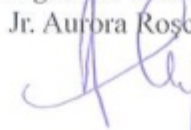


1-164 pag.

32/22.07.2024



HOTĂRÂRE

privind aprobarea modificării documentației și actualizării indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 pentru obiectivul de investiții „**Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest**”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară;

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării documentației și actualizării indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „**Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest**” - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 589900/1/16.07.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 589921/16.07.2024 al Direcției Tehnice, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea modificării documentației și actualizării indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „**Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest**”;

Luând în considerare Recomandarea proiectantului pentru Scenariul 1 din Studiul de fezabilitate modificat și actualizat, înregistrat sub nr. 416635/15.04.2024;

Văzând Avizul nr. 155 din 11.06.2024 al Arhitectului șef, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

În temeiul prevederilor art. 5, 7 și 10 din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 44 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, precum și ale art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (2) lit. a, 134 alin.4, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă modificarea documentației și actualizarea indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 pentru obiectivul de investiții „**Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest**”, Scenariul 1, conform Anexei, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică, Direcția Juridică și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan-Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora-Ariana Roșca

Nr. _____ din2024

(Hotărârea a fost adoptată cu voturi)

CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII: „Construire Parking Sub/Suprateran,
Deviere Rețele, Racorduri și Bransamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B,
cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest” conform Scenariului 1

TITULAR: Municipiul Cluj-Napoca

BENEFICIAR: Municipiul Cluj-Napoca și Serviciul Public de Interes Local Pentru Administrare a Parcărilor

AMPLASAMENT: Municipiul Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima, nr. F.N., jud. Cluj și str. Gheorghe Dima NR. 39B, jud. Cluj

INDICATORI TEHNICO-ECONOMICI AI INVESTIȚIEI:

VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI : 85.805.015,70 lei fără T.V.A.
102.910.847,80 lei cu T.V.A.
din care C+M : 51.487.335,06 lei fără T.V.A.
61.269.928,73 lei cu T.V.A.

ELEMENTE FIZICE ale obiectivului de investiții:

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”, cu următoarele caracteristici:

BILANȚ TERITORIAL: Zona teren studiat: 14.939,13 mp, din care:

- Spații verzi: 7.656,31 mp
- Suprafața verde - parc pentru câini: 1.518,69 mp
- Suprafață circulații pietonale (inclusiv grupuri sanitare): 3.795,81 mp.
- Suprafețe circulații carosabile: 748,77 mp.
- Suprafață zonă fitness: 248,81 mp.
- Suprafață cu tartan - loc de joacă: 241,34 mp.
- Suprafață Skatepark: 452,58 mp.
- Suprafață construcție Pavilion (inclusiv grupuri sanitare): 227,92 mp.

Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B”, cu următoarele caracteristici:

Regim de înălțime: 2S+P+2E cu acoperiș terasă circulabilă parțial și o terasă necirculabilă.

- Suprafața construită a clădirii: Sc = 1.438,36 mp.
- Suprafața construită desfășurată supraterană: 4.944,19 mp.
- Suprafața construită desfășurată totală: 8.471,55 mp.
- Capacitate parcare: 211 locuri
- Stație de reîncărcare pentru mașini electrice - 1 buc

Durata de implementare a investiției este de 36 luni, din care durata de execuție a lucrărilor este de 30 luni.

Finanțarea investiției: bugetul local și alte surse legal constituite conform legii.

Acești indicatori tehnico-economici sunt în conformitate cu devizul general al investiției, întocmit de K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
VIRGIL PORUȚIU



CONSILIER,
MIHAI-STEFAN ROGNEAN



Proiectant,
K&K studio de proiectare SRL

DEVIZ GENERAL

privind cheltuielile necesare realizării obiectivului de investiții

ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING
SUB/SUPRATERAN, DEVERI REȚELE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA
39B,

CU INCLUDEREA ZONE DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST

SCENARIUL 1 RECOMANDAT

Faza S.F.

Nr. crt.	Denumirea capitelor și subcapitelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)		TVA	
		Lei	Lei	Lei	Lei
1	2	3	4	5	
CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului					
1.1.	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00	
1.2.	Amenajarea terenului	521,248.88	99,037.30	620,286.17	
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	50,603.92	9,614.74	60,218.66	
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	193,420.00	36,749.80	230,169.80	
TOTAL CAPITOL 1		765,272.80	145,401.84	910,674.63	
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului de investiții					
TOTAL CAPITOL 2		727,500.00	138,225.00	865,725.00	
CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1.	Studii	86,850.00	16,501.50	103,351.50	
	3.1.1. Studii de teren	35,000.00	6,650.00	41,650.00	
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	10,000.00	1,900.00	11,900.00	
	3.1.3. Alte studii specifice	41,850.00	7,951.50	49,801.50	
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	13,720.00	2,606.80	16,326.80	
3.3.	Expertiza tehnică	27,500.00	5,225.00	32,725.00	
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	0.00	0.00	0.00	
3.5.	Proiectare	3,924,225.71	745,602.88	4,669,828.59	
	3.5.1. Tema de proiectare/concept	0.00	0.00	0.00	
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00	
	3.5.3. Documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și deviz general	63,000.00	11,970.00	74,970.00	
	3.5.4. Documentațiile tehnice necesare în vederea obținerii avizelor/acordurilor/ autorizațiilor	1,287,075.24	244,544.29	1,531,619.53	
	3.5.5. Verificarea tehnică de calitate a proiectului tehnic și a detaliilor de execuție	429,025.08	81,514.76	510,539.84	
	3.5.6. Proiect tehnic, detalii de execuție, caiete de sarcini, liste de cantități și ajustarea PT)	2,145,125.39	407,573.82	2,552,699.22	
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00	
3.7.	Consultanța	400,000.00	76,000.00	476,000.00	
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	270,000.00	51,300.00	321,300.00	
	3.7.2. Auditul financiar	130,000.00	24,700.00	154,700.00	
3.8.	Asistență tehnică	1,014,155.01	192,689.45	1,206,844.47	
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	595,000.00	113,050.00	708,050.00	
	3.8.1.1. Pe perioada de execuția a lucrărilor	585,000.00	111,150.00	696,150.00	
	3.8.1.2. Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	10,000.00	1,900.00	11,900.00	
	3.8.2. Dirigenție de șantier, asigurată de personal tehnic de specialitate, autorizat	386,155.01	73,369.45	459,524.47	
	3.8.3. Coordonator în materie de securitate și sănătate - conform Hotărârii Guvernului nr. 300/2006, cu modificările și completările ulterioare	33,000.00	6,270.00	39,270.00	
TOTAL CAPITOL 3		5,466,450.72	1,038,625.64	6,505,076.36	

CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	49,624,559.38	9,428,666.28	59,053,225.66
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și functionale	195,002.88	37,050.55	232,053.43
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și functionale care necesita montaj	3,265,172.12	620,382.70	3,885,554.82
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și functionale care nu necesita montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5.	Dotări	1,653,525.50	314,169.85	1,967,695.35
4.6.	Active necorporale	1,200.00	228.00	1,428.00
TOTAL CAPITOL 4		54,739,459.88	10,400,497.38	65,139,957.26
CAPITOLUL 5: Alte Cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	192,500.00	36,575.00	229,075.00
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	175,000.00	33,250.00	208,250.00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	17,500.00	3,325.00	20,825.00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	931,333.19	562.62	931,895.81
	5.2.1. Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0.50%)	257,436.68	0.00	257,436.68
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul statului în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0.10%)	411,898.68	0.00	411,898.68
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor (0.50%)	257,436.68	0.00	257,436.68
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize și autorizația de construire/desființare	4,561.16	562.62	5,123.78
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	3,397,103.26	645,449.62	4,042,552.88
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	0.00	0.00	0.00
	5.4.1. Cheltuieli privind digitizarea	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 5		4,520,936.45	682,587.24	5,203,523.69
CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2.	Probe tehnologice și teste	0.00	0.00	0.00
TOTAL CAPITOL 6		0.00	0.00	0.00
CAPITOLUL 7: Cheltuieli aferente marjei de buget și pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț				
7.1.	Cheltuieli aferente marjei de buget 25% din (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.5 + 3.7 + 3.8 + 4 + 5.1.1)	15,468,420.85	3,712,421.00	19,180,841.85
7.2.	Cheltuieli pentru constituirea rezervei de implementare pentru ajustarea de preț	4,116,975.00	988,074.00	5,105,049.00
TOTAL CAPITOL 7		19,585,395.85	4,700,495.00	24,285,890.85
TOTAL GENERAL		85,805,015.70	17,105,832.10	102,910,847.80
din care C+M (1.2 + 1.3 + 1.4 + 2 + 4.1 + 4.2 + 5.1.1)		51,487,335.06	9,782,593.67	61,269,928.73

Beneficiar,

Intocmit,

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

Anexă la Hotărârea nr. ____/2024 conține 3 pagini

Direcția Tehnică,
Director Executiv
Virgil Poruțiu

Consilier,
Mihai-Stefan Rognean

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind aprobarea modificării documentației și actualizării indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 pentru obiectivul de investiții
„Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest”

Prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 s-au aprobat indicatorii tehnico-economici pentru construirea parkingului de pe str. Gheorghe Dima nr.39 B.

Având în vedere deficitul de spații verzi, necesitatea amenajării unui parc și a unor spații verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii.

Având în vedere Hotărârea nr. 842 din 05.09.2018 prin care Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a aprobat P.U.Z de regenerare urbană etapa 1 str. Gheorghe Dima Vest, care include și modernizare și reamenajarea spațiului cat și a dotărilor existente în zona străzii Gheorghe Dima vest în vederea realizării unui parc pentru activități sportive și de agrement pentru petrecerea timpului liber.

În luna decembrie 2019, Municipiul Cluj-Napoca a semnat contractul de achiziție publică nr. 675074 cu S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. pentru „Servicii de proiectare pentru întocmire PUD pentru zona de recreere Gheorghe Dima vest, actualizare și modificare SF pentru obiectivul de investiții” Construire parking sub/suprateran zona Gheorghe Dima vest și amenajări adiacente”, pentru obiectivul de investiții "Actualizare și Modificare S.F. la Obiectivul de Investiții Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest”.

În data de 3 noiembrie 2023 Consilul Local Cluj-Napoca, prin Hotărârea nr. 793, a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru „Amenajare - zonă de recreere, str. Gheorghe Dima – vest”.

În data de 15.04.2024 prin adresa nr. 416635, S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L. a predat studiul de fezabilitate actualizat și modificat pentru obiectivul de investiții "Actualizare și Modificare S.F. la Obiectivul de Investiții Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest” din municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, însoțit de avizele și acordurile cerute prin certificatul de urbanism nr. 3135 din data de 14.10.2021, prelungit de la data de 15.10.2023 până la data de 14.10.2024, cu prezentarea a 2 Scenarii.

Opțiunea tehnico – economică recomandată de proiectant prin Scenariul 1 presupune modificarea studiului de fezabilitate aprobat prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 prin:

1. includerea amenajării unui parc și a unor spații verzi (Obiectul 1) ca parte a obiectivului de investiții, cu următoarele caracteristici principale:

➤ **Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”:**

- amenajarea unui spațiu public urban de înaltă calitate, care vizează întreg ansamblul,
- oferă soluții de iluminat stradal și arhitectural pentru toate zonele de interes,
- pune în valoare spațiul urban prin reabilitarea zonei,
- oferă soluții de valorificare a ansamblului atât prin intervențiile arhitectural-urbanistice cât și prin intervențiile peisagere,
- asigură protejarea valorilor arhitecturale și urbane,
- prin propunerile de reamenajare se asigură posibilitatea desfășurării de activități variate (recreative, culturale, festive, etc) în spații special amenajate, care prin modul de amplasare reprezintă o nouă zonă de interes la nivelul cartierului și al orașului.

amenajării unui parc și a unor spații verzi

2. creșterea suprafeței construite a clădirii parkingului pentru o folosire optimă a terenului, de la 1.228,50 mp la 1.438,36 mp. Această modificare a adus cu sine modificarea și actualizarea soluțiilor de rezistență și

instalații Pentru corpul de clădire care se propune a se edifica ca parking sub/suprateran (Obiectul 2), prin studiul de fezabilitate actualizat și modificat se propun următoarele caracteristici principale:

➤ Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B”:

- realizarea unui parking sub și supra-teran, dezvoltat pe 5 nivele destinate parcarii autoturismelor și un nivel parțial ce prevede o terasă circulabilă destinată pietonilor, (2 subsoluri, parter și 2 etaje cu terasă circulabilă parțial). Construcția va avea dimensiunile maxime în plan de 51.40 x 28.20 m.
- realizarea a două case de scară, pentru accesul pietonal la toate nivelul parkingului. Adiacent casei de scară de la accesul în parking se află și liftul, care asigură accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii la toate nivelele parkingului.
- Circulația auto în interior se desfășoară pe dublu sens, prin intermediul unor rampe auto, cu sens unic, cu o pantă de aproximativ 16%, prevăzute cu sistem de degivrare.
- În vederea asigurării unor lungimi de rampă mici și optimizarea funcționii în funcție de posibilitățile oferite de amplasament, plăcile destinate parcarii vor fi decalate la jumătate de nivel.
- În exteriorul parkingului se vor amenaja și 2 locuri de parcare cu o stație dubla rapidă de încărcare pentru masinile electrice.
- Parkingul propus va adăposti un număr total de 211 masini.

Justificarea acestei opțiuni rezultă din următoarele avantaje pe care scenariul ales, **Scenariul 1**, le prezintă: amenajarea unui spațiu public urban de înaltă calitate, soluții de iluminat stradal și arhitectural pentru toate zonele de interes, pune în valoare spațiul urban și oferă soluții de valorificare a ansamblului atât prin intervențiile arhitectural-urbanistice cât și prin intervențiile peisagere, se protejează valorile arhitecturale și urbane, se asigura posibilitatea desfășurării de activități variate (recreative, culturale, festive, etc) în spații special amenajate, care prin modul de amplasare reprezintă o noua zonă de interes la nivelul cartierului și al orasului și totodată soluția este optima din punct de vedere al comportării în timp al securității la incendiu.

Conform devizului general întocmit de către S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L., pentru aprobarea modificării documentației și actualizării indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 pentru obiectivul de investiții "Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest”:

VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI : 85.805.015,70 lei fără T.V.A.
102.910.847,80 lei cu T.V.A.
din care C+M : 51.487.335,06 lei fără T.V.A.
61.269.928,73 lei cu T.V.A.

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”, cu următoarele caracteristici:

BILANȚ TERITORIAL: Zona teren studiat: 14.939,13 mp, din care:

- Spații verzi: 7.656,31 mp
- Suprafață verde - parc pentru câini: 1.518,69 mp
- Suprafață circulații pietonale (inclusiv grupuri sanitare): 3.795,81 mp.
- Suprafețe circulații carosabile: 748,77 mp.
- Suprafață zonă fitness: 248,81 mp.
- Suprafață cu tartan - loc de joacă: 241,34 mp.
- Suprafață Skatepark: 452,58 mp.
- Suprafață construcție Pavilion (inclusiv grupuri sanitare): 227,92 mp.

Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B”, cu următoarele caracteristici:

Regim de înălțime: 2S+P+2E cu acoperiș terasă circulabilă parțial și o terasă necirculabilă.

- Suprafața construită a clădirii: Sc = 1.438,36 mp.
- Suprafața construită desfășurată supraterană: 4.944,19 mp.
- Suprafața construită desfășurată totală: 8.471,55 mp.
- Capacitate parcare: 211 locuri
- Stație de reîncărcare pentru masini electrice - 1 buc

Durata de implementare a investiției este de 36 luni, din care durata de execuție a lucrărilor este de 30 luni.

Avizele obținute în baza certificatului de urbanism sunt aferente **Scenariului 1**, recomandat de proiectant.

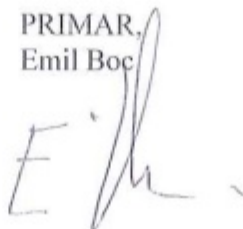
Arhitectul Șef, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanism, cu modificările și completările ulterioare, prin Avizul nr. 155 din 11.06.2024 a avizat favorabil Scenariul 1.

Surse de finanțare: bugetul local și alte surse legal constituite conform legii.

Documentația respectă cerințele temei de proiectare, cerințele din avizele/acordurile emise în conformitate cu Certificatul de urbanism nr. 3135 din data de 14.10.2021, prelungit de la data de 15.10.2023 până la data de 14.10.2024, cuprinde toate elementele din Anexa 4 ale HG nr. 907/2016, cu modificările și completările ulterioare, privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice și conține toate avizele solicitate prin Certificatul de urbanism.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea modificării documentației și actualizării indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 pentru obiectivul de investiții „Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest”.

PRIMAR,
Emil Boc



RAPORT DE SPECIALITATE

privind propunerea de aprobare a modificării documentației și actualizării indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 pentru obiectivul de investiții
„Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest”

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 589900/1/16.07.2024 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca, Proiectul de hotărâre privind propunerea de aprobare a modificării documentației și actualizării indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 pentru obiectivul de investiții „Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest”,

Direcția Tehnică - Serviciul Investiții, Direcția Juridică și Direcția Economică precizează următoarele:

Având în vedere deficitul de spații verzi, necesitatea amenajării unui parc și a unor spații verzi bine întreținute joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii. Ele oferă locuitorilor locuri liniștite pentru relaxare și reducere a stresului, pentru evadarea din mediul construit și oportunități prin care încurajează un stil de viață activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a „stării de bine” a persoanelor care le frecventează.

Prin realizarea investiției, pe lângă construirea parkingului de pe str. Gheorghe Dima nr.39 B, se dorește lărgirea teritoriului adiacent din partea sudică, în vederea reorganizării și eficientizării spațiului public și a dotărilor existente, reabilitarea infrastructurii și amenajarea aleilor și spațiilor verzi, cu scopul îmbunătățirii calității vieții cetățenilor.

Astfel, odată cu realizarea parkingului se dorește modernizarea și reamenajarea spațiului și a dotărilor existente pe arealul studiat, care să conducă la amenajarea unui spațiu verde complex care să satisfacă dorința clujenilor de a petrece timp în aer liber și natură.

Zona studiată este parte din zona marilor ansambluri de locuințe colective din Cluj Napoca, construite înainte de anii 1990, caracterizată prin aglomerări de locuințe colective cu regim de înălțime medie (P+4) și garaje. Amplasamentul este situat în cartierul Zorilor, fiind delimitat de str. Gheorghe Dima (spre est), Parcul Iuliu Prodan (nord-vest) și blocuri de locuințe colective (spre nord-est, spre sud-est și est).

Amplasamentul studiat se compune din două parcele, respectiv 2 (două) Obiecte, aflate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Gheorghe Dima F.N, respectiv str. Gheorghe Dima nr. 39B. Ambele parcele se află în proprietatea MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, conform extraselor de carte funciară nr.344510 și nr.325270, Cluj-Napoca. La ora actuală amplasamentul este folosit de locuitori, atât pentru petrecerea timpului liber cât și pentru gararea autoturismelor sau parcare la sol a acestora.

Propunerile de dezvoltare la nivelul ansamblului urban studiat au ca scop obținerea următoarelor rezultate:

- Realizarea unui proiect integrat de spațiu urban
- Realizarea unui parking sub/suprateran pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare din zona
- Dezvoltarea unei rețele verzi de spații publice care să ajute la reducerea poluării
- Dezvoltarea unei rețele de trasee pietonale
- Crearea unor trasee și spații exterioare pentru pietoni care să ajute la diminuarea traficului generat de autoturismele proprietate personală
- Dezvoltarea unor proiecte de amenajare peisajeră și a unei strategii de mediu
- Modernizarea sistemului de iluminat
- Realizarea unui sistem de irigație
- Crearea unor spații exterioare multifuncționale în care să se poată desfășura activități de recreere și petrecerea timpului liber pentru toate categoriile de vârstă

Se propune amplasarea de mobilier urban, refacerea iluminatului public și plantarea de vegetatie joasa, medie și inalta.

Se propune limitarea accesului auto pe sit.

La nivelul amenajării exterioare pentru ambele obiective din cadrul proiectului (Ob1 și Ob2) se propun urmatoarele lucrari:

•La nivelul pardoselilor exterioare pietonale se propune pardoseală exterioară din pietriș sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer, sau similar, granulometrie 0-11 mm, compactat, gr. după compactare 5 cm

•Trutuaarele pietonale din imediata vecinatate a circulatiilor carosabile (cele de pe limitele zonei de interventie) se propun pardoseli din lespezi de piatra gr. 8 cm

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Având în vedere deficitul de spații publice pentru relaxare și odihna din municipiul Cluj-Napoca, necesitatea amenajării unei zone de agrement și a unor spații verzi bine întreținute, joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber.

Prin proiectul propus se urmareste reorganizarea și modernizarea spațiului public existent în zona strazii Dima din cartierul Zorilor, la sud de Parcul Iuliu Prodan și Cimitirul Mănăștur. Zona studiata se invecineaza cu parcela pe care se propune parkingul colectiv Gheorghe Dima (Obiectul 2 al prezentei documentatii), dar și cu imobilele de locuinte colective de pe str. Gheorghe Dima, una dintre cele mai importante artere din cartierul Zorilor, in care locuieste un numar insemnat de clujeni care au nevoie de spatii de recreere de calitate usor accesibile.

Alegera amplasamentului pentru amenajarea zonei de agrement se justifica prin cadrul natural deosebit, a accesibilității foarte bune din zona strazii Dima cat și prin potentialul de dezvoltare, in contextul in care și la ora actuala zona este folosita doar partial pentru recreere , in suprafata redusa raportat la intreaga suprafata. In prezent, doar o mica parte din centrul zonei studiate este utilizata pentru petrecerea timpului liber,restul fiind invadat de vegetatie crescuta necontrolat sau ocupat de garaje inadecvate de tabla . In situatia existenta pe amplasament se regaseste un loc de joaca pentru copii(echipat cu instalatii de joaca inechite), un teren de sport betonat și imprejmuit cu garduri din sarma, un teren imprejmuit pentru caini și un sir lung de garaje din tabla care creeaza o bariera fizica intre blocurile de locuinte colective și spatiile amenajate.Nu exista legaturi functionale cu Parcul Iuliu Prodan și Cimitirul Mănăștur desi zona studiata se invecineaza cu acestea, iar legaturile cu cartierul Mănăștur ,desi exista ,sunt greu accesibile datorita vegetatiei abundente care creeza bariere fizice.

Principalele propuneri în cadrul Obiectului 1 se refera la :

- cresterea calitatii vieții locuitorilor din municipiul Cluju Napoca prin creșterea calitatii spațiului public și a spatiilor verzi
- reorganizarea aleilor și spațiilor verzi pentru realizarea unei zone peisagere, bogată cromatic, dedicata odihnei și agrementului
- dezafectarea garajelor și platformelor betonate existente, a ingradirilor inestetice, a mobilierului urban și a echipamentelor de joaca inechite
- modernizarea dotarilor publice și creșterea mixajului functional
- plantari peisagere cu vegetație joasa, medie și înaltă, inclusiv cu realizarea unei bariere vegetale spre Cimitirul Mănăștur
- realizarea unei constructii pavilionare multifunctionale dedicate comunitatii, cu regim de inaltime parter ($H_{max} = 5$ m), și terasa circulabila accesibila publicului, pentru belvedere
- sistem de irigatii la spatiile verzi amenajate, in functie de specificul vegetatiei
- modernizarea instalatiei de iluminat public din zona cu corpuri de iluminat eficiente energetic
- sistematizarea amplasamentului
- realizarea unui sistem integrat de colectare a apelor pluviale.
- amenajarea unui teren multisport, ce este prevazut cu o imprejmuire din plasa pana la cota de 6 m inaltime
- reorganizarea terenului de joacă pentru copii de mai multe categorii de vârstă, inclusiv cu amenajarea unui skatepark, cu finisaje specifice la nivelul pardoselilor
- amenajarea unei zone dedicate fitnessului în aer liber
- amenajarea unor trasee pentru promenada, cu includerea unor zone de odihna și de belvedere
- asigurarea circulatiilor pietonale pe cai de circulatie dimensionate conform normelor in vigoare, cu satisfacerea exigentelor persoanelor cu dizabilitati
- conectarea zonei de agrement cu parcul Iuliu Prodan, cartierul și cimitirul Mănăștur

•Cresterea mixajului functional respectiv a atractivitatii ansamblului urban

•Lucrari la nivelul carosabilului conform planselor desenate, in asa fel in cat alea sa poata functiona in conditii optime ca strada cu sens unic cu acces spre strada Gheorghe Dima.

Prin realizarea investitiei publice se doreste respectarea Strategiei Integrate de Dezvoltare a Municipiului Cluj-Napoca prin atingerea urmatoarelor obiective:

- cresterea suprafetelor pietonale din Municipiu
- cresterea suprafetelor spatiilor verzi amenajate in Municipiu
- cresterea numarului de arbori și arbusti plantati
- reducerea locurilor de parcare in favoarea spatiilor pietonale și a zonelor verzi
- creșterea numărului de persoane care utilizează traseele/zonle pietonale/semi-pietonale
- cresterea numarului de persoane care utilizeaza transportul in comun in interiorul municipiului
- crearea unui centru polarizator al vietii urbane, de calitate, atat din punct de vedere al activitatilor atrase, cat și a imaginii spatiului public.
- extinderea zonelor exclusiv pietonale ale municipiului prin amenajarea de spatii cu acces auto restrictionat
- cu exceptia autospecialelor de urgenta și a camioanelor care manipuleaza decorurile teatrale;
- amplasarea de panouri de informare si/sau indicatoare de orientare pentru traseele pietonale
- realizarea unui iluminat inteligent și eficient energetic
- adaptarea spatiului existent unor multiple tipuri de activitati festive, sportive și sociale, punctuale sau permanente ca perioada de desfasurare
- amenajarea unui spatiu relaxant și prietenos, atat pentru adulti, cat și pentru copii, atat pentru rezidentii urbei, cat și pentru vizitatorii acesteia.
- dotarea spatiului cu mobilier urban cu caracter antivandalism (banci, cosuri de gunoi, corpuri de iluminat, piese mobile modulare de sezut, panouri info și de orientare, etc). Conceptul spatiului trebuie sa fie unul unitar, la scara umana, dar sculptural și impresionant in ansamblul sau.
- accesibilizarea spatiului pentru persoanele cu handicap
- degajarea amplasamentului de constructii parazitare și ingradiri improprii
- amenajarea peisagistica a spatiilor verzi, integrata in amenajarea urbanistica;se vor ingloba zone verzi amenajate cu gazon și arbori de talie mare, cu coroana mare, decorativi și urbani, pastrandu-se exemplarele valoroase de arbori protejati
- utilizarea unor materiale de calitate, fiabile, combinate in mod armonios
- scăderea anuală estimată a gazelor cu efect de seră
- accesibilizarea spatiilor publice pentru persoanele cu dizabilitati locomotorii și a carucioarelor pentru copii, biciclete, trotinete, etc.
- sistemul de iluminat poate fi utilizat și in timpul sarbatorilor ca și iluminat festiv, fiind vorba de iluminat cu lampi tip LED cu posibilitate de schimbare a culorii
- realizarea de suprafete antiderapante ,rezistente la inghet / dezghet, permeabile.

Proiectul propus se compune din 2 obiecte, după cum urmează:

•**Obiectul 1 - „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”**

•**Obiectul 2 - „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri și bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”**

Investitia urmareste ridicarea calitatii zonei in studiu - din punct de vedere urbanistic social, cultural și peisagistic - prin realizarea unui centru de interes și de polarizare, ce urmareste sa atraga un public divers: turisti dar și rezidenti ai urbei, adulti, copii și pensionari, pe toata durata unui an. Conceptul de ansamblu are in vedere posibilitatea desfasurarii unor activitati variate și complexe, recreative, destinate activitatilor culturale (festivitati, spectacole, evenimente etc), ce se vor desfasura in spatii adaptabile și atragatoare, atat din punct de vedere a imaginii spatiului urban, cat și a calității activităților propuse.

Proiectul detaliază două scenarii tehnico economice pentru realizarea obiectivului de investiție, după cum urmează:

SCENARIUL 1

•**SCENARIUL 1 - SOLUTII ARHITECTURALE**

Se propune reamenajarea integrala a zonei studiate cu desfacerea tuturor imbracamintilor existente, desfacerea tuturor imprejmuirilor (atat din garduri metalice cat și din garduri vii) defrisarea vegetatiei inalte existente care obtureaza perspectivele valoroase (cu exceptia speciilor protejate daca este cazul, a exemplarelor care fac parte din aliniamente, a exemplarelor cu valoare ambientala) și amenajarea unei zone pietonale cu pardoseli antiderapante cu grosime variabila, dispusa dupa un model de pardoseala care sa evidentieze zone distincte de circulatie/odihna/spatii multifunctionale.

- modernizarea parcului pentru câini și animale de companie
- amenajarea unui ochi de apă, prevăzut cu sistem pentru jeturi de apă și spațiu tehnic destinat acestuia
- amplasarea de platforme subterane ecologice pentru colectarea selectivă a gunoierului
- îmbunătățirea circulației auto conform planșelor desenate, în așa fel în cât aleea să poată funcționa în condiții optime ca strada cu sens unic cu acces spre strada Gh. Dima.
- la locul de joacă pentru copii se propune pardoseala tartan turnată în situ, compusă în două straturi, strat de baza gr. 40 mm din granule de cauciuc reciclat, strat granule 30 mm, strat uzură 10 mm
- la terenul de sport se propune pardoseala cu gazon artificial pe placă de beton. Terenul de sport va fi închis prin intermediul unor panouri din plasa de sarma fixate pe structura metalică
- la zona de fitness se propune pardoseala din tartan turnată în situ, compusă în două straturi, strat de baza gr. 16 mm din granule de cauciuc reciclat, strat granule 8 mm, strat uzură 8 mm.
- se propune un bazin de colectare a apelor pluviale, împreună cu o cameră a pompelor ce să deservească sistemul de irigații

Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese, parcaje

- se vor demola garajele auto de pe amplasament
- se vor asigura trotuare pietonale în lungul aleii carosabile, pe latura vestică a acesteia
- se vor amenaja platforme și circulații pietonale care vor asigura legătura între diferitele zone funcționale amenajate pe amplasament (sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale)
- se vor amenaja locuri de parcare pentru biciclete
- se interzice circulația autovehiculelor și staționarea autovehiculelor în limita zonei de intervenție, cu excepția situațiilor cu caracter excepțional (situațiilor de urgență)
- circulațiile pietonale vor fi accesibilizate pentru persoanele cu deficiențe
- îmbunătățirea circulației auto conform planșelor desenate, în așa fel în cât aleea să poată funcționa în condiții optime ca strada cu sens unic cu acces spre strada Gh. Dima.

Terenul rămâne în forma actuală nefiind nevoie de cedarea vreunei zone pentru asigurarea servitutilor de utilitate publică. Terenul studiat nu este afectat de servituti de utilitate publică.

A. Organizare funcțională

Se propune reorganizarea integrală a zonei studiate prin definirea unor alveole funcționale distincte care să permită o varietate mult mai mare de activități față de situația existentă.

Se propune amenajarea unei zone largi de primire și acces în sit, pe platoul din centrul amplasamentului, unde în situația existentă se regăsește locul de joacă pentru copii. Suprafața va fi plantată cu vegetație joasă și medie, păstrandu-se arborii existenți maturi și valoroși, iar o parte din arborii existenți o să fie relocaliți pe suprafața parcelei. Această zonă va fi "poarta" de acces pe sit, fiind conectată prin trotuare pietonale de aleea de pe care se realizează accesul la imobilele de locuințe colective de pe strada Gh. Dima. Între zona de primire și alee se vor crea movile din pământ vegetal, pe care se va planta vegetație medie și înaltă; acestea vor avea rol multiplu, marcând accesul în sit și oferind totodată, intimitate, protecție vizuală și fonică.

