



## Documentație Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)

DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE (C1) ȘI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII MEDICALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER.

Secțiunea 1 – Părți Scrise.

Conform Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – Reglementare Tehnică Indicativ GM 009-2000.

Beneficiar/ Inițiator: TÖRÖK Ana (CNP 2580710120722) cu domiciliul în municipiul Cluj-Napoca, str. Lalelelor nr. 7, ap. 2, cod poștal 400049, județul Cluj;

Proiectant General: 3F STUDIO s.r.l. (C.U.I. RO 11500370), cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, str. Alexandru Borza nr. 1/A, cod poștal 400488, județul Cluj.

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE (C1) ȘI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (SPAȚII COMERCIALE, SPAȚII MEDICALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER.

Cod proiect: 10-2022.

## Cuprins

<b>1</b>	<b>INTRODUCERE.....</b>	<b>5</b>
1.1	Date de recunoaștere a investiției.....	5
1.2	Obiectul lucrării.....	6
1.3	Baza legală.....	6
<b>2</b>	<b>ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....</b>	<b>9</b>
2.1	Concluzii din documentații deja elaborate.....	9
2.2	Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.....	9
<b>3</b>	<b>SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</b>	<b>10</b>
3.1	Accesibilitate la căile de comunicație.....	10
3.2	suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	10
3.3	Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.....	10
3.4	Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic.....	11
3.5	Destinația clădirilor.....	11
3.6	Tipul de proprietate asupra terenurilor.....	12
3.7	Concluzii studiu geotehnic.....	12
3.8	Accidente de teren.....	13
3.9	Adâncimea apei subterane.....	13
3.10	Parametrii seismici caracteristici zonei.....	13
3.11	Analiza fondului construit existent.....	13
3.12	Echipare existentă.....	14
<b>4</b>	<b>REGLEMENTĂRI.....</b>	<b>14</b>
4.1	obiective noi solicitate prin tema-program.....	15
4.2	Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	15
4.3	Capacitate, suprafață și conformarea construcțiilor.....	16
4.4	Principii de compoziție.....	17
4.5	Integrarea și amenajarea noilor construcții/ armonizarea cu cele existente.....	17
4.6	Principii de intervenție asupra construcțiilor existente.....	18
4.7	Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	18
4.8	Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.....	18
4.9	Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea.....	19
4.10	Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz).....	19
4.11	Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	19
4.12	Profiluri transversale caracteristice.....	19
4.13	Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor).....	20
4.14	Coeficientul de utilizare a terenurilor.....	20
4.15	Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	20
4.16	Bilanț teritorial.....	20
<b>5</b>	<b>CONCLUZII.....</b>	<b>22</b>
5.1	Consecințele realizării obiectivelor propuse.....	22
5.2	Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.....	22
5.3	Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.....	22
<b>6</b>	<b>ANEXE.....</b>	<b>23</b>
6.1	Tema program.....	23
6.2	Material fotografic.....	23

(\*) Conținut MEMORIU JUSTIFICATIV aferent Plan Urbanistic de Detaliu:

1. introducere.

- 1.01 - date de recunoaștere a investiției.
- 1.02 - obiectul lucrării.
- 1.03 - baza legală.

2. încadrarea în localitate.

- 2.01 - concluzii din documentații deja elaborate.
- 2.02 - concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. situația existentă.

- 3.01 - accesibilitate la căile de comunicație;
- 3.02 - suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.03 - suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.04 - caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic;
- 3.05 - destinația clădirilor;
- 3.06 - tipul de proprietate asupra terenurilor;
- 3.07 - concluzii studiu geotehnic;
- 3.08 - accidente de teren;
- 3.09 - adâncimea apei subterane;
- 3.10 - parametrii seismici caracteristici zonei;
- 3.11 - analiza fondului construit existent;
- 3.12 - echipare existentă;

4. reglementări.

- 4.01 - obiective noi solicitate prin tema-program;
- 4.02 - funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor;
- 4.03 - capacitate, suprafață și conformarea construcțiilor;
- 4.04 - principii de compoziție;
- 4.05 - integrarea și amenajarea noilor construcții/ armonizarea cu cele existente;
- 4.06 - principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.07 - modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.08 - principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.09 - condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acestea;
- 4.10 - soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz);
- 4.11 - soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi;
- 4.12 - profiluri transversale caracteristice;
- 4.13 - regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor);
- 4.14 - coeficientul de utilizare a terenurilor;
- 4.15 - asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri);
- 4.16 - bilanț teritorial;

5. concluzii.

