificativ PUD

ACTE

1. Dovada achitării tarifului de exercitare a dreptului de semnătură RUR
2. Extras CF și date identificare Beneficiar
3. Certificat de urbanism nr. 1412 din 05.05.2021
4. Plan topografic vizat de Oficiul de Cadastru
5. Studiu geotehnic
6. Avize și acorduri conform CU:
 - aviz amplasament SC ELECTRICA SA
 - aviz amplasament SC COMPANIA DE APĂ SOMEȘ SA
 - aviz amplasament SC Del Gaz Grid SA
 - act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului
 - aviz sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014
 - aviz Autoritatea Aeronautică Civilă Română

2. PIESE DESENATE:

<u>•NR PLANȘĂ</u>	<u>•DENUMIRE PLANȘĂ</u>	<u>•SCARA</u>
A.01	Plan de încadrare în zonă	1:10000
A.02	Plan – situația existentă	1: 500
A.03	Reglementări urbanistice	1: 200
A.04	Rețele edilitare	1: 500
A.05	Proprietatea asupra terenurilor și circulația terenurilor	1: 500
A.06	Plan cu ilustrarea urbanistică a soluției	

MEMORIU JUSTIFICATIV – FAZA PUD**1. DATE GENERALE****1.1. Date de recunoaștere a documentației****DENUMIREA INVESTIȚIEI**

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE SEDIU ADMINISTRATIV, SHOWROOM ȘI MICĂ PRODUCȚIE, ÎMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE ȘANTIER

AMPLASAMENT

Str. Vlad Țepeș nr. 9, Cluj-Napoca, jud. CLUJ

BENEFICIARI

AQUA D&P Industries SRL

PROIECTANT GENERAL

S.C. „ARHIPRO ARHITECTURA” S.R.L.

• str. Iașilor • nr. 20 • et.2 • Cluj-Napoca • 400146

• Tel/Fax: 0264-432922 • 0744-667760

Data elaborării: martie 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului și se referă la un teren situat pe str. Vlad Țepeș nr. 9, în municipiul Cluj-Napoca. Scopul documentației este de a reglementa la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu parcela beneficiarului, în vederea construirii unui sediu administrativ, showroom și mică producție, împrejmuirii terenului și organizării de șantier. Proiectul are ca și scop amplasarea pe parcelă a construcției, dimensionarea clădirii propuse, stabilirea aspectului arhitectural al acesteia, soluționarea accesului, amenajarea terenului, în acord cu prevederile stipulate în PUG Cluj-Napoca.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Amplasamentul studiat prin prezenta documentație se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, jud. Cluj. Acesta este mărginit la nord de strada Vlad Țepeș, o arteră secundară de circulație, la vest

de două proprietăți, identificate prin CAD nr. 273028, respectiv CAD nr. 267895, la sud de o proprietate identificată prin CAD 340217, iar la est de o proprietate care nu este cadastrată în prezent.

Terenul se identifică prin CF nr. 260718 și nr. cadastral 260718. Pe acest teren nu există construcții. Accesul pe parcelă se face de pe strada Vlad Țepeș.

3.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Parcela studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, conform PUG Cluj-Napoca. Terenul se încadrează în UTR RrEt, Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării zonă de activități economice cu caracter terțiar.

Folosința actuală a terenului este curți construcții, conform extrasului de carte funciară nr. 260718.

Funcțiunea dominantă: mixaj funcțional între funcțiunea de locuire și funcțiuni economice de tip terțiar.

Legat de utilizarea funcțională, sunt permise funcțiuni economice de tip terțiar: administrative, financiar-bancare, comerciale (showroom), servicii cu acces public, profesionale sau manufacturiere, servicii medicale, hoteluri sau activități de cercetare. Sunt permise și activități de mică producție, cu condiția ca acestea să fie parte a unei activități de tip comercial, iar producția să fie desfășurată preponderent în această locație. De asemenea, spațiile de producție nu trebuie să fie dispuse spre spațiile publice, iar nivelul de poluare trebuie să se încadreze în limitele admise pentru această zonă.