La sud-vest de zona de primire se propune amenajarea unui loc de joacă pentru copii, complet echipat cu echipamente de joacă moderne care să satisfacă cerințele copiilor din toate categoriile de vârstă. În capatul sudic al locului de joacă se propune amenajarea unui skatepark de dimensiuni medii, dotare tot mai populară în rândul tinerilor și al copiilor.

În continuarea locului de joacă, extremitatea sudică a amplasamentului va fi amenajată pentru câini și alte animale de companie, în principal datorită faptului că zona respectivă se prezintă sub forma unei fâșii înguste de teren cu declivitate pronunțată spre Cimitirul Mănăștur cu care se învecinează, fiind mai potrivită acestei activități decât altor activități de recreere.

Diametral opus față de locul de joacă, în vecinătatea nord-estică a platoului de primire, se propune amenajarea unui teren multisport, de dimensiunea de 46x24 m. În partea de nord-est terenul de sport se află la o distanță de 19.50 m față de asociația de proprietari (bloc nr. 39A), iar la sud-est se află la 19 m față de asociația de proprietari de la nr. 33 și asociația de proprietari de la nr. 35.

Pentru a oferi o cât mai bună izolare fonică față de vecinătăți, se propune înglobarea parțială a terenului multisport în pământ, prin crearea unor taluzuri din pământ vegetal pe laturile sud-vest/ sud-est și nord-est, în care se vor planta aliniamente de vegetație înaltă. Taluzurile vor fi sprijinite de ziduri de sprijin pe cele trei laturi. Prin plantările de vegetație înaltă și taluzurile nou create se va asigura atât protecția locuitorilor din zona de zgomot produs în timpul utilizării terenului, cât și protecția parțială a utilizatorilor

la intemperii. Se propune iluminatul nocturn al terenului, cu solutii inteligente care sa nu afecteze vecinatatile.

Intre zona de primire și terenul multisport se propune amenajarea unui luciului de apa. Din dreptul luciului de apa se desprind alei pietonale care vor conecta zona de primire de terenul multisport, de o platforma pentru fitness in aer liber și de un traseu pietonal pentru promenada dezvoltat in lungul limitei nord-vestice, spre parcul Iuliu Prodan.

Traseul acesta va juca un rol important in amenajarile propuse, conectand zona de agrement cu amplasamentul pe care se va realiza parkingul supraetajat, și mai departe cu accesul existent in Parcul Iuliu Prodan. In directia opusa, spre vest, traseul va conecta zona de agrement cu alea pietonala existenta care coboara spre cartierul Mănăștur, intre parcul I. Prodan și Cimitirul Mănăștur. Tot in aceasta zona se propune conectarea functionala a zonei de agrement cu vecinatatile, prin redeschiderea unor accese secundare neutilizate la ora actuala, unul spre parcul Prodan și celalalt spre cimitir.

Din dreptul acestor accese secundare se propun scari de legatura spre zona centrala de primire, respectiv o constructie pavilionara pe structura usoara metalica dispusa in axul central al zonei de primire, al carei rol va fi esential in conectarea comunitatii.

B. Intervenții la fondul construit

Se propune desfiintarea garajelor din tabla existente, a imprejmirilor terenului de sport și din jurul parcului de caini, desfacerea platformelor betonate de pe amplasament și pregatirea terenului pentru amenajarile și constructiile propuse.

In zona centrala de primire, cu orientare spre parcul Iuliu Prodan, se propune construirea unei constructii pavilionare cu structura usoara metalica, cu regim de inaltime parter și destinatie multifunctionala: zona de intrunire pentru comunitate/spatiu de odihna/punct de belvedere și relaxare. Amplasarea constructiei se va face tinand cont de declivitatea naturala a terenului, și de vegetatia inalta existenta, care va fi inglobata in solutia arhitecturala.

Constructia va fi amplasata partial pe zona in panta și partial pe platoul central al zonei studiate, de unde va incepe un set de gradene care vor urmari panta terenului natural și la baza carora va fi amenajata o platforma. Gradenele și platforma vor fi acoperite cu un acoperis "plutitor" de tip terasa circulabila, care va fi utilizata ca și zona de belvedere asupra cartierului Mănăștur.

Pe langa pavilionul central se propun mici constructii edilitare pe amplasament, cele mai importante fiind doua toalete ecologice și doua puncte gospodaresti ecologice subterane, pentru colectarea selectiva a deseurilor.

C. Intervenții la circulatii

Se propune realizarea unui trotuar pietonal pe limita sud-estica a amplasamentului, in lungul aleii care delimiteaza amplasamentul pe aceasta latura, cu respectarea profilului indicat prin "P.U.Z. DE REGENERARE URBANA - ETAPA 1, STRADA GHEORGHE DIMA-VEST" aprobat prin HCL nr. 842 din 05.09.2018

Se propune reorganizarea circulatiilor pietonale pe amplasament, și amenajarea de trasee exclusiv pietonale prin care se vor conecta toate zonele functionale ale amenajarii propuse.

Aleile pietonale vor fi conformate astfel incat sa satisfaca cerintele de siguranta in exploatare cat și nevoile persoanelor cu dizabilitati. In acest sens, diferentele de nivel vor fi preluate partial prin scari și partial prin rampe cu pante de maxim 8%.

Circulatiile pietonale din imediata vecinatate circulatiei carosabile vor fi prevazute cu pardoseala din lespezi de piatra gr. 8 cm, mai exact alea ce se afla pe limita de proprietate in partea de est-sud

In vederea unei bune circulatii auto se propune continuarea circulatiei auto inspre strada Gh. Dima pentru fluidizarea traficului auto prin intermediul unei strazi cu sens unic conform P.U.Z.

D. Propuneri de intervenții asupra spatiilor verzi

Se propune toaletarea vegetatiei inalte existente valoroase și sanatoase, cu integrarea acesteia in amenajarile exterioare, conform concluziilor și recomandarilor studiului dendrologic.

Se propune eliminarea vegetatiei existente nesanoase și fara valoare dendrologica, sau a vegetatiei crescute spontan care creaza bariere și impiedica realizarea amenajarilor propuse, conform recomandarilor din studiul dendrologic. Vegetatia medie valoroasa se va pastra sau se va reloca, integrandu-se in amenajarile propuse.

Se propun plantari cu vegetatie joasa, medie și inalta astfel:

- suprafețe înierbate cu gazon rezistent la trafic intens pe platoul central din zona de primire și pe taluzurile și movilele care separa zona de agrement de zonele rezidențiale
- suprafețe înierbate cu gazon și trifoi în zona parcului pentru
- plantări de vegetație medie din specii decorative și acoperitoare de sol, aclimatizate, cu rezistență crescută la variațiile de temperatură în lungul aleilor pietonale și în zonele de
- plantări cu vegetație acoperitoare de sol pe zonele cu pantă abrupte, între circulațiile pietonale, sub vegetația înaltă, spre cimitirul Mănăștur și Parcul Iuliu Prodan.
- bariere vegetale cu vegetație înaltă spre Cimitirul Mănăștur, din specii de arbori specifici zonei, aclimatizati
- bariere vegetale cu vegetație înaltă spre alea care delimitează amplasamentul pe latura estică, spre blocurile de locuințe colective și în jurul terenului multisport, din specii de arbori specifici zonei, aclimatizati
- se va realiza irigația prin aspersie al suprafețelor înierbate cu gazon rezistent la trafic intens, respectiv irigația prin picurare al vegetației medii decorative din lungul aleilor pietonale și din zonele de interes
- se va realiza decorativ al arborilor cu valoare perisageră ridicată

E. Propuneri de intervenții în exteriorul zonei aferente amplasamentului

- nu sunt; conform P.U.Z. de regenerare urbană

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Construcția pavilionară, va urmări un program tematic integrat de ansamblu, iar în vederea realizării acestui obiectiv se vor folosi materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat zonei. Acest pavilion va comunica cu exteriorul pe toate laturile. Acest pavilion prezintă o terasă circulabilă accesibilă publicului.

Construcțiile edilitare vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație.

Construcțiile pentru grupuri sanitare vor avea o arhitectură minimalistă, contemporană, vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat zonei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE DESEURI

Zona este echipată edilitar. Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se vor amplasa elemente de mobilier - cosuri de gunoi pentru colectare selectivă a deșeurilor. Se vor amplasa platforme *subterane ecologice*, pentru *colectarea* selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deșeurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deșuri județeană.

Construcțiile edilitare se vor amplasa în subteran și se va da o deosebită importanță iluminatului public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG Cluj Napoca. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, sistematizarea pe verticală a terenului amenajat (nivelări, taluzări, etc). Spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, spații pentru sport, spații pentru câini și alte activități în aer liber compatibile cu zona. Se vor realiza bariere vegetale cu vegetație înaltă în lungul gardului existent spre Cimitirul Mănăștur. Se vor realiza spații pentru expoziții în aer liber și activități culturale.

PROPUNERE DE INTERVENȚII PEISAGISTICE

Propunerea de intervenție la nivelul peisajului s-a concentrat pe conturarea unui spațiu verde atractiv, cu o imagine contemporană, dar care să încorporeze totodată conceptul de biodiversitate. Accentul a fost pus pe completarea componentei verzi existente cu etajele de vegetație inexistente pe sit, astfel că etajului înalt bine reprezentat i se alătură vegetație de talie medie și mică pentru a întregi peisajul. Introducerea arbuștilor și plantelor de talie mică are ca scop crearea unor ritmuri noi. Această dinamică spațială este accentuată de formele și texturile diferite ale vegetației. Diversitatea acestora creează contraste care antrenează utilizatorul, precum fluiditatea caracteristică speciilor de graminee și portul stabil al arbuștilor, datorită diferențelor de caracteristici, se evidențiază reciproc.

La nivelul vegetației arboricole se adaugă o serie de exemplare cu caracteristici ornamentale deosebite (*Aesculus pavia*, *Fagus sylvatica* 'Purpurea', *Amelanchier lamarckii*, *Ginkgo biloba*) pentru a accentua perspectivele importante sau pentru a devia atenția de la zone mai puțin estetice. Se propune integrarea unui

exemplar mascul de *Gingko biloba* care să devină un punct focal în timpul perioadei sale de decor maxim, toamna, prin amplasarea sa în dreptul intrării principale în parc, într-o zonă vizibilă din toată partea centrală a sitului.

De asemenea, etajul înalt se completează și cu specii de conifere (*Pinus sylvestris*) dispuse pe latura adiacentă parcului Iuliu Prodan (a cărei vegetație este preponderent formată din pini), spațiu care devine o zonă de tranziție/legătură între cele două zone verzi.

Pentru echilibrarea vizuală a diferențelor de nivel din partea nord-vestică a amplasamentului se optează pentru integrarea unor specii de arbuști care să ofere verticalitate spațiului.

Vegetația de talie mică este formată preponderent din plante perene și graminee ornamentale, dispuse în mod strategic, fie pentru marcarea intrărilor principale și secundare la nivelul parcului, fie pentru accentuarea zonelor principale ale sitului unde sunt concentrate cele mai importante funcțiuni, fie pentru a crea bariere fizice și vizuale între zone cu funcționalități diferite. Aceste compoziții subliniază caracterul naturalist al sitului și contribuie la dinamica acestuia prin jocul de culori și forme. Pe lângă contribuția la factorul ornamental al parcului, aceste tipuri de plantări contribuie și la perpetuarea biodiversității vegetale și nu numai. Majoritatea speciilor propuse aduc cu sine și o altă categorie de utilizatori ai spațiului, și anume, păsări, albine și alte viețuitoare de mici dimensiuni care contribuie în mod pozitiv la funcționarea propice a ecosistemelor. În plus, perenitatea acestora, precum și caracterul naturalist care se urmărește prin plantarea acestora se traduce printr-o nevoie mult mai rară de efectuare a lucrărilor de întreținere, reducând atât costurile, cât și efortul depus. Zona centrală a amplasamentului devine zona peluzei, a ochiului de apă și a pavilionului. Pentru eliberarea peluzei și crearea unei zone deschise vizual și fizic, cu perspective către punctele focale ale sitului, se propune relocarea a 5 arbuști existenți din zona peluzei spre zona de taluz nord-vestic.

Se propune, de asemenea, mascarea spațiilor de colectare a deșeurilor, dar și a gardului împrejmuitor al terenului de sport printr-o barieră formată din *Photinia fraseri* care creează un fundal de culoare roșie, subliniind forma fastigiată a exemplarelor de *Carpinus betulus* 'Fastigiata' amplasate pe întreaga lungime a căii de circulație. Aleea pietonală principală adiacentă acestei căi de circulație este mărginită, în partea vestică, de zone plantate cu arbuști, plante perene și graminee ornamentale care urmează un tipar cromatic pe măsura avansării înspre direcția intrării principale în parc, dominând pe rând, culoarea roșu, portocaliu, galben, mov și albastru, succesiune care conduce utilizatorul spre punctul central al parcului.

Pe latura estică s-au integrat o serie de valonamente copertate cu vegetație tapisantă (*Pachysandra terminalis*) care să funcționeze ca o delimitare între spațiul parcului și spațiul exterior.

Cerințe tehnice generale pentru materialul vegetal

Arborii propuși trebuie să îndeplinească următoarele caracteristici:

- circumferința trunchiului la 1 m de la colet trebuie să fie cuprinsă între 35-40 cm pentru exemplarele cu o singură tulpină;
- înălțimea, în funcție de specie, trebuie să fie mai mare de 400 cm;
- modul de ambalare al rădăcinii arborilor trebuie să fie în balot cu pânză sau plasă sau în container;
- speciile multitulpinale vor avea 3-5 tulpini.

Arbuștii trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- modul de ambalare al rădăcinii trebuie să fie în balot de pânză sau plasă sau în container C2-C5.

Plantele perene și gramineele ornamentale trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- modul de ambalare trebuie să fie în container c2-c3.

Obiectul 1: ZONA DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST

Categoriile de intervenții propuse prin prezenta documentație respecta atât regimul de aliniere cât și cel de construire și de înălțime al zonei reglementate prin P.U.Z. de regenerare urbana. Astfel, construcțiile propuse pe amplasament vor avea regim maxim de înălțime parter, cu o înălțime maxima de 5 m.

Propuneri:

- din punct de vedere al circulațiilor pietonale acestea vor fi prevazute cu pardoseală exterioară din pietriș sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer sau similar:
 - pardoseală exterioară din pietriș sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer, sau similar, granulometrie 0-11 mm, compactat, gr. după compactare 5 cm
 - strat suport cu rol de nivelare a stratului de fundare din pietriș de rocă vulcanică tip lava cu granulometrie 0-16 mm (densitate specifică de 1.75 tone/m³), gr. 3 cm

- strat de fundare din piatră cu granulometrie de 16-31,5 mm (densitate specifică 1.6 tone/m³), grosimea stratului de fundare fiind 15 cm

- balast gr.25cm

•La nivelul pardoselilor pietonale de-a lungul alei carosabile (de pe limita de proprietate) se propun pardoseli din lespezi de piatra: (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)

- lespezi de piatra gr. 8 cm

- strat nisip compactat 5 cm

- balast gr. 20 cm

- strat piatra sparta 10 cm

- pamant natural

- la nivelul locului de joaca, mai exact la nivelul pardoselilor, se propune o pardoseala din tartan turnat, realizat in doua straturi (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)

- pardoseala tartan turnata in situ, compusa in doua straturi, strat de baza gr. 40 mm din granule de cauciuc reciclat, strat granule 30 mm, strat uzura 10 mm

- placa suport din beton C16/20, 15 cm

- folie hidroizolatie

- strat de rupere a capilaritatii pietris 5 cm

- umplutura balast compactat 30 cm

- teren natural

- la nivelul terenului de sport se propune gazon artificial (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)

- gazon artificial

- placa beton armat

- folie PVC

- balast compactat

- pamant natural

•terenul de sport se va inchide cu panouri din plasa de sarma fixate pe structura metalica (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)

•se vor monta echipamente de joaca și fitness (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)

•zidurile de sprijin vor fi vopsite la fata exteriora și hidroizolati cu hidroizolatie pensulabila

•gazonul va fi irigat prin aspersie, sistemul de irigatie este conectat la bazinul de cumulare și la camera pompelor destinate unei bune functionari a acestui sistem

•taluzul va fi prevazut cu gazon de tip rulou și irigat prin aspersie

la nivelul amenajarii exterioara se prevad banci din lemn pe structura metalica cu spatar, banci din lemn pe structura metalica fara spatar și banci din beton cu sezut din lemn de tip jardiniera (conform fiselor tehnice anexate documentatiei)

ochiul de apa va fi prevazut cu instalatie de iluminat și sistem pentru jeturile de apa (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)

•pavilionul acoperit prezinta sistem de iluminat incastat in tavan conform plaselor desenate și a specificatiilor tehnice anexate

•zidurile de sprijin vor fi vopsite la fata exteriora, vor fi hidroizolati cu hidroizolatie pensulabila

pentru zona de skatepark se vor prevedea pardoseli conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei, care sunt prevazute pe o placa de beton de 15 cm

- placa de beton 15 cm

- folie hidroizolatie PVC

- umplutura balast compactat 20 cm

- teren natural

•pentru zonele verzi se propun suprafete din gazon natural irigat prin aspersie, cu un substrat vegetal prevazut cu geogrila de rigidizare de 12 cm

•taluzurile sunt inierbate, cu rulou de gazon irigat prin aspersie, cu substrat vegetal și geogrila de rigidizare de 12 cm, pe o umplutura compactata

•zidul de sprijin ce inconjoara partial terenul de sport va fi vopsit la partea exteriora

- zid de sprijin vopsit la fata exterioara
- hidroizolatie pensulabiula
- zid de sprijin din diafragma din b.a., hidrofobizat la partea superioara fara sort
- hidroizolatie membrana PVC
- protectie hidroizolatie, folie tip tefond
- pietris compactat
- geotextile
- umplutura compactata

FLUX PERSONAL

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Personalul administrativ și personalul ce se ocupa de mentenanta acestor spatii exterioare au acces la toate spatiile exterioare.

Accesul personalului administrativ in cadrul parcului se face prin intermediul acceselor pietonale de la nivelul amenajarii exterioare. In cadrul propunerii se regasesc doua accese principale in zona de sud-est a parcului, un acces principal in zona destinata parcului de caini și alte opt accese secundare (un acces din cadrul parcului Iuliu prodan in zona de nord-vest a parcelei, doua accese din cadrul Cimitirului in zona de nord-vest a parcelei, doua accese din partea de sud-est a parcelei și doua acces din partea de nord a sitului studiat).

Pentru a parasii parcul, persoanelor administrativ o sa foloseasca accesele ca și cale de evacuare. Acestia pot sa foloseasca grupurile sanitare amplasate in cadrul parcului.

Persoanele cu dizabilitatii locomotorii, in scaun cu rotile, pentru a accesa parcul pot folosii aceleasi accese, cu exceptia accesului dinspre cimitir. Datorita diferenteleor de nivel, pentru ca acestia sa poata parcurge intreg amplasamentul vor trebui sa foloseasca aleea ce prezinta rampe cu pante conforme pentru circulatia acestora, astfel incat sa poata accesa fiecare zona din parc.

FLUX UTILIZATORI

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Utilizatorii acestui parc au acces la toate spatiile exterioare sau interioare, mai exact grupurile sanitare amplasate in cadrul parcului, cu exceptia zonelor tehnice unde are acces doar personalul tehnic ce se ocupa de mentenanta acestor spatii.

Accesul vizitatorilor in cadrul parcului se face prin intermediul acceselor pietonale de la nivelul amenajarii exterioare. In cadrul propunerii se regasesc doua accese principale in zona de sud-est a parcului, un acces principal in zona destinata parcului de caini și alte opt accese secundare (un acces din cadrul parcului Iuliu prodan in zona de nord-vest a parcelei, doua accese din cadrul Cimitirului in zona de nord-vest a parcelei, doua accese din partea de sud-est a parcelei și doua acces din partea de nord a sitului studiat).

Pentru a parasii parcul, utilizatorii o sa foloseasca accesele ca și cale de evacuare.

Acestia pot sa foloseasca grupurile sanitare amplasate in cadrul parcului.

Persoanele cu dizabilitatii locomotorii, in scaun cu rotile, pentru a accesa parcul pot folosii aceleasi accese, cu exceptia accesului dinspre cimitir. Datorita diferenteleor de nivel, pentru ca acestia sa poata parcurge intreg amplasamentul vor trebui sa foloseasca aleea ce prezinta rampe cu pante conforme pentru circulatia acestora, astfel incat sa poata accesa fiecare zona din parc.

•Obiectul 2 - „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri și bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

Se propune realizarea unui parking sub și suprateran, dezvoltat pe 6 nivele (2 subsoluri, parter și 2 etaje supraterane, terasa circulabila partial și o terasa necirculabila) care va adaposti un numar de 224 de autoturisme.

Constructia va avea dimensiunile maxime in plan de 51.4 x 28.2 m, la nivelul parterului și etajelor supraterane.

Cel mai jos nivel accesibil va fi la cota -7.50, adică 426.45, iar cota cea mai înaltă va fi cota copertinei din beton armat, adică 12.00 m, ceea ce respecta cota maxima reglementata prin P.U.Z. și P.U.D. (13.00 m). Înălțimea aticului terasei va fi de 10.00 m fata de terenul amenajat pe latura sudica.

Amplasamentul studiat se afla in Mun. Cluj-Napoca, Zorilor, pe strada Gheorghe Dima, în spatele imobilului situat la numărul 39.

Delimitari ale perimetrului studiat :

la S – imobil de locuințe colective str. Gheorghe Dima nr. 39;
la V – mobil de locuințe colective str. Gheorghe Dima nr. 39 A;
la N – Parcul Iuliu Prodan
la E – imobil de locuințe colective strada Gheorghe Dima nr. 41

Accesul auto și pietonal se face din strada Gheorghe Dima, apoi pe aleile carosabile existente.

Cladirea propusa cu destinatia de parcare va avea doua nivele subterane și 2 supratere, o terasa circulabila și o terasa necirculabila.

Nivelele supratere ale cladirii se vor amplasa cu o retragere de minim 14.00 m față de clădirile învecinate, cu funcțiune rezidențială.

Cele doua nivele subterane se intind pe intreaga suprafata a nivelelor supratere, la care se adauga o suprafata extinsa pe latura vestică a construcției. Se va pastra o distanta de 14,00 m intre golurile de pe limita exterioara a parkingului propus imobilele existente, mai mult decât minimul conform prevederilor Normativului P118-1999, tabelul 2.2.2.

•Accese auto și pietonale

Accesul auto în parcare se va realiza de la nivelul parter, pe latura estica de pe o aleea asfaltată existentă. Iesirea din parking se va realiza pe latura sudică a amplasamentului, pe aleea asfaltată existentă.

Se propun mai multe *accese pietonale* în clădire astfel:

- un acces pietonal principal la parterul cladirii, langa accesul auto, pe latura estica a parkingului
- un al doilea acces pe latura vestică a parkingului propus
- dîn punct de vedere al circulatiilor pietonale acestea vor fi prevazute cu pardoseală exterioară dîn pietriș sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer sau similar:
 - pardoseală exterioară dîn pietriș sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer, sau similar, granulometrie 0-11 mm, compactat, gr. după compactare 5 cm
 - strat suport cu rol de nivelare a stratului de fundare dîn pietriș de rocă vulcanică tip lava cu granulometrie 0-16 mm (densitate specifică de 1.75 tone/m³), gr. 3 cm
 - strat de fundare dîn piatră cu granulometrie de 16-31,5 mm (densitate specifică 1.6 tone/m³), grosimea stratului de fundare fiind 15 cm
 - balast gr.25cm
- La nivelul pardoselilor pietonale de-a lungul alei carosabile (de pe limita de proprietate) se propun pardoseli dîn lespezi de piatra: (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)
 - lespezi de piatra gr. 8 cm
 - strat nisip compactat 5 cm
 - balast gr. 20 cm
 - strat piatra sparta 10 cm
 - pamant natural

•Descriere functionala

Intrarea și iesirea din parking se realizează din strada Gheorghe Dima, prin intermediul aleilor asfaltate existente în zonă. Aleile existente sunt cu dublu sens.

La nivelul parterului, se amenajeaza spatiul pentru dispecerat, în care este amplasata inclusiv centrala pentru incendiu. De aici se poate supraveghea accesul în parking cat și buna desfasurare a circulatiei. Se vor realiza două case de scară, pentru accesul pietonal la toate nivelele parkingului. Adiacent casei de scară de la accesul în parking se află și liftul, care asigură accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii la toate nivelele parkingului.

Circulatia auto în interior se desfasoara pe dublu sens, prin intermediul unor rampe auto, cu sens unic, cu o pantă de aproximativ 16%, prevăzute cu sistem de degivrare.

În vederea asigurării unor lungimi de rampă mici și optimizarea funcțiunii în funcție de posibilitățile oferite de amplasament, plăcile destinate parcării vor fi decalate la jumătate de nivel. În exteriorul parkingului se vor amenaja și 2 locuri de parcare cu o stație dubla de încărcare pentru masinile electrice. Se va dispune o stație de încărcare dubla rapidă.

Parkingul propus va adăposti un număr total de 211 mașini.

La nivelul parterului se vor amenaja încăperi pentru dotările necesare parkingului, respectiv, post trafo, grup electrogen, tablou electric și centrala de semnalizare în caz de incendiu.

Obiectul 2: CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE REȚELE, RACORDURI și BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B

Categoriile de intervenții propuse prin prezenta documentație respecta atât regimul de aliniere cât și cel de construire și de înălțime al zonei reglementate prin P.U.Z. de regenerare urbana. Astfel, parcare propusa va avea regim de înălțime 2S+P+2E cu terasa circulabila partial.

Finisaje interioare și dotari:

- la nivelul pardoselilor interioare din interiorul caselor de scara și al sasurilor se propune pardoseala gresogranit. La nivelul subsolului 2 in partea cea mai inferioara a cotei de calcare se propune un sifon la nivelul pardoselii ce sa capteze eventuala prezenta a apei la interior.
- In zona destinata grupurilor sanitare (grup sanitar femei, grup sanitar barbati, grup sanitar persoane cu dizabilitati) și in cona dispecceratului și a centralei de incendiu precum și a baii adiacente se propune o pardoseala din gresogranit. La nivelul peretilor in aceste zone se propune ca finisaj faianta pana la cota de 1,80 m in inaltime. Fiecare spatiu va fi prevazut cu un sifon in pardoseala
- La interiorul parkingului in totalitatea zonelor carosabile se propune o pardoseala din beton cu cuarț
- In zona postului trafo și a tabloului electric se propune vopsea epoxidica
- La nivelul pardoselii se vor trasa pozitia parcarilor, a trecerilor de pietoni și a circulatiilor conform standardelor aflate in vigoare
- Atat rampele de urcare și de coborare de la interiorul parkingului, cat și zona de intrare și zona de iesire din cladire vor fi prevazute cu un sistem de degivrare și o suprafata antiderapanta la nivelul pardoselii carosabile
- Accesese pietonale vor fi prevazute cu suprafete antiderapante
- Curtile de luina vor fi prevazute cu sifon la cota inferioara a acestora pentru a impiedica intemperiiile sa fie captate la nivelele inferioare și pentru a diminua eventualele lucrari de mentenanta pe parcursul iernii
- Fiecare parcare marcata va fi dotata și echipata cu opritoare pentru roti in asa fel incat peretii constructiei sa fie protejati de eventualele coliziuni
- Atat muchiile stalpilor cat și muchiile de la intersectia peretilor vor fi dotate cu colatre special montate pentru protejarea acestora
- La nivelul peretilor d epe rampele carosabile se vor monta panou de protectie de au rolul de proteja diafragma de eventualele coleziuni
- Atat la interiuro cat și va exterior se vor monta toate semnele de circulatie necesare unei bune functionari
- La nivelul fatadelor exterioare se propune montarea unor casete din tabla expandata, montata pe o structura metalica.

FLUX PERSONAL

Obiectul 2- „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

Personalul administrativ și personalul ce se ocupa de mentenanta acestei constructii au acces in toate spatiile interioare cat și exterioare. Atat in zonele publice cat și in zonele tehnice.

Accesul personalului administrativ in cadrul parkingului se face prin intermediul acceselor pietonale și auto de la nivelul parterului (secundare și principale). Acestia pot sa foloseasca baia din zona dispecceratului și a centralei de incendiu și grupurile sanitare amplasate in cadrul constructiei.

Persoanele cu dizabilitatii locomotorii, in scaun cu rotile, pentru a accesa constructia o sa foloseasca accesul auto sau pietonal de pe fatada de nord-est. Acestia pot utiliza grupul sanitar special destinat lor de la nivelul parter (grup sanitar conform normelor aflate in vigoare).

FLUX UTILIZATORI

Obiectul 2- „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

Utilizatorii acestei cladiri au acces la urmatoarele spatii: zona destinata parcarilor auto, zona grupurilor sanitare, zona de parcare a bicicletelor și zona de terasa circulabila. Zonele in care utilizatorii nu au acces sunt zonele destinate personalului administrativ, mai exact zonele destinate spatiilor tehnice și biroul administrativ.

Pentru a parasii cladirea parkingul, utilizatorii o sa foloseasca accesese ca și cale de evacuare plus o iesire de urgenta de pe fatada de sud-est din zona circulatiei verticale.

Utilizatorii o sa foloseasca grupurile sanitare ce se regasesc la nivelul parter, acestia nu au acces la baia din zona dispecceratului și a centralei de incendiu. Persoanele cu dizabilitatii locomotorii, in scaun cu rotile,

pentru a accesa constructia o sa foloseasca accesul auto sau pietonal de pe fatada de nord-est. Acestia pot utiliza grupul sanitar special destinat lor de la nivelul parter (grup sanitar conform normelor aflate in vigoare).

● SCENARIUL 1 - SOLUTII STRUCTURALE

OB.2 CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN

●RECOMANDĂRI PRIVIND INFRASTRUCTURA

În cazul edificării de clădiri noi în zona adiacentă clădirilor existente, este obligatorie elaborarea unei expertize tehnice, care are ca scop evaluarea condițiilor în care aceasta poate fi amplasată în vecinătatea și/sau la limita de proprietate a unor construcții supra- sau sub-terane, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice aplicabile, în vigoare.

situarea în zona adiacentă clădirilor existente are în vedere amplasarea clădirii noi la o distanță mai mică decât diferențe între cota de fundare a acestora și cea a clădirii/clădirilor existente, sau amplasarea acestora, după caz, la o distanță mai mică decât zona de influență a excavației, stabilită prin expertiză tehnică. Expertiza tehnică privește și edificarea clădirii noi în vecinătatea fondului construit existent situat pe aceeași proprietate sau dincolo de limita de proprietate, în zona adiacentă clădirilor existente. Expertiza tehnică pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate se efectuează fără evaluarea seismică a clădirilor adiacente existente, dacă acestea nu au fost încadrate anterior, prin raport de expertiză tehnică, în casa de risc seismic $R_s I$.

Conform temei de proiectare terenul se poate încadra în categoria de teren 3-RISC GEOTEHNIC MAJOR din cauza excavațiilor adânci (>5m). În fazele viitoare de proiectare (D.T.A.C.+P.Th.+D.E.) trebuie făcută analiza interacțiunilor dintre clădirile existente și executarea săpăturii prin secțiunile cele mai critice, folosind metoda elementului finit, bazându-se pe rezultatele a minim 3 foraje geotehnice la minim 15 m.

●CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

-CARACTERISTICI GENERALE

Clădirea propusă va reprezenta o inserție structurală modernă din beton armat în zona blocurilor existente. În clădirea propusă se vor amenaja parcuri pentru mașinile din zonă.

-REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime a clădirii propuse este de

●TRONSON 1 (principal): axele A..F/4..13: 2S+P+2E

●TRONSON 2 (secundar): axele A..F/1..4: 2S

-DIMENSIUNI ÎN PLAN

Tronsonul principal suprateran are formă dreptunghiulară cu dimensiunile de 51,40mx28,2m. Tronsonul secundar subteran este practic o evazare subterană a tronsonului principal.