- 5.01 - consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 5.02 - măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.;
- 5.03 - punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției;

6. anexe.

- 6.01 - tema program;
- 6.02 - material fotografic;

# 1 INTRODUCERE.

## 1.1 Date de recunoaștere a investiției.

DESFIIŢARE CONSTRUCŢIE (C1) ŞI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (SPAŢII COMERCIALE/ SPAŢII MEDICALE ŞI LOCUINŢE COLECTIVE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER.

### 1.1.1 Denumire obiectiv/ investitie.

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ŞI DOCUMENTAŢIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIIŢARE CONSTRUCŢIE (C1) ŞI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (SPAŢII COMERCIALE/ SPAŢII MEDICALE ŞI LOCUINŢE COLECTIVE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER.

### 1.1.2 Adresa amplasament.

str. Lalelelor nr. 7,  
cod poştal 400049, municipiul Cluj-Napoca, judeţul 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 poştal 400488, municipiul Cluj-Napoca, judeţul Cluj,  
telefon: +4 0754 480 522, fax: +4 0364 566 799, email: [contact@3f-studio.com](mailto: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 poştal 400488, municipiul Cluj-Napoca, judeţul Cluj,  
telefon: +4 0754 480 522, fax: +4 0364 566 799, email: [contact@3f-studio.com](mailto:contact@3f-studio.com)  
website: <https://www.3f-studio.com/>

### 1.1.5 Proiectant structură.

FHD Engineering s.r.l.  
C.U.I. RO 33933995, nr. înregistrare O.R.C. J12/3609/2014,  
str. bdl. 21 Decembrie 1989 nr. 118, cod poştal 400604, municipiul Cluj-Napoca, judeţul Cluj,  
telefon/ fax: +4 0799 825 438,  
e-mail: [fratila.horia@fhdccluj.ro](mailto:fratila.horia@fhdccluj.ro)

### 1.1.6 Proiectant instalații.

Instal Expert s.r.l.  
C.U.I. RO 29455388, nr. înregistrare O.R.C. J12/3076/2011,  
str. Plevnei nr. 19, cod poştal 400394, municipiul Cluj-Napoca, judeţul Cluj,  
telefon/ fax: +4 0264 417 233, +4 0264 417 577,  
website: <https://www.instal-expert.ro/>, e-mail: [office@instal-expert.ro](mailto:office@instal-expert.ro)

### **1.1.7 Beneficiar/ investitor.**

TÓRÓK Ana (CNP 2580710120722)

### **1.1.8 Adresă beneficiar/ investitor.**

str. Lalelelor nr. 7, ap. 2, cod poștal 400049, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj

### **1.1.9 Data întocmirii documentației.**

septembrie 2022 – ianuarie 2023 (revizie iulie 2023)

## **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”, parcelă situată în municipiul Cluj-Napoca, str. Lalelelor nr. poștal 7, cod poștal 400049, 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. 314 din 08.02.2022.

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-mediu înconjurător;

HGR nr. 101/ 1997 Norme privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară;

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 km<sup>2</sup>. 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-Mănăștur (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 Situaarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei în care acesta este inclus.

Imobilul studiat este situat în intravilan municipiul Cluj-Napoca, strada Lalelelor nr. 7, cod poștal 400049, județul Cluj.

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

Imobilul studiat nu este situat în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Imobilul studiat 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. RrM1 - parcellar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării, zonă mixtă cu regim de construire închis.

### 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. 314 din 08.02.2022 eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, documentație înregistrată sub nr. 62167 din 31.01.2022 pentru scopul "ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE (C1) ȘI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (SPAȚII COMERCIALE/ SPAȚII MEDICALE ȘI LOCUINȚE COLECTIVE), ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER", beneficiar/ investitor TÓRÓK Ana;

- Documentație Studiu Geotehnic, întocmit de către Geocam Test & Drill s.r.l.;

- Documentație Topografică întocmită de către topograf COMIZA Gheorghe;

## 4 SITUAȚIA EXISTENTĂ.

### 4.1 Accesibilitate la căile de comunicație.

Parcela de amplasament are acces la drumurile publice - str. Lalelelor, în mod direct; în dreptul numărului poștal 7, frontul la strada Lalelelor este de 24,13m.