Caracteristicile parcelelor:

Se consideră construibile acele parcele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: are front la stradă, lungimea frontului este mai mare sau egală cu 15m, adâncimea mai mare decât frontul la stradă, iar suprafața terenului mai mare sau egală cu 450 mp.

Condiții de amplasare:

Clădirile se vor amplasa în retragere cu 5m față de aliniament, în regim de construire deschis în lungul străzilor secundare, cu două benzi de circulație, așa cum este strada Vlad Țepeș.

Clădirile situate pe străzi secundare, cu două benzi de circulație (str. Vlad Țepeș), se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță mai mare sau egală cu 4,5 m.

Retragerea clădirilor față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6m.

Circulații și accese:

De regulă, o parcelă va beneficia de un singur acces carosabil la drumul public. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora. Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

Staționarea autovehiculelor:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform anexei 2 la Regulamentul local de urbanism al PUG Cluj-Napoca. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte. Se interzice parcarea autovehiculelor pe fâșia de teren din aliniament și clădiri. Spațiile libere și plantate nu pot fi diminuate pentru amenajarea de spații de parcare.

Înălțimea maxim admisă a clădirilor:

Pe străzile secundare, cu două benzi de circulație, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 12 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 16 m, respectiv regimul de înălțime (1-3S) +P+2 +1R; ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80m

(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă doar dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterul zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament/aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri, începând de la înălțimea de 4.00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, 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%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materiale de finisaj – tencuieli lise, placaje pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale/necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în anexa 3 la RLU PUG Cluj-Napoca.

Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

Spații libere și spații plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile reatruse de la aliniament (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și se vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Procent maxim de ocupare a terenului (POT):

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune: POT maxim = 40%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT):

Pentru parcelarul adiacent străzilor secundare, cu două benzi de circulație:

Pentru parcelele comune: CUT maxim = 1.5

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul auto și pietonal la parcelă se face de pe strada Vlad Țepeș. Lățimea străzii are 7.07, conform ridicării topografice întocmite de domnul topograf Moldovan Ovidiu Bogdan și avizată de oficiul de cadastru.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul este o fâșie de teren de formă poligonală regulată, cu latura cea mai lungă având 70.70m, iar laturile scurte au 19.81 m, respectiv 22.79 m.

Orientarea laturii lungi este pe direcția NE-SV cu o deviație spre vest de 9⁰.

Terenul este relativ plat, având ușoare denivelări.

Parcela se învecinează cu proprietăți publice și private, astfel:

N : stradă secundară

E: două proprietăți private

V: o proprietate privată

S: o proprietate privată

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul înscris în cartea funciară nr. 260718 are o suprafață de 1468 mp.

Terenul este liber de construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Caracterul actual al zonei constă în spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, și de spații care adăpostesc activități de tip terțiar. Mixajul funcțional incoerent a rezultat din instalarea în clădirile existente cu destinație inițială de locuire a unor activități de tip terțiar. Curțile locuințelor și-au pierdut inițiativa prin utilizarea celor vecine pentru alte activități. Spațiul public este degradat, iar parcare este în exces. Apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare unitare.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirile existente în zonă au destinația de locuințe aparținând unor persoane private sau sunt clădiri care adăpostesc activități economice de tip terțiar, aparținând unor persoane juridice.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Suprafața totală a terenului este de 1468 mp și se află în proprietatea AQUA D&P Industries SRL. Bilanțul teritorial al terenului studiat este următorul:

Categorie folosință	Suprafață	%
Curți construcții	1468	100
Total parcelă	1468	100

Indicii urbanistici existenți sunt următorii:

Suprafața care intră în calculul POT = 0 mp
POT existent = 0 %

Suprafața care intră în calculul CUT = 0 mp
CUT existent = 0

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Conform studiului geotehnic, amplasamentul nu pune probleme tehnice majore.