-DATE DESPRE VECINITĂȚI

În vecinătatea imediată a amplasamentului propus se găsesc următoarele clădiri:

Latura NV: parcul Iuliu Prodan (teren în vale)

Latura SV: imobil de locuințe colective Gheorghe Dima nr. 39A, regim de înălțime D+P+4E

Latura NE: alee de servitute

Latura SE: alee de servitute și imobil de locuințe colectiv Gheorghe Dima nr. 37 și nr. 39, regim de înălțime D+P+4E

Se impune realizarea unui set amplu de fotografii tip martor care să indice clar starea tehnică a clădirilor vecine înainte de începerea lucrărilor de execuție clădiri vecine.

Pentru urmărirea comportării clădirilor învecinate se va întocmi un proiect de monitorizare, prin sistemul de monitorizare topografică cu martori de tasare mobili. De asemenea se vor urmări și:

●Schimbări în poziția obiectelor de construcție în raport cu mediu, desprinderea trotuarelor, scărilor, ghenelor, etc;

●Apariția unor rosturi, crăpături, fisuri, smulgeri; deschiderea sau închiderea rostului între tronsoanele de construcții;

●Rotiri sau alte indicii de degradare a planeității la usi/ferestre, distorsionarea conductelor, etc.

●Ulterior se va completa periodic un jurnal de inventar al lucrărilor de intervenție în care se vor marca toate lucrările din construcție cu menționarea explicită a celor afectate.

- SISTEMUL CONSTRUCTIV AL INFRASTRUCTURII

Se poate face executarea săpăturii după metoda de excavare deschisă cu taluz înclinat doar pe latura NV, spre parcul Iuliu Prodan, în celelalte zone executarea săpăturii deschise cu taluz înclinat nu poate fi executată, ea conducând la deformații inadmisibile ale clădirilor și drumurilor învecinate.

Pe celelalte laturi se impune astfel ca executarea structurii subterane să se facă numai prin adaptarea soluției de execuție a săpăturii după metoda „up-down” cu sprijinirea pereților săpăturii cu pereți mulați de 60cm grosime din beton clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C. Pe fiecare latură a zonei cu structură subterană a pereților exteriori se va face o urmărire a deplasării peretelui mulat propus prin măsurători inclinometrice.

Realizarea pereților mulați se va face prin procedeul de săpare sub protecția noroiului bentonitic, urmând ca detaliile care depind de utilajul care va fi folosit să fie precizate de executant în cadrul procedurii de execuție. Etapele de realizare ale realizării pereților mulați vor fi: trasarea, execuția grinzilor de ghidaj, excavarea panourilor, introducerea carcasei de armătură, betonarea, pregătirea capetelor panourilor, execuția grinzii de coronament. După realizarea săpăturilor și măsurilor de protecție a taluzului, se propune o infrastructură cu fundații de suprafață alcătuită din fundații tip radier de 90cm grosime, așezat pe un strat de beton de egalizare de 10cm grosime, din beton clasa C12/15. Radierul se va arma cu bare independente din oțel tip B500C atât la partea inferioară cât și la partea superioară și se va realiza din beton clasa C25/30. Se propun diafragme de beton armat de 30cm grosime perimetrare pe post de ziduri de sprijin și interioare pentru rigidizare, ambele din beton clasa C25/30, armate cu bare din oțel tip B500C. Se propune un rezervor în soluție îngropată sub nivelul -2, cu următoarele elemente structurale:

- radier din beton armat monolit, clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C, așezat pe un strat de beton de egalizare de 10cm grosime, din beton clasa C12/15; radierul va fi separat de peretele rectangular prin rost de turnare, zonă în care se va folosi un sistem de etanșare a rosturilor;
- perete rectangular din beton armat monolit, clasa C25/30, armată la colțuri și în câmp cu bare independente din oțel tip B500C;
- planșeu carosabil din beton armat monolit, clasa C25/30, cu gură de vizitare, acoperită cu un capac carosabil prefabricat metalic, armată cu bare individuale tip B500C;

- SISTEMUL CONSTRUCTIV AL SUPRASTRUCTURII

Se propun două tronsoane de clădire separate dpdv structural printr-un rost de 5cm în lungul axelor 3-4:

- În cazul TRONSONULUI 1 (principal, axele A..F/4..13, 2S+P+2E) elementele verticale portante vor fi formate din stâlpi de beton armat monolit clasa C25/30, dimensionate în funcție de eforturile care acționează asupra lor, armate cu bare longitudinale și etrieri confecționați din oțel tip B500C. Elementele orizontale vor fi alcătuite dintr-un sistem de planșee tip dală din beton armat cu grosimea de 30cm, beton clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C. În zona scârilor, rampelor, puțului de lift se vor prevedea local diafragme de 30cm grosime, din beton clasa C25/30, armate cu bare din oțel tip B500C. Perimetral, se propune realizarea unei grinzi de beton armat dimensionate în funcție de eforturile care acționează asupra lor, armate cu bare longitudinale și etrieri confecționați din oțel tip B500C;
- În cazul TRONSONULUI 2 (secundar, axele A..F/1..3, 2S), de asemenea elementele verticale portante vor fi formate din stâlpi de beton armat monolit clasa C25/30, dimensionați în funcție de eforturile care acționează asupra lor, armați cu bare longitudinale și etrieri confecționați din oțel tip Bst500C. Elementele orizontale vor fi alcătuite dintr-un sistem de planșee tip dală din beton armat cu grosimea de 30cm, beton clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C. Se vor prevedea local diafragme de 30cm grosime, din beton clasa C25/30, armate cu bare din oțel tip Bst500S-C;

În data de 3 noiembrie 2023 Consiliul Local Cluj-Napoca, prin Hotărârea nr. 793, a aprobat Planul Urbanistic de Detaliu (P.U.D.) pentru „Amenajare - zonă de recreere, str. Gheorghe Dima – vest”. În data de 15.04.2024 prin adresa nr. 416635, S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L., a predat studiul de fezabilitate actualizat și modificat pentru obiectivul de investiții ”Actualizare și Modificare S.F. la Obiectivul de Investiții Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest” din municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, însoțit de avizele și acordurile cerute prin certificatul de urbanism nr. 3135 din data de 14.10.2021, prelungit de la data de 15.10.2023 până la data de 14.10.2024 cu prezentarea a 2 Scenarii.

Opțiunea tehnico – economică recomandată de proiectant prin Scenariul 1 presupune pentru:

- Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”:
 - amenajarea unui spațiu public urban de înaltă calitate, care vizează întreg ansamblul,
 - ofera soluții de iluminat stradal și arhitectural pentru toate zonele de interes,

- punerea în valoare a spațiului urban prin reabilitarea zonei,
 - ofera soluții de valorificare a ansamblului atât prin intervențiile arhitectural-urbanistice cât și prin intervențiile peisagere,
 - asigura protejarea valorilor arhitecturale și urbane,
 - prin propunerile de reamenajare se asigura posibilitatea desfășurării de activități variate (recreative, culturale, festive, etc) în spații special amenajate, care prin modul de amplasare reprezintă o noua zonă de interes la nivelul cartierului și al orașului.
- Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B”:
 - realizarea unui parking sub și supra-teran, dezvoltat pe 5 nivele destinate parcarii autoturismelor și un nivel parțial ce prevede o terasă circulabilă destinată pietonilor, (2 subsoluri, parter și 2 etaje cu terasă circulabilă parțial). Construcția va avea dimensiunile maxime în plan de 51.40 x 28.20 m.
 - realizarea a două case de scară, pentru accesul pietonal la toate nivelurile parkingului. Adiacent casei de scară de la accesul în parking se află și liftul, care asigură accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii la toate nivelele parkingului.
 - Circulația auto în interior se desfășoară pe dublu sens, prin intermediul unor rampe auto, cu sens unic, cu o pantă de aproximativ 16%, prevăzute cu sistem de degivrare.
 - În vederea asigurării unor lungimi de rampă mici și optimizarea funcționării în funcție de posibilitățile oferite de amplasament, plăcile destinate parcarii vor fi decalate la jumătate de nivel.
 - În exteriorul parkingului se vor amenaja și 2 locuri de parcare cu o stație dublă rapidă de încărcare pentru mașinile electrice.
 - Parkingul propus va adăposti un număr total de 211 mașini.
 - La nivelul parterului se vor amenaja încăperi pentru dotările necesare parkingului, respectiv, post trafo, grup electrogen, tablou electric și centrala de semnalizare în caz de incendiu.

SCENARIUL 2

•SCENARIUL 2 - SOLUȚII ARHITECTURALE

În scenariul 2 se propun aceleași lucrări ca și în scenariul 1, cu următoarele diferențe față de scenariul 1:

OB.1. Zona de recreere Gheorghe Dima vest

- în scenariul 2 la nivelul amenajărilor exterioare se propun pardoseli din lespezi de piatră naturală, fapt ce implică costuri mult mai ridicate față de scenariul 1.
- în scenariul 2 se propune renunțarea la taluzul înierbat de la nivelul terenului de sport. Taluz ce conferă o protecție fonică către vecinătatea de locuire.

OB.2 CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN

- în scenariul 2 se propun la interiorul parkingului pardoseli epoxidice pe întreaga suprafață interioară, fapt ce implică costuri mult mai ridicate față de scenariul 1.
- la nivelul fatadelor parkingului se propune fatada verde pe structura metalică. Acest lucru implică costuri mult mai ridicate față de scenariul 1.

Conform devizului general întocmit de către S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L., pentru obiectivul de investiții "Actualizare și Modificare S.F la Obiectivul De Investiții Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Bransamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest" aferente Scenariului 1 recomandat:

VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI :	85.805.015,70 lei fără T.V.A.
	102.910.847,80 lei cu T.V.A.
din care C+M :	51.487.335,06 lei fără T.V.A.
	61.269.928,73 lei cu T.V.A.

JUSTIFICAREA ALEGERII SCENARIULUI RECOMANDAT:

Din punct de vedere constructiv - funcțional și economic, s-a optat pentru Scenariul 1, varianta recomandată de către elaboratorul SF-ului, deoarece acesta presupune restructurarea totală și unitară a ansamblului și amenajarea unui spațiu public de calitate.

Scenariul recomandat și detaliat în cadrul studiului de fezabilitate de către elaboratorul documentației este Scenariul 1, deoarece acesta presupune restructurarea totală și unitară a ansamblului și amenajarea unui spațiu public de calitate. Soluțiile propuse urmăresc o abordare unitară, cu o atenție deosebită îndreptată

asupra unificării diferitelor zone funcționale existente sau nou create, eliminarea barierelor vizuale și deschiderea perspectivelor spre și dinspre parc, creșterea unei bariere verzi spre zona de cimitir. Prin amenajările propuse se dorește crearea unor spații verzi și pietonale de calitate, confortabile pentru pieton cu o atenție deosebită îndreptată către persoanele cu dizabilități, valorificarea fondului construit existent, modernizarea iluminatului public, extinderea și modernizarea rețelelor, dotarea cu mobilier urban de calitate, amenajarea unui ochi de apă în cadrul parcului, amenajarea unui parc destinat cainilor, un pavilion destinat unor activități diverse în cadrul parcului nou propus. Scenariul propus presupune o restructurare totală a amplasamentului și ofera soluții integrate care vor transforma zona studiată într-un nucleu atractiv atât pentru locuitorii municipiului Cluj-Napoca cât și pentru vizitatori.

- echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

Pe amplasament există toate rețelele edilitare publice necesare pentru funcționarea obiectivelor propuse. Există rețeaua publică de energie electrică și gaze naturale, telecomunicații, alimentare cu apă și canalizare. Se propune reabilitarea rețelei publice de iluminat exterior și asigurarea unui sistem de irigații pentru spațiile verzi amenajate. Se propune realizarea unui sistem de rețea subterană de la bransament pentru pavilion și grupurile sanitare ecologice, în care să fie transpuse rețelele electrice, de apă-canal, și altele asemenea. Toate rețelele vor fi pozate îngropat.

Opțiunea tehnică – economică recomandată de proiectant prin Scenariul 1 presupune modificarea studiului de fezabilitate aprobat prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 prin:

- includerea *Obiectului 1 - „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”* ca parte a obiectivului de investiții, cu următoarele caracteristici: amenajarea unui spațiu public urban de înaltă calitate, care vizează întreg ansamblul, oferă soluții de iluminat stradal și arhitectural pentru toate zonele de interes, pune în valoare spațiul urban prin reabilitarea zonei, oferă soluții de valorificare a ansamblului atât prin intervențiile arhitecturale-urbanistice cât și prin intervențiile peisagere, asigură protejerea valorilor arhitecturale și urbane, prin propunerile de reamenajare se asigură posibilitatea desfășurării de activități variate (recreative, culturale, festive, etc) în spații special amenajate, care prin modul de amplasare reprezintă o nouă zonă de interes la nivelul cartierului și al orașului.

- actualizarea și modificarea *Obiectului 2 - „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B”*, cu următoarele caracteristici principale:

- realizarea unui parking sub și supra-teran, dezvoltat pe 5 nivele destinate parcarii autoturismelor și un nivel parțial ce prevede o terasă circulabilă destinată pietonilor, (2 subsoluri, parter și 2 etaje cu terasă circulabilă parțial). Construcția va avea dimensiunile maxime în plan de 51.40 x 28.20 m.
- realizarea a două case de scară, pentru accesul pietonal la toate nivelurile parkingului. Adiacent casei de scară de la accesul în parking se află și liftul, care asigură accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii la toate nivelele parkingului
- Circulația auto în interior se desfășoară pe dublu sens, prin intermediul unor rampe auto, cu sens unic, cu o pantă de aproximativ 16%, prevăzute cu sistem de degivrare.
- În vederea asigurării unor lungimi de rampă mici și optimizarea funcțiunii în funcție de posibilitățile oferite de amplasament, plăcile destinate parcarii vor fi decalate la jumătate de nivel.
- În exteriorul parkingului se vor amenaja și 2 locuri de parcare cu o stație dubla rapidă de încărcare pentru mașinile electrice.
- Parkingul propus va adăposti un număr total de 211 mașini.

Analizând cele menționate mai sus, propunem spre aprobare **Scenariul 1**, conform recomandărilor studiului de fezabilitate întocmit de proiectant și a justificării acestuia, înregistrat sub nr. 4166356/15.04.2024.

Valoarea totală a obiectivului de investiții în soluția recomandată de către proiectantul S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L., pentru obiectivul de investiții "Actualizare și Modificare S.F la Obiectivul De Investiții Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Bransamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest" prin modificarea și actualizarea SF-ului este pentru Obiectul 2 - „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B” , cap. 4 Cheltuieli pentru investiția de bază de 35,141,290.85 lei fără TVA care este cu 93,77 % mai mare decât varianta inițială. Creșterea valorii se datorează în principal datorită a trei aspecte:

- creșterea prețurilor materialelor de construcții și a manoperei înregistrată în ultimii 4 ani.

Potrivit scrisorii Federației Europene pentru Industria Construcțiilor (FIEC) din data de 6 mai 2021 adresate Comisiei Europene, prețul bitumului a crescut cu 15% în doar trei luni, prețul cimentului a crescut cu 10% într-o singură lună, iar prețul la lemn a crescut cu peste 20% față de ianuarie anul curent. Extrasele de mai jos din presa internațională de specialitate se bazează pe statistici oficiale care demonstrează o evidentă criză a materialelor de construcții la nivel mondial.

Oțel: conform „European Steel Review”, între noiembrie 2020 și martie 2021 au fost observate creșteri de preț pentru toate produsele din oțel, de exemplu prețul produsului de bază în construcții "bare de armătură din oțel" a crescut cu aproximativ 110% în Italia, cu peste 70% în Franța și Germania și aproximativ 64% în Spania.

Bitum: o creștere a prețului cu aproximativ 15% între noiembrie 2020 și februarie 2021.

Ciment: o creștere de aproximativ 10% în ianuarie 2021, comparativ cu luna precedentă.

Lemn: crește cu până la 20% față de prețurile din ianuarie 2021.

Altele: polietilenă (o creștere de peste 40%), cupru (+17%), ulei (+34%) și produsele sale derivate, între noiembrie 2020 și februarie 2021.

Totodată pandemia Covid-19 a accelerat și agravat situația preexistentă din domeniul construcțiilor prin reducerea în mod forțat a capacității de producție la nivel mondial, prin diminuarea stocurilor la materialele de construcții, prin afectarea fluxurilor transporturilor de mărfuri la nivel internațional;

În ceea ce privește piața din România, conform potrivit INSTITUTUL NAȚIONAL DE STATISTICĂ raportat la perioada oct. 2020 prețul materialelor a crescut cu 38,31%, iar cel al serviciilor cu 33,03%.

➤ Creșterea suprafeței construite a clădirii parkingului. Pentru o folosire optimă a terenului raportată și la includerea zonei de parc în cadrul studiului de fezabilitate, de la 1.228,50 mp la 1.438,36 mp – ceea ce reprezintă o creștere de 15% a suprafeței construite. Această modificare a adus cu sine modificarea și actualizarea soluțiilor de rezistență și instalații;

➤ Includerea de noi echipamente, instalații și dotări la clădirea parkingului: instalarea stației de incarcare pentru masinile electrice în incinta parkingului auto; iluminat fațadă etc, curți de lumină

Pe baza studiului de fezabilitate întocmit, s-a stabilit că s-au respectat cerințele notei conceptuale, ale temei de proiectare și ale caietului de sarcini.

Conform devizului general întocmit de către S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L., pentru obiectivul de investiții "Actualizare și Modificare S.F. la Obiectivul de Investiții Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Bransamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest”:

VALOAREA TOTALĂ A INVESTIȚIEI :	85.805.015,70 lei fără T.V.A. 102.910.847,80 lei cu T.V.A.
din care C+M :	51.487.335,06 lei fără T.V.A. 61.269.928,73 lei cu T.V.A.

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”, cu următoarele caracteristici:

BILANȚ TERITORIAL: Zona teren studiat: 14.939,13 mp, din care:

◦ Spații verzi:	7.656,31 mp
◦ Suprafața verde - parc pentru câini:	1.518,69 mp
◦ Suprafață circulației pietonale (inclusiv grupuri sanitare):	3.795,81 mp.
◦ Suprafețe circulației carosabile:	748,77 mp.
◦ Suprafață zonă fitness:	248,81 mp.
◦ Suprafață cu tartan loc de joacă:	241,34 mp.
◦ Suprafață Skatepark:	452,58 mp.
◦ Suprafață construcție Pavilion (inclusiv grupuri sanitare):	227,92 mp.

Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B”, cu următoarele caracteristici:

Regim de înălțime: 2S+P+2E cu acoperiș terasă circulabilă parțial și o terasă necirculabilă.

◦ Suprafața construită a clădirii:	Sc = 1.438,36 mp.
◦ Suprafața construită desfășurată supraterană:	Sd _{suprateran} = 4.944,19 mp.
◦ Suprafața construită desfășurată totală:	Sd _{total} = 8.471,55 mp.
◦ Capacitate parcare: 211 locuri	
◦ Stație de reîncărcare pentru mașini electrice - 1 buc	

Durata de implementare a investiției este de 36 luni, din care durata de execuție a lucrărilor este de 30 luni.

Surse de finanțare: bugetul local și alte surse legal constituite conform legii.

Documentația este întocmită în conformitate cu conținutul cadru prevăzut în Anexa 4 și Anexa 7 din Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice, aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice cu modificările și completările ulterioare, are avizul Arhitectului Șef nr. 155 din 11.06.2024 și îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca.

- din punct de vedere juridic, raportat la:

Prevederile art. 44, alin (1) din Legea 273/2006: „*Documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și ale celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative*”

Prevederile art. 129 alin. (2) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ: „*Atribuțiile consiliului local: [...] b) atribuții privind dezvoltarea economică-socială și de mediu a comunei, orasului sau municipiului*” și alin. (4) lit. d) In exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin.(2) lit.b) Consiliul local: d) „*aprobă, la propunerea primarului, documentațiile tehnico-economice pentru lucrările de investiții de interes local, în condițiile legii*”

Prevederile art. 5 din Hotărârea nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, cu modificările și completările ulterioare:

„(1) *Documentațiile tehnico-economice se elaborează pe faze de proiectare, astfel:*

a) *în cazul obiectivelor noi de investiții:*

(i) *studiu de fezabilitate, după caz;*

(ii) *studiu de fezabilitate;*

(iii) *proiect pentru autorizarea/desființarea executării lucrărilor;*

(iv) *proiect tehnic de execuție;*

b) *în cazul intervențiilor la construcții existente:*

(i) *documentație de avizare a lucrărilor de intervenții;*

(ii) *proiect pentru autorizarea/desființarea executării lucrărilor;*

(iii) *proiect tehnic de execuție;*

c) *în cazul obiectivelor mixte de investiții:*

(i) *studiu de fezabilitate, după caz;*

(ii) *studiu de fezabilitate, completat cu elementele specifice din documentația de avizare a lucrărilor de intervenții;*

(iii) *proiect pentru autorizarea/desființarea executării lucrărilor;*

(iv) *proiect tehnic de execuție.*

(2) *Elaborarea studiului de fezabilitate, după caz, a studiului de fezabilitate ori a documentației de avizare a lucrărilor de intervenții este condiționată de aprobarea prealabilă de către beneficiarul investiției a notei conceptuale și a temei de proiectare, prevăzute la art. 3 și 4.*

(3) *Documentațiile tehnico-economice prevăzute la alin. (1) se elaborează de către operatori economici sau persoane fizice autorizate care prestează servicii de proiectare în domeniu.*

(4) *Elaborarea proiectului tehnic de execuție este condiționată de aprobarea prealabilă a indicatorilor tehnico-economici și emiterea autorizației de construire/desființare a executării lucrărilor.”*

Prevederile art. 7 alin (1) din Hotărârea nr. 907/2016:

“(1) *Studiul de fezabilitate este documentația tehnico-economică prin care proiectantul, fără a se limita la datele și informațiile cuprinse în nota conceptuală și în tema de proiectare și, după caz, în studiul de fezabilitate, analizează, fundamentează și propune minimum două scenarii/opțiuni tehnico-economice diferite, recomandând, justificat și documentat, scenariul/opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă) pentru realizarea obiectivului de investiții.*

(2) *Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă) potrivit alin. (1), cuprinde:*

a) *soluția tehnică;*

b) *principalii indicatori tehnico-economici aferenți obiectivului de investiții;*

c) *certificatul de urbanism, avizele conforme pentru asigurarea utilităților, precum și avize, acorduri și studii specifice, după caz, în funcție de specificul obiectivului de investiții;*

d) *strategia de implementare, exploatare/operare și de întreținere a investiției.*

(3) În cazul obiectivelor de investiții a căror funcționare implică procese tehnologice specifice, componenta tehnologică a soluției tehnice poate fi definitivată ori adaptată tehnologiilor adecvate aplicabile pentru realizarea obiectivului de investiții, la faza de proiectare - proiect tehnic de execuție, în condițiile art. 12 alin. (1).

(4) Indicatorii tehnico-economici prevăzuți la alin. (2) lit. b) cuprind:

a) indicatori maximali, respectiv valoarea totală a obiectivului de investiții, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, din care construcții-montaj în conformitate cu devizul general;

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei obiectivului de investiții - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui obiectiv de investiții;

d) durata estimată de execuție a obiectivului de investiții, exprimată în luni.

(5) Pentru indicatorii tehnico-economici prevăzuți la alin. (4) lit. c), proiectantul indică, în cadrul studiului de fezabilitate, valorile admisibile și intervalele în care se pot încadra acestea, în funcție de specificul obiectivului de investiții și în conformitate cu normele și reglementările tehnice în vigoare.

(6) În situația în care, după aprobarea indicatorilor tehnico-economici, apar schimbări care determină modificarea în plus a valorilor maxime și/sau modificarea în minus a valorilor minime ale indicatorilor tehnico-economici aprobați ori depășirea intervalelor prevăzute la alin. (5), sunt necesare refacerea corespunzătoare a documentației tehnico-economice aprobate și reluarea procedurii de aprobare a noilor indicatori, cu excepția situațiilor de actualizare a acestora prevăzute în Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare, și în Legea nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare.

(7) Studiul de fezabilitate se aprobă potrivit competențelor stabilite prin Legea nr. 500/2002, cu modificările și completările ulterioare, și Legea nr. 273/2006, cu modificările și completările ulterioare.

(8) Conținutul-cadru al studiului de fezabilitate este prevăzut în anexa nr. 4."

Prevederile art. 10 din Hotărârea nr. 907/2016:

„(1) Devizul general este partea componentă a studiului de fezabilitate sau a documentației de avizare a lucrărilor de intervenții, prin care se stabilește valoarea totală estimativă, exprimată în lei, a cheltuielilor necesare realizării unui obiectiv de investiții.

(2) Devizul general se structurează pe capitole și subcapitole de cheltuieli. În cadrul fiecărui capitol/subcapitol de cheltuieli se înscriu cheltuielile estimate aferente realizării obiectului/obiectelor de investiție din cadrul obiectivului de investiții.

(2¹) În cadrul devizului general se vor cuprinde cheltuieli destinate acoperirii eventualelor diferențe de costuri determinate de lucrările care pot apărea pe parcursul fazelor de proiectare și asistenței tehnice pe durata de execuție, ca urmare a completării sau optimizării soluțiilor tehnice stabilite la fazele anterioare. Sumele cu această destinație constituie marja de buget și pot fi utilizate până la finalizarea, potrivit prevederilor art. 12, a elaborării/definitivării proiectului tehnic de execuție și a detaliilor de execuție. În cazul contractelor de achiziție publică de lucrări care includ proiectarea, sumele aferente marjei de buget se vor utiliza în conformitate cu legislația în domeniul achizițiilor publice ce face referire la modificările contractuale.

(3) Devizul pe obiect stabilește valoarea estimativă a obiectului din cadrul obiectivului de investiții și se obține prin însumarea valorilor categoriilor de lucrări ce compun obiectul.

(4) Devizul general întocmit la faza de proiectare studiu de fezabilitate în cazul obiectivului nou/mixt de investiții și, respectiv, la faza de documentație de avizare a lucrărilor de intervenții în cazul intervenției la construcție existentă se actualizează prin grija beneficiarului investiției/investitorului, ori de câte ori este necesar, dar în mod obligatoriu în următoarele situații:

a) la data supunerii spre aprobare a studiului de fezabilitate/documentației de avizare a lucrărilor de intervenții;

b) la data solicitării autorizației de construire;

c) după finalizarea procedurilor de achiziție publică, rezultând valoarea de finanțare a obiectivului de investiții;

d) la data întocmirii sau modificării de către ordonatorul principal de credite, potrivit legii, a listei obiectivelor de investiții, anexă la bugetul de stat sau la bugetul local.

(5) Pe parcursul execuției obiectivului de investiții, devizul general se poate revizui prin grija beneficiarului investiției/investitorului, prin compensarea cheltuielilor între capitolele/subcapitolele de cheltuieli care intră în componența lucrărilor de construcții-montaj din devizul general, cu încadrarea în valoarea totală de finanțare.

(5¹) În limita indicatorilor tehnico-economici prevăzuți în documentațiile tehnico-economice aprobate potrivit dispozițiilor art. 7 alin. (7) și art. 9 alin. (4), diferențele de sume rezultate la capitolele/subcapitolele din devizul general întocmit la faza de studiu de fezabilitate sau documentație de avizare a lucrărilor de intervenții și capitolele/subcapitolele din devizul general rezultat în urma finalizării procedurilor de achiziții se pot utiliza pentru majorarea sumelor prevăzute la orice

(6) Prin excepție de la prevederile art. 7 alin. (6), în situația în care punerea în aplicare a unor noi prevederi legale fiscale influențează valoarea investiției, aceasta se reface prin grija și pe răspunderea beneficiarului investiției/investitorului, fără a fi necesară reluarea procedurii de aprobare a noii valori rezultate.

(7) Metodologia de elaborare a devizului general și a devizului pe obiect este prevăzută în anexa nr. 6.

(8) Devizul general și devizul pe obiect se elaborează cu respectarea conținuturilor-cadru prevăzute în anexa nr. 7 și, respectiv, în anexa nr. 8”

proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului local.

- din punct de vedere economic:

Din punct de vedere economic, raportat la art. 44 alin (1) din Legea 273/2006: „Documentațiile tehnico-economice ale obiectivelor de investiții noi, a căror finanțare se asigură integral sau în completare din bugetele locale, precum și ale celor finanțate din împrumuturi interne și externe, contractate direct sau garantate de autoritățile administrației publice locale, se aprobă de către autoritățile deliberative”

proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natura economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării Consiliului local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem faptul că proiectul de hotărâre privind aprobarea modificării documentației și actualizării indicatorilor tehnico-economici aprobați prin Hotărârea nr. 769 din 27.10.2020 pentru obiectivul de investiții „Construire Parking Sub/Suprateran, Deviere Rețele, Racorduri și Branșamente la Utilități Str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest” poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Direcția tehnică,
Director executiv,
Virgil Poruțiu

Direcția juridică,
Director executiv,
Alina Rus

Direcția economică,
Director executiv,
Olimpia Moigrădan

Consilier,
Mihai-Stefan Rognean

16.07.2024



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

ARHITECT-ȘEF

Ca urmare a cererii adresate de **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj, Calea Moșilor, nr. 1-3, înregistrată cu nr. **514535/43 din 7.06.2024**, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile H.C.L. nr. 145/28.02.2017 privind aprobarea Regulamentului de organizare și funcționare a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism, se emite următorul

Nr. 155 AVIZ din 11.06.2024

pentru:

**ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE
PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE REȚELE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA
UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE
GHEORGHE DIMA VEST**

Scenariul 1

Inițiator: **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**

Proiectant: **S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.**

Faza: **D.A.L.I. / S.F.**

Se avizează favorabil documentația pentru „*Actualizare și modificare S.F. la obiectivul de investiții Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și branșamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B, cu includere zonei de recreere Gheorghe Dima Vest*” – Scenariul 1.

Primar,
EMIL BOC

Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Red.3 ex.

Claudia Căpălean

K&K STUDIO DE PROIECTARE S R.L.
RO18659048, CLUJ-NAPOCA, str. VICTOR DELEU, nr. 2
m: 004 0733516194
e: studio@kkstudio.ro
w: www.kkstudio.ro



Către,
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
SERVICIUL INVESTIȚII

Subscrisa K&K STUDIO DE PROIECTARE SRL in calitate de proiectant in cadrul contractului nr.675074/03.12.2021 ce are ca obiectiv "Servicii de proiectare pentru întocmire PUD pentru zona de recreere Gheorghe Dima vest, actualizare si modificare SF pentru obiectivul de investiții" Construire parking sub/suprateran zona Gheorghe Dima vest și amenajări adiacente"

Va înaintam conform prevederilor contractuale Studiul de fezabilitate.

Prin reprezentant legal,
arh. Kulcsar Andras Levente



K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
J12/5230/2018 | RO18659048
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1
punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2
e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

MEMORIU GENERAL STUDIU DE FEZABILITATE

conf. HG 907.2016



DENUMIRE OBIECTIV:

**ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII
CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE REȚELE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA
ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST**

AMPLASAMENT:

Municipiul Cluj-Napoca
str. Gheorghe Dima, nr.F.N., jud. Cluj si
str. Gheorghe Dima nr. 39B , jud. Cluj

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
str. Calea Motilor nr. 1-3
Mun.Cluj Napoca, jud. Cluj

FAZA: S.F.

Nr. PROIECT: K187 /1/ 22
DATA ELABORĂRII: 2024

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
J12/5230/2018 | RO18659048
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1
punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2
e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

FOAIA DE CAPAT

DENUMIRE OBIECTIV:

ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST

AMPLASAMENT:

Municipiul Cluj-Napoca

str. Gheorghe Dima, nr.F.N., jud. Cluj si str. Gheorghe Dima NR. 39B , jud. Cluj

BENEFICIARUL INVESTITIEI:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

str. Calea Motilor nr. 1-3

Mun.Cluj Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

str. Victor Deleu nr. 2-4, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

telefon: 004 0371-165-006

mobil: 004 0733-516-194

fax: 004 0372-873-185

e- mail: studio@knkstudio.ro

FAZA:

S.F.