Accesul auto și pietonal pe proprietate se face din strada Lalelelor pe latura de EST, NORD-EST.

### 4.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.

Cvartalul în care este cuprinsă zona studiată este delimitat:

la NORD, NORD-VEST – strada Daniil Bărcăneanu,

la EST, NORD-EST - strada Lalelelor,

la SUD, SUD EST - strada Someșului,

la VEST, NORD-VEST - râul Someșul Mic,

Terenul cu nr. cadastral 268245, are o formă poligonală, cu o suprafață totală de 617,00mp (suprafață din acte  $s = 617,00\text{mp}$  respectiv suprafață măsurată de 617,00mp) este identificat prin planul de situație și are ca vecinătăți și respectiv dimensiuni:

- la EST, NORD-EST, parcela studiată se învecinează cu parcelă proprietari nr. cadastral necunoscut, drum public - strada Lalelelor, pe o distanță de - 24,131m<sup>1-2</sup> - pe această parcelă nu există edificate construcții;

- pe latura de SUD, SUD-EST, parcela studiată se învecinează cu parcelă proprietari nr. cadastral 331472, pe o distanță de 25,248m<sup>2-4</sup> - pe această parcelă există edificate construcții;

- pe latura de VEST, SUD-VEST, parcela studiată se învecinează cu parcelă proprietari nr. cadastral 331472 și respectiv nr. cadastral necunoscut, pe o distanță de 23,958m<sup>4-6</sup> - pe această parcelă există edificate construcții,

- pe latura de NORD, NORD-VEST, parcela studiată se învecinează cu parcelă proprietari nr. cadastral 256614, pe o distanță de 26,11m<sup>6-8 + 8-1</sup> - pe această parcelă există edificate construcții,

Pe latura de NORD, NORD-VEST, parcelă proprietar nr. cadastral 256614 este edificată o construcție S+P+6E în baza acordului notarial atașat prezentei documentații, valabil în ambele sensuri.

### 4.3 Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

TEREN.

Carte Funciară: 268245 Cluj-Napoca, Carte Funciară veche: 45912;

Nr. Cadastral: 268245, Nr. cadastral/ topografic vechi: 5128;

Teren: Intravilan;

Adresa: localitatea Cluj-Napoca, str. Lalelelor nr. 7, județul Cluj;

Suprafață: 617mp;

Categorie de folosință: ”curți construcții”;

Observații: ”Construcția C1 înscrisă în CF 268245-C1; CONSTRUCȚIILE: C1 ÎN CF 268245-C1 Teren”;  
CONSTRUCȚII.

corpul C1 are în componență 3 apartamente după cum urmează:

extras Carte Funciară nr. 268245-C1 Cluj-Napoca, nr. topografic 5128-C1 (Carte Funciară Colectivă),

extras Carte Funciară nr. 268245-C1-U1 Cluj-Napoca, nr. topografic 5128/I (Apartament nr. 1),

extras Carte Funciară nr. 268245-C1-U2 Cluj-Napoca, nr. topografic 5128/II (Apartament nr. 2),

extras Carte Funciară nr. 268245-C1-U3 Cluj-Napoca, nr. topografic 5128/III (Apartament nr. 3),

Dimensiunea în plan ale construcției, existente este sunt prezentate în planșa ”P.U.D. A.01 – PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ”;

- lungime maximă: 26,11m;
- lățime maximă: 24,13m;
- înălțime la coamă maximă: 8,20m;
- înălțime la streășină maximă: 5,00m;
- regim de înălțime:  $S_p + P$ ;

Suprafețe de teren ocupate:

- suprafață de teren ocupată de construcții: 422,00mp;
- suprafață de teren ocupată de alei, trotuare: 60,00mp;
- suprafață de teren ocupată de spații verzi: 130,00mp;

#### **4.4 Caracterul zonei, aspect arhitectural urbanistic.**

---

“Caracterul actual.

*Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.*

*Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:*

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;*
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;*
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.*
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;*
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;*
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces;*
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;*
- (h) 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 și unitare.*

Caracterul propus.

*Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;*

*Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;*

*Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);*

*Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat”.*

#### **4.5 Destinația clădirilor.**

---

Destinația construcției existente, nr. cadastral 268245-C1:

strada Lalelelor nr. 7:

- denumire: fără;
- funcțiune: unități locative/ apartamente (3 apartamente conform Carte Funciară);

În zona adiacentă zonei studiate funcțiunile construcțiilor învecinate sunt:

strada Lalelelor nr. 11:

- denumire: proprietate privată;
- funcțiune: imobil mixt: comerț și locuințe colective;

strada Lalelelor nr. 8, Bloc C4, Sc.1 și Sc.2:

- denumire: proprietate privată;
- funcțiune: locuințe colective;

strada Lalelelor nr. 5:

- denumire: proprietate privată;
- funcțiune: parcelă liberă;

strada Lalelelor nr. 7:

- denumire: proprietate privată;
- funcțiune: parcelă liberă;

#### **4.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor.**

---

În zona studiată, terenurile se încadrează în două categorii de proprietate:

- Zona străzii - domeniu public de interes local – strada Lalelelor;
- Terenuri private - proprietate a persoanelor fizice și/ sau juridice;

Imobilul analizat este înscris în Cartea Funciară nr. 268245 Cluj-Napoca, nr. cadastral 268245; acesta se află în proprietatea beneficiarului TÖRÖK Ana (CNP 2580710120722).

#### **4.7 Concluzii studiu geotehnic.**

---

##### **1. Recomandări.**

- Deformațiile pe care le poate comporta terenul nu trebuie să depășească limita admisibilă pentru tipul de construcție;

- Fundația trebuie să fie alcătuită astfel încât să aibă capacitatea de a transmite și repartiza uniform și în deplină siguranță efortul la care este supusă de către partea de suprastructură (construcția superioară); adâncimea de fundare trebuie să corespundă normelor, adică fundația să nu fie afectată de îngheț, de umflarea sau contracția solului sau de afânarea acestuia;

- Nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare, se vor avea în vedere lucrări de epuismențe pentru a asigura pe cât posibil executarea pe uscat a săpăturilor și turnarea betoanelor;

- O atenție deosebită se va acorda gestionării apelor meteorice și a celor provenite din deteriorarea rețelelor edilitare;

- Zonele nebetonate vor fi înierbate;

- Se va solicita prezența geologului în vederea întocmirii procesului verbal privind natura terenului de fundare.

##### **2. Întreținere.**

Pentru exploatarea normală și în siguranță a construcțiilor este necesară o activitatea de întreținere, care trebuie să vizeze următoarele:

- continuitate în evacuarea apelor pluviale la distante > de 10,0 m de construcție;
- eliminarea cauzelor care produc supraumectarea unor porțiuni a terenului înconjurător clădirilor;
- verificarea și întreținerea etanșeității trotuarelor, precum și menținerea lor la pantele executate;
- menținerea în stare de funcționare a jgheburilor și burlanelor.

Deficiențe la contactul teren-infrastructură se rezolvă prin obturare astfel:

- se reduce porozitatea umpluturii din jurul infrastructurii și se umplu golurile existente;

- zona de contact se transformă într-un bloc monolit prin cimentarea umpluturii, umplerea golurilor cu un material compactat;
- se mărește aderența prin cimentarea dintre fața exterioară a infrastructurii și materialul înconjurător.

#### **4.8 Accidente de teren.**

---

Descriere.

#### **4.9 Adâncimea apei subterane.**

---

În forajul executat pânza de apă freatică nu a fost interceptată.

#### **4.10 Parametrii seismici caracteristici zonei.**

---

Zonarea seismică.

În conformitate cu reglementările tehnice "Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri" indicativ P 100-1/ 2013, zonarea accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are:

coeficientul  $a_g$  egal cu 0,10 g;

Perioada de control (colț)  $T_c$  a spectrului de răspuns reprezintă granița dintre zona (palierul) de valori maxime în spectrul de accelerații absolute și zona (palierul) de valori maxime în spectrul de viteze relative și se exprimă în secunde. Pentru zona studiată este:

$T_c$  (perioada de colț) egală cu 0,7 sec.

Cutremure de pământ.

În conformitate cu anexa nr. 1, zona studiată se încadrează în zona cu Intensitatea seismică pe scara MSK este cu o perioada de revenire de cca. 100 ani. (conf.SR 11100/ 1-92).

Inundații.

În conformitate cu anexa nr. 4a, zona se încadrează în categoria zonelor cu potențial de producere a inundațiilor pe cursuri de ape.

Alunecări de teren.

În conformitate cu anexa nr. 6, zona se încadrează în categoria de zone cu potențial mediu-ridicat, de producere a alunecărilor de teren.