Se recomandă realizarea de fundații izolate, din blocuri de beton simplu cu cuzineți din beton armat și grinzi din beton armat între elemente, cu talpa situată la o adâncime de cel puțin -1.7 m față de CTN. Nu se recomandă excavații mai adânci de -2 m față de CTN, din cauza prezenței pânzei freatică.

Pentru controlul infiltrațiilor, se recomandă execuția de hidroizolații verticale și orizontale.

Săpăturile cu o adâncime mai mare de 1.5 m vor fi sprijinite și protejate permanent, pentru a evita riscul alunecării acestora. Materialul excavat nu va fi depozitat la o distanță mai mică de 1m față de marginea săpăturii, pentru diminuarea riscului de alunecare al acesteia.

La săparea fundațiilor și înainte de atingerea cotei de fundare (mai sus cu 20-30 cm), se va convoca geotehnicianul pentru recepția terenului de fundare.

3.8. Adâncimea apei subterane

Apa subterană a fost identificată în ambele foraje executate pe amplasament, la adâncimi cuprinse între -2 și -2.4 m față de CTN.

3.9 Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul: $a_g = 0.10 g$, $T_c = 0.7 s$, conform Normativ P 100/1-2006

3.10 Analiza fondului construit existent

Terenul se află în proprietatea firmei Aqua D&P Industries SRL și are 1468 mp. Amplasamentul este situat pe strada Vlad Țepeș nr. 9.

Acest teren este liber de construcții. La est, parcela se învecinează o proprietate pe care se află construcții care deservesc funcțiuni logistice și cu o altă proprietate pe care nu mai există construcții. La sud și vest, terenurile învecinate sunt libere de construcții.

3.11. Echiparea existentă

Toată zona este echipată edilitar complet.

Alimentarea cu apă: pe amplasament se va asigura branșament la rețeaua de apă a orașului.

Alimentare cu energie electrică: pe amplasament există racord la energie electrică.

Alimentare cu gaz pe amplasament se va asigura branșament la rețeaua de gaze naturale.

Rețea de canalizare: pe amplasament se va asigura branșament la rețeaua de canalizare.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema-program

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, firma Aqua D&P Industries SRL și se referă la un teren situat pe strada Vlad Țepeș nr. 9, în Cluj-Napoca. Scopul documentației este de a reglementa la nivel de Plan Urbanistic de Detaliu parcela beneficiarului, în vederea construirii unui sediu administrativ, showroom și mică producție, împrejmuire, racorduri și branșamente.

De asemenea, se vor amenaja 15 locuri de parcare auto (din care unul destinat persoanelor cu dizabilități) și 13 pentru biciclete, neacoperite și se vor realiza amenajări exterioare.

Pe parcelă se propune construirea unei clădiri, cu regim de înălțime P+2E și cu o arie construită de 402,52 mp și dimensiuni în plan ale construcției de: 9.06 m x 45.19 m.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Asigurarea compatibilității funcțiilor:

Funcțiunea propusă (sediul administrativ, showroom, mică producție) se încadrează în specificul actual al zonei și în lista funcțiilor admise conform UTR-ului din care face parte (RrEt), conform RLU Cluj-Napoca. Locuirea nu mai este admisă în zonă datorită nivelului ridicat de poluare fonică generat de prezența în vecinătate a aeroportului. Astfel, dezvoltarea viitoare a zonei urmărește crearea unei structuri funcționale complexe, generate de diversitatea activităților economice de tip terțiar.

Regim de înălțime clădire propusă: P+2E

Principalele **funcțiuni propuse:**

- parter: showroom, holuri, depozit, grup sanitar, 2 ateliere, vestiar
- etaj 1: magazin electronice, vestiar, depozit, 2 magazine, coridor, laborator+testare, oficiu, holuri, grupuri sanitare, 5 birouri, 2 scări, arhivă, balcon
- etaj 2: 5 birouri, holuri, grupuri sanitare, 3 magazine, 2 oficii, 2 scări, spațiu necompartimentat, coridor, logie, 2 balcoane.

POT maxim admis = 40%

CUT maxim admis = 1.5

Reglementări urbanistice:

Înălțime la streașină maxim propusă = 11.98 m

Înălțime la coamă maxim propusă = 12.43 m

Categoria de importanță propusă : C

Clasa de importanță propusă : III

POT propus = 30,24%

CUT propus = 0.86

Amplasarea față de drumuri publice:

Amplasarea construcției noi față de drumul public constă în retragerea de la aliniament, , distanța față de acesta de 5m.

Amplasarea față de limitele laterale:

Distanța minimă obligatorie față de limitele laterale este de 4.5 m conform RLU Cluj-Napoca. Retragerea construcției propuse față de limitele est este de 4.5 m, iar față de limita vestică, variază între 7.03 m și 8.84 m.

Față de limita posterioră, clădirea este retrasă 19.17 m, respectiv 19.64 m.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Aria desfășurată totală va fi de 1274.80 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**Organizarea arhitectural urbanistică a obiectivului nou:**

Prin prezenta documentație, se propune integrarea volumetrică a noii construcții în contextul existent construit, urmărind următoarele principii:

- respectarea scării locului și a viziunii de dezvoltare a zonei descrise în regulamentul local de urbanism
- respectarea retragerilor față de limitele de proprietate
- integrarea armonioasă a construcției în contextul construit existent, retragerea construcției propuse față de drumul de acces
- asigurarea necesarului locurilor de parcare conform reglementărilor în vigoare (Anexa 2 a Regulamentului local de urbanism): prin proiect se propun 15 locuri de parcare auto (din care unul destinate persoanelor cu dezabilități) și 13 pentru biciclete, prin care se asigură necesarul atât pentru cei care lucrează în clădire, cât și pentru vizitatori
- arhitectura clădirii noi va fi de factură modernă și va exprima funcțiunea și caracterul programului
- volumetria și aspectul exterior se va conforma cu aspectul general al zonei
- acoperișul-șarpantă va avea acoperiș având panta de 10%
- Materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate
- Culorile vor fi pastelate, deschise la culoare și apropiate de culorile materialelor naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate și stridente la elementele construcției
- Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).
- Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile reatruse de la aliniament (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Principii de așezare pe teren a construcției noi:

- Clădirea a fost amplasată astfel încât să fie respectate retragerile și condiționările urbanistice din regulamentul local de urbanism referitoare la dimensiunile și capacitatea permisă

Principii de compoziție ale construcției propuse:

- Accesul se face direct de pe strada cu caracter secundar Vlad Țepeș
- Volumetria construcției proiectate se va încadra ca formă, proporție și materialitate în contextul modern care este urmărit în dezvoltarea viitoare a zonei

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

În prezent, zona este caracterizată de un declin urban pe de o parte și regenerare urbană pe de alta. O parte din parcelele din vecinătate nu sunt construite, sau au clădiri aflate într-o stare de degradare, iar alte parcele au fost deja ocupate cu clădiri specifice zonei, conform direcției de dezvoltare stabilită prin regulamentul local de urbanism. Clădirea propusă este o clădire a cărei funcțiuni se încadrează utilizărilor funcționale permise, iar arhitectura propusă răspunde funcțiunii, printr-o volumetrie simplă, cu materiale moderne, raportul plin gol potrivit funcțiunilor aferente.

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

Terenul studiat este amplasat de-a lungul străzii Vlad Țepeș, de pe care se asigură atât accesul carosabil, cât și accesul pietonal. Accesul carosabil (poarta de acces auto) din drumul public va avea lățime minimă de 4.00 m. Poziția accesului carosabil nu se modifică față de situația existentă.

În incintă sunt propuse 15 locuri de parcare supraterane din care 6 locuri de parcare laterală având dimensiunea de 2.00 x 6.00 m fiecare, 8 locuri de parcare la 90 de grade având dimensiunile de 2.50 x 5.00 m fiecare și un loc de parcare destinat persoanelor cu dezabilități și având dimensiunea de 3.70 x 5.40 m. Totodată sunt propuse 13 locuri de parcare pentru biciclete, cu dimensiunea de 0.60 x 2.50 m fiecare.

Poziția accesului pietonal pe parcelă se păstrează.

Circulațiile auto și pietonale din incintă vor fi realizate din pavaj.

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

Amenajarea terenului va fi făcută astfel încât minim 20% din suprafața terenului să fie verde.

4.8. Profiluri transversale caracteristice

Terenul este orientat cu latura lungă pe direcția NV-SE. Se va păstra pe cât posibil nivelul terenului natural. Apele pluviale vor fi canalizate.

4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul este orientat cu latura lungă pe direcția NV-SE și nu există diferențe de nivel. Pentru realizarea fundațiilor este nevoie de realizarea unor săpături. Pământul rezultat din săpăturile executate va fi folosit pentru umpluturi, urmărindu-se un efort minim pentru transportul necesarului de pământ de umpluturi. La execuție se va urmări ca compactarea umpluturilor și săpăturilor să se realizeze conform normativelor în vigoare.

Lucrările de construire propuse nu ridică probleme tehnice deosebite și nu vor afecta sub nici o formă parcelele învecinate. Gardul la stradă se va executa în întregime pe terenul beneficiarului.

Realizarea lucrărilor propuse impune păstrarea neperturbată a terenului de fundare și limita de proprietate a terenurilor învecinate.

4.10. Regimul de construire

Regimul de construire propus: izolat.

Regimul de înălțime propus: P+2E.

4.11. Adăpost de protecție civilă

Nu s-a prevăzut adăpost de protecție civilă conform HG nr. 37 din 12/01/2006 privind modificarea art. 1 din HG nr. 560 / 2005 pentru aprobarea categoriilor de construcție la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă.

4.11. Coeficientul de utilizare a terenurilor

CUT propus = 0.86

4.12. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

În zonă există rețele publice de energie electrică și de telefonie. Clădirea va fi racordată la toate utilitățile edilitare existente pe amplasament.

Instalația electrică: Clădirea va fi racordată la rețeaua publică de electricitate.

Prin proiect tehnic de instalații vor fi prevăzute instalații de iluminat și prize, prize de pământ, instalații electrice de curenți slabi, instalații de televiziune și instalație de date, conform normativelor în vigoare.

Instalații sanitare: Clădirea va fi racordată la rețeaua publică de apă și canalizare. Canalizarea apelor uzate menajere va fi canalizată.

Instalații termice: Va fi realizat un sistem de încălzire în pardoseală proiectat conform proiectului tehnic de instalații și omologat conform legislației în vigoare.

4.13. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus)

	ARIE	PROCENT
TEREN	1468 mp	100%
CONSTRUCȚII EXISTENTE	0 mp	0.00%
CONSTRUCȚII PROPUSE	403.52 mp	27.49%
TROTUAR	65.28 mp	4.45%
CAROSABIL	482.42 mp	32.87%
PARCĂRI AUTO	191.61 mp	13.05%
PARCĂRI BICICLETE	19.50 mp	1.33%
SPAȚIU VERDE	295.31 mp	20.12%
PUNCT GOSPODARESC	10.36 mp	0.71%
TOTAL	1468 mp	100%

5. CONCLUZII

Obiectivele propuse se încadrează în PUG Cluj-Napoca, realizarea lor completând ansamblul celorlalte obiective construite în zone sau aflate în diferite stadii de execuție.

Martie 2022

arh. Sofia Gîrda