Nr. PROIECT:

K187 / 1/ 22

DATA ELABORĂRII:

2024

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
J12/5230/2018 | RO18659048
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1
punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2
e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

COLECTIV DE ELABORARE

Proiectant general:

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
str. Victor Deleu nr. 2-4, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
telefon: 004 0371-165-006
mobil: 004 0733-516-194
fax: 004 0372-873-185
e- mail: studio@knkstudio.ro

Şef de proiect specialitate arhitectură:
arh. Kulesar Andras Levente T.N.A. 5856



Manager proiect:
arh. Iulia Kulesár T.N.A. 5825

Proiectanți spec. arhitectură:

arh. Iulia Kulesár T.N.A. 5825

arh. Rațiu Bianca

stud. arh. Chereches Andrei

Structuri portante:

MOEBIUS ONLINE S.R.L.
CUI: RO28194900, J12/642/2011
str. Horea nr. 53, ap.3A
Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania
tel: +40 723 053 820



Instalații:

CSP PROIECT LINE S.R.L.
C.U.I. : 29455388, J12/3076/2011
Punct de lucru: Piata Garii nr. 4-5
Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania
tel: +40 755 083 141, email: office@csp-proiect.ro



BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

PIESE SCRISE

- Foaie de capăt
- Colectiv de elaborare si lista de semnaturi
- Borderou general
- Certificat de urbanism nr. 3135 din 14.10.2021
- Anexa la certificatul de urbanism 3135 din data de 14.10.2021
- Extrasul de carte funciara nr. 325270, Cluj-Napoca
- Extrasul de carte funciara nr. 344510 ,Cluj-Napoca
- Copie C.I.F. Primaria Municipiului Cluj-Napoca
- HCL Aprobare P.U.Z.
- HCL Aprobare P.U.D.

- Avize solicitate
 - *Aviz de amplasament nr. 9818/48893/2023 - Compania de apa Somes S.A.*
 - *Aviz de amplasament nr. 6010220321172/16.03.2022 – Distributie Energie Electrica Romania*
 - *Aviz favorabil nr. 214480072/07.12.2023 – Delgaz Grid S.A.*
 - *Aviz tehnic nr. 21/19.01.2024 – Orange Romania Communications S.A.*
 - *Aviz nr. 315994/454/18.03.2024 - Direcția Patrimoniul Municipiului și evidența proprietății Serviciul evidență patrimoniu și cadastru birou cadastru, topometrie*
 - *Aviz de principiu nr. 966142 din 4.12.2023 - Biroul eficiență energetică, iluminatul public*
 - *Aviz tehnic nr. 16777/08.12.2023 – S.C. CFO Integrator S.R.L.*
 - *Aviz seria CJ_LI_C nr. 861/ 04.12.2023 – S.C. Supercom S.A.*
 - *Aviz de principiu nr. .966185/441/21.12.2023 - Direcția tehnică-serviciul administrare căi publice*
 - *Aviz nr. 100/04.12.2023 – Termoficare Napoca S.A.*
 - *Aviz nr. 4714/73/25.01.2024 - Directia de sanatate publica a Judetului Cluj*
 - *Aviz de securitate la incendiu nr. 144/24/SU-CJ din 05.06.2024*
 - *Aviz de securitate la incendiu*
 - *Scenariu de securitate la incendiu*
 - *Referat Ie-niv.I nr. 515/01.02.2024*
 - *Referat Is si It 5622/01.02.2024*
 - *Referat B1, Cc, D, E, F nr. 433R/02.02.2024*
 - *Ob.2.AP.01 Plan subsol 2*
 - *Ob.2.AP.02 Plan subsol 1*
 - *Ob.2.AP.03 Plan parter*
 - *Ob.2.AP.04 Plan etaj 1*
 - *Ob.2.AP.05 Plan etaj 2*
 - *Ob.2.AP.06 Plan terasa*
 - *Ob.2.AP.08 Fațadă SUD si Fatada VEST*

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

- Ob.2.AP.09 Fațadă NORD si Fatada EST
- Ob.2.AP.10 Sectiune transversală A-A
- Ob.2.AP.11 Sectiune longitudinală B-B
- Referat privind verificarea tehnica de calitate la cerinta Af a studiului geotehnic „P.U.D. pentru zona de recreere Gheorghe Dima Vest, pe amplasamentul din mun. Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima”, nr. 33-39, jud. Cluj, 216/2023, nr. 31111 din data de 25.10.2023.
- Studiu geotehnic nr. 216/2023 – S.C. Soil Testing SRL Cluj-Napoca, ing Ali Ghbech
- Studiu topografic
- Memoriu Studiu de fezabilitate
- Deviz general
- Grafic de implementare și esalonarea investitiei
- Lista de echipamente, dotari si active necorporale



K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

MEMORIU GENERAL STUDIU DE FEZABILITATE conform I.G. 907



A. PIESE SCRISE

1. Informații generale privind proiectul de parteneriat public-privat/de concesiune

1.1. Denumirea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

1.2. Autoritatea contractantă

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

1.4. Beneficiarul proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune (dacă este diferit de autoritatea contractantă)

2. Situația existentă și necesitatea realizării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

3. Identificarea, propunerea și prezentarea de opțiuni pentru realizarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune Pentru fiecare scenariu/opțiune tehnico-economic(ă) se vor prezenta:

3.1. Particularități ale amplasamentului (Se aplică numai dacă alegerea amplasamentului nu constituie responsabilitatea partenerului privat din cadrul proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune și numai dacă informațiile de mai jos sunt disponibile în etapa elaborării studiului de fezabilitate.):

a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);

b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;

d) surse de poluare existente în zonă;

e) date climatice și particularități de relief;

f) existența unor: - rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate; - posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în

cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;– terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament, dacă sunt aplicabile sau relevante pentru proiectul de parteneriat public-privat/de concesiune respectiv - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

(i) date privind zonarea seismică, dacă sunt disponibile în această etapă;

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice, dacă sunt disponibile în această etapă;

(iii) date geologice generale, dacă sunt disponibile în această etapă;

(iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz, dacă sunt disponibile în această etapă;

(v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare, dacă este disponibilă în această etapă;

(vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic, dacă sunt disponibile în această etapă.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic, la nivelul unor linii generale ale proiectului tehnic preliminar:– caracteristici tehnice și parametri specifici proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune;– varianta constructivă de realizare a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune, dacă este disponibilă în această etapă, cu justificarea alegerii acesteia;– echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

3.3. Costurile estimative ale proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune:– costurile CapEx estimate pentru realizarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune, cu luarea în considerare a costurilor unor proiecte similare ori a unor standarde de cost pentru proiecte similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune;– costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune.

3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz, și, dacă sunt disponibile în etapa de elaborare a studiului de fezabilitate:– studiu topografic;– studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului;– studiu hidrologic, hidrogeologic;– studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice;– studiu de trafic și studiu de circulație;– raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică;– studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere;– studiu privind valoarea resursei culturale;– studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției.

3.5. Grafice orientative de realizare a cheltuielilor cu investiția, dacă sunt aplicabile în această etapă a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico-economic(e) propus(e)

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta proiectul de parteneriat public-privat/de concesiune

4.3. Situația utilităților și analiza de consum, dacă sunt aplicabile în această etapă de elaborare a studiului de fezabilitate și cu condiția să nu constituie responsabilitatea partenerului privat într-o etapă ulterioară a realizării proiectului:– necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz;– soluții pentru asigurarea utilităților necesare.

4.4. Sustenabilitatea realizării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune:

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune: în faza de realizare, în faza de operare;

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

d) impactul proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate estimată; sustenabilitatea financiară la nivelul de model financiar indicativ

4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate estimată și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate la nivelul de model financiar indicativ

4.8. Analiza de senzitivitate²) Prin excepție de la prevederile pct. 4.7 și 4.8, în cazul proiectelor de parteneriat public-privat/de concesiune a căror valoare totală estimată nu depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, se elaborează analiza cost-eficacitate.

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor în măsura în care sunt aplicabile în această etapă a realizării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

5. Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă), cu excepția cazului în care soluția tehnică face obiectul procedurii de atribuire a contractului de parteneriat public-privat/de concesiune

5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

5.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e), cu excepția cazului în care scenariul/opțiunea optim(ă) face obiectul procedurii de atribuire a contractului de parteneriat public-privat/de concesiune

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind (numai dacă se aplică în această etapă de elaborare a studiului de fezabilitate):

- a) obținerea și amenajarea terenului;
- b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului.

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune:

- a) indicatori maximali, respectiv contribuția financiară totală la proiect suportată din fonduri publice, care este reprezentată de valoarea totală a cheltuielilor, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, finanțată din bugetele menționate la art. 1 alin. (1) din hotărâre, sub formă de plăți în etapa de pregătire a proiectului, sub formă de plăți în etapa de construcție a proiectului și, respectiv, sub formă de plăți în etapa de operare a proiectului;
- b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;
- c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui proiect de parteneriat public-privat/de concesiune;
- d) durata estimată de execuție a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune, exprimată în ani.

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite, în măsura în care sunt aplicabile în această etapă

6. Implementarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

6.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

6.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul previzionat de implementare a investiției, eșalonarea previzionată a investiției pe ani

6.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere, cu mențiunea dacă operarea/mentenanța vor constitui responsabilitatea partenerului privat/concesionarului sau responsabilitatea partenerului public/concedentului: etape, metode și resurse necesare

6.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale necesare realizării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

7. Concluzii și recomandări

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro



B. PIESE DESENATE

SPECIALITATEA ARHITECTURA

PARTI DESENATE				
OBIECTIVE	NR. PLANSA	PLANSA	Scara	Dimensiunea plansei
PLANSE GENERALE				
	AG.01	Plan de incadrare in zona	1:5000	297x420
	AG.02	Plan de situatie existenta	1:500, 1:200	750x594
	AG.03	Plan de situatie propusa	1:500, 1:200	841x594
SITUATIA PROPUSA				
Ob.1. ZONA DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST				
	Ob.1.AP.01	Plan de amenajare exterioara	1:500, 1:200	841x594
	Ob.1.AP.02	Plan de situatie propusa - dotari	1:500, 1:200	841x594
	Ob.1.AP.03	Profil longitudinala parc A-A	1:100	297x2000
	Ob.1.AP.04	Profil longitudinala parc B-B	1:10m0	297x1000
	Ob.1.AP.05	Profil transversal parc C-C	1:100	297x880
	Ob.1.P.AP.01	Plan parter pavilion	1:100	297x420
	Ob.1.P.AP.02	Plan terasa pavilion	1:100	297x420
	Ob.1.P.AP.03	Fatada sud si fatada est	1:100	297x420
	Ob.1.P.AP.04	Fatada nord si fatada vest	1:100	297x420
	Ob.1.P.AP.05	Sectiune pavilion A-A	1:100	297x420
	Ob.1.O.AP.01	Plan ochi de apa - plan si sectiune	1:100	297x420
Ob.2. CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B				
	Ob.2.AP.01	Plan subsol 2	1:100	420x1000
	Ob.2.AP.02	Plan subsol 1	1:100	420x1000
	Ob.2.AP.03	Plan parter	1:100	420x1100
	Ob.2.AP.04	Plan etaj 1	1:100	420x850
	Ob.2.AP.05	Plan etaj 2	1:100	420x850
	Ob.2.AP.06	Plan terasa	1:100	420x850
	Ob.2.AP.07	Plan invelitoare	1:100	420x800
	Ob.2.AP.08	Fațadă SUD si Fatada VEST	1:100	297*700
	Ob.2.AP.09	Fațadă NORD si Fatada EST	1:100	297*700
	Ob.2.AP.10	Sectiune transversală A-A	1:100	297*650
	Ob.2.AP.11	Sectiune longitudinala B-B	1:100	297x900
	Ob.2.AP.12	Rezervor de apa si grup electrogen	1:100	297*480

Elaborat,

arh. Ratiu Bianca

Verificat,

Șef de proiect
arh. Kulcsár András



K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

SPECIALITATEA REZISTENTA

PIESE SCRISE

Memoriu tehnic de rezistență

PARTE DESENATĂ

Ob.1 Zona de recreere Gheorghe Dima vest

R-00 – Plan cofrare planșeu peste pavilion 1:100

Ob.2 Construire parking sub/suprațeran

R-01 - Plan fundații Sc. 1:100

R-02 - Plan cofrare planșeu peste subsol -2 sc. 1:100

R-03 - Plan cofrare planșeu peste parter sc. 1:100

SPECIALITATEA INSTALATIILOR

ELECTRICE

PARTE SCRISA

Memoriu tehnic

PARTE DESENATA

IE.01 _INSTALATIILOR ELECTRICE _PLAN ILUMINAT EXTERIOR

IE.02 _INSTALATIILOR ELECTRICE _PLAN SUBSOL -2

IE.03 _INSTALATIILOR ELECTRICE _PLAN SUBSOL -1

IE.04 _INSTALATIILOR ELECTRICE _PLAN PARTER

IE.05 _INSTALATIILOR ELECTRICE _PLAN ETAJ 1

IE.06 _INSTALATIILOR ELECTRICE _PLAN ETAJ 2

IE.07 _INSTALATIILOR ELECTRICE _PLAN ETAJ 2

IE.08 _INSTALATIILOR ELECTRICE _PLAN PROTECTIE IMPOTRIVA
TRASNETULUI

SANITARE

PARTE SCRISA

Memoriu tehnic

PARTE DESENATA

IS.01 _INSTALATIILOR SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.2 PLAN REțele
EXTERIOARE

IS.01 _INSTALATIILOR SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.01 PLAN REțele
EXTERIOARE

IS.02 _INSTALATIILOR SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.02 PLAN SUBSOL
-2

IS.03 _INSTALATIILOR SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.02 PLAN SUBSOL
-1

IS.04 _INSTALATIILOR SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.02 PLAN PARTER

IS.05 _INSTALATIILOR SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.02 PLAN ETAJ1

IS.06 _INSTALATIILOR SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.02 PLAN ETAJ2

IS.07 _INSTALATIILOR SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.02 PLAN TERASA

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

IS.08_INSTALATII SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.02 SCHEMA
COLOANELOR HIDRANTI INTERIORI
IS.09_INSTALATII SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.02 SCHEMA
COLOANE USCATE
IS.10_INSTALATII SANITARE SI STINS INCENDIU_ OB.02 SCHEMA
GOSPODARIE DE INCENDIU

VENTILARI:

PARTE SCRISA

Memoriu tehnic

PARTE DESENATA

IV.01_INSTALATII DE VENTILARE_PLAN SUBSOL -2
IV.02_INSTALATII DE VENTILARE_PLAN SUBSOL -1
IV.03_INSTALATII DE VENTILARE_PLAN PARTER
IV.04_INSTALATII DE VENTILARE_PLAN ETAJ 1
IV.05_INSTALATII DE VENTILARE_PLAN ETAJ 2
IV.06_INSTALATII DE VENTILARE_PLAN TERASA
IV.07_INSTALATII DE VENTILARE_PLAN INVELITOARE

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.
J12/5230/2018 | RO18659048
RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1
punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2
e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro



MEMORIU GENERAL STUDIU DE FEZABILITATE conform H.G. 907

1. Informații generale privind proiectul de parteneriat public-privat/de concesiune

1.1. Denumirea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII
CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA
ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST

1.2. Autoritatea contractantă

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
str. Calea Motilor nr. 1-3, Mun.Cluj Napoca, jud. Cluj
reprezentat prin primar EMIL BOC

SERVICIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL PENTRU ADMINISTRAREA
PARCARILOR

cu sediul in Cluj-Napoca str. Motilor nr.3,
director FLORIN BUGNAR

1.3. Ordonator de credite (secundar/terțiar)

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
str. Calea Motilor nr. 1-3, Mun.Cluj Napoca, jud. Cluj
reprezentat prin primar EMIL BOC

1.4. Beneficiarul proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune (dacă este diferit de autoritatea contractantă)

Nu este cazul

2. Situația existentă și necesitatea realizării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

2.1. Concluziile studiului de prefezabilitate (în cazul în care a fost elaborat în prealabil) privind situația actuală, necesitatea și oportunitatea promovării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune și scenariile/opțiunile tehnico-economice identificate și propuse spre analiză

- nu este cazul

2.2. Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație, acorduri relevante, structuri instituționale și financiare

Obiectul lucrării îl constituie reabilitarea, modernizarea, amenajarea și reorganizarea funcționala a domeniului public situat în cartierul Zorilor, în zona strazii Gheorghe Dima, la nord de parcul Iuliu Prodan, prin amenajarea unei zone de agrement și petrecerea timpului liber respectiv prin amenajarea unei parcuri sub/supraterane care sa decongestioneze zona studiata de parcuri și garaje amenajate la sol.

Studiul de fezabilitate detaliaza doua parcele adiacente aflate în proprietate municipiului Cluj-Napoca, pe care se regasesc cele doua obiecte care fac obiectivul lucrării:

ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST | faza S.F. | PIESE SCRISE

Obiectul 1: ZONA DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST

Obiectul 2: CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B

Având în vedere deficitul de spații verzi, necesitatea amenajării unui parc și a unor spații verzi bine întreținute, joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber, contribuind la creșterea calității locuirii. Ele oferă locuitorilor locuri liniștite pentru relaxare și reducere a stresului, pentru evadarea din mediul construit și oportunități prin care încurajează un stil de viață activ, prin plimbări, alergare, exerciții fizice, având capacitatea de refacere a „stării de bine“ a persoanelor care le frecventează.

Prin realizarea investiției pe langa construirea parkingului de pe str. Gheorghe Dima nr.39 B, se dorește largirea teritoriului adiacent din partea sudica, in vederea reorganizarii si eficientizarii spațiului public și a dotărilor existente, reabilitrea infrastructurii și amenajarea aleilor și spațiilor verzi, cu scopul îmbunătățirii calității vieții cetățenilor.

Astfel, odata cu realizarea parkingului se dorește modernizarea si reamenajarea spațiului si a dotarilor existente pe arealul studiat, care sa conduca la amenajarea unui spațiu verde complex care să satisfacă dorința clujenilor de a petrece timp în aer liber și natură.

2.3. Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Zona studiată este parte din zona marilor ansambluri de locuințe colective din Cluj Napoca, construite înainte de anii 1990, caracterizată prin aglomerări de locuințe colective cu regim de înălțime medie (P+4) și garaje. Amplasamentul este situat în cartierul Zorilor, fiind delimitat de str. Gheorghe Dima (spre est), Parcul Iuliu Prodan (nord-vest) și blocuri de locuințe colective (spre nord-est, spre sud-est și est).

Amplasamentul studiat se compune din două parcele aflate în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Gheorghe Dima F.N, respectiv str. Gheorghe Dima nr. 39B. Ambele parcele se afla în proprietatea MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, în administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA, conform extraselor de carte funciara nr.344510, și 325270, Cluj-Napoca. La ora actuală, amplasamentul este folosit de locuitori atât pentru petrecerea timpului liber, cât și pentru gararea autoturismelor sau parcare la sol a acestora.

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest” se identifică cu terenul înscris în Cf nr. 344510. Terenul este neregulat, și se înscrie într-o formă de semilună, ocupând coasta vestică a colinei deasupra Parcului Iuliu Prodan respectiv a Cimitirului Manastur. Terenul este în mare parte plat, excepție făcând limita vestică unde există o declivitate puternică spre cimitir și parc, unde este și împrejmuț. Pe teren există toate utilitățile. Terenul este în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, este în proprietatea domeniului public și este liber de sarcini.

Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B” se identifică cu terenul înscris în C.F. nr. 325270. Suprafața terenului este de 2750 mp și are forma relativ dreptunghiulară cu dimensiuni

maxime în plan de 46.86 m pe direcția NV-SE și de 65 m pe direcția NE-SV. Imobilul nu este în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecția a acestora. Terenul este neîmprejmuit, și este liber de sarcini.

În situația actuală, în zona studiată se regăsesc spații verzi cu grade diferite de amenajare, circulații auto dublate de trotuare pietonale, în lungul cărora se regăsesc garaje din tablă, un teren de sport, două locuri de joacă pentru copii și o zonă dedicată pentru câini. Spre parcul Iuliu Prodan și cimitirul Manastur se remarcă prezența vegetației înalte, în restul amplasamentului vegetația fiind preponderent joasă și medie.

2.4. Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

În vederea stabilirii necesității investiției, precum și a rentabilității acesteia, este necesară realizarea analizei cererii de bunuri și servicii, pornind de la situația actuală. În momentul de față la nivelul Municipiului Cluj-Napoca, există un număr foarte mare de mașini, proporția fiind de o mașină la 2 locuitori.

Trama strădală și locurile de parcare oferite de infrastructura existentă sunt mult depășite de cerințele actuale. Ca urmare este mai mult decât necesară oferirea de construcții specializate pentru parcare a autovehiculelor, cu atât mai mult în zonele rezidențiale ale municipiului, unde timpul de staționare este cel mai mare (pe timp de noapte staționarea este de min. 12 ore, spre deosebire de timpul petrecut la serviciu 8/9 ore).

În situația amplasamentului studiat, pe acesta există în momentul de față un număr de 57 de garaje. Între aceste garaje și parcul Iuliu Prodan se mai regăsește o zonă nepavată, amenajată cu caracter provizoriu în parcare pentru 59 de autoturisme, care probabil deservește imobilul de locuințe colective din vecinătate, construit după anul 1990, cu regim de înălțime P+3E+M. Multe din aceste garaje nu își mai au scopul inițial, ele nefiind utilizate pe post de parcare, ci doar ca spații improprii de depozitare.

Prin realizarea parkingului propus, dezvoltat pe 5 nivele de parcare se va asigura un număr total de 211 mașini.

Condițiile de parcare în cadrul unui parking special amenajat în acest scop, aduce multe beneficii locuitorilor zonei și mașinilor parcate în cadrul acestuia. Se oferă un aspect exterior plăcut, prin placarea fațadelor cu plăci din tablă expandată, colorată. Se asigură un număr de mașini mult mai mare, fiind vorba de o dispunere etajată. Există un număr mare de mașini parcate în subteran; se asigură securitatea mașinilor parcate în parking; pe timp de iarnă acestea sunt ferite de intemperii (lucru ce prelungește durata de viață a caroseriei); există locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități locomotorii (care necesită suprafețe mai mari); este o sursă de venit pentru bugetul local prin abonamente și plata parcării la oră.

Ținând cont de creșterea numărului populației din anul 2011 de la 309 136 locuitori, la 410 923 locuitori până în 2016 și automat al numărului de mașini aflate în trafic pe raza municipiului, ne putem da seama că problema existentă a lipsei locurilor de parcare, nu va face decât să se agraveze, în lipsa unor măsuri de soluționare, pe termen mediu și lung.

Măsura pe termen mediu este oferirea de dotări destinate parcărilor, în sistem de parcaje

etajate (subterane și supraterane), care oferă un număr de parcări net mai mare, raportat la aria ocupată, față de sistemul clasic de parcare la nivelul solului.

Astfel în cazul situației analizate se poate observa, că se pot parca de 4 ori mai multe mașini pe aceeași arie de teren ocupată, prin realizarea parkingului, față de situația actuală.

Măsurile pe termen lung trebuie să țină cont de politicile europene de reducere a impactului asupra mediului, inclusiv în ceea ce privește poluarea generată de trafic, deci este necesară dispunerea de măsuri care să încurajeze utilizarea transportului în comun, în detrimentul deplasărilor cu mașinile personale. Primăria Municipiului Cluj – Napoca a implementat și implementează în continuare proiecte de schimbarea a parcului auto destinat transportului în comun, prin achiziția de autobuze electrice, ecologice, achiziția de tramvaie noi, a implementat proiectul bike-sharing, care permite cetățenilor utilizarea bicicletelor pe bază de abonament, s-au realizat benzi expres destinate mijloacelor de transport în comun, pe mai multe tronsoane ale Municipiului.

Ca urmare este necesară asigurarea de locuri de parcare în sistem de clădiri specializate, pe modelul vest european, al marilor metropole unde mașinile personale nu sunt utilizate pentru transportul în cadrul localităților, ci doar pentru deplasările între localități, prin asigurarea unui sistem de transport în comun eficient.

2.5. Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

Obiectivele preconizate sunt în vederea reorganizării și eficientizării spațiului public și a dotărilor existente, reabilitarea infrastructurii și a amenajării aleilor și a spațiilor verzi. Au fost luate în considerare următoarele obiective:

- reorganizarea aleilor și spațiilor verzi pentru realizarea unei zone peisagere, bogată cromatic, pentru odihnă și promenadă și modernizarea parcului pentru câini. Se va analiza varianta privind o vegetație dezvoltată, în ceea ce privește dimensiunile arborilor

- pentru reorganizarea spațiului verde se va prevedea sistem de irigații

- dezafectarea garajelor existente, igienizarea și modernizarea platformelor garajelor

dezafectate, în vederea ameliorării imaginii urbane

- amenajarea unui ochi de apă

- modernizarea instalației de iluminat public din zona cu corpuri de iluminat eficiente energetic

- sistematizarea amplasamentului

- amenajarea unei zone dedicate fitnessului în aer liber

- amenajarea unor trasee pentru promenada cu includerea unor zone de odihnă și de belvedere

- asigurarea circulațiilor pietonale pe cai de circulație dimensionate conform normelor în vigoare, cu satisfacerea exigentelor persoanelor cu dizabilități

- conectarea zonei de agrement cu parcul Iuliu Prodan, cartierul și cimitirul Manastur

- modernizarea parcului pentru câini și animale de companie

- realizarea unui teren multisport pentru diferite sporturi

- reorganizarea terenului de joacă pentru copii pentru mai multe categorii de vârstă;

- realizarea unei construcții pavilionare multifuncționale dedicate comunității, cu regim de înălțime parter ($H_{max} = 5$ m), și terasa circulabilă accesibilă publicului, pentru belvedere

Totodata in vederea asigurarii continuitatii:

- aleile si drumurile de acces se vor reface chiar daca nu se incadreaza in zona studiata (conform planselor anexate). Aceasta interventie a aparut pebntu a facilita circulatia pietonala si carosabila din aleea adiacenta spre strada Gheorghe Dima prin intermediul sesnului unic carosabil.

- a fost luat in vedere studierea si proiectarea unui iluminat exterior realizat cu corpuri eficiente energetic corespunzator cerintelor arhitecturale pentru parking si zona adiacenta

- studierea in detaliu si se va proiecta un traseu de colectare a a tuturor apelor pluviale existente

Se va avea in vedere

- avand in vedere strategia Municipiului Cluj-Napoca prin care se incurajeaza cresterea eficientei energetice, utilizarea energiilor alternative nepoluante cat si datorita majorarii pretului pe Kwh si a consumului lunar de energie electrica, odata cu instalarea statiilor de incarcare pentru masinile electrice in incinta parkingului auto, se va analiza necesitatea integrarii unor sisteme fotovoltaice pentru parkingurile auto ce urmeaza a fi construite, astfel incat acestea sa functioneze independent energetic intr-un procent majoritar, cat si pentru containerele de biciclete amplasate stradal, acestea functionand idependent energetic pe tot parcursul anului

- reabilitarea parcului si amenajări peisagistice

- cresterea numarului de utilizatori

3. Identificarea, propunerea și prezentarea de opțiuni pentru realizarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune Pentru fiecare scenariu/opțiune tehnico-economic(ă) se vor prezenta:

3.1. Particularități ale amplasamentului (Se aplică numai dacă alegerea amplasamentului nu constituie responsabilitatea partenerului privat din cadrul proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune și numai dacă informațiile de mai jos sunt disponibile în etapa elaborării studiului de fezabilitate.):

a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituți, drept de preempțiune, zonă de utilitate publică, informații/obligații/constrângeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);

Amplasamentul studiat se afla in Mun. Cluj-Napoca, cartierul Zorilor, pe str. Gheorghe Dima f.n./str Gheorghe Dima 39B, in vecinatatea Parcului Iuliu Prodan. Accesul la amplasament se realizează prin intermediul aleii care închide zona studiata pe limita estica și care se desprinde din str. Gh. Dima.

Amplasamentul studiat se compune din doua parcele aflate in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Gh. Dima F.N, respectiv str. Gheorghe Dima nr. 39B. Ambele parcele se afla în proprietatea MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, in administrarea CONSILIULUI LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ NAPOCA, conform extraselor de carte funciara nr. 344510, și 325270, Cluj-Napoca.

La ora actuala, amplasamentul este folosit de locuitori atât pentru petrecerea timpului liber, cât și pentru gararea autoturismelor sau parcare la sol a acestora.

Regim economic: teren intravilan în Municipiul Cluj-Napoca.

Atat pe amplasamentul Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest” cât și pe amplasamentul Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B” există construcții tip garaje existente, regim de înălțime parter și locuri de parcare neamenajate la sol.

Pe parcela Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest” pe lângă construcțiile de tip garaje pe acest amplasament se mai regăsesc două zone destinate copiilor, două locuri de joacă și un teren de fotbal. La ora actuală pe ambele parcele se regăsesc construcții de tip garaje, regim de înălțime parter.

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Zona studiată este parte din zona ansamblurilor de locuințe colective construite înainte de anul 1990, caracterizată prin locuințe colective cu regim de înălțime P+4 intercalate cu spații verzi amenajate cu vegetație joasă, medie și înaltă.

Zona centrală a amplasamentului este zona care prezintă cel mai mare interes, având în vedere că este un platou ușor accesibil, pe care s-au făcut diverse amenajări pentru locatarii din zonă: aici se regăsește un teren de sport împrejmuit cu gard din plasa de sarma, două spații de joacă pentru copii din categorii diferite de vârstă în care au fost amplasate echipamente de joacă și mobilier urban (banci/cosuri de gunoi, etc.) și două zone de plimbare pentru câini, împrejmuire similar terenului de sport, cu gard din panouri de plasa de sarma. În jurul spațiilor de joacă au fost amenajate niște circulații pietonale. Spre parcul Iuliu Prodan respectiv Cimitirul Manastur, zona este neamenajată, dominând vegetația înaltă crescută spontan. Între terenul de sport și spațiul de joacă din extremitatea sudică a platoului există o circulație pietonală prin care se asigură un acces în cimitirul Manastur.

Platoul care ocupă zona centrală este delimitat pe latura sudică a amplasamentului studiat de o alee carosabilă, dublată parțial de trotuar pietonal, din care se realizează accesul auto în blocurile de locuințe colective din vecinătatea estică a amplasamentului. Această alee are două bretele prin care se leagă de str. Dima, una care se desprinde din dreptul terenului de sport și a doua care se regăsește în extremitatea nordică a zonei studiate. Această din urmă se continuă spre nord-vest, înspre Parcul Iuliu Prodan, asigurând accesul auto și pietonal la parc.

În capatul sudic al aleii carosabile, în zona delimitată pe planșele desenate, se propun lucrări la nivelul profilului stradal conform propunerii din P.U.Z. Aceste lucrări implică prelungirea și lărgirea trotuarului pietonal în vederea unei bune accesibilități cu str. Gheorghe Dima și prelungirea accesului și a circulației carosabil. Acest lucru se va face prin executarea unui drum carosabil cu îmbracaminti asfaltice ce să faciliteze accesul spre str. Gheorghe Dima, venind în completarea aleii pentru a realiza un drum cu sens unu.

Construcțiile existente pe amplasament sunt garajele din tablă cu regim de înălțime parter, care ocupă latura vestică, nord-vestică și sud-vestică a aleii carosabile prin care se asigură legătura cu strada Gh.Dima. Acestea li se alătură ansamblurile de joacă pentru copii care au fundații din beton, punctul gospodăresc subteran amplasat în dreptul imobilului de locuințe

colective de pe str. Gh. Dima nr.33 si imprejmurile din plasa de sarma de la terenul de sport si zona dedicata cainilor. Blocurile de locuinte colective din vecinatatea sitului sunt blocuri construite inaintea anilor '90. Ele se prezinta in stare generala acceptabila, unele dintre ele au fost reabilitate termic si renovate in ultimii ani in timp ce altele necesita renovare. Inaltimea cladirilor existente in vecinatatea amplasamentului este variabila.