#### **4.11 Analiza fondului construit existent.**

---

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

strada Lalelelor nr. 11:

- denumire: proprietate privată;
- funcțiune: imobil mixt: comerț și locuințe colective;

strada Lalelelor nr. 8, Bloc C4, Sc.1 și Sc.2:

- denumire: proprietate privată;
- funcțiune: locuințe colective;

strada Lalelelor nr. 5:

- denumire: proprietate privată;
- funcțiune: parcelă liberă;

strada Lalelelor nr. 7:

- denumire: proprietate privată;
- funcțiune: parcelă liberă;

## **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 268245-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de alimentare cu apă potabilă amplasată în strada Lalelelor.

### **4.12.2 Rețele de canalizare.**

În momentul întocmirii prezentei documentații, corpul de clădire 268245-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de canalizare amplasată în strada Lalelelor.

### **4.12.3 Rețele alimentare cu energie electrică.**

În momentul întocmirii prezentei documentații, corpul de clădire 268245-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de alimentare cu energie electrică existentă pe strada Lalelelor.

### **4.12.4 Rețele alimentare cu gaze naturale.**

În momentul întocmirii prezentei documentații, corpul de clădire 268245-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de alimentare cu gaze naturale amplasată în strada Lalelelor.

### **4.12.5 rețele cabluri telecomunicații, catv.**

În momentul întocmirii prezentei documentații, corpul de clădire 268245-C1 este racordat/ branșat la rețeaua de telecomunicații existentă în strada Lalelelor.

## 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, doamna TÖRÖK Ana 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 268245-C1;
- construire imobil funcțiune mixtă: locuințe + spații comerciale/ medicale;
- 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 – funcțiuni de interes pentru public (spații comert en detail/ spații medicale) - cca. 27,00mp utili;
- ETAJ 1, 2, 3 și 4 – locuințe/ unități locative - câte 3 apartamente/ nivel având suprafețe utile cuprinse între 55,00 și 65,00mp;
- ETAJ 5 – locuințe/ unități locative - 2 apartamente/ nivel având suprafețe utile cuprinse între 70,00 și 90,00mp;

Imobilul nou propus, va avea o arie construită de 285,00mp și va fi amplasat față de limitele de proprietate astfel:

- pe latura de EST, NORD-EST, vecini parcelă proprietari nr. cadastral necunoscut, drum public - strada Lalelelor, pe o distanță de - 24,131m 1-2 - corpul de clădire propus se va amplasa în aliniament, în front continuu (închis);
- pe latura de SUD, SUD-EST, vecini parcelă proprietari nr. cadastral 331472, pe o distanță de 25,248m<sup>2-4</sup> - corpul de clădire propus se va dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de cca. 12,00m de la aliniament; pe parcela învecinată nu există calcan;
- pe latura de VEST, SUD-VEST, vecini parcelă proprietari nr. cadastral 331472 și respectiv nr. cadastral necunoscut, pe o distanță de 23,958m<sup>4-6</sup> - corpul de clădire propus se va amplasa la o distanță de cca. 9,00m ... 9,90m față de limita de proprietate;
- pe latura de NORD, NORD-VEST, vecini parcelă proprietari nr. cadastral 256614, pe o distanță de 29,169m<sup>6-8 + 8-1</sup> - corpul de clădire propus se va dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de 12,00m de la aliniament; pe parcela învecinată există calcan;

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 I 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: 24,13m, lățime: 13,55m;

	Funcțiune	Arie Construită	Arie Utilă
PARTER	funcțiuni de interes pentru public (comert en detail/ medical)	298,00mp	100,00mp
ETAJ 1	3x apartamente	261,00mp	200,00mp
ETAJ 2	3x apartamente	261,00mp	200,00mp
ETAJ 3	3x apartamente	261,00mp	200,00mp
ETAJ 4	3x apartamente	261,00mp	200,00mp
ETAJ 5	2x apartamente	261,00mp	200,00mp

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 14 unități locative.

conformare structurală.

Construcția va avea funcțiunea mixtă de servicii comerciale/ servicii medicale și locuințe; aceasta va avea regim de înălțime S+P+5E și va avea structura de rezistență alcătuită din cadre spațiale din beton armat.

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 trei rampe și două podeste intermediare 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 terasă necirculabilă.

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. 24,13m x 13,55m – 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, cumulat, 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 unei clădiri existente pe latura nord, nord-vest. Astfel, latura nordică a clădirii va fi alipită de o clădire existentă cu regim de înălțime S+P+M+6E. Cota de fundare a clădirii propuse va fi amplasată la aceeași cotă de fundare cu cea a clădirii învecinate.

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

Construcția propusă va avea acces direct la drumurile publice respectiv la strada Lalelelor.

### **5.7.1 Accese pietonale.**

Accesul pietonal se va realiza direct din strada Lalelelor, lățimea trotuarului în dreptul nr. poștal 7 va fi de cca. 2,35m.

Accesul în spațiile comerciale/ spațiile medicale, casa de scară aferentă apartamentelor, curtea interioară se va realiza din domeniul public pe latura de EST.

### **5.7.2 Accese carosabile.**

Accesul carosabil se va realiza direct din strada Lalelelor, lățimea accesului carosabil va fi de 6,00m. Gangul de acces va avea următoarele gabarite: cca. 6,00m x 5,30m cu o înălțime utilă liberă de cca. 4,00m. Intrarea/ ieșirea în curtea interioară va fi dublu sens.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor 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 225mp 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:

- 14 apartamente cu suprafață sub 100mp – necesar: 14 locuri de parcare;
- spații servicii cu acces public cu suprafață utilă 27mp (1 loc de parcare pentru 35mp + 1 loc de parcare pentru angajați): – necesar: 2 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:

- 14 apartamente/ unități locative cu suprafață utilă sub 100mp: 10 parcări amplasate la subsolul clădirii și 4 parcări amplasate la nivelul terenului/ solului;
- 1 spațiu servicii cu acces public cu suprafață utilă 27,00mp + 1 loc de parcare pentru angajați: 2 parcări amenajată la sol (la nivelul parterului);
- 14 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 se realizează în dublu sens din curtea interioară/ strada Lalelelor.

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.**

---

Nu este cazul – parcela studiată nu este situată în perimetrul de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, construcția existentă nu este înscrisă în Lista Monumentelor Istorice (LMI), realizată în anul 2010, actualizată în anul 2015.

### **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 21,20% (cca. 131,00mp) din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împreună cu suprafața de dale înierbate totalul spațiilor verzi organizate pe sol natural vor ocupa cca. 178mp reprezentând 28,80%.

Au fost propuși 3 arbori în incinta imobilului – conform planșe atașate.

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

### **5.12 Profiluri transversale caracteristice.**

---

Terenul din cadrul zonei studiate nu prezintă declinivitate.

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 va respecta prevederile P.U.G. și Regulament aferent acestuia.

Regimul de înălțime va fi (S) + P + 5E;

P.O.T. <sub>existent</sub> = 68,40%

P.O.T. <sub>propus</sub> = 48,30%

P.O.T. <sub>P.U.G.</sub> = 50,00%

### **5.14 Coeficientul de utilizare a terenurilor.**

---

C.U.T. <sub>existent</sub> = 0,68

C.U.T. <sub>propus</sub> = 2,59

C.U.T. <sub>P.U.G.</sub> = 2,60

### **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.

#### **5.15.1 Rețele de alimentare cu apă potabilă.**

În zona studiată există un sistem centralizat de alimentare cu apă potabilă dispus pe str. Lalelelor, 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 investiii se va rezolva prin racord la rețeaua de canalizare menajeră aflată pe strada Lalelelor 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 Lalelelor. 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 Lalelelor.

#### **5.15.3 Rețele de alimentare cu energie electrică.**

În zona studiată există un sistem de alimentare cu energie electrică dispus pe strada Lalelelor 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 Lalelelor, 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 Lalelelor conform Aviz de Amplasament emis/ eliberat de E.On Gaz S.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 centrala termică proprie, folosind combustibil 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:	617,00	100,00	617,00	100,00
domeniul public	0,00	0,00	0,00	0,00
domeniu privat	617,00	100,00	617,00	100,00
DOMENIU PRIVAT.				
2.1. Suprafața construcției, din care:				
construcții	422,00	68,40	298,00	48,30
platforme gospodărești	0,00	0,00	10,00	1,60
2.2. Suprafețe circulației, din care:				
carosabile	100,00	16,20	50,00	8,10
pietonale	65,00	10,50	60,00	9,70
parcări	25,00	4,00	40,00	6,40
2.3. Suprafețe spații verzi, din care:				
spații verzi	0,00	0,00	178,00	28,80
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.

### 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.