



ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE CORP C1 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE HOTEL CU APARTAMENTE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Cluj Napoca, strada Emil Petrovici, nr. 9, Cluj

Beneficiar:  
POPA SIMONA



Nr. certificat : 8446  
ISO 9001:2015  
Nr. certificat : 4770  
ISO 14001:2015

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

## FOAIE DE CAPAT

# ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚII EXISTENTE CORP C1 ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE HOTEL CU APARTAMENTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.

Cluj Napoca, strada Emil Petrovici, nr. 9, Cluj

### **BENEFICIARI: POPA SIMONA**

Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr.82, ap.6, Jud. Cluj

### **PROIECTANT GENERAL: S.C. MAIATEC SRL**

Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1



ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCTII EXISTENTE CORP C1 ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE HOTEL CU APARTAMENTE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITATI.

Cluj Napoca, strada Emil Petrovici, nr. 9, Cluj

Beneficiar:  
POPA SIMONA



Nr. certificat : 8446  
**ISO 9001:2015**  
Nr. certificat : 4770  
**ISO 14001:2015**

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

## FIȘA PROIECTULUI

<b>DENUMIRE PROIECT:</b>	ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCTII EXISTENTE CORP C1 ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE HOTEL CU APARTAMENTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.
<b>AMPLASAMENT:</b>	Cluj Napoca, strada Emil Petrovici, nr. 9, Cluj
<b>BENEFICIAR:</b>	<b>POPA SIMONA</b> Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr.82, ap.6, Jud. Cluj
<b>DATA:</b>	07. 2021
<b>NR. PROIECT:</b>	132/2020
<b>FAZA:</b>	P.U.D.
<b>ELABORATORUL PROIECTULUI: (PROIECTANT GENERAL)</b>	<b>S.C. MAIATEC S.R.L.</b> Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: 0040.752855825
<b>Cod CAEN</b>	7111
<b>PROIECTANT SPECIALITATE RUR:</b>	<b>SC NDA7 PROIECT SRL</b> Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiuș Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj

Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CONTINUTUL

<b>1. INTRODUCERE</b> .....	<b>3</b>
1.1. Date de recunoaştere a documentaţiei .....	3
1.2. Obiectul lucrării.....	4
<b>2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ</b> .....	<b>4</b>
2.1. Concluzii din documentaţiei deja elaborate: .....	4
<b>3. SITUAŢIA EXISTENTĂ</b> .....	<b>4</b>
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicaţie:.....	4
3.2. Suprafaţa ocupată, limite şi vecinătăţi.....	4
3.3. Suprafaţa de teren construită şi suprafeţe libere .....	5
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic .....	5
3.5. Destinaţia clădirilor .....	5
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor şi precizarea suprafeţelor ocupate .....	5
3.7. Concluziile studiului GEO privind condiţiile de fundare.....	6
3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube şi umpluturi) cu precizarea poziţiei acestora .....	6
3.9. Adâncimea apei subterane .....	6
3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc).....	7
3.11. Analiza fondului construit existent (înălţime, structură, stare etc.).....	7
3.12. Echiparea existentă.....	7
<b>4. REGLEMENTĂRI</b> .....	<b>7</b>
4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare: .....	7
4.2. Funcţionalitatea, amplasarea şi conformarea construcţiilor .....	7
4.3. Capacitatea, suprafaţa desfăşurată .....	8
4.4. Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi (distanţe faţă de construcţiile existente, accese pietonale şi auto, accese pentru utilaje de stingerea a incendiilor, etc.) .....	8
4.5. Modalităţi de organizare şi rezolvarea circulaţiei carosabile şi pietonale .....	8
4.6. Principii şi modalităţi de integrare şi valorificare a cadrului natural şi de adaptare a soluţiilor de organizare la relieful zonei: .....	8
4.7. Soluţii pentru reabilitarea ecologică şi diminuarea poluării .....	9
4.8. Soluţii pentru reabilitarea şi dezvoltarea spaţiilor verzi .....	9
4.9. Profiluri transversale caracteristice .....	9
4.10. Regimul de construire (alinierea şi înălţimea construcţiilor, procentul de ocupare a terenurilor).....	9
4.11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) .....	9
4.12. Echipare tehnico-edilitară:.....	9
4.13. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).....	10
<b>5. CONCLUZII</b> .....	<b>10</b>



ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE CORP C1 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE HOTEL CU APARTAMENTE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Cluj Napoca, strada Emil Petrovici, nr. 9, Cluj

Beneficiar:  
POPA SIMONA



Nr. certificat : 8446  
**ISO 9001:2015**  
Nr. certificat : 4770  
**ISO 14001:2015**

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

## 1. INTRODUCERE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarului **POPA SIMONA**, în vederea realizării unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCTII EXISTENTE CORP C1 ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE HOTEL CU APARTAMENTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.”

### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

**DENUMIREA PROIECTULUI:** ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCTII EXISTENTE CORP C1 ȘI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE HOTEL CU APARTAMENTE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI.

**ADRESA:** Cluj Napoca, strada Emil Petrovici, nr. 9, Cluj

**BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:** **POPA SIMONA**  
Mun. Cluj-Napoca, Str. Arieșului nr.82, ap.6, Jud. Cluj

**DATA ELABORĂRII** Iulie 2021

**PROIECTANT GENERAL:** **S.C. MAIATEC S.R.L.**  
*Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1,*  
*CUI: 36295344*  
*Reg.Com: J12/2609/08.07.2016*  
*Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură*  
*TNA 9930*  
*Tel: 0040.752855825*

**PROIECTANT DE SPECIALITATE DE ARHITECTURĂ** **S.C. MAIATEC S.R.L.**  
*Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca CUI: 36295344*  
*Reg.Com: J12/2609/08.07.2016*  
*dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnatură*  
*TNA 9930*  
*Tel: 0040.752855825*



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

**PROIECTANT**

**SC NDA7 PROIECT SRL**

**SPECIALITATE RUR:**

Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiuș Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj

Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi

## 1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării constă în reglementarea accesului auto și pietonal, a modului de ocupare al terenului, a conformării arhitectural-volumetrică, studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban.

## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Amplasamentul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, strada Emil Petrovici, nr.9, Jud. Cluj.

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Terenul studiat se încadrează în UTR: **RrM1** - parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării, zonă mixtă cu regim de construire închis, având următoarele utilizări permise:

- Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.
- La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul este accesibil pentru pietoni și autovehicule.  
Accesul se face din str. Emil Petrovici, pe latura sudică a parcelei.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

**SUPRAFAȚA:** Suprafața totală a parcelei este de 403 mp conform C.F. nr. 308792, nr.CAD 308792, iar măsurată de 371mp.

**FORMĂ**

Formă neregulată

**DIMENSIUNI:**

Lățime maximă 13.29 m

Lungime maximă (adâncime) 30.52 m



ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE CORP C1 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE HOTEL CU APARTAMENTE, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Cluj Napoca, strada Emil Petrovici, nr. 9, Cluj

Beneficiar:  
POPA SIMONA



Nr. certificat : 8446  
**ISO 9001:2015**  
Nr. certificat : 4770  
**ISO 14001:2015**

COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

**VECINĂȚĂȚI:**

Nord- Teren construit (proprietate privată, nr CAD: 342446)

Est- Teren construit (proprietate privată, nr CAD: 308136 )

Sud- Strada Emil Petrovici

Vest- Teren construit (proprietate privată, nr CAD: 12369)

**PARTICULARITĂȚI TOPOGRAFICE:** Alura terenului pe care este amplasată construcția este aproximativ plană

### 3.3. Suprafața de teren construită și suprafețe libere

Pe teren există o construcție cu suprafața construită de 210mp, cu regim de înălțime Parter, cu funcțiunea de locuință, proprietate privată a beneficiarului **POPA SIMONA**, conform extrasului **C.F. nr. 308792, nr.CAD 308792.**

**C1-** S. construită la sol:210 mp; Casă din cărămidă acoperită cu țiglă, compusă din Corp I cu 2 camere, 2 bucătării, Corpul II cu 1 cameră, 1 bucătărie, 1 cămară, baie, 1 antreu, cameră, 1 antreu, wc si garaj.

Clădirea este propusă spre demolare, urmând să fie elaborată documentația de autorizare a lucrărilor de demolare.

Folosința actuală a terenului: curți construcții.

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are configurația țesutului urban tradițional formată din clădiri dispuse în front relativ continuu, cu regimul de înălțime S(D)+P+1+(2), pe limita de proprietate dinspre stradă.

### 3.5. Destinația clădirilor

Zona are funcțiuni mixte cu regim de construire închis, parcellar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.

Structura funcțională a zonei este eterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes public și clădiri monofuncționale, în general locuințe individuale. În zonă sunt prezente și instituții publice și de interes public.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor și precizarea suprafețelor ocupate

Terenul este în proprietatea privată a beneficiarului **POPA SIMONA**, conform extrasului **C.F. nr. 308792, nr.CAD 308792**, și are o suprafață măsurată de 371 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietate publică și privată.





COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

### 3.7. Concluziile studiului GEOTEHNIC privind condițiile de fundare

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- Fundarea se va face cu încastrarea în nisip cu pietriș, îndesat. Presiunea convențională de bază este  $p_{convb} = 450$  kPa.
- Adâncimea de fundare minimă recomandată:  $D_f = -1,20$  m de la CTN. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.
- Nu s-a menționat în temă posibilitatea unui subsol/demisol, astfel că nu sunt prezentate măsuri specifice acestui tip de nivel.
- Săpăturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.
- Apele de suprafață vor fi conduse prin rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.
- Lucrările de terasament cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate. Este recomandată cuprinderea în proiect a Secțiunii: Sistematizare verticală!
- Planul de fundații se va prezenta geotehnicianului înainte de autorizare, pentru corelarea cu condițiile morfo-litologice. Aceasta este o recomandare, pentru eficientizarea soluției, controlul implementării recomandărilor geotehnice și reducerea pe cât posibil a adaptărilor la execuția fundației.
- Pe planșa fundațiilor se va menționa:
  - Numărul studiului geotehnic și întocmitorul,
  - Obligativitatea anunțării geologului cu 48 ore înainte prin SMS sau email, a săpării fundațiilor pentru programare faza determinantă,
  - Numărul de telefon al firmei geotehnice și adresa de email,
  - Cotele teren CTN/CTA la colțurile imobilului.
- Situația de pe amplasament impune asistența tehnică (monitorizare geotehnică) pe toată durata execuției lucrărilor de terasamente și fundații. Necesitatea extinderii programului de monitorizare (conform NP 074) se va dispune de proiectant la finalizarea lucrării.

### 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală (nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale).

### 3.9. Adâncimea apei subterane

#### A. Cadrul hidrologic:

Perimetrul cercetat se găsește în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, mal stâng.

#### B. Circulația generală a apei subterane:

Regimul apelor subterane este permanent și cuprinde freatic.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

### C. Prezența apei în forajele executate:

Apa subterană apare în foraj la -5,0 m.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc)

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat la zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent.

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scara MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică:

- Zona de calcul seismic F, caracterizată prin  $a_g = 0,10g$ .

### 3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Pe teren există o clădire cu regimul de înălțime P.

Structura este din zidărie de cărămidă acoperită cu țiglă, iar fundația este realizată din piatră cu rosturi degradate.

Starea clădirii este în general bună.

Prin proiect se propune demolarea clădirii existente.

### 3.12. Echiparea existentă

Imobilul este racordat la rețelele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrică și gaz natural.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:

Se propune:

- Demolarea clădirii existente;
- Construirea unui hotel de apartamente P+5E+Et, realizarea unei parcări supraterane etajate pentru 5 autovehicule, și a unei parcări velo pentru 4 biciclete;
- Amenajarea terenului, prin realizarea unor accese pietonale dalate, accese auto cu pavaj înierbat și plantarea spațiilor verzi;
- Refacerea împrejuririlor terenului.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarul, se dorește demolarea imobilului existent și construirea unui imobil cu funcțiune hotelieră, cu o capacitate maximă de 12 apartamente, ce va avea următoarele funcțiuni:

- Parter: recepție, spații de deservire;
- Etaj1 – 5: apartamente pentru cazare;





COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

- Etaj tehnic: este o prelungire a casei de scară peste etajul 5 pentru accesul de întreținere a acoperișului verde.

#### 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Clădirea propusă are AC = 180 mp, ACD = 805 mp;

#### 4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea a incendiilor, etc.)

Clădirea propusă va fi realizată în regim de construire închis, cu front continuu, cu tipologie rectangulara care ține cont de clădirile învecinate de pe limita de proprietate.

Clădirea va avea pe latura Estică și pe latura Vestică o adâncime de 11.65 m, și va închide parțial calcanele existente de pe limitele de proprietate. Spre latura Sudică este orientată fațada principală a clădirii având 11.75 m și respectând frontul continuu la stradă.

Clădirea se va dezvolta între limite laterale ale parcelei și va avea următoarele retrageri față de limitele terenului:

- de la limita laterală Estică – se realizează pe calcanul de pe parcela învecinată.
- de la limita laterală Vestică – se realizează pe calcanul de pe parcela învecinată.
- de la limita Nordică – de 10.10 m.
- de la limita Sudică – in aliniament.

#### 4.5. Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale

Circulația pietonală este asigurată prin gangul clădirii pe alei dalate de 1,5m, combinate cu amenajarea spațiului verde.

Accesul auto se va realiza direct din strada Emil Petrovici și se face pe un singur fir de circulație din pavaj înierbat, cu lățimea de 4m, prin gang cu înălțimea liberă de 3,80m.

Parcarea supraetajată a celor 5 autoturisme urmează a fi amenajată la nivelul parterului imobilului propus.

#### Necesarul de parcaje:

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2 aferentă PUG:

Hotel de apartamente:

- \*\* nr. locuri de parcare = 30% x nr. camere;

=> Necesar locuri de parcaje pentru 12 apartamente = 4 locuri asigurate la nivelul solului.

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

Proiectul propune crearea unei suprafețe verzi plantate cu arbori de talie medie, vegetație de talie joasă, arbuști și gazon; zona adiacentă construcției propuse, la limita Nordică a parcelei.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

#### 4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

În zonă nu sunt prezente probleme semnificative de poluare - chimică, fonică, vizuală -, însă imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Imobilul nou propus se va încadra în clasa energetică A/A+, va avea un impact minim asupra mediului.

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

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 88.56 mp și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie).

#### 4.9. Profiluri transversale caracteristice

Nu este cazul. Accesul se va face direct dinspre strada Emil Petrovici adiacentă sitului.

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

Regimul de înălțime propus este de P+3E+2Er.

Clădirea este aliniată, la o cornișă de 18.0 m de la nivelul trotuarului. Cornișa propusă respecta reglementările art.10 din RLU UTR RrM1, de a fi aliniată la o cornișă situată la înălțimea de 18m de la nivelul trotuarului propunând distanța între aliniamente de 18m.

Înălțimea maximă va fi de 18.00 m.

P.O.T. propus= 48.79 %

Conform certificatului de urbanism nr. 4100 din 05.11.2020, se prevede un P.O.T. maxim de 50% , UTR.=RrM1, pentru parcele comune.

#### 4.11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Prin proiect se propune C.U.T. = 2.19

Conform cu certificatul de urbanism nr. 4100 din 05.11.2020, se prevede un C.U.T. maxim de 2.6 , UTR.=RrM1, pentru parcele comune.

#### 4.12. Echipare tehnico-edilitară:

##### 4.13.1. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă: pe parcela studiată există rețea de apă.

##### 4.13.2. CANALIZARE

Situația existentă: pe parcela studiată există rețele de canalizare.

##### 4.13.3. ENERGIA TERMICĂ

Situația existentă: pe parcela studiată nu există rețele de energie termică.

Propunere: Se propune alimentarea prin intermediul unei centrale proprii de energie termică.

##### 4.13.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situația existentă: pe parcelă există rețele de gaze naturale.



COD Intern	Emit.	Departament	Faza	Tipul Doc.	Pro. Nr.	Date
MT. 132/20	MTC	Urbanism	P.U.D.	MEMORIU	132	07.2021

#### 4.13.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICA

Situatia existentă: pe parcela studiată există rețele de alimentare cu energie electrică.

### 4.13. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

#### 4.13.1. Indicatori urbanistici:

Act proprietate teren:	C.F. nr 308792		
	371	m <sup>2</sup>	
SUPRAFETE:			
Aria construita	181	m <sup>2</sup>	
Aria desfasurata	814	m <sup>2</sup>	
INDICI URBANISTICI:			
	MAXIM	PROBUS	
P.O.T.	50%	48.79	%
C.U.T.	2.6	2.19	
INALTIMI FATA DE COTA 0.00 (TROTUARULUI)			
	EXISTENT		
Regim de inaltime	P+3E+2Er		
Atic	18.0 m		
Inaltimea totala	18 m		
Nr. Apartamente propuse	12		
Locuri de parcare auto:	4 loc		
Locuri de parcare bicicleta:	4 loc		

#### 4.13.2. Bilant teritorial

Construit la sol	65 m <sup>2</sup>
Circulatia auto si pietonala	201 m <sup>2</sup>
din care: pavaj inierbat	175 m <sup>2</sup>
Spatii verzi pe sol natural	105 m <sup>2</sup>

## 5. CONCLUZII

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor cuprinse în HGR nr 525/1996, Republicată și Regulamentul General de Urbanism, și în conformitate cu Legea nr. 350 privind amenajarea teritoriului și urbanismului.

De asemenea la baza întocmirii acestei documentații a stat și Certificatul de urbanism anexat documentației (reglementările PUG – Cluj-Napoca) și VOL. 2. REGULAMENT LOCAL DE URBANISM II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITAȚILOR, precum și Reglementările UTR – Cluj-Napoca.

Prezentul PUD se încadrează și nu modifică zonificarea PUG-ului existent, va ridica valoarea urbanistică a zonei și va răspunde nevoilor actuale de locuire și protecția mediului înconjurător.

### Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh

Arh. RUR Noaghi Daniel Nicolae