Neajunsuri la fondul construit:

- garajele din lungul aleii auto sunt construite in front continuu si se prezinta mai degraba sub forma unor constructii improvizate, valoarea lor estetica fiind scazuta. In circa jumatate din situatii garajele sunt realizate integral din foi pline de tabla ondulata, vopsita in culori diferite si cu numeroase urme de rugina, grafitti, etc. In alte situatii, garajele au pereti comuni din zidarie sau beton, doar usile de acces in garaj fiind din tabla plina. Lasand la o parte valoare estetica redusa a acestor garaje, principalul neajuns pe care il reprezinta este acela ca ele blocheaza legatura cu zona de platou unde se regasesc principalele amenajari destinate locuitorilor din zona, utilizatorii fiind obligati ca pentru a ajunge la facilitatile respective sa se strecoare printre garaje si punctele gospodaresti, pe alei inguste, neatractive.

- terenul de sport are o suprafata betonata care nu satisface conditiile necesare pentru practicarea sporturilor in conditiile necesare; local suprafata betonata prezinta fisuri si crapaturi care pot fi periculoase in exploatare

- imprejmurile terenului de sport si ale spatiului dedicat cainilor se afla in stare buna
- in zona destinata cainilor, amenajarile sunt minimale, inafara de niste banici dispuse aleator, nu exista zone special amenajate pentru proprietarii patrupezilor

- locul de joaca din zona centrala a platoului este destul de bine intretinut, cu toate acestea amplasarea sa intre garaje si gardurile care delimiteaza terenul de sport si zona dedicata cainilor ii scade atractivitatea

Obiectul 2- „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

Amplasamentul este delimitat de blocurile de locuinte colective de pe str. Gheorghe Dima, care formeaza front discontinuu. Constructiile din zona parcelei studiate sunt intr-o stare decenta, inasa cu interventii neadecvate pe fatade. Amplasamentul este folosit de locuitori pentru parcare autoturismelor in garaje inadecvat realizate din tabla si locuri de parcare improvizate.

Neajunsuri:

- fondul construit se remarca prin prezenta multor constructii parazitare; majoritatea prezinta o arhitectura de slaba calitate, sunt realizate din materiale neadecvate, si sunt de asemenea prost intretinute: garaje auto cu inchidere din foi de tabla simple, improvizate la sol;

- toate cladirile din jurul amplasamentului studiat sunt blocuri construite inaintea anilor '90. Ele se prezinta in stare generala acceptabila, unele dintre ele au fost reabilitate termic si renovate in ultimii ani, in timp ce altele necesita renovare.

- inaltimea cladirilor existente este variabila:

- in vecinatatea amplasamentului, blocul Gheorghe Dima nr.39 A are H de 16.40 m
- restul blocurilor de locuinte colective din vecinatatea sitului au H de 15.40 m;

În capatul nordic al strazii Gheorghe Dima se regăsește un bloc de locuințe colective în formă de C întors, cu cinci nivele supraterane (P+4E), care se învecinează pe latura estică cu Biserica Greco-Catolică Sfânta Familie, biserica nouă, finalizată în anul 1999. Biserica se învecinează la est cu strada Pajistei - care mărginește amplasamentul studiat - iar la nord cu un imobil de locuințe colective P+3E+R.

Amplasamentul a fost studiat prin proiectul "P.U.Z. DE REGENERARE URBANĂ - ETAPA 1, STRADA GHEORGHE DIMA-VEST" aprobat prin HCL nr 842 din 05.09.2018, în baza cărui cele două obiecte care fac subiectul studiului de fezabilitate au fost încadrate astfel:

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest” se identifică cu terenul înscris în Cf nr. 344510 fiind situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, încadrându-se în UTR = Lc_A_R - „Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 supuse regenerării urbane”, și în subzona S_Va_R - „Subzona verde-scuar, gradină, parc cu acces public nelimitat în cadrul UTR Lc_A_R”. Soluțiile privind conformarea la reglementările din PUZ de regenerare urbană pentru amplasamentul studiat au fost detaliate în „Elaborare P.U.D., S.F. și D.T.A.C. pentru construire parking sub/suprateran, deviere rețele, bransamente și racorduri la utilități”, aprobat prin HCL nr. 67 din data de 05.03.2019.

Amplasamentul se află în intravilanul localității Cluj-Napoca, aparținând următoarelor subzone:

- Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier: S_P_R, conform P.U.G. Cluj-Napoca
- Ansambluri de locuințe colective supuse reglementării urbane: Lc_A_R, conform P.U.G. Cluj-Napoca
- Zone verzi - cu caracter tematic: ZCP_Vt - Suprafața inclusă în zona studiată ce nu a fost reglementată prin P.U.Z.

Se vor respecta reglementările specifice localității sau zonei, stabilite prin acte administrative de către Consiliul Local Cluj-Napoca.

Reglementările urbanistice care se aplică amplasamentului studiat sunt:

Pentru UTR=Lc_A_R - „Ansambluri de locuințe colective realizate înainte de anul 1990 supuse regenerării urbane”

- **P.O.T._{max} conform Puz de regenerare urbană aprobat = 30%**
- **C.U.T._{max} conform Puz de regenerare urbană aprobat = 1.2 (parcele comune)
= 1.5 (parcele de colț)**
- **H_{max} conform Puz de regenerare urbană aprobat = H existent**

Pentru S_Va_R- „Subzona verde-scuar, gradină, parc cu acces public nelimitat în cadrul UTR Lc_A_R”

- **P.O.T._{max} conform Puz de regenerare urbană aprobat = 15%**
- **C.U.T._{max} conform Puz de regenerare urbană aprobat = 0.2**
- **H_{max} = 5m**
- **Regim maxim de construire conform PUZ de regenerare urbană aprobat = P**

Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B” se identifica cu terenul inregistrat in C.F. nr. 325270 fiind situat in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, incadrandu-se in UTR = UTR S_P_R - "Subzona parcaje colective de cartier". Solutiile privind conformarea la reglementarile din P.U.Z. de regenerare urbana pentru amplasamentul studiat au fost detaliate in „PUD - construire parking 2S+P+2E - Strada Gheorghe Dima, 39B”, aprobat prin H.C.L. nr. 67 din data de 05.03.2019. Partea nordica a terenului se incadreaza in UTR ZCP_Vt.

Condiționări date de existența unor indicatori urbanistici maximali:

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	POT MAX. = 80.00 %
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	CUT MAX. = 1.80

b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau căi de acces posibile;

Vecinătăți

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Terenul aferent Obiectului 1 are suprafața de 24390 mp, se afla in proprietatea Municipiului Cluj Napoca si este delimitat astfel:

- la V si S-V – cimitirul Manastur
- la N-V – Parcul Iuliu Prodan
- la N-E - blocuri de locuinte colective str. Gheorghe Dima nr. 39A si teren nr. Cad. 325270 aflat in proprietatea Municipiului Cluj Napoca, teren pe care se urmareste realizarea unui parking suprateran si subteran, de cartier
- la E - blocuri de locuinte colective str. Gh. Dima nr. 23, nr. 25, nr. 27, nr. 29, nr. 33, nr. 35, nr. 37.
- la S - cimitirul Manastur

Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

Terenul aferent obiectului 2 are suprafața de 2750 mp, se afla in proprietatea Municipiului Cluj Napoca si este delimitat astfel:

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

• Circulații auto

Aleea carosabila care delimiteaza pe latura estica zona studiata reprezinta singura circulatie auto. Prin intermediul acestei alei se asigura accesul auto in garajele de la demisolul imobilelor de locuinte colective de pe str. Gh. Dima nr.23, 29, 33, 35 si 37, cat si legatura auto cu strada Gheorghe Dima.

Neajunsuri la circulatiile auto:

- desi circulatia auto se realizeaza in dublu sens, alee nu este dimensionata corespunzator, ingreunand circulatia autoturismelor; indicatoarele auto sunt de asemenea insuficiente

- ***Circulatii pietonale***

Exista doua categorii de circulatii pietonale pe amplasament: trotuare pietonale in lungul aleii carosabile, de pe care se realizeaza accesul pietonal in imobilele de locuinte colective de pe str. Gh. Dima nr.23, 25, 27 si 39, si circulatii pietonale prin care se asigura legatura cu locul de joaca din zona centrala a amplasamentului respectiv cu intrarea pietonala in Cimitirul Manastur din in extremitatea vestica a zonei studiate.

Circulatiile pietonale au imbracaminti diferite imbracaminti asfaltice in lungul aleii auto, din dale de beton spre locul de joaca si Cimitirul central respectiv din dale cauciucate in jurul locului de joaca pentru copii. Intre garaje cat si intre terenul de sport si garajele din lungul aleii auto exista diferite suprafete pietonale betonate, cu functiuni diverse, inclusiv de spatiu de socializare pentru varstnici.

Neajunsuri la circulatiile pietonale:

- traseele pietonale care dubleaza circulatia auto sunt discontinue.
- materialele diferite din care sunt realizate circulatiile pietonale sunt inestetice
- exista discontinuitati in circulatiile pietonale si diferente de nivel mai mari de 3 m care prezinta risc de accidentare
- circulatiile pietonale nu sunt adaptate persoanelor cu dizabilitati

Obiectul 2 „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

- ***Circulatii auto***

Amplasamentul studiat este delimita pe latura sud-estica si nord-estica de o alee auto care se desprinde din strada Dima si de pe care se face accesul auto la garajele din tabla de pe teren. Aceasta alee se continua la nord spre intrarea in parcul Iuliu Prodan si la sud-vest spre zona de recreere fara face subiectul Obiectului 1. Aleea carosabila paralela cu strada Dima este bordata pe intreaga lungime pe latura nord-vestica de garaje din tabla, care tin locul platformelor de parcare proiectate initial. In capatul nordic al aleii, situatia este cu atat mai neplacuta cu cat regasim o suprafata generoasa pe care de asemenea s-au realizat garaje din tabla, dispuse in trei aliniamente, insumand un total de 57 de garaje, ocupand o suprafata de 806.44 mp. Intre aceste garaje si parcul Iuliu Prodan se mai regaseste o zona nepavata, amenajata cu caracter provizoriu in parcare pentru 59 de autoturisme, care probabil deservesc imobilul de locuinte colective din vecinatate, construit dupa anii 1990, cu regim de inaltime P+3E+M.

- ***Circulatii pietonale***

Pe amplasamentul studiat nu sunt circulatii pietonale.

c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Se propune realizarea unui parc public ce sa prezinte mai multe zone: parc pentru caini, o zona destinata pentru copii ca loc de joaca, o zona de fitness, un skatepark si un teren multisport. Parcela poate sa fie accesata prin intermediul mai multor accese pietonale dinspre

ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST | faza S.F. | PIESE SCRISE

toate punctele cardinale. La nivelul alei paralele cu str. Gh. Dima se propune prelungirea accesului carosabil conform PUZ și a planselor desenate.

Obiectul 2 „*Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri și bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B*”

Se propune realizarea unui parking suprateran/subteran, ce va prezenta circulații interioare atât auto cât și pietonale. Parcarea prezintă nivele cu o diferență de nivel de 1.50 m între etaje, astfel încât autoturismele pot să parcheze la fiecare nivel al construcției, respectând normele aflate în vigoare.

d) surse de poluare existente în zonă;

Principala sursă de poluare sunt drumurile carosabile intens circulate, datorită autoturismelor ce degajă noxe în atmosferă, acestea poluează fonic și afectează calitatea aerului prin emisiile de carbon și praful ridicat.

e) date climatice și particularități de relief;

În conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea 1. Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zona de accelerație a 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 ag 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) este egală cu 0.7 sec.

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~ 0.80 – 0.90 m.

Clima. Clima Clujului este plăcută, de tip continental moderată. Este influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Trecerea de la iarnă la vară se face, de obicei, la sfârșitul lunii aprilie, iar cea de la toamnă la iarnă în luna noiembrie. Verile sunt călduroase, iar iernile în general sunt lipsite de viscole. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

Relief. Geografia Clujului este una din caracteristicile definitorii ale orașului, acesta fiind construit de-a lungul văii râului Someșul Mic, între o aglomerare de dealuri la nord și la sud. Municipiul Cluj-Napoca este situat în zona centrală a Transilvaniei, având o suprafață de 179,5 km². Situat în zona de legătură dintre Munții Apuseni, Podișul Someșan și Câmpia Transilvaniei, orașul este plasat la intersecția paralelei 46° 46' N cu meridianul 23° 36' E. Se întinde pe văile râurilor Someșul Mic și Nadăș, și prin anumite prelungiri pe văile secundare ale Popeștiului, Chintăului, Borhanciului și Popii. Spre sud-est ocupă spațiul terasei superioare de pe versantul nordic al dealului Feleac, fiind înconjurat pe trei părți de dealuri și coline cu înălțimi între 500 și 825 metri. 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), 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.

f) existența unor:

– rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

În stituatia existenta amplasamentul studiat este bransat la urmatoarele utilitati tehnico-edilitare: - energie electrică, apa, telecomunicații și internet.

Pe amplasament exista toate rețelele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivelor propuse. Exista retea publica de energie electrica și gaze naturale, telecomunicatii, alimentare cu apa și canalizare.

Pe amplasament exista rețele publice de apa canal, gas, electrica (conducte) ce necesita a fii deviate de pe amplasamentul parkingului (Obiectul 2).

Zona e echipată edilitar. Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se vor amplasa elemente de mobilier - cosuri de gunoi pentru colectare selectiva a deseurilor. Se vor amplasa platforme subterane ecologice, pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deseurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deseuri judeteană.

Construcțiile edilitare se vor amplasa în subteran și se va da o deosebita importanța iluminatului public.

– posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție; - nu este cazul

– terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională; - nu este cazul

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament, dacă sunt aplicabile sau relevante pentru proiectul de parteneriat public-privat/de concesiune respectiv - extras din studiul geotehnic elaborat conform normativelor în vigoare, cuprinzând:

(i) date privind zonarea seismică, dacă sunt disponibile în această etapă;

În conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, 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: - Tc (perioada de colț) este egală cu 0.7 sec.

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea convențională și nivelul maxim al apelor freatice, dacă sunt disponibile în această etapă;

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~ 0.80 – 0.90 m.

Condiții de fundare

O adâncime de fundare > de 0,90 m (față de cota terenului actual)

- Stratul bun de fundare este stratul de umpluturi de nisip argilos, cu rar pietriș (1) pentru F1, stratul de umpluturi diverse (argile, pietrișuri și fragm. de beton) (1) pentru F2 și stratul de umpluturi de argile și pietrișuri (1) pentru F3, interceptat pe adâncimea forajelor.
- Utilizând presiunea convențională de calcul pentru estimarea portanței terenului de fundare, presiunea convențională $p_{conv}[kPa]$ pentru stratul de fundare umpluturi de nisip argilos, cu rar pietriș (1) pentru F1, stratul de umpluturi diverse (argile, pietrișuri și fragm. de beton) (1) pentru F2 și stratul de umpluturi de argile și pietrișuri (1) pentru F3, s-a stabilit ca fiind de 150 kPa.
- Modul de determinare a valorilor presiunilor conventionala este prezentat in Anexa D, din indicativ NP 112 – 2014 - „Normativ privind proiectarea fundatiilor de suprafata” Pentru oricare alte dimensiuni ale latimii fundatiei si alta adancime de incastrare se impune aplicarea corectiilor metodologice de calcul prescrise de prevederile din NP 112:2014, punctul D2.
- Pentru efectuarea calculului terenului de fundare, la starea limita de capacitate portanta, se vor avea in vedere valorile caracteristicilor geotehnice pentru pamanturile interceptate și redate în fișa de foraj anexată.

(iii) date geologice generale, dacă sunt disponibile în această etapă;

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru. Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: argilă prăfoasă, nisip cu pietriș. La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.

Încadrarea definitivă în categoria geotehnică

În urma investigațiilor și încercărilor de laborator s-a constatat că terenul de fundare își modifică condițiile preliminare de încadrare.

Factorii de avut în vedere	Descriere	Punctaj
Condiții de teren	Terenuri medii	3
Apa subterană	Fără epuizmente	1

Clasificarea construcției după categoria de importanță	Normală	3
Vecinătăți	Fără riscuri	1
Zona seismică	Ag = 0.10 g	1
Riscul geotehnic	Redus	9
Categoria geotehnică	1	

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează definitiv în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Încadrarea s-a făcut conform Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții, indicativ NP 074 – 2014.

(iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fișe complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, hărți de zonare geotehnică, arhive accesibile, după caz, dacă sunt disponibile în această etapă;

Coloana litologică identificată prin lucrările geotehnice se prezintă astfel:

Forajul 1:

- 0,00 (față de cota terenului natural) – 1,50 m → umpluturi de nisip argilos, cu rar pietriș (1)
- 1,50 – 6,00 m → argilă brun-gălbuie, plastic vârtoasă (2)

Forajul 2:

- 0,00 (față de cota terenului natural) – 1,50 m → umpluturi diverse (argile, pietrișuri și fragm. de beton) (1)
- 1,50 – 6,00 m → argilă brun-gălbuie, cu CaCO₃, plastic vârtoasă (2)

Forajul 3:

- 0,00 (față de cota terenului natural) – 1,20 m → umpluturi de argile și pietrișuri (1)
- 1,20 – 4,80 m → umpluturi vechi de argile, plastic vârtoase (2)
- 4,80 – 6,00 m → argilă prăfoasă gălbuie, cu CaCO₃, plastic vârtoasă (3)

(v) încadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare, dacă este disponibilă în această etapă;

Încadrarea zonei în P.A.T.N. – planul de amenajare a teritoriului național

În conformitate cu LEGEA Nr. 575 din 22 octombrie 2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a V-a - Zone de risc natural, Publicată în: Monitorul Oficial Nr. 726 din 14 noiembrie 2001 zonele care prezintă un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive se analizează și se încadrează. În înțelesul prezentei legi, zone de risc natural sunt arealele delimitate geografic, în interiorul cărora există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive, care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane.

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

B. Inundații: în conformitate cu anexa nr. 4 a, zona se încadrează în zona cu potențial de producere a inundațiilor datorate unui curs de apă și scurgeri pe torenți.

C. Alunecări de teren. În conformitate cu anexa nr. 6, zona se încadrează în zona cu potențial de producere a alunecărilor – mediu – ridicat și probabilitate de alunecare medie.

(vi) caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentărilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic, dacă sunt disponibile în această etapă. Apa nu a fost interceptată în cadrul lucrărilor de foraj.

3.2. Descrierea din punct de vedere tehnic, constructiv, funcțional-arhitectural și tehnologic, la nivelul unor linii generale ale proiectului tehnic preliminar:

- caracteristici tehnice și parametri specifici proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune;
- varianta constructivă de realizare a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune, dacă este disponibilă în această etapă, cu justificarea alegerii acesteia;
- echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

Bilantul teritorial și indicii tehnici și urbanistici pentru terenurile studiate - situația existentă se găsesc în tabelul de mai jos:

Obiect 1 ZONA DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST

OBIECT 1			
Situația existentă			
Bilant teritorial pentru terenul înscris în Cf nr .344510, Cluj Napoca			
nr.cr t.	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%)
1	Suprafata totala teren înscris în Cf nr.344510, Cluj Napoca, din care:	24,390.00	100
2	Suprafata totala reglementata care face obiectul prezentei interventii aferente terenului înscris în CF. nr. 344510 (inclusiv UTR: S_Va_R; Lc_A_R; Zona ce nu se reglementeaza prin PUZ)	14,939.13	61.25
3	Suprafata terenului înscris în CF. nr. 344510 asupra caruia nu se va intervenii prin proiectul propus	9,450.87	38.75
2	Bilant teritorial UTR-uri aflate pe zona studiata		
	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%) (calculat din zona de interventie)
2.1.	Suprafata inclusa în UTR: S_Va_R	7,140.85	47.80

2.2.	Suprafata inclusa in UTR: Le_A_R	4,634.17	31.02
2.3.	Suprafata inclusa in Zona ce nu se reglementeaza prin PUZ	3,164.11	21.18
3	Bilant teritorial pe zona studiata UTR: S_Va_R		
	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%) (calculat din zona de interventie aferenta UTR-ului)
3.1.	Suprafata totala studiata aferenta UTR: S_Va_R	7,140.85	100.00
	Bilant spatii verzi ,terenuri de sport și locuri de joaca		
3.2.	Spatii verzi totale:	6,290.25	
3.3.	Suprafata vegetatie joasa	3,763.18	52.70
3.4.	Suprafata vegetatie joasa având destinația pare pentru câini	1,529.50	21.42
3.5.	Suprafata teren de fotbal	826.77	11.58
3.6.	Suprafata loc de joaca pentru copii	170.81	2.39
3.7.	Nr. arbori existenti	57.00	
	Bilant circulatii pietonale, dintre care:		
3.8.	Circulatii pietonale, trotuar asfaltat	215.74	3.02
3.9.	Ciculatii pietonale, trotuar pavat cu dale de beton	99.59	1.39
	Bilant suprafete parcare și garaje existente, dintre care:		
3.10.	Suprafata parcare amenajate la sol cu îmbrăcăminte asfaltica	18.23	0.26
3.11.	Suprafata garaje	476.42	6.67
	Bilant numar parcare și garaje existente, dintre care:		
3.12.	Nr. parcare amenajate la sol cu îmbrăcăminte asfaltica	2.00	
3.13.	Nr. garaje	34.00	
3.14.	Suprafete platforme de colectare selectiva a deseurilor	7.86	0.11
3.15.	Suprafete construite aflate pe sit, foisor	32.75	0.46
	Indici tehnici si urbanistici pentru zona reglementata S_Va_R		
1	AC existent (foisor)	32.75	POT existent (%) 0.46
2	AD existent (foisor)		CUT existent 0.00
3	Regim maxim de inaltime existent: P		
4	Bilant teritorial pe zona studiata UTR: Le_A_R		
	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%) (calculat din zona de interventie aferenta UTR-ului)
4.1.	Suprafata studiata aferenta UTR: Le_A_R	4,634.17	100.00
	Bilant spatii verzi și locuri de joaca:		
4.2.	Suprafata vegetatie joasa	2,593.44	55.96
4.3.	Suprafata loc de joaca pentru copii	336.70	7.27
4.4.	Nr. arbori existenti	54.00	
	Bilant circulatii pietonale și auto, dintre care:		

4.5.	Circulatii pietonale cu trotuar asfaltat	327.46	7.07	
4.6.	Circulatii auto și pietonale – platforme cu pietris	46.04	0.99	
4.7.	Circulatii carosabile asfaltate	84.23	1.82	
Bilant suprafete parcare și garaje existente, dintre care:				
4.8.	Suprafața garaje	1,219.03	26.31	
4.9.	Suprafața parcare amenajate la sol cu îmbrăcăminte asfaltică	11.88	0.26	
Bilant numar parcare și garaje existente, dintre care:				
4.10.	Nr. garaje	62		
4.11.	Suprafete platforme de colectare selectiva a deseurilor	15.39	0.33	
Indici tehnici si urbanistici pentru zona reglementata pt UTR: Le_A_R				
1	AC existent	0.00	POT existent (%)	0.00
2	AD existent	0.00	CUT existent	0.00
3	Regim maxim de inaltime existent: -	Inaltime maxima existenta (m)		0
5	Bilant teritorial pe zona studiata ce nu se reglementeaza prin PUZ			
	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%) (calculat din zona de interventie aferenta UTR-ului)	
5.1	Suprafata studiata aferenta zonei studiate ce nu se reglementeaza prin PUZ	3,164.11	100.00	
Bilant spatii verzi și arbori existenti:				
5.2	Suprafata vegetatie joasa	2,962.47	93.63	
5.3	Nr. arbori existenti	60		
Bilant circulatii pietonale și auto, dintre care:				
5.4	Circulatii pietonale cu trotuar asfaltat	61.25	1.94	
5.5	Circulatii auto și pietonale – platforme cu pietris	140.40	4.44	
Indici tehnici si urbanistici pentru zona studiata ce nu se reglementeaza prin PUZ				
1	AC existent	0.00	POT existent (%)	0.00
2	AD existent	0.00	CUT existent	0.00
3	Regim maxim de inaltime existent: -	Inaltime maxima existenta (m)		

OBIECT 1**Situația propusa****Bilant teritorial pentru terenul in scris in Cf nr .344510, Cluj Napoca**

Nr.cr t.	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%)
1	Suprafata totala teren in scris in Cf nr.344510, Cluj Napoca, din care:	24,390.00	100
1.1	Suprafata totala reglementata care face obiectul prezentei interventii aferente terenului in scris in CF. nr. 344510 (inclusiv UTR: S_Va_R; Le_A_R; Zona ce nu se reglementeaza prin PUZ)	14,939.13	61.25

1.2	Suprafața terenului înscris în CF. nr. 344510 asupra caruia nu se va intervenii prin proiectul propus	9,450.87	38.75	
2	Bilant teritorial UTR-uri aflate pe zona studiata			
	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%) (calculat din zona de intervenție)	
2.1	Suprafata inclusa în UTR: S_Va_R	7,140.85	47.80	
2.2	Suprafata inclusa în UTR: Le_A_R	4,634.17	31.02	
2.3	Suprafata inclusa în Zona ce nu se reglementeaza prin PUZ	3,164.11	21.18	
3	Bilant teritorial pe zona studiata UTR: S_Va_R			
	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%) (calculat din zona de intervenție aferenta UTR-ului)	
3.1	Suprafata totala studiata aferenta UTR: S_Va_R	7,140.85	100.00	
	Bilant spatii verzi ,terenuri de sport, dintre care:	4,638.19	64.95	
3.2	Spatii verzi totale:	4,638.19	64.95	
	3.2.1. Suprafata vegetație joasa, medie si inalta	3,515.79	49.23	
	3.2.2. Suprafata teren de sport cu gazon natural	1,122.40	15.72	
	Bilant arbori, din care:			
3.3	Nr. arbori existenti și propusi	97.00		
	3.3.1. Arbori existenti păstrați	52.00		
	3.3.2. Arbori tăiați	5.00		
	3.3.3. Arbori propusi	45.00		
	Bilant circulatii pietonale si locuri de joaca, dintre care:	2,258.24	31.62	
3.4	Suprafata cu tartan – loc de joaca	65.76	0.92	
3.6	Ciculatii pietonale, suprafete pietris de tip stabilizer (incluzand zonele grupurilor sanitare), dintre care:	2,192.48	30.70	
	Bilant suprafete construite, dintre care:	244.42	3.42	
3.7	Suprafete platforme de colectare selectiva a deseurilor	16.50	0.23	
3.8	Suprafete construite propuse – Pavilion	222.32	3.11	
3.9	Suprafata aferenta grupurilor sanitare (amprenta la sol)	5.60	0.08	
	Indici tehnici si urbanistici pentru zona reglementata S_Va_R	mp	Indici	%
1	AC propusa	227.92	POT propus (%)	3.19
1.1	POT maxim = AC maxima permisa conform UTR S_Va_R = 15% din terenul studiat	1,071.13	POT max. permis (%)	15.00
2	AD propusa	450.24	CUT propus	0.063
2.1	CUT maxim = AD maxima permisa conform UTR S_Va_R = 0,2		CUT max. permis	0.200
3	Regim maxim de inaltime propus: P			
4	Bilant teritorial pe zona studiata UTR: Le_A_R			

	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%) (calculat din zona de intervenție aferenta UTR-ului)	
4.1	Suprafața studiata aferenta UTR: Le_A_R	4,634.17	100.00	
	Bilant spatii verzi :	2,000.46	43.17	
4.2	Suprafața vegetație joasa	481.77	10.40	
4.3	Suprafața verde, parc pentru câini	1,518.69	32.77	
4.4	Nr. arbori existenti și propusi	64.00		
	4.4.1. Arbori existenti păstrați	53.00		
	4.4.2. Arbori tăiați	1.00		
	4.4.3. Arbori propusi	11.00		
	Bilant circulații pietonale și auto, dintre care:			
4.5	Circulații pietonale și auto	1,976.15	42.64	
	4.5.1. Circulații carosabile	748.77	16.16	
	4.6.2 Trotuare pietonale	1227.38	26.49	
4.7	Locuri de joaca	628.16	13.55	
	4.7.1. Suprafața cu tartan turnat – loc de joaca	175.58	3.79	
	4.7.2. Skatepark cu suprafața din beton	452.58	9.77	
4.8	Suprafete platforme de colectare selectiva a deseurilor	29.40	0.63	
Indici tehnici si urbanistici pentru zona reglementata pt UTR: Le_A_R				
1	AC propusa	0.00	POT propus (%)	0.00
2	AD propusa	0.00	CUT propus	0.00
3	Regim maxim de inaltime propusa:-	Inaltime maxima propusa (m)		0
5	Bilant teritorial pe zona studiata ce nu se reglementeaza prin PUZ			
	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%) (calculat din zona de intervenție aferenta UTR-ului)	
5.1	Suprafața studiata aferenta zonei studiate ce nu se reglementeaza prin PUZ	3,164.11	100.00	
5.2	Bilant spatii verzi și arbori:	2,788.16	88.12	
5.3	Suprafața vegetație joasa	2,539.35	80.25	
5.4	Suprafața – zona fitness	248.81	7.86	
5.5	Nr. arbori existenti și propusi	79.00		
5.5.1	Arbori existenti păstrați	46.00		
5.5.2	Arbori tăiați	4.00	4.00	
5.5.3	Arbori propusi	33.00		
5.6	Bilant circulații pietonale, dintre care:			
5.6.1	Circulații pietonale cu trotuar	8.53	0.27	
5.6.2	Circulații pietonale	367.42	11.61	

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009. CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

Indici tehnici si urbanistici pentru zona studiata ce nu se reglementeaza prin PUZ				
1	AC propusa	0.00	POT propus (%)	0.00
2	AD propusa	0.00	CUT propus	0.00 0
3	Regim maxim de inaltime propus: -	Inaltime maxima propusa (m)		0

Obiect 2 CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B

Obiect 2				
Situatia existenta				
Bilant teritorial pentru terenul inscris in C.F. nr. 325270, Cluj Napoca				
Nr. crt.	Zona studiata	Suprafata (mp)	Procent (%)	
1	Suprafata totala teren inscris in C.F. nr.344510, Cluj Napoca, din care:	2,750.00	100	100.
1.1	Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier: S_P_R, conform P.U.G. Cluj-Napoca	1,956.22	14	71.
1.2	Ansambluri de locuinte colective supuse reglementarii urbane: Lc_A_R, conform P.U.G. Cluj-Napoca	115.020	.18	4
1.3	Zone verzi – cu caracter tematic: ZCP_Vt - Suprafata inclusa in zona studiata ce nu a fost reglementata prin P.U.Z.	678.76	68	24.
	Denumire	Suprafata (mp)	Procent (%) (calculat din zona de interventie aferenta UTR-ului)	
Bilant teritorial UTR-uri aflate pe zona studiata				
1.1	Suprafata totala studiata aferenta UTR: S_P_R	1,956.22	100.00	
1.1.1	Circulatii pietonale	172.30	.81	8
1.1.2	Ciculatii auto	358.01	30	18.
1.1.3	Spatii verzi - suprafata vegetatie	90.33	.62	4
1.1.4	Suprafata macadam	470.019	03	24.
1.1.5	Suprafata garaje	865.57	25	44.
1.1.6	Nr. arbori existenti	13		

I.1. 7	Nr. garaje	55		
I	SC existent	865.57	POT existent (%)	44.25
II	SD existent	865.57	CUT existent	0.44
III	Regim maxim de inaltime existent: P	Inaltime maxima existenta (m)		2.50
1.2	Ansambluri de locuinte colective supuse reglementarii urbane: Lc_A_R, conform P.U.G. Cluj-Napoca	115.02	00	100.
1.2. 1	Circulatii pietonale	15.15	17	13.
1.2. 2	Ciculatii auto	5.50	.78	4
1.2. 3	Suprafata macadam	78.46	21	68.
1.2. 4	Spatii verzi - suprafata vegetatie	7.41	.44	6
1.2. 5	Suprafata garaje	8.51	.40	7
1.2. 6	Nr. arbori existenti	0		
1.2. 7	Nr. garaje	0		
I	SC existent	8.51	POT existent (%)	7.40
II	SD existent	8.51	CUT existent	0.07
III	Regim maxim de inaltime existent: P	Inaltime maxima existenta (m)		2.50
1.3	Zone verzi – cu caracter tematic: ZCP_Vt - Suprafata inclusa in zona studiata ce nu a fost reglementata prin P.U.Z.	678.76	00	100.
1.3. 1	Suprafata macadam	433.45	86	63.
1.3. 2	Spatii verzi - suprafata vegetatie	245.30	14	36.
1.3. 3	Nr. arbori existenti	6		
1.3. 4	Nr. garaje	0		
I	SC existent	0	POT existent (%)	0
II	SD existent	0	CUT existent	0
III	Regim maxim de inaltime existent: -	Inaltime maxima existenta (m)		0
Nr. crt.	Zona studiata	Suprafata (mp)	Procent (%)	
I	Suprafata totala teren in scris in C.F. nr.344510, Cluj Napoca, din care:	2,750.00	00	100.

1.1	Circulații pietonale	187.45	.82	6
1.2	Ciculații auto	363.50	22	13.
1.3	Spatii verzi - suprafața vegetație	343.0 4	12.47	
1.4	Suprafața macadam	981.93	71	35.
1.5	Suprafața garaje	874.08	78	31.
1.6	Nr. arbori existenți	19		
1.7	Nr. garaje	55		
I	SC existent	874.08	POT existent (%)	31.78
II	SD existent	874.08	CUT existent	0.32
III	Regim maxim de înalțime existent: P	Înălțime maximă existentă (m)		2.50

Obiect 2			
Bilanț teritorial pentru terenul înscris în C.F. nr. 325270, Cluj Napoca			
		Situatia propusa	
Bilanț teritorial pentru terenul înscris în C.F. nr. 325270, Cluj Napoca			
Nr. crt.	Zona studiată	Suprafața (mp)	Procent (%)
1	Suprafața totală teren înscris în C.F. nr.344510, Cluj Napoca, din care:	2,75 0.00	1 00.00
1.1	Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier: S_P_R, conform P.U.G. Cluj-Napoca	1,956.22	71.14
1.2	Ansambluri de locuințe colective supuse reglementării urbane: Le_A_R, conform P.U.G. Cluj-Napoca	115.020	4.18
1.3	Zone verzi – cu caracter tematic: ZCP_Vt - Suprafața inclusă în zona studiată ce nu a fost reglementată prin P.U.Z.	678.76	24.68
Denumire		Suprafața (mp)	Procent (%) (calculat din zona de intervenție aferentă UTR-ului)
Bilanț teritorial UTR-uri aflate pe zona studiată			
1.1	Suprafața totală studiată aferentă UTR: S_P_R	1,956.22	100.00
1.1.1	Circulații pietonale	130.21	6.66
1.1.2	Ciculații auto	15.26	0.78
1.1.3	Spatii verzi - suprafața vegetație	246.29	12.59
1.1.4	Suprafața macadam	-	-
1.1.5	Suprafața garaje	-	-

1.1.6	Aria constructiei	1,43 8.36	73.53
1.1.7	Aria curtilor de ventilatie	126.10	6.45
1.1.8	Numar arbori	0	
1.1.9	Numar garaje	0	
1.1.10	Numar parcare la nivelul amenajarii exterioare	2	
1.1.11	Numar locuri de parcare la interiorul constructiei	211	
I	SC	1,438 .36	
II	SD	4,944.19	CUT propus 2.53
II.1	SD total	SD total = 8471.55 mp (S2: 1902.12 mp, S1:1642.61 mp, P: 1438.36 mp, E1: 1438.36 mp, E2: 1438.36 mp, T: 611.74 mp)	
III	Regim maxim de inaltime	Inaltime max propusa la atie terasa = 10 m Inaltime max propusa atie casa scarii = 13 m	
1.2	Ansambluri de locuinte colective supuse reglementarii urbane: Le_A_R, conform P.U.G. Cluj-Napoca	115.02	00.00 I
1.2.1	Circulatii pietonale - suprafete pietris de tip stabilizer	25.60	22.26
1.2.2	Ciculatii auto	7.23	6.29
1.2.3	Suprafata macadam	-	-
1.2.4	Spatii verzi - suprafata vegetatie	42.80	37.21
1.2.5	Suprafata garaje	-	-
1.2.6	Aria curtilor de ventilatie	39.39	34.25
1.2.7	Nr. Arbori	0	
1.2.8	Nr. garaje	0	
I	SC	-	POT propus (%) -
II	SD	-	CUT propus -
III	Regim maxim de inaltime	Inaltime maxima propus (m) 0.00	
1.3	Zone verzi – cu caracter tematic: ZCP_Vt - Suprafata inclusa în zona studiata ce nu a fost reglementata prin P.U.Z.	678.76	00.00 I
1.3.1	Suprafata macadam	-	-
1.3.2	Spatii verzi - suprafata vegetatie	586.48	86.41
1.3.3	Circulatii pietonale - suprafete pietris de tip stabilizer	92.28	13.60
1.3.4	Nr. arbori existenti	8	
1.3.5	Nr. garaje	0	
I	SC	0	POT propus 0

				(%)	
II	SD	0	CUT propus	0	
III	Regim maxim de inaltime	Inaltime maxima propus (m)		0	
Nr. crt.	Zona studiata	Suprafata (mp)	Procent (%)		
I	Suprafata totala teren inscris in C.F. nr.344510, Cluj Napoca, din care:	2,75 0.00	I 00.00		
I.1	Aria constructiei	1,43 8,36	52.30		
I.2	Aria curtilor de ventilatie	16 5,49	6.02		
I.3	Circulatii pietonale	248,09	9.02		
I.4	Ciculatii auto	22,49	0.82		
I.5	Spatii verzi - suprafata vegetatie	87 5,57	31.84		
I.6	Suprafata macadam	-	-		
I.7	Suprafata garaje	-	-		
I.8	Nr. Arbori	8			
I.9	Nr. garaje	0			
I.10	Numar parcare la nivelul amenajarii exterioare	2			
I.11	Numar locuri de parcare la interiorul constructiei	211			
I	SC	1,43 8,36	POT propus (%)	52.30	
II	SD	4,94 4,19	CUT propus	1.80	
III	Regim maxim de inaltime	Inaltime max propusa la atic terasa = 10 m Inaltime max propusa atic casa scarii = 13 m			

Calitatea spațiilor publice, peisajele urbane antropice, arhitectura și dezvoltarea urbană, joacă un rol important în condițiile de viață ale cetățenilor orașelor. Crearea și păstrarea în siguranță a unor spații urbane, infrastructuri și servicii funcționale și bine proiectate, reprezintă o cerință ce trebuie abordată în comun de către autorități locale, regionale și naționale precum și de către cetățeni și companii.

Cerintele esențiale ale locuitorilor municipiului Cluj Napoca se refera la creșterea calitatii vietii, prin amenajarea de spatii pietonale, amenajarea de spatii verzi de calitate, amenajarea de spatii culturale, amenajarea de trasee pietonale destinate persoanelor cu deficiente si reducerea poluantilor din atmosfera.

Se identifica necesitatea gasirii de alternative la nevoile actuale ale locuitorilor, ale modului actual de raportare la spatiul fizic si perceptia spatiului urban public care trebuie sa devina o parte integranta a orasului cu care locuitorii sa se poata identifica, ducand astfel la creșterea calitatii vietii. Creșterea calitatii vietii este posibila prin crearea unor spatii urbane

interconectate, care prin amenajările specifice să ducă la crearea de factori favorabili dezvoltării economice, sociale și culturale cât și la îmbunătățirea calității mediului.

Raportul de Mediu pentru Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca a înregistrat un total de 605,28 ha spații verzi intravilanul municipiului (6.052.800 m²); Potrivit recensământului din 2011, populația municipiului se ridică la aproximativ 309.136 locuitori. Astfel, spațiu verde pe cap de locuitor în Cluj-Napoca este de 19,58 m². Conform normelor UE, fiecărui locuitor ar trebui să-i revină un minim de 26 m², ceea ce înseamnă că la ora actuală procentul necesar de spații verzi pe cap de locuitor nu este asigurat.

În acest context, proiectul propus urmărește creșterea calității spațiilor verzi, implicit a spațiilor publice urbane; această idee este susținută de desființarea unui număr mare de garaje inestetice existente pe amplasament, care ocupă suprafețe importante din domeniul public în detrimentul spațiilor verzi. Prin proiect se propune asigurarea necesarului de parcaje în zona prin realizarea unei infrastructuri noi supraetajate, care să integreze atât locurile de parcare desființate dar și un număr suplimentar însemnat de parcuri.

Propunerile de amenajare urbanistică la nivelul ansamblului urban studiat, au la bază un plan integrat de dezvoltare urbană, care se bazează pe un model flexibil și integrat de acțiune, caracterizat printr-o capacitate de ajustare a obiectivelor definite de administrația publică, în raport cu interesele actorilor urbani și față de mijloacele de realizare disponibile. După anii '80 acest tip de planificare a început să înlocuiască planificarea tradițională prin integrarea aspectelor conceptuale, a responsabilităților privind planificarea și implementarea, resursele și gestiunea acestora, în contextul descentralizării statelor Europei occidentale și reducerii fondurilor publice destinate amenajării urbane.

Propunerile de dezvoltare la nivelul ansamblului urban studiat au ca scop obținerea următoarelor rezultate:

- Realizarea unui proiect integrat de spațiu urban
- Realizarea unui parking sub/supraetaj pentru asigurarea necesarului de locuri de parcare din zona
- Dezvoltarea unei rețele verzi de spații publice care să ajute la reducerea poluării
- Dezvoltarea unei rețele de trasee pietonale
- Crearea unor trasee și spații exterioare pentru pietoni care să ajute la diminuarea traficului generat de autoturismele proprietate personală
- Dezvoltarea unor proiecte de amenajare peisajeră și a unei strategii de mediu
- Modernizarea sistemului de iluminat
- Realizarea unui sistem de irigație
- Crearea unor spații exterioare multifuncționale în care să se poată desfășura activități de recreere și petrecerea timpului liber pentru toate categoriile de vârstă
- Creșterea mixajului funcțional respectiv a atractivității ansamblului urban
- Lucrări la nivelul carosabilului conform planșelor desenate, în așa fel încât acestea să poată funcționa în condiții optime ca străda cu sens unic cu acces spre strada Gh. Dima.

Prin realizarea investiției publice se dorește respectarea Strategiei Integrate de Dezvoltare a Municipiului Cluj-Napoca prin atingerea următoarelor obiective:

- creșterea suprafețelor pietonale din Municipiu

- creșterea suprafețelor spațiilor verzi amenajate în Municipiu
- creșterea numărului de arbori și arbuști plantați
- reducerea locurilor de parcare în favoarea spațiilor pietonale și a zonelor verzi
- creșterea numărului de persoane care utilizează traseele/zonile pietonale/semi-pietonale
- creșterea numărului de persoane care utilizează transportul în comun în interiorul municipiului
- crearea unui centru polarizator al vieții urbane, de calitate, atât din punct de vedere al activităților atrase, cât și a imaginii spațiului public.
- extinderea zonelor exclusiv pietonale ale municipiului prin amenajarea de spații cu acces auto restricționat - cu excepția autospeciălor de urgență și a camioanelor care manipulează decorurile teatrale;
- amplasarea de panouri de informare și/sau indicatoare de orientare pentru traseele pietonale
- realizarea unui iluminat inteligent și eficient energetic
- adaptarea spațiului existent unor multiple tipuri de activități festive, sportive și sociale, punctuale sau permanente ca perioada de desfășurare
- amenajarea unui spațiu relaxant și prietenos, atât pentru adulți, cât și pentru copii, atât pentru rezidenții urbei, cât și pentru vizitatorii acesteia.
- dotarea spațiului cu mobilier urban cu caracter antivandalism (bancă, cosuri de gunoi, corpuri de iluminat, piese mobile modulare de șezut, panouri info și de orientare, etc). Conceptul spațiului trebuie să fie unul unitar, la scara umană, dar sculptural și impresionant în ansamblul său.
- accesibilizarea spațiului pentru persoanele cu handicap
- degajarea amplasamentului de construcții parazitare și îngrădiri improprii
- amenajarea peisagistică a spațiilor verzi, integrată în amenajarea urbanistică; se vor îngloba zone verzi amenajate cu gazon și arbori de talie mare, cu coroana mare, decorativi și urbani, pastrandu-se exemplarele valoroase de arbori protejați
- utilizarea unor materiale de calitate, fiabile, combinate în mod armonios
- scăderea anuală estimată a gazelor cu efect de seră
- accesibilizarea spațiilor publice pentru persoanele cu dizabilități locomotorii și a carucioarelor pentru copii, biciclete, trotinete, etc.
- sistemul de iluminat poate fi utilizat și în timpul sărbătorilor ca și iluminat festiv, fiind vorba de iluminat cu lampi tip LED cu posibilitate de schimbare a culorii
- realizarea de suprafețe antiderapante, rezistente la îngheț / dezgheț, permeabile

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Pe amplasament, principalele dotări sunt legate de activitățile pentru petrecerea timpului liber: teren de sport dotat cu porți pentru fotbal și handbal respectiv cu cosuri de baschet, spații de joacă pentru copii pentru toate grupele de vârstă dotate cu echipamente de joacă, zone de odihnă dotate cu mese și bănci, parc pentru câini dotat cu bănci.

Neajunsuri la dotări și amenajări:

- parcul pentru câini se prezintă ca un spațiu neîntretinut și auster prin gardurile care îl împrejmuiesc, aspect accentuat de lipsa vegetației.
- terenul de sport nu este dimensionat corespunzător, cu suprafețe de protecție
- aspectul general este neglijat.

- locurile de joaca sunt amenajate cu instalații de joaca pentru copii de varste diferite, dar amplasarea lor intre garajele din tabla și imprejurimile existente în jurul terenului de sport și a parcului pentru câini scad atractivitatea locului.
- spatiile de odihna pentru varstnici sunt aproape inexistente, pe amplasament se regasesc câteva banci dispuse aleatoriu în vecinatatea spatiilor de joaca pentru copii, respectiv o banca izolată în mijlocul parcului pentru câini.
- problema principala la nivelul dotarilor existente o reprezintă lipsa unitatii în amenajare si modul în care se realizeaza accesul la acestea, lipsa spatiilor verzi în special în zona pentru agrement si lipsa locurilor de parcare care sa le deserveasca.

Obiectul 2- „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B” - pe amplasament nu se regasesc dotari urbane.

Analiza zonelor verzi

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Zona studiata este caracterizata prin prezenta abundenta a vegetatiei medii și inalte pe zonele abrupte dinspre parcul Iuliu Prodan si Cimitirul Manastur, in timp ce în zona platoului central vegetatia este preponderent joasa, local existant vegetatie inalta tanara.

Neajunsuri la zonele verzi:

- grad scazut de intretinere a vegetatiei existente
- vegetatie crescuta necontrolat pe alocuri, care creaza bariere vizuale și ingreuneaza înțelegerea spațiului construit
- se remarca lipsa de coerența în amenajarea din punct de vedere peisager a zonei studiate, în special în zona de sport și agrement unde amenajarile realizate nu speculeaza și perspectivele valoroase care se pot deschide spre cartierul Manastur.
- lipsa vegetatiei pe latura nord-vestica a aleii auto paralele și în zona platformelor pe care s-au amenajat parcare la sol sau în garaje.
- spre Parcul Iuliu Prodan si Cimitirul Manastur vegetatia este predominant înaltă și crescuta spontan. Intre garajele de tabla și gardul cimitirului vegetatia este foarte deasa făcând dificil accesul în spatele garajelor, în timp ce între spatiile de agrement și cimitir exista strapungeri în ceea ce ar trebui să fie o bariera vegetala de protecția înspre cimitir. De ajutor este taluzul inierbat și destul de abrupt existent între zona de agrement și limita Cimitirului, deoarece prin diferența de nivel se limiteaza vizibilitatea asupra locului de veci.
- lipsa unor aliniamente vegetale în lungul circulatiilor auto

Obiectul 2- „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

Zona studiata este caracterizata prin prezenta vegetatiei medii și inalte pe zonele abrupte dinspre parcul Iuliu Prodan , in timp ce in zona centrala vegetatia este inexistenta.

Neajunsuri la zonele verzi:

- grad scazut de intretinere a vegetatiei existente
- vegetatie crescuta necontrolat pe alocuri, care creaza bariere vizuale și ingreuneaza înțelegerea spațiului construit
- acces greoi în zonele cu vegetatie

Proiectul propus se compune din 2 obiecte, după cum urmează:

- **Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”**
- **Obiectul 2- „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”**

Investitia urmareste ridicarea calitatii zonei in studiu - din punct de vedere urbanistic social, cultural si peisagistic - prin realizarea unui centru de interes si de polarizare, ce urmareste sa atraga un public divers: turisti dar si rezidenti ai urbei, adulti, copii si pensionari, pe toata durata unui an. Conceptul de ansamblu are in vedere posibilitatea desfasurarii unor activitati variate si complexe, recreative, destinate activitatilor culturale (festivitati, spectacole, evenimente etc), ce se vor desfasura in spatii adaptabile si atragatoare, atat din punct de vedere a imaginii spatiului urban, cat si a calitatii activitatilor propuse.

Proiectul detaliaza doua scenarii tehnico economice pentru realizarea obiectivului de investitie, după cum urmează:

SCENARIUL 1

- **SCENARIUL 1 - SOLUTII ARHITECTURALE**

Se propune reamenajarea integrala a zonei studiate cu desfacerea tuturor imbracamintilor existente, desfacerea tuturor imprejmuirilor (atat din garduri metalice cat si din garduri vii) defrisarea vegetatiei inalte existente care obtureaza perspectivele valoroase (cu exceptia speciilor protejate daca este cazul, a exemplarelor care fac parte din aliniamente, a exemplarelor cu valoare ambientala) si amenajarea unei zone pietonale cu pardoseli antiderapante cu grosime variabila, dispusa dupa un model de pardoseala care sa evidentieze zone distincte de circulatie/odihna/spatii multifunctionale.

Se propune amplasarea de mobilier urban, refacerea iluminatului public si plantarea de vegetatie joasa, medie si inalta.

Se propune limitarea accesului auto pe sit.

La nivelul amenajarii exterioare pentru ambele obiective din cadrul proiectului (Ob1 si Ob2) se propun urmatoarele lucrari:

- La nivelul pardoselilor exterioare pietonale se propune pardoseala exterioara din pietris sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer, sau similar, granulometrie 0-11 mm, compactat, gr. după compactare 5 cm
- Trutualele pietonale din imediata vecinatate a circulatiilor carosabile (cele de pe limitele zonei de interventie) se propun pardoseli din lespezi de piatra gr. 8 cm

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Având în vedere deficitul de spații publice pentru relaxare si odihna din municipiul Cluj-Napoca, necesitatea amenajării unei zone de agrement și a unor spații verzi bine întreținute, joacă un rol semnificativ în promovarea sănătății populației urbane, răspunzând nevoilor umane de recreere și petrecere a timpului liber.

Prin proiectul propus se urmareste reorganizarea si modernizarea spațiului public existent in zona strazii Dima din cartierul Zorilor, la sud de Parcul Iuliu Prodan si Cimitirul Mănăștur. Zona studiate se invecineaza cu parcela pe care se propune parkingul colectiv Gheorghe Dima (Obiectul 2 al prezentei documentatii), dar și cu imobilele de locuinte colective de pe str.

Gheorghe Dima, una dintre cele mai importante artere din cartierul Zorilor, în care locuiește un număr însemnat de clujeni care au nevoie de spații de recreere de calitate ușor accesibile.

Alegera amplasamentului pentru amenajarea zonei de agrement se justifică prin cadrul natural deosebit, a accesibilității foarte bune din zona strazii Dima cât și prin potențialul de dezvoltare, în contextul în care și la ora actuală zona este folosită doar parțial pentru recreere, în suprafața redusă raportată la întreaga suprafață. În prezent, doar o mică parte din centrul zonei studiate este utilizată pentru petrecerea timpului liber, restul fiind invadat de vegetație crescută necontrolată sau ocupată de garaje inadecvate de tablă. În situația existentă pe amplasament se regăsește un loc de joacă pentru copii (echipat cu instalații de joacă învechite), un teren de sport betonat și împrejmuțit cu garduri din sarma, un teren împrejmuțit pentru câini și un șir lung de garaje din tablă care creează o barieră fizică între blocurile de locuințe colective și spațiile amenajate. Nu există legături funcționale cu Parcul Iuliu Prodan și Cimitirul Manastur deși zona studiată se învecinează cu acestea, iar legăturile cu cartierul Manastur, deși există, sunt greu accesibile datorită vegetației abundente care creează bariere fizice.

Principalele propuneri în cadrul Obiectului I se referă la :

- creșterea calității vieții locuitorilor din municipiul Cluj Napoca prin creșterea calității spațiului public și a spațiilor verzi
- reorganizarea aleilor și spațiilor verzi pentru realizarea unei zone peisagere, bogată cromatic, dedicată odihnei și agrementului
- defaectarea garajelor și platformelor betonate existente, a îngradirilor inestetice, a mobilierului urban și a echipamentelor de joacă învechite
- modernizarea dotărilor publice și creșterea mixajului funcțional
- plantări peisagere cu vegetație joasă, medie și înaltă, inclusiv cu realizarea unei bariere vegetale spre Cimitirul Manastur
- realizarea unei construcții pavilionare multifuncționale dedicate comunității, cu regim de înălțime parter ($H_{max} = 5$ m), și terasă circulabilă accesibilă publicului, pentru belvedere
- sistem de irigații la spațiile verzi amenajate, în funcție de specificul vegetației
- modernizarea instalației de iluminat public din zona cu corpuri de iluminat eficiente energetic
- sistematizarea amplasamentului
- realizarea unui sistem integrat de colectare a apelor pluviale.
- amenajarea unui teren multisport, ce este prevăzut cu o împrejmuire din plasa până la cota de 6 m înălțime
- reorganizarea terenului de joacă pentru copii de mai multe categorii de vârstă, inclusiv cu amenajarea unui skatepark, cu finisaje specifice la nivelul parsoanelor
- amenajarea unei zone dedicate fitnessului în aer liber
- amenajarea unor trasee pentru promenadă, cu includerea unor zone de odihnă și de belvedere
- asigurarea circulațiilor pietonale pe cai de circulație dimensionate conform normelor în vigoare, cu satisfacerea exigențelor persoanelor cu dizabilități
- conectarea zonei de agrement cu parcul Iuliu Prodan, cartierul și cimitirul Manastur
- modernizarea parcului pentru câini și animale de companie

- amenajarea unui ochi de apa, prevazut cu sistem pentru jeturi de apa si spatiu tehnic destinat acestuia

- amplasarea de platforme subterane ecologice pentru colectarea selectiva a gunoiului

- imbunatatirea circulatiei auto conform planselor desenate, in asa fel in cat aleea sa poata functiona in conditii optime ca strada cu sens unic cu acces spre strada Gh. Dima.

- la locul de joaca pentru copii se propune pardoseala tartan turnata in situ, compusa in doua straturi, strat de baza gr. 40 mm din granule de cauciuc reciclat, strat granule 30 mm, strat uzura 10 mm

- la terenul de sport se propune pardoseala cu gazon artificial pe placa de beton. Terenul de sport va fi inchis prin intermediul unor panouri din plasa de sarma fixate pe structura metalica

- la zona de fitness se propune pardoseala din tartan turnata in situ, compusa in doua straturi, strat de baza gr. 16 mm din granule de cauciuc reciclat, strat granule 8 mm, strat uzura 8 mm.

- se propune un bazin de colectare a apelor pluviale, impreuna cu o camera a pompelro ce sa deservasca sistemul de irigatii

Propuneri de rezolvare a circulației auto, pietonale, accese, parcaje

- se vor demola garajele auto de pe amplasament
- se vor asigura trotuare pietonale în lungul aleii carosabile, pe latura vestica a acesteia
- se vor amenaja platforme și circulații pietonale care vor asigura legătura între diferitele zone functionale amenajate pe amplasament (sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale)
- se vor amenaja locuri de parcare pentru biciclete
- se interzice circulatia autovehiculelor si stationarea autovehiculelor în limita zonei de intervenție, cu excepția situațiilor cu caracter excepțional (situațiilor de urgență)
- circulațiile pietonale vor fi accesibilizate pentru persoanele cu deficiente
- imbunatatirea circulatiei auto conform planselor desenate, in asa fel in cat aleea sa poata functiona in conditii optime ca strada cu sens unic cu acces spre strada Gh. Dima.

Terenul rămâne în forma actuala nefiind nevoie de cedarea vreunei zone pentru asigurarea servitutilor de utilitate publica. Terenul studiat nu este afectat de servituti de utilitate publica.

A. Organizare functionala

Se propune reorganizarea integrala a zonei studiate prin definirea unor alveole functionale distincte care sa permita o varietate mult mai mare de activitati fata de situatia existenta.

Se propune amenajarea unei zone largi de primire si acces in sit, pe platoul din centrul amplasamentului, unde in situatia existenta se regasete locul de joaca pentru copii. Suprafata va fi plantata cu vegetatie joasa si medie, pastrandu-se arborii existenti maturi si valorosi, iar o parte din arborii existenti o sa fie relocati pe suprafata parcelei. Aceasta zona va fi "poarta" de acces pe sit, fiind conectata prin trotuare pietonale de aleea de pe care se realizeaza accesul la imobilele de locuinte colective de pe strada Gh. Dima. Intre zona de primire si alee se vor crea movile din pamant vegatal, pe care se va planta vegetatie medie si inalta; acestea vor avea rol multiplu, marcand accesul in sit si oferind totodata, intimitate, protectie vizuala si fonica .

La sud-vest de zona de primire se propune amenajarea unui loc de joaca pentru copii,

complet echipat cu echipamente de joaca moderne care sa satisfaca cerintele copiilor din toate categoriile de varsta. In capatul sudic al locului de joaca se propune amenajarea unui skatepark de dimensiuni medii, dotare tot mai populara in randul tinerilor si al copiilor.

In continuarea locului de joaca, extremitatea sudica a amplasamentului va fi amenajata pentru caini si alte animale de companie, in principal datorita faptului ca zona respectiva se prezinta sub forma unei fasii inguste de teren cu declivitate pronuntata spre Cimitiul Manastur cu care se invecineaza, fiind mai potrivita acestei activitati decat altor activitati de recreere.

Diametral opus fata de locul de joaca, in vecinatatea nord-estica a platoul de primire, se propune amenajarea unui teren multisport, de dimensiunea de 46x24 m. Terenul de sport se va retrage fata de locuintele colective din zona la distantele impuse prin documentatiile de urbanism P.U.Z. si P.U.D., care fundamenteaza solutiile din prezentul S.F.. In partea de nord-est terenul de sport se afla la o distanta de 19.50 m fata de asociatia de proprietari (bloc nr. 39A), iar la sud-est se afla la 19 m fata de asociatia de proprietari de la nr 33 si asociatia de proprietari de la nr. 35.

Pentru a oferi o cat mai buna izolare fonica fata de vecinatati, se propune inglobarea partiala a terenului multisport in pamant, prin crearea unor taluzuri din pamant vegetal pe laturile sud-vest/ sud-est si nord-est, in care se vor planta aliniamente de vegetatie inalta. Taluzurile vor fi sprijinite de ziduri de sprijin pe cele trei laturi. Prin plantarile de vegetatie inalta si taluzurile nou create se va asigura atat protectia locuitorilor din zona de zgomotul produs in timpul utilizarii terenului, cat si protectia partiala a utilizatorilor la intemperii. Se propune iluminatul nocturn al terenului, cu solutii inteligente care sa nu afecteze vecinatatile.

Intre zona de primire si terenul multisport se propune amenajarea unui luciu de apa. Din dreptul luciului de apa se desprind alei pietonale care vor conecta zona de primire de terenul multisport, de o platforma pentru fitness in aer liber si de un traseu pietonal pentru promenada dezvoltat in lungul limitei nord-vestice, spre parcul Iuliu Prodan.

Traseul acesta va juca un rol important in amenajarile propuse, conectand zona de agrement cu amplasamentul pe care se va realiza parkingul supraetajat, si mai departe cu accesul existent in Parcul Iuliu Prodan. In directia opusa, spre vest, traseul va conecta zona de agrement cu aleea pietonala existenta care coboara spre cartierul Manastur, intre parcul I. Prodan si Cimitiul Manastur. Tot in aceasta zona se propune conectarea functionala a zonei de agrement cu vecinatatile, prin redeschiderea unor accese secundare neutilizate la ora actuala, unul spre parcul Prodan si celalalt spre cimitir.

Din dreptul acestor accese secundare se propun scari de legatura spre zona centrala de primire, respectiv o constructie pavilionara pe structura usoara metalica dispusa in axul central al zonei de primire, al carei rol va fi esential in conectarea comunitatii.

B. Interventii la fondul construit

Se propune desfiintarea garajelor din tabla existente, a imprejmuirilor terenului de sport si din jurul parcului de caini, desfacerea platformelor betonate de pe amplasament si pregatirea terenului pentru amenajarile si constructiile propuse.

In zona centrala de primire, cu orientare spre parcul Iuliu Prodan, se propune construirea unei constructii pavilionare cu structura usoara metalica, cu regim de inaltime parter si destinatie multifunctionala: zona de intrunire pentru comunitate/spatiu de odihna/punct de belvedere si relaxare. Amplasarea constructiei se va face tinand cont de declivitatea naturala a terenului, si de vegetatia inalta existenta, care va fi inglobata in solutia arhitecturala.

Constructia va fi amplasata partial pe zona in panta si partial pe platoul central al zonei studiate, de unde va incepe un set de gradene care vor urmari panta terenului natural si la baza carora va fi amenajata o platforma. Gradenele si platforma vor fi acoperite cu un acoperis "plutitor" de tip terasa circulabila, care va fi utilizata ca si zona de belvedere asupra cartierului Manastur.

Pe langa pavilionul central se propun mici constructii edilitare pe amplasament, cele mai importante fiind doua toalete ecologice si doua puncte gospodaresti ecologice subterane, pentru colectarea selectiva a deseurilor.

C. Intervenții la circulatii

Se propune realizarea unui trotuar pietonal pe limita sud-estica a amplasamentului, in lungul aleii care delimiteaza amplasamentul pe aceasta latura, cu respectarea profilului indicat prin "P.U.Z. DE REGENERARE URBANA - ETAPA 1, STRADA GHEORGHE DIMA-VEST" aprobat prin HCL nr 842 din 05.09.2018

Se propune reorganizarea circulatiilor pietonale pe amplasament, si amenajarea de trasee exclusiv pietonale prin care se vor conecta toate zonele functionale ale amenajarii propuse.

Aleile pietonale vor fi conformate astfel incat sa satisfaca cerintele de siguranta in exploatare cat si nevoile persoanelor cu dizabilitati. In acest sens, diferentele de nivel vor fi preluate partial prin scari si partial prin rampe cu pante de maxim 8%.

Circulatiile pietonale din imediata vecinatate circulatiei carosabile vor fi prevazute cu pardoseala din lespezi de piatra gr. 8 cm, mai exact aleea ce se afla pe limita de proprietate in partea de est-sud

In vederea unei bune circulatii auto se propune continuarea circulatiei auto inspre strada Gh. Dima pentru fluidizarea traficului auto prin intermediul unei strazi cu sens unic conform P.U.Z..

D. Propuneri de intervenții asupra spatiilor verzi

Se propune toaletarea vegetatiei inalte existente valoroase si sanatoase, cu integrarea acesteia in amenajarile exterioare, conform concluziilor si recomandarilor studiului dendrologic.

Se propune eliminarea vegetatiei existente nesanoase si fara valoare dendrologica, sau a vegetatiei crescute spontan care creaza bariere si impiedica realizarea amenajarilor propuse, conform recomandarilor din studiul dendrologic. Vegetatia medie valoroasa se va pastra sau se va reloca, integrandu-se in amenajarile propuse.

Se propun plantari cu vegetatie joasa, medie si inalta astfel:

- suprafete inierbate cu gazon rezistent la trafic intens pe platoul central din zona de primire si pe taluzurile si movilele care separa zona de agrement de zonele rezidentiale
- suprafete inierbate cu gazon si trifoi in zona parcului pentru
- plantari de vegetatie medie din specii decorative si acoperitoare de sol, aclimatizate, cu rezistenta crescuta la variatiile de temperatura in lungul aleilor pietonale si in zonele de
- plantari cu vegetatie acoperitoare de sol pe zonele cu pante abrupte, intre circulatiile pietonale, sub vegetatia inalta, spre cimitirul Manastur si Parcul Iuliu Prodan.
- bariere vegetale cu vegetatie inalta spre Cimitirul Manastur, din specii de arbori specifici zonei, aclimatizati
- bariere vegetale cu vegetatie inalta spre aleea care delimiteaza amplasamentul pe latura

estica, spre blocurile de locuinte colective si in jurul terenului multisport, din specii de arbori specifici zonei, aclimatizati

- se va realiza irigatul prin aspersie al suprafetelor inierbate cu gazon rezistent la trafic intens, respectiv irigatul prin picurare al vegetatiei medii decorative din lungul aleilor pietonale si din zonele de interes

- se va realiza decorativ al arborilor cu valoare perisagera ridicata

E. Propuneri de intervenții în exteriorul zonei aferente amplasamentului

- nu sunt; vezi P.U.Z. de regenerare urbana

ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Constructia pavilionara, va urmarii un program tematic integrat de ansamblu, iar in vederea realizarii acestui obiectiv se vor folosii materiale moderne, durabile si rezistente si vor avea un design corespunzator, integrat zonei. Acest pavilion va comunica cu exteriorul pe toate laturile. Acest pavilion prezinta o terasa circulabila accesibila publicului.

Constructii edilitale vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație.

Constructiile pentru grupuri sanitare vor avea o arhitectura minimalista, contemporana, vor fi executate din materiale moderne, durabile si rezistente si vor avea un design corespunzator, integrat zonei.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ SI EVACUARE DESEURI

Zona e echipată edilitar. Se va da o atenție deosebită iluminatului public. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se vor amplasa elemente de mobilier - cosuri de gunoi pentru colectare selectiva a deșeurilor. Se vor amplasa platforme *subterane ecologice*, pentru *colectarea* selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deșeurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deșuri județeană.

Constructiile edilitare se vor amplasa în subteran și se va da o deosebita importanța iluminatului public.

SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG Cluj Napoca. Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, sistematizarea pe verticala a terenului amenajat (nivelari, taluzari, etc). Spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joaca pentru copii, spatii de odihna, spații pentru sport, spatii pentru caini si alte activități în aer liber compatibile cu zona. Se vor realiza bariere vegetale cu vegetație înaltă în lungul gardului existent spre Cimitirul Manastur. Se vor realiza spatii pentru expoziții în aer liber si activități culturale.

PROPUNERE DE INTERVENȚII PEISAGISTICE

Propunerea de intervenție la nivelul peisajului s-a concentrat pe conturarea unui spațiu verde atractiv, cu o imagine contemporană, dar care să încorporeze totodată conceptul de

biodiversitate. Accentul a fost pus pe completarea componentei verzi existente cu etajele de vegetație inexistente pe sit, astfel că etajului înalt bine reprezentat i se alătură vegetație de talie medie și mică pentru a întregi peisajul. Introducerea arbuștilor și plantelor de talie mică are ca scop crearea unor ritmuri noi. Această dinamică spațială este accentuată de formele și texturile diferite ale vegetației. Diversitatea acestora creează contraste care antrenează utilizatorul, precum fluiditatea caracteristică speciilor de graminee și portul stabil al arbuștilor, datorită diferențelor de caracteristici, se evidențiază reciproc.

La nivelul vegetației arboricole se adaugă o serie de exemplare cu caracteristici ornamentale deosebite (*Aesculus pavia*, *Fagus sylvatica* 'Purpurea', *Amelanchier lamarckii*, *Ginkgo biloba*) pentru a accentua perspectivele importante sau pentru a devia atenția de la zone mai puțin estetice (Fig. 1). Se propune integrarea unui exemplar mascul de *Ginkgo biloba* care să devină un punct focal în timpul perioadei sale de decor maxim, toamna, prin amplasarea sa în dreptul intrării principale în parc, într-o zonă vizibilă din toată partea centrală a sitului.



Fig. 1. *Aesculus pavia*, *Fagus sylvatica* 'Purpurea', *Amelanchier lamarckii*, *Ginkgo biloba*

De asemenea, etajul înalt se completează și cu specii de conifere (*Pinus sylvestris*) dispuse pe latura adiacentă parcului Iuliu Prodan (a cărei vegetație este preponderent formată din pini), spațiu care devine o zonă de tranziție/legătură între cele două zone verzi.

Pentru echilibrarea vizuală a diferențelor de nivel din partea nord-vestică a amplasamentului se optează pentru integrarea unor specii de arbuști care să ofere verticalitate spațiului.

Vegetația de talie mică este formată preponderent din plante perene și graminee ornamentale, dispuse în mod strategic, fie pentru marcarea intrărilor principale și secundare la nivelul parcului, fie pentru accentuarea zonelor principale ale sitului unde sunt concentrate cele mai importante funcțiuni, fie pentru a crea bariere fizice și vizuale între zone cu funcționalități diferite. Aceste compoziții subliniază caracterul naturalist al sitului și contribuie la dinamica acestuia prin jocul de culori și forme. Pe lângă contribuția la factorul ornamental al parcului, aceste tipuri de plantări contribuie și la perpetuarea biodiversității vegetale și nu numai. Majoritatea speciilor propuse aduc cu sine și o altă categorie de utilizatori ai spațiului, și anume, păsări, albine și alte viețuitoare de mici dimensiuni care contribuie în mod pozitiv la funcționarea propice a ecosistemelor. În plus, perenitatea acestora, precum și caracterul naturalist care se urmărește prin plantarea acestora se traduce printr-o nevoie mult mai rară de efectuare a lucrărilor de întreținere, reducând atât costurile, cât și efortul depus. Zona centrală a amplasamentului devine zona peluzei, a ochiului de apă și a pavilionului. Pentru eliberarea peluzei și crearea unei zone deschise vizual și fizic, cu perspective către punctele focale ale sitului, se propune relocarea a 5 arbuști existenți din zona peluzei spre zona de taluz nord-vestic.

Se propune, de asemenea, mascarea spațiilor de colectare a deșeurilor, dar și a gardului împrejmuit al terenului de sport printr-o barieră formată din *Photinia fraseri* care creează un fundal de culoare roșie, subliniind forma fastigiată a exemplarelor de *Carpinus betulus* 'Fastigiata' amplasate pe întreaga lungime a căii de circulație. Aleea pietonală principală adiacentă acestei căi de circulație este mărginită, în partea vestică, de zone plantate cu arbuști, plante perene și graminee ornamentale care urmează un tipar cromatic pe măsura avansării înspre direcția intrării principale în parc, dominând pe rând, culoarea roșu, portocaliu, galben, mov și albastru, succesiune care conduce utilizatorul spre punctul central al parcului.

Pe latura estică s-au integrat o serie de valonamente copertate cu vegetație tapisantă (*Pachysandra terminalis*) care să funcționeze ca o delimitare între spațiul parcului și spațiul exterior.

Cerințe tehnice generale pentru materialul vegetal

Arborii propuși trebuie să îndeplinească următoarele caracteristici:

- circumferința trunchiului la 1 m de la colet trebuie să fie cuprinsă între 35-40 cm pentru exemplarele cu o singură tulpină;
- înălțimea, în funcție de specie, trebuie să fie mai mare de 400 cm;
- modul de ambalare al rădăcinii arborilor trebuie să fie în balot cu pânză sau plasă sau în container;
- speciile multitulpinale vor avea 3-5 tulpini.

Arbuștii trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- modul de ambalare al rădăcinii trebuie să fie în balot de pânză sau plasă sau în container C2-C5.

Plantele perene și gramineele ornamentale trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- modul de ambalare trebuie să fie în container c2-c3.

Obiectul 1: ZONA DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST

Categoriile de intervenții propuse prin prezenta documentație respecta atât regimul de aliniere cât și cel de construire și de înălțime al zonei reglementate prin P.U.Z. de regenerare urbana. Astfel, construcțiile propuse pe amplasament vor avea regim maxim de înălțime parter, cu o înălțime maxima de 5 m.

Propuneri:

- din punct de vedere al circulațiilor pietonale acestea vor fi prevazute cu pardoseală exterioară din pietriș sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer sau similar:
 - pardoseală exterioară din pietriș sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer, sau similar, granulometrie 0-11 mm, compactat, gr. după compactare 5 cm
 - strat suport cu rol de nivelare a stratului de fundare din pietriș de rocă vulcanică tip lava cu granulometrie 0-16 mm (densitate specifică de 1.75 tone/m³), gr. 3 cm
 - strat de fundare din piatră cu granulometrie de 16-31,5 mm (densitate specifică 1.6 tone/m³), grosimea stratului de fundare fiind 15 cm
 - balast gr.25cm
- La nivelul pardoselilor pietonale de-a lungul alei carosebile (de pe limita de proprietate)

- se propun pardoseli din lespezi de piatra: (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)
 - lespezi de piatra gr. 8 cm
 - strat nisip compactat 5 cm
 - balast gr. 20 cm
 - strat piatra sparta 10 cm
 - pamant natural
 - la nivelul locului de joaca, mai exact la nivelul pardoselilor, se propune o pardoseala din tartan turnat, realizat in doua straturi (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)
 - pardoseala tartan turnata in situ, compusa in doua straturi, strat de baza gr. 40 mm din granule de cauciuc reciclat, strat granule 30 mm, strat uzura 10 mm
 - placa suport din beton C16/20, 15 cm
 - folie hidroizolatie
 - strat de rupere a capilaritatii pietris 5 cm
 - umplutura balast compactat 30 cm
 - teren natural
 - la nivelul terenului de sport se propune gazon artificial (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)
 - gazon artificial
 - placa beton armat
 - folie PVC
 - balast compactat
 - pamant natural
 - terenul de sport se va inchide cu panouri din plasa de sarma fixate pe structura metalica (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)
 - se vor monta echipamente de joaca si fitness (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)
 - zidurile de sprijin vor fi vopsite la fata exteriora si hidroizolati cu hidroizolatie pensulabila
 - gazonul va fi irigat prin aspersie, sistemul de irigatie este conectat la bazinul de cumulare si la camera pompelor destinate unei bune functionari a acestui sistem
 - taluzul va fi prevazut cu gazon de tip rulou si irigat prin aspersie
la nivelul amenajarii axterioara se prevad banci din lemn pe structura metalica cu spatari, banci din lemn pe structura metalica fara spatari si banci din beton cu sezut din lemn de tip jardiniera (conform fiselor tehnice anexate documentatiei)
 - ochiul de apa va fi prevazut cu instalatie de iluminat si sistem pentru jeturile de apa (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)
 - pavilionul acoperit prezinta sistem de iluminat incastat in tavan conform plaselor desenate si a specificatiilor tehnice anexate
 - zidurile de sprijin vor fi vopsite la fata exteriora, vor fi hidroizolati cu hidroizolatie pensulabila
- pentru zona de skatepark se vor prevedea pardoseli conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei, care sunt prevazute pe o placa de beton de 15 cm
- placa de beton 15 cm

- folie hidroizolatie PVC
- umplutura balast compactat 20 cm
- teren natural
- pentru zonele verzi se propun suprafete din gazon natural irigat prin aspersie, cu un substrat vegetal prevazut cu geogrila de rigidizare de 12 cm
- taluzurile sunt inierbate, cu rulou de gazon irigat prin aspersie, cu substrat vegetal si geogrila de rigidizare de 12 cm, pe o umplutura compactata
- zidul de sprijin ce inconjoara partial terenul de sport va fi vopsit la partea exterioara
 - zid de sprijin vopsit la fata exterioara
 - hidroizolatie pensulabiula
 - zid de sprijin din diafragma din b.a., hidrofobizat la partea superioara fara sort
 - hidroizolatie membrana PVC
 - protectie hidroizolatie, folie tip tefond
 - pietris compactat
 - geotextile
 - umplutura compactata

FLUX PERSONAL

Obiectul I „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Personalul administrativ si personalul ce se ocupa de mentenanta acestor spatii exterioare au acces la toate spatiile exterioare.

Accesul personalului administrativ in cadrul parcului se face prin intermediul acceselor pietonale de la nivelul amenajarii exterioare. In cadrul propunerii se regasesc doua accese principale in zona de sud-est a parcului, un acces principal in zona destinata parcului de caini si alte opt accese secundare (un acces din cadrul parcului Iuliu Prodan in zona de nord-vest a parcelei, doua accese din cadrul Cimitirului in zona de nord-vest a parcelei, doua accese din partea de sud-est a parcelei si doua acces din partea de nord a sitului studiat).

Pentru a parasii parcul, persoana administrativ o sa foloseasca accesele ca si cale de evacuare. Acestia pot sa foloseasca grupurile sanitare amplasate in cadrul parcului.

Persoanele cu dizabilitatii locomotorii, in scaun cu rotile, pentru a accesa parcul pot folosii aceleasi accese, cu exceptia accesului dinspre cimitir. Datorita diferenteleor de nivel, pentru ca acestia sa poata parcurge intreg amplasamentul vor trebui sa foloseasca aleea ce prezinta rampe cu pante conforme pentru circulatia acestora, astfel incat sa poata accesa fiecare zona din parc.

FLUX UTILIZATORI

Obiectul I „Zona de recreere Gheorghe Dima vest”

Utilizatorii acestui parc au acces la toate spatiile exterioare sau interioare, mai exact grupurile sanitare amplasate in cadrul parcului, cu exceptia zonelor tehnice unde are acces doar personalul tehnic ce se ocupa de mentenanta acestor spatii.

Accesul vizitatorilor in cadrul parcului se face prin intermediul acceselor pietonale de la nivelul amenajarii exterioare. In cadrul propunerii se regasesc doua accese principale in zona de sud-est a parcului, un acces principal in zona destinata parcului de caini si alte opt accese

secundare (un acces din cadrul parcului Iuliu Prodan in zona de nord-vest a parcelei, doua accese din cadrul Cimitirului in zona de nord-vest a parcelei, doua accese din partea de sud-est a parcelei si doua acces din partea de nord a sitului studiat).

Pentru a parasii parcul, utilizatorii o sa foloseasca accesele ca si cale de evacuare.

Acestia pot sa foloseasca grupurile sanitare amplasate in cadrul parcului.

Persoanele cu dizabilitatii locomotorii, in scaun cu rotile, pentru a accesa parcul pot folosii aceleasi accese, cu exceptia accesului dinspre cimitir. Datorita diferenteleor de nivel, pentru ca acestia sa poata parcurge intreg amplasamentul vor trebui sa foloseasca aleea ce prezinta rampe cu pante conforme pentru circulatia acestora, astfel incat sa poata accesa fiecare zona din parc.

- **Obiectul 2 - „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”**

Se propune realizarea unui parking sub si suprateran, dezvoltat pe 6 nivele (2 subsoluri, parter si 2 etaje supraterane, terasa circulabila partial si o terasa necirculabila) care va adaposti un numar de 211 de autoturisme la interior si 2 la exterior la nivelul amenajarii exterioare.

Constructia va avea dimensiunile maxime in plan de 51.4 x 28.2 m, la nivelul parterului si etajelor supraterane.

Cel mai jos nivel accesibil va fi la cota -7.50, adică 426.45, iar cota cea mai înaltă va fi cota copertinei din beton armat, adică 12.00 m, ceea ce respecta cota maxima reglementata prin P.U.Z. și P.U.D. (13.00 m). Înălțimea aticului terasei va fi de 10.00 m fata de terenul amenajat pe latura sudica.

Amplasamentul studiat se afla in Mun. Cluj-Napoca, Zorilor, pe strada Gheorghe Dima, în spatele imobilului situat la numărul 39.

Delimitari ale perimetrului studiat :

la S – imobil de locuințe colective str. Gheorghe Dima nr. 39;

la V– mobil de locuințe colective str. Gheorghe Dima nr. 39 A;

la N – Parcul Iuliu Prodan

la E – imobil de locuințe colective strada Gheorghe Dima nr. 41

Accesul auto și pietonal se face din strada gheorghe dima, apoi pe aleile carosabile existente.

Cladirea propusa cu destinatia de parcare va avea doua nivele subterane si 2 supraterane, o terasa circulabila si o terasa necircurabila.

Nivelele supraterane ale cladirii se vor amplasa cu o retragere de minim 14.00 m față de clădirile învecinate, cu funcțiune rezidențială.

Cele doua nivele subterane se intind pe intreaga suprafata a nivelelor supraterane, la care se adauga o suprafata extinsa pe latura vestică a construcției. Se va pastra o distanta de 14,00 m intre golurile de pe limita exterioara a parkingului propus imobilele existente, mai mult decât minimul conform prevederilor Normativului P118-1999, tabelul 2.2.2.

- ***Accese auto si pietonale***

Accesul auto in parcare se va realiza de la nivelul parter, pe latura estica de pe o aleea

asfaltată existentă. Ieșirea din parking se va realiza pe latura sudică a amplasamentului, pe alea asfaltată existentă.

Se propun mai multe *accese pietonale* in cladire astfel:

- un acces pietonal principal la parterul cladirii, langa accesul auto, pe latura estica a parkingului

- un al doilea acces pe latura vestică a parkingului propus

- din punct de vedere al circulatiilor pietonale acestea vor fi prevazute cu pardoseală exterioară din pietriș sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer sau similar:

- pardoseală exterioară din pietriș sortat amestecat cu liant 100% natural de tip stabilizer, sau similar, granulometrie 0-11 mm, compactat, gr. după compactare 5 cm

- strat suport cu rol de nivelare a stratului de fundare din pietriș de rocă vulcanică tip lava cu granulometrie 0-16 mm (densitate specifică de 1.75 tone/m³), gr. 3 cm

- strat de fundare din piatră cu granulometrie de 16-31,5 mm (densitate specifică 1.6 tone/m³), grosimea stratului de fundare fiind 15 cm

- balast gr.25cm

- La nivelul pardoselilor pietonale de-a lungul alei carosebile (de pe limita de proprietate) se propun pardoseli din lespezi de piatra: (conform specificatiilor tehnice anexate documentatiei)

- lespezi de piatra gr. 8 cm

- strat nisip compactat 5 cm

- balast gr. 20 cm

- strat piatra sparta 10 cm

- pamant natural

• *Descriere functionala*

Intrarea si iesirea din parking se realizează din strada Gheorghe Dima, prin intermediul aleilor asfaltate existente în zonă. Aleile existente sunt cu dublu sens.

La nivelul parterului, se amenajeaza spatiul pentru dispecerat, in care este amplasata inclusiv centrala pentru incendiu. De aici se poate supraveghea accesul in parking cat si buna desfasurare a circulatiei. Se vor realiza două case de scară, pentru accesul pietonal la toate nivelele parkingului. Adiacent casei de scară de la accesul în parking se află și liftul, care asigură accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii la toate nivelele parkingului.

Circulatia auto in interior se desfasoara pe dublu sens, prin intermediul unor rampe auto, cu sens unic, cu o pantă de aproximativ 16%, prevăzute cu sistem de degivrare.

În vederea asigurării unor lungimi de rampă mici și optimizarea funcțiunii în funcție de posibilitățile oferite de amplasament, plăcile destinate parcării vor fi decalate la jumătate de nivel. În exteriorul parkingului se vor amenaja și 2 locuri de parcare cu o stație dubla de încărcare pentru mașinile electrice. Se va dispune o stație de încărcare dubla rapidă.

Parkingul propus va adăposti un număr total de 211 mașini.

La nivelul parterului se vor amenaja încăperi pentru dotările necesare parkingului, respectiv, post trafo, grup electrogen, tablou electric și centrala de semnalizare în caz de incendiu.

Obiectul 2: CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RETELE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B

Categoriile de intervenții propuse prin prezenta documentație respecta atât regimul de aliniere cât și cel de construire și de înălțime al zonei reglementate prin P.U.Z. de regenerare urbana. Astfel, parcare propusa va avea regim de înălțime 2S+P+2E cu terasa circulabila partial.

Finisaje interioare si dotari:

- la nivelul pardoselilor interioare din interiorul caselor de scara is al sasurilor se propune pardoseala gresogranit. La nivelul subsolului 2 in partea cea mai inferioara a cotei de calcare se propune un sifon la nivelul pardoselii ce sa capteze eventuala prezenta a apei la interior.
- In zona destinata grupurilor sanitare (grup sanitar femei, grup sanitar barbati, grup sanitar persoane cu dizabilitati) si in cona dispeceratului si a centralei de incendiu precum si a bairi adiacente se propune o pardoseala din gresogranit. La nivelu peretilor in aceste zone se propune ca finisaj faianta pana la cota de 1,80 m inaltime. Fiecare spatiu va fi prevazut cu un sifon in pardoseala
- La interiorul parkingului in totalitatea zonelor carosabile se propune o pardoseala din beton cu cuart
- In zona postului trafo si a tabloului electric se propune vopsea epoxidica
- La nivelul pardoselii se vor trasa pozitia parcarilor, a trecerilor de pietoni si a circulatiilor conform standardelor aflate in vigoare
- Atat rampele de urcare si de coborare de la interiorul parkingului, cat si zona de intrare si zona de iesire din cladire vor fi prevazute cu un sistem de degivrare si o suprafata antiderapanta la nivelul pardoselii carosabile
- Accesele pietonale vor fi prevazute cu suprafete antiderapante
- Curtile de luina vor fi prevazute cu sifon la cota inferioara a acestora pentru a impiedica intemperiiile sa fie captate la nivelele inferioare si pentru a diminua eventualele lucrari de mentenanta pe parcursul iernii
- Fiecare parcare marcata va fi dotata si echipata cu opritoare pentru roti in asa fel incat peretii constructiei sa fie protejati de eventualele coliziuni
- Atat muchiile stalpilor cat si muchiile de la intersectia peretilor vor fi dotate cu colatre special montate pentru protejarea acestora
- La nivelul peretilor d epe rampele carosabile se vor monta panou de protectie de au rolul de proteja diafragma de eventualele coleziuni
- Atat la interiro cat si va exterior se vor monta toate semnele de circulatie necesare unei bune functionari
- La nivelul fatadelor exterioare se propune montarea unor casete din tabla expandata, montata pe o structura metalica.

FLUX PERSONAL

Obiectul 2- „Construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

Personalul administrativ si personalul ce se ocupa de mentenanta acestei constructii au acces in toate spatiile interioare cat si exterioare. Atat in zonele publice cat si in zonele tehnice.

Accesul personalului administrativ in cadrul parkingului se face prin intermediul acceselor pietonale si auto de la nivelul parterului (secundare si principale). Acestia pot sa foloseasca baia din zona dispeceratului si a centralei de incendiu si grupurile sanitare amplasate in cadrul constructiei.

Persoanele cu dizabilitatii locomotorii, in scaun cu rotile, pentru a accesa constructia o sa foloseasca accesul auto sau pietonal de pe fatada de nord-est. Acestia pot utiliza grupul sanitar special destinat lor de la nivelul parter (grup sanitar conform normelor aflate in vigoare).

FLUX UTILIZATORI

Obiectul 2- „Construire parking sub/suprațeran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

Utilizatorii acestei cladiri au acces la urmatoarele spatii: zona destinata parcarilor auto, zona grupurilor sanitare, zona de parcare a bicicletelor si zona de terasa circulabila. Zonele in care utilizatorii nu au acces sunt zonele destinate personalului administrativ, mai exact zonele destinate spatiilor tehnice si biroul administrativ.

Pentru a parasii cladirea parkingul, utilizatorii o sa foloseasca accesese ca si cale de evacuare plus o iesire de urgenta de pe fatada de sud-est din zona circulatiei verticale.

Utilizatorii o sa foloseasca grupurile sanitare ce se regasesc la nivelul parter, acestia nu au acces la baia din zona dispeceratului si a centralei de incendiu. Persoanele cu dizabilitatii locomotorii, in scaun cu rotile, pentru a accesa constructia o sa foloseasca accesul auto sau pietonal de pe fatada de nord-est. Acestia pot utiliza grupul sanitar special destinat lor de la nivelul parter (grup sanitar conform normelor aflate in vigoare).

• Obiectul 2- „Construire parking sub/suprațeran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilitati str. Gheorghe Dima 39B”

Lista suprafete utile existente - subsol 2

Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
S2-01	PARCARE SUBSOL 2 -6.00	796.78	2.7	2151.17
S2-02	SAS	4.65	2.7	12.57
S2-03	CASA SCARII	14.8	2.7	39.96
S2-04	CAMERA POMPELOR	26.94	2.7	72.73
S2-05	REZER. INCEN. DREN.	6.96	2.7	18.79
S2-06	SAS	3.67	2.7	9.92
S2-07	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
S2-08	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
S2-09	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.48
S2-10	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.47

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

S2-11	SAS	7.55	2.7	20.39
S2-12	CASA SCARII	19.47	2.7	52.58
S2-13	SAS	8.46	2.7	22.72
S2-14	PARCARE SUBSOL 2 -7.50	499.22	2.7	1347.89
S2-15	CURTE DE LUMINA	31.48	2.7	84.98
S2-16	CURTE DE LUMINA	21.55	2.7	57.71
S2-17	CURTE DE LUMINA	19.01	2.7	50.86
S2-18	CURTE DE LUMINA	31.99	2.7	86.36
S2-19	CURTE DE LUMINA	18.01	2.7	48.16
S2-19	REZERVOR DE INCENDIU	39.61	5.1	201.82
S2-20	CURTE DE LUMINA	35.33	2.7	95.39
S2-21	CURTE DE LUMINA	49.6	2.7	133.91
		1,775.10 m ²		4,881.74 m ³

Lista suprafete utile existente - subsol 1

Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
S1-01	PARCARE SUBSOL 1 -3.00	796.71	2.7	2150.98
S1-02	SAS	4.65	2.7	12.57
S1-03	CASA SCARII	14.8	2.7	39.97
S1-04	SAS	3.67	2.7	9.92
S1-05	SP. INTRETINERE	9.45	2.7	25.3
S1-06	RAMPA AUTO	34.98	2.67	93.39
S1-07	RAMPA AUTO	35.04	2.67	93.56
S1-08	RAMPA AUTO	35.02	2.67	93.5
S1-09	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.49
S1-10	SAS	7.77	2.7	20.83
S1-11	CASA SCARII	19.48	2.7	52.6
S1-12	SAS	8.7	2.7	23.31
S1-13	PARCARE SUBSOL 1 -4.50	490.73	2.7	1324.96
S1-14	GRUP ELECTROGEN	15.23	3.15	47.74
		1,511.24 m ²		4,082.12 m ³

Lista suprafete utile existente - parter

Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
P-01	G.S.F.	8.64	2.7	23.33
P-02	G.S.B.	7.53	2.7	20.34
P-03	G.S.H.	4.08	2.7	11.02
P-04	CORIDOR	7.4	2.7	19.86

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

P-05	BAIE	2.66	2.7	7.18
P-06	C.E.	3.04	2.7	8.21
P-07	Disp, si centr. de incen.	9.8	2.7	26.32
P-08	POST TRAFU SI TAB. ELEC.	30.11	2.7	81.31
P-09	SAS	6.43	2.7	17.26
P-10	SAS	8.77	2.7	23.68
P-11	CASA SCARII	12.26	2.7	33.11
P-12	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.47
P-13	RAMPA AUTO	35.02	2.67	93.5
P-14	PARCARE PARTER ±0.00	36.9	2.7	99.63
P-15	PARCARE PARTER ±0.00	584.34	2.7	1577.58
P-16	RAMPA AUTO	35	2.67	93.46
P-17	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.47
P-18	SAS	7.81	2.7	20.94
P-19	CASA SCARII	18.98	2.7	51.25
P-21	SAS	8.68	2.7	23.25
P-22	PARCARE PARTER -1.50	430.95	2.7	1163.57
		1,328.42 m ²		3,581.74 m ³

Lista suprafete utile existente - etaj 2

Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
E2-01	PARCARE ETAJ 2 +6.00	712.5	2.7	1923.61
E2-02	SAS	4.66	2.7	12.57
E2-03	CASA SCARII	14.8	2.7	39.96
E2-04	SP. INTRETINERE	8.33	2.7	22.27
E2-05	SAS	3.67	2.7	9.92
E2-08	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
E2-08	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
E2-10	SAS	7.55	2.7	20.37
E2-12	CASA SCARII	19.47	2.7	52.58
E2-13	SAS	8.7	2.7	23.31
E2-14	PARCARE ETAJ 2 +4.50	426.67	2.7	1152.01
		1,276.35 m ²		3,443.48 m ³

Lista suprafete utile existente - etaj 1

Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
E1-01	PARCARE ETAJ 1 +3.00	704.05	2.7	1900.8
E1-02	SAS	4.67	2.7	12.61
E1-03	CASA SCARII	14.8	2.7	39.96
E1-04	SP INTRETINERE	8.24	2.7	22.22
E1-05	SAS	3.67	2.7	9.92
E1-06	RAMPA AUTO	35	2.67	93.45
E1-07	RAMPA AUTO	35	2.67	93.46
E1-08	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
E1-09	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
E1-10	SAS	7.7	2.7	20.69
E1-12	CASA SCARII	19.48	2.7	52.58
E1-13	SAS	8.7	2.7	23.31
E1-14	PARCARE ETAJ 1 +1.50	426.66	2.7	1151.98
		1,337.97 m ²		3,607.86 m ³

ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST | faza S.F. | PIESE SCRISE

- **SCENARIUL 1 - SOLUTII STRUCTURALE**

OB.2 CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN

1. RECOMANDĂRI PRIVIND INFRASTRUCTURA

În cazul edificării de clădiri noi în zona adiacentă clădirilor existente, este obligatorie elaborarea unei expertize tehnice, care are ca scop evaluarea condițiilor în care aceasta poate fi amplasată în vecinătatea și/sau la limita de proprietate a unor construcții supra- sau sub-terane, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice aplicabile, în vigoare.

Situarea în zona adiacentă clădirilor existente are în vedere amplasarea clădirii noi la o distanță mai mică decât diferențe între cota de fundare a acestora și cea a clădirii/clădirilor existente, sau amplasarea acestora, după caz, la o distanță mai mică decât zona de influență a excavației, stabilită prin expertiză tehnică. Expertiza tehnică privește și edificarea clădirii noi în vecinătatea fondului construit existent situat pe aceeași proprietate sau dincolo de limita de proprietate, în zona adiacentă clădirilor existente. Expertiza tehnică pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate se efectuează fără evaluarea seismică a clădirilor adiacente existente, dacă acestea nu au fost încadrate anterior, prin raport de expertiză tehnică, în casa de risc seismic $R_s I$. Conform temei de proiectare terenul se poate încadra în categoria de teren 3-RISC GEOTEHNIC MAJOR din cauza excavațiilor adânci (>5m). În fazele viitoare de proiectare (D.T.A.C.+P.Th.+D.E.) trebuie făcută analiza interacțiunilor dintre clădirile existente și executarea săpăturii prin secțiunile cele mai critice, folosind metoda elementului finit, bazându-se pe rezultatele a minim 3 foraje geotehnice la minim 15 m.

2. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

2.1. CARACTERISTICI GENERALE

Clădirea propusă va reprezenta o inserție structurală modernă din beton armat în zona blocurilor existente. În clădirea propusă se vor amenaja parcuri pentru mașinile din zonă.

2.2. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime a clădirii propuse este de

- TRONSON 1 (principal): axele A..F/4..13: 2S+P+2E
- TRONSON 2 (secundar): axele A..F/1..4: 2S

2.3. DIMENSIUNI ÎN PLAN

Tronsonul principal suprateran are formă dreptunghiulară cu dimensiunile de 51,40mx28,2m. Tronsonul secundar subteran este practic o evazare subterană a tronsonului principal.

2.4. DATE DESPRE VECINITĂȚI

În vecinătatea imediată a amplasamentului propus se găsesc următoarele clădiri:

Latura NV: parcul Iuliu Prodan (teren în vale)

Latura SV: imobil de locuințe colective Gheorghe Dima nr. 39A, regim de înălțime D+P+4E

Latura NE: alee de servitute

Latura SE: alee de servitute și imobil de locuințe colectiv Gheorghe Dima nr. 37 și nr. 39, regim de înălțime D+P+4E

Se impune realizarea unui set amplu de fotografii tip martor care să indice clar starea tehnică a clădirilor vecine înainte de începerea lucrărilor de execuție clădiri vecine.

Pentru urmărirea comportării clădirilor învecinate se va întocmi un proiect de monitorizare, prin sistemul de monitorizare topografică cu martori de tasare mobili. De asemenea se vor urmări și:

- Schimbări în poziția obiectelor de construcție în raport cu mediu, desprinderea trotuarelor, scărilor, ghenelor, etc;
- Apariția unor rosturi, crăpături, fisuri, smulgeri; deschiderea sau închiderea rostului între tronsoanele de construcții;
- Rotiri sau alte indicii de degradare a planeității la uși/ferestre, distorsionarea conductelor, etc.
- Ulterior se va completa periodic un jurnal de inventar al lucrărilor de intervenție în care se vor marca toate lucrările din construcție cu menționarea explicită a celor afectate.

2.5. SISTEMUL CONSTRUCTIV AL INFRASTRUCTURII

Se poate face executarea săpăturii după metoda de excavare deschisă cu taluz înclinat doar pe latura NV, spre parcul Iuliu Prodan, în celelalte zone executarea săpăturii deschise cu taluz înclinat nu poate fi executată, ea conducând la deformații inadmisibile ale clădirilor și drumurilor învecinate.

Pe celelalte laturi se impune astfel ca executarea structurii subterane să se facă numai prin adaptarea soluției de execuție a săpăturii după metoda „up-down” cu sprijinirea pereților săpăturii cu pereți mulați de 60cm grosime din beton clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C. Pe fiecare latură a zonei cu structură subterană a pereților exteriori se va face o urmărire a deplasării peretelui mulat propus prin măsurători inclinometrice.

Realizarea pereților mulați se va face prin procedeul de săpare sub protecția noroiului bentonitic, urmând ca detaliile care depind de utilajul care va fi folosit să fie precizate de executant în cadrul procedurii de execuție. Etapele de realizare ale realizării pereților mulați vor fi: trasarea, execuția grinzilor de ghidaj, excavarea panourilor, introducerea carcusei de armătură, betonarea, pregătirea capetelor panourilor, execuția grinzii de coronament. După realizarea săpăturilor și măsurilor de protecție a taluzului, se propune o infrastructură cu fundații de suprafață alcătuită din fundații tip radier de 90cm grosime, așezat pe un strat de beton de egalizare de 10cm grosime, din beton clasa C12/15. Radierul se va arma cu bare independente din oțel tip B500C atât la partea inferioară cât și la partea superioară și se va realiza din beton clasa C25/30. Se propun diafragme de beton armat de 30cm grosime perimetrice pe post de ziduri de sprijin și interioare pentru rigidizare, ambele din beton clasa C25/30, armate cu bare din oțel tip B500C. Se propune un rezervor în soluție îngropată sub nivelul -2, cu următoarele elemente structurale:

- radier din beton armat monolit, clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C, așezat pe un strat de beton de egalizare de 10cm grosime, din beton clasa C12/15; radiatorul va fi separat de peretele rectangular prin rost de turnare, zonă în care se va folosi un sistem de etanșare a rosturilor;
- perete rectangular din beton armat monolit, clasa C25/30, armată la colțuri și în câmp cu bare independente din oțel tip B500C;
- planșeu carosabil din beton armat monolit, clasa C25/30, cu gură de vizitare, acoperită cu un capac carosabil prefabricat metalic, armată cu bare individuale tip B500C;

2.6. SISTEMUL CONSTRUCTIV AL SUPRASTRUCTURII

Se propun două tronsoane de clădire separate dpdv structural printr-un rost de 5cm în lungul axelor 3-4:

- În cazul TRONSONULUI 1 (principal, axele A..F/4..13, 2S+P+2E) elementele verticale portante vor fi formate din stâlpi de beton armat monolit clasa C25/30, dimensionate în funcție de eforturile care acționează asupra lor, armate cu bare longitudinale și etrieri confecționați din oțel tip B500C. Elementele orizontale vor fi alcătuite dintr-un sistem de planșee tip dală din beton armat cu grosimea de 30cm, beton clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C. În zona scărilor, rampelor, puțului de lift se vor prevedea local diafragme de 30cm grosime, din beton clasa C25/30, armate cu bare din oțel tip B500C. Perimetral, se propune realizarea unei grinzi de beton armat dimensionate în funcție de eforturile care acționează asupra lor, armate cu bare longitudinale și etrieri confecționați din oțel tip B500C;
- În cazul TRONSONULUI 2 (secundar, axele A..F/1..3, 2S), de asemenea elementele verticale portante vor fi formate din stâlpi de beton armat monolit clasa C25/30, dimensionați în funcție de eforturile care acționează asupra lor, armați cu bare longitudinale și etrieri confecționați din oțel tip Bst500C. Elementele orizontale vor fi alcătuite dintr-un sistem de planșee tip dală din beton armat cu grosimea de 30cm, beton clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C. Se vor prevedea local diafragme de 30cm grosime, din beton clasa C25/30, armate cu bare din oțel tip Bst500S-C;

SCENARIUL 2

- SCENARIUL 2 - SOLUTII ARHITECTURALE

În scenariul 2 se propun aceleasi lucrari ca si in scenariul 1, cu urmatoarele diferente fata de scenariul 1:

OB.1. Zona de recreere Gheorghe Dima vest

- în scenariul 2 la nivelul amenajărilor exterioare se propun pardoseli din lespezi de piatra naturala, fapt ce implica costuri mult mai ridicate fata de scenariul 1.
- în scenariul 2 se propune renuntarea la taluzul inierbat de la nivelul deterenului de sport. Taluz ce confera o protectie fonica catre vecinatatea de locuire.

OB.2 CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN

- în scenariul 2 se propun la interiorul parkingului pardoseli epoxidice pe intreaga suprafata

interioara, fapt ce implica costuri mult mai ridicate fata de scenariul 1.

- la nivelul fatadelor parkingului se propune fatada verde pe structura metalica. Acest lucru implica costuri mult mai ridicate fata de scenariul 1.

- **SCENARIUL 2 - SOLUTII STRUCTURALE**

OB.2 CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN

3. RECOMANDĂRI PRIVIND INFRASTRUCTURA

În cazul edificării de clădiri noi în zona adiacentă clădirilor existente, este obligatorie elaborarea unei expertize tehnice, care are ca scop evaluarea condițiilor în care aceasta poate fi amplasată în vecinătatea și/sau la limita de proprietate a unor construcții supra- sau sub-terane, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice aplicabile, în vigoare.

Situarea în zona adiacentă clădirilor existente are în vedere amplasarea clădirii noi la o distanță mai mică decât diferențe între cota de fundare a acesteia și cea a clădirii/clădirilor existente, sau amplasarea acestora, după caz, la o distanță mai mică decât zona de influență a excavației, stabilită prin expertiză tehnică. Expertiza tehnică privește și edificarea clădirii noi în vecinătatea fondului construit existent situat pe aceeași proprietate sau dincolo de limita de proprietate, în zona adiacentă clădirilor existente. Expertiza tehnică pentru cerința fundamentală rezistență mecanică și stabilitate se efectuează fără evaluarea seismică a clădirilor adiacente existente, dacă acestea nu au fost încadrate anterior, prin raport de expertiză tehnică, în casa de risc seismic $R_s I$. Conform temei de proiectare terenul se poate încadra în categoria de teren 3-RISC GEOTEHNIC MAJOR din cauza excavațiilor adânci (>5m). În fazele viitoare de proiectare (D.T.A.C.+P.Th.+D.E.) trebuie făcută analiza interacțiunilor dintre clădirile existente și executarea săpăturii prin secțiunile cele mai critice, folosind metoda elementului finit, bazându-se pe rezultatele a minim 3 foraje geotehnice la minim 15m.

4. CARACTERISTICILE PRINCIPALE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

4.1. CARACTERISTICI GENERALE

Clădirea propusă va reprezenta o inserție structurală modernă din beton armat în zona blocurilor existente. În clădirea propusă se vor amenaja parcări pentru mașinile din zonă.

4.2. REGIM DE ÎNĂLȚIME

Regimul de înălțime a clădirii propuse este de

- TRONSON 1 (principal): axele A..F/4..13: 2S+P+2E
- TRONSON 2 (secundar): axele A..F/1..4: 2S

4.3. DIMENSIUNI ÎN PLAN

Tronsonul principal suprateran are formă dreptunghiulară cu dimensiunile de 51,40mx28,2m. Tronsonul secundar subteran este practic o evazare subterană a tronsonului principal.

4.4. DATE DESPRE VECINITĂȚI

În vecinătatea imediată a amplasamentului propus se găsesc următoarele clădiri:

Latura NV: parcul Iuliu Prodan (teren în vale)

Latura SV: imobil de locuințe colective Gheorghe Dima nr. 39A, regim de înălțime D+P+4E

Latura NE: alee de servitute

Latura SE: alee de servitute și imobil de locuințe colectiv Gheorghe Dima nr. 37 și nr. 39, regim de înălțime D+P+4E

Se impune realizarea unui set amplu de fotografii tip martor care să indice clar starea tehnică a clădirilor vecine înainte de începerea lucrărilor de execuție clădiri vecine.

Pentru urmărirea comportării clădirilor învecinate se va întocmi un proiect de monitorizare, prin sistemul de monitorizare topografică cu martori de tasare mobili. De asemenea se vor urmări și:

- Schimbări în poziția obiectelor de construcție în raport cu mediu, desprinderea trotuarelor, scărilor, ghenelor, etc;
- Apariția unor rosturi, crăpături, fisuri, smulgeri; deschiderea sau închiderea rostului între tronsoanele de construcții;
- Rotiri sau alte indicii de degradare a planeității la uși/ferestre, distorsionarea conductelor, etc.
- Ulterior se va completa periodic un jurnal de inventar al lucrărilor de intervenție în care se vor marca toate lucrările din construcție cu menționarea explicită a celor afectate.

4.5. SISTEMUL CONSTRUCTIV AL INFRASTRUCTURII

Se poate face executarea săpăturii după metoda de excavare deschisă cu taluz înclinat doar pe latura NV, spre parcul Iuliu Prodan, în celelalte zone executarea săpăturii deschise cu taluz înclinat nu poate fi executată, ea conducând la deformații inadmisibile ale clădirilor și drumurilor învecinate.

Pe celelalte laturi se impune astfel ca executarea structurii subterane să se facă numai prin adaptarea soluției de execuție a săpăturii după metoda „up-down” cu sprijinirea pereților săpăturii cu pereți mulați de 60cm grosime din beton clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C. Pe fiecare latură a zonei cu structură subterană a pereților exteriori se va face o urmărire a deplasării peretelui mulat propus prin măsurători inclinometrice.

Realizarea pereților mulați se va face prin procedeul de săpare sub protecția noroiului bentonitic, urmând ca detaliile care depind de utilajul care va fi folosit să fie precizate de executant în cadrul procedurii de execuție. Etapele de realizare ale realizării pereților mulați vor fi: trasarea, execuția grinzilor de ghidaj, excavarea panourilor, introducerea carcasei de armătură, betonarea, pregătirea capetelor panourilor, execuția grinzii de coronament. După realizarea săpăturilor și măsurilor de protecție a taluzului, se propune o infrastructură cu fundații de suprafață alcătuită din fundații tip radier de 90cm grosime, așezat pe un strat de beton de egalizare de 10cm grosime, din beton clasa C12/15. Radierul se va arma cu bare independente din oțel tip B500C

atât la partea inferioară cât și la partea superioară și se va realiza din beton clasa C25/30. Se propun diafragme de beton armat de 30cm grosime perimetrice pe post de ziduri de sprijin și interioare pentru rigidizare, ambele din beton clasa C25/30, armate cu bare din oțel tip B500C. Se propune un rezervor în soluție îngropată sub nivelul -2, cu următoarele elemente structurale:

- radier din beton armat monolit, clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C, așezat pe un strat de beton de egalizare de 10cm grosime, din beton clasa C12/15; radiatorul va fi separat de peretele rectangular prin rost de turnare, zonă în care se va folosi un sistem de etanșare a rosturilor;
- perete rectangular din beton armat monolit, clasa C25/30, armată la colțuri și în câmp cu bare independente din oțel tip B500C;
- planșeu carosabil din beton armat monolit, clasa C25/30, cu gură de vizitare, acoperită cu un capac carosabil prefabricat metalic, armată cu bare individuale tip B500C;

4.6. SISTEMUL CONSTRUCTIV AL SUPRASTRUCTURII

Se propun două tronsoane de clădire separate dpdv structural printr-un rost de 5cm în lungul axelor 3-4:

- În cazul TRONSONULUI 1 (principal, axele A..F/4..13, 2S+P+2E) elementele verticale portante vor fi formate din stâlpi de beton armat monolit clasa C25/30, dimensionate în funcție de eforturile care acționează asupra lor, armate cu bare longitudinale și etrieri confecționați din oțel tip B500C. Elementele orizontale vor fi alcătuite dintr-un sistem de planșee tip dală din beton armat cu grosimea de 30cm, beton clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C. În zona scărilor, rampelor, puțului de lift se vor prevedea local diafragme de 30cm grosime, din beton clasa C25/30, armate cu bare din oțel tip B500C. Perimetral, se propune realizarea unei grinzi de beton armat dimensionate în funcție de eforturile care acționează asupra lor, armate cu bare longitudinale și etrieri confecționați din oțel tip B500C;
- În cazul TRONSONULUI 2 (secundar, axele A..F/1..3, 2S), de asemenea elementele verticale portante vor fi formate din stâlpi de beton armat monolit clasa C25/30, dimensionați în funcție de eforturile care acționează asupra lor, armați cu bare longitudinale și etrieri confecționați din oțel tip Bst500C. Elementele orizontale vor fi alcătuite dintr-un sistem de planșee tip dală din beton armat cu grosimea de 30cm, beton clasa C25/30, armat cu oțel tip B500C. Se vor prevedea local diafragme de 30cm grosime, din beton clasa C25/30, armate cu bare din oțel tip Bst500S-C;

• SCENARIUL 2 - SOLUTII DE INSTALATII

În scenariul 2 - parcare cu ventilatie mecanica, desfumare mecanica

Scenariul recomandat de către elaborator

În urma analizării variantelor alternative, din punct de vedere tehnic, economic și social, s-a

optat pentru scenariul 1 -parcare puternic ventilata. Avantajele scenariului 1 sunt ca conform NP

ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE REțele, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST | faza S.F. | PIESE SCRISE

127 se poate renunța la instalația de sprinklere implicit costuri de exploatare mai mici. În plus scenariul 2 include ventilatoare de desfumare și de introducere aer de compensare clasa F200/2 ore, alimentarea acestor ventilatoare se realizează din două surse de energie electrică independente, ceea ce conduce la costuri suplimentare privind grupul electrogen, tablou electric de consumatori vitali, cabluri. Ventilatoarele trebuie supuse unui program riguros de mentenanță și testare, ceea ce ridică costurile de exploatare ale investiției.

Pentru evaluarea alternativelor optime de realizare a obiectivului de investiție propus, s-au analizat scenariile posibile sub următoarele aspecte:

- tehnico-economice
- economico-financiare
- legislative
- sociale, culturale și de mediu.

Instalații de încălzire

Încăperile cu destinația de grupuri sanitare se vor încălzi cu radiatoare electrice de perete.

Instalații de ventilare și desfumare

Ventilarea celor două subsoluri de parcare se va realiza prin ventilație naturală prin curți de lumină dispuse perimetral. Ventilarea nivelurilor supraterane se va realiza de asemenea natural prin deschiderile perimetrice existente în fațada.

Încăperile cu destinația de spații tehnice, grupuri sanitare și oficiu se vor ventila mecanic prin intermediul unor ventilatoare proprii acționate de pe iluminat sau cu programator orar.

Instalații de presurizare

Introducerea aerului de presurizare în încăperile tampon aferente caselor de scara și în casele de scara subterane, se va realiza prin sisteme independente, conform Normativ P118 - 99 art. 2.5.28 și 2.5.30, Normativ NP 127 – 09, art. 91 și SREN 12101 - 6 / 2007.

Evacuarea mecanică a fumului din casele de scara nu este admisă. Casa de scara supraterană este prevăzută cu ferestre, ca urmare nu are nevoie de desfumare natural-organizată. Fiecare sistem de presurizare va fi format din:

- priza de aer montată în exteriorul clădirii;
- ventilator de introducere conectat la un senzor de presiune diferențială astfel încât să fie menținută în încăperea tampon o suprapresiune de 45 de Pa (luând în calcul coeficientul de scurgere prin neetanșeități);
- tubulatura de introducere rezistentă la foc minimum 1 oră;
- grile de admisie șas la fiecare nivel ;
- voleti de introducere motorizați montați pe tubulatura, în poziție "închis" în așteptare;
- senzor de presiune diferențială

Încăperile tampon au fost ventilate în suprapresiune prin intermediul ventilatoarelor de presurizare montate pe acoperiș.

Tubulatura va avea rezistență la foc de minim 60 minute.

Măsuri de protecție a muncii și de prevenire și stingere a incendiilor

Se vor aplica de către executant la punerea în operă și de către beneficiar în timpul exploataării măsurile curente de protecția muncii și normele tehnico-sanitare, conform prevederilor din actele normative existente în vigoare.

La elaborarea prezentului proiect s-au avut în vedere normativele și prescripțiile privind protecția muncii și prevenirea și stingerea incendiilor.

Pe tot parcursul execuției lucrărilor, precum și în activitatea de exploatare și întreținere a instalațiilor proiectate se va urmări respectarea cu strictețe a prevederilor actelor normative, precum și luarea tuturor măsurilor necesare pentru evitarea oricăror accidente. Responsabilitatea privind organizarea șantierului și a procesului de producție pentru evitarea accidentelor de orice fel revine în întregime antreprenorului.

Obligativitatea dotărilor din timpul exploatarei revine în exclusivitate beneficiarului care are și responsabilitatea informării cu privire la schimbările de legislație în acest domeniu.

Măsuri de protecție a muncii:

- a. Locul de munca va fi curat de materialele nefolositoare, luminat și bine ventilat.
 - b. Uneltele folosite vor fi în perfectă stare.
 - c. Aparatele electrice vor fi în perfectă stare.
 - d. Iluminarea locului de munca cu lampi portative se va face de la o sursă de 24V.
 - e. Lucrările de sudură se vor efectua de muncitori specializați care vor folosi echipamente de protecție.
 - f. Spargerea gaurilor în planșee, pereți, precum și realizarea de santuri în pereți se vor executa cu echipamente adecvate (ochelari de protecție).
 - g. Uneltele pneumatice folosite la înălțimi mai mare de 1,5 m, vor fi folosite numai pe schele construite în conformitate cu normele în vigoare.
- Rezumarea materialelor lungi (tevi, profile, etc.) de pereți este interzisă.

• **SOLUȚII DE INSTALAȚII**

ELECTRICA

Alimentarea cu energie electrică a investiției, din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de racord eliberat de S.C. Electrica la cererea beneficiarului.

Racordul electric se va realiza prin intermediul unui post de transformare trifazat amplasat în exterior.

De la postul de transformare se alimentează tabloul electric general (TE G), iar din tabloul electric TEG se alimentează tablourile electrice secundare de la fiecare nivel.

Proiectul stabilește soluțiile tehnice și condițiile de realizare a instalațiilor electrice interioare în clădirea ce urmează a se reabilita, de la bloc de măsură și protecție trifazat până la ultimul punct de consum.

Rețeaua de distribuție interioară se realizează după schema de tip TN-S, în care conductorul de protecție distribuit este utilizat pentru întreaga schemă, de la bloc de măsură și protecție trifazat până la ultimul punct de consum.

Coloanele de alimentare a tabloului electric general se va executa în cablu de cupru armat instalat subteran în șanț amenajat. Pozarea cablului se va realiza la adancimea de 0.8 m, pe pat de nisip de 10 cm, iar peste cablu se prevede banda avertizoare.

Contorizarea se va realiza la nivelul blocului de masura si protectie trifazat.

În urma analizarii incaperilor investitiei s-au stabilit urmatoarele grade de protectie in functie de destinatia incaperilor:

	Temperatura	Apa	Corpuri solide	Agent Coroziv	Soc	Compe Tenta	Con tacte	Eva cuare	Mate riale	Grd. Min Protectie
Grupuri sanitare	AA4	AD1;2	AE1	AF1	AG1	BA1	BC3	BD1	BE1	IP 211
Spatiu servicii	AA4	AD1	AE1	AF1	AG1	BA1	BC1;2	BD1	BE1	IP 201
Spatii tehnice	AA4	AD1	AE1	AF1	AG1	BA1	BC1;2	BD1	BE1	IP 201
Parcare	AA4	AD1	AE1	AF1	AG1	BA1	BC1;2	BD1	BE1	IP 201

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICĂ ȘI DISTRIBUȚIA

Protecția contra șocurilor electrice se realizează prin legare la conductor de protecție. Tabloul electric se va lega la priza de pământ artificială prin intermediul conductorului de protecție. Pentru mărirea protecției contra șocurilor electrice, întrerupătorul general din tabloul electric va fi prevăzut cu o protecție prin deconectare automată la curenți de defect (întrerupător diferențial), cu declanșare la curenți de defect de 300 mA.

Receptoarele de energie electrica constau din: iluminat artificial, alimentarea circuitelor de prize, alimentarea sistemelor de distributie curenti slabi, ventilare(ventilatoare desfumare si ventilatoare de presurizare), grup pompare hidrnati interiori, degivrare receptori colectare apa (sifoane de pardoseala).

Receptoarele electrice din instalația electrica a consumatorului nu produc influențe negative perturbatoare asupra instalațiilor furnizorului.

Tablourile electrice sunt metalice sau din PVC, cu grade de protectie minim IP 54, cu usa plina sau transparenta si cheie, echipate conform schemelor monofilare. Tablourile electrice sunt de tip inchise si vor fi echipate cu intreruptoare automate pentru protectia la suprasarcina si scurtcircuit, prevazute, atunci cand este cazul, cu protectie diferentia la curenti de defect.

Tabloul electric general este prevazut cu posibilitate de intrerupere generale a alimentarii cu energie electrica, intrerupere ce se realizeaza cu butoane tip ciuperca de culoare rosie si marcate corespunzator, amplasate pe tablourile generale, conform articolului 5.3.4.5.2.5 din NP-17 / 2011.

De la tabloul general, energia electrica se distribuie la tablourile secundare distincte, prin coloane din cabluri cu conductoare de Cu, tip CYYF cu intarziere la propagarea flacarilor.

Pentru a asigura continuitatea alimentarii cu energie electrica a receptorilor vitale (conform cu prevederile art. 7.22 din Normativul I7/2011) se va monta un grup electrogen trifazat cu pornire automata la disparitia tensiunii retelei normale de alimentare. Acesta va fi amplasat la parter in spatiul special destinat pentru acesta, prevazut cu acces din exterior si va fi de tip compact complet pregătit pentru intervenție: cu rezervor de combustibil înglobat, exhaustor pentru ventilația grupului, încărcător pentru baterie, baterie de acumulare, cablurile de legătura necesare, țeavă de eșapament, tabloul grupului cu elementele de automatizare necesare pentru pornire automată în caz de cădere de tensiune de la rețea, supraveghere, comandă și întrerupător automat de linie. Trecerea de pe sursa de bază pe sursa de rezervă se va

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

realiza automat prin AAR intr-un interval cuprins între 3-60 sec. Grupul electrogen va fi indicat executantului de către beneficiar.

Grupul electrogen va fi dotat cu un rezervor propriu de combustibil, pentru autonomie de 8 ore.

Receptoarele electrice vitale sunt considerate:

- grupul de pompare hidranti interiori
- grupul de pompare drenaj
- ventilatoare de desfumare și presurizare

SOLUȚIA DE DISTRIBUȚIE A ENERGIEI ELECTRICE

Distribuția energiei electrice la tablouri se va realiza cu cabluri cu conductoare de cupru, tip CYYF, montate în jgheaburi metalice perforate, pozate aparent de tavan. Toate jgheaburile metalice se vor lega la conductorul de protecție PE.

Toate golurile traversărilor jgheaburilor metalice dintr-un compartiment de incendiu în altul se vor închide cu spume antifoc.

Dimensiunile conductoarelor, cablurilor de energie, tuburilor de protecție și echipamentele de protecție sunt alese conform prescripțiilor tehnice și sunt menționate în breviarul de calcul.

Receptoarele electrice din instalația electrică a consumatorului nu produc influențe negative perturbatoare asupra instalațiilor furnizorului.

Tablourile electrice sunt metalice sau din PVC, cu grade de protecție minim IP54, cu ușa plină sau transparentă și cheie, echipate conform schemelor monofilare. Tablourile electrice sunt de tip închise și vor fi echipate cu întrerupătoare automate pentru protecția la suprasarcină și scurtcircuit, prevăzute, atunci când este cazul, cu protecție diferențială la curenți de defect.

Tabloul electric general este prevăzut cu posibilitate de întrerupere generală a alimentării cu energie electrică, întrerupere ce se realizează cu butoane tip ciuperca de culoare roșie și marcate corespunzător, amplasate pe tabloul general, conform articolului 5.3.4.5.2.5 din I7-2011.

INSTALAȚIA DE ILUMINAT

Instalația de iluminat interior, este realizată cu corpuri de iluminat echipate cu lampi led, după mediul ambiant al încăperii în care se instalează respectându-se indicațiile din caietul de sarcini cât și prevederile legale cuprinse în cadrul Normativului NP-061/02.

S-a ales un sistem de iluminat adecvat, în care fluxul luminos se distribuie practic uniform, și, asigură un climat de confort vizual.

Nivelurile de iluminare au fost calculate conform cerințelor beneficiarului exprimate în caietul de sarcini, coroborate cu valorile indicate în normativul NP 061/2002.

Casa scării, spații tehnice, grupuri sanitare	200 lx
Circulație publică, coridoare	100 lx
Parcare auto	75 lx
Emergency light :	Conform NP-

Circuitele de alimentare a corpurilor de iluminat sunt separate de cele pentru alimentarea prizelor. Fiecare circuit de iluminat este încărcat astfel încât să însumeze o putere totală de

maxim 1,2 kW și se vor executa cu cabluri cu conductoare de Cu, tip CYYF trase în tuburi de PVC îngropate în tencuiala unde este cazul, la care se vor racorda corpurile de iluminat.

Se interzice suspendarea corpurilor de iluminat direct prin conductele de alimentare. Dispozitivele de suspendare ale corpurilor de iluminat (carlige de tavan, dibluri, etc.) se aleg astfel încât să suporte fără deformare o greutate de 5 ori mai mare decât a corpurilor de iluminat, dar cel puțin 10 kg.

Aparatele de conectare (întrerupătoare, comutatoare) se vor monta la înălțimea de 1,0 m de la nivelul pardoselii finite. Pe orizontală se va păstra un spațiu de 3 cm de la marginea tocului usilor la marginea aparatului. În camerele periculoase din punct de vedere electric (grupuri sanitare) nu se vor monta aparate de comutare sau doze de derivație, acestea fiind prevăzute să se monte în exteriorul încăperilor respective. Aparatele de conectare din spațiile tehnice vor fi etanșe IP 65 și se vor monta la înălțimea de 1,2 m de la nivelul pardoselii finite.

Carcasele metalice ale corpurilor de iluminat montate la exterior sau ale celor montate în locuri cu înălțime liberă mai mică de 2,5 m se vor lega la conductorul de protecție.

Circuitele de iluminat vor fi protejate la suprasarcină și scurtcircuit cu întrerupătoare automate prevăzute, atunci când este cazul, cu protecție automată la curenți de defect, conform schemelor monofilare și specificațiilor de aparataj.

Se va evita instalarea circuitelor de iluminat pe suprafețe calde (în lungul conductelor pentru distribuția agentului termic), iar la încrucișările cu acestea se va păstra o distanță minimă de 12 cm. Pe traseele orizontale comune, circuitele de iluminat se vor monta deasupra celor de încălzire.

De asemenea, distanța între circuitele de iluminat și cele de curenți slabi trebuie să fie de minim 15 cm (dacă porțiunea de paralelism nu depășește 30 m și nu conține inadiri la conductoarele electrice). Pe traseele orizontale comune, circuitele de iluminat se vor monta deasupra celor de curenți slabi.

INSTALATII ELETRICE PENTRU ILUMINATUL DE SIGURANȚĂ

Iluminat de securitate pentru evacuare:

S-a prevăzut iluminat de securitate pentru evacuare conform Normativului I7/11, art. 7.23.7. Corpurile de iluminat pentru evacuare trebuie amplasate astfel încât să se asigure un nivel de iluminare adecvat, lângă fiecare ușă de ieșire și în locurile unde este necesar să fie semnalizat un pericol potențial sau a unui echipament de siguranță.

Alimentarea iluminatului de securitate pentru evacuare este asigurat din acumulatori locale, cu dispozitive locale de comutare automată. Corpurile pentru iluminatul de evacuare sunt echipate cu lampa LED 8 W și acumulator local, cu autonomie 1h. Corpurile de iluminat pentru marcarea ieșirilor vor avea inscripția EXIT, iar cele pentru marcarea căilor de evacuare vor avea inscripționat o săgeată indicatoare.

Iluminat de siguranță pentru marcarea hidranților incendiu: (conform art. 7.23.11 din NP I7-2011) va fi asigurat de corpurile de iluminat de siguranță cu acumulatori incluși și autonomie de funcționare de cel puțin 1h, alimentate din circuitele de iluminat normal. Corpurile de iluminat pentru iluminatul destinat marcării hidranților interiori de incendiu se amplasează în afara hidrantului (alături sau deasupra) la maximum 2 m.

Iluminat de securitate pentru intervenții:

S-a prevazut iluminat de securitate pentru interventi Conform Normativului I7/11, art. 7.23.6. Corpurile de iluminat pentru interventie trebuie integrate in iluminatul normal al spatiilor respective, dar trebuie sa le asigure punerea in functiune la intreruperea iluminatului normal in timpul prevazut in tabelul 7.23.1.

Sursa de alimentare de securitate trebuie aleasa astfel incat sa intre in functiune in timpul mentionat in tabelul 7.23.1. si sa mentina alimentarea un timp min. de 1 h.

Iluminat de securitate impotriva panicii:

S-a prevazut iluminat de securitate impotriva panicii conform Normativului I7/11, art. 7.23.9. Avand in vedere ca spatii depasesc suprafata de 60 m, s-a prevazut iluminat de securitate impotriva panicii. Acesta se prevede cu comanda automata si manuala de punere in functiune dupa caderea iluminatului normal.

Corpurile de iluminat care au rol de securitate impotriva panicii se vor integra in iluminatul normal al spatiilor. Sursa de alimentare de securitate trebuie aleasa astfel incat sa intre in functiune in timpul mentionat in tabelul 7.23.1. si sa mentina alimentarea un timp min. de 1 h.

Iluminat de securitate pentru continuarea lucrului:

S-a prevazut iluminat de securitate pentru continuarea lucrului conform Normativului I7/11, art. 7.23.6. Corpurile de iluminat pentru interventie trebuie integrate in iluminatul normal al spatiilor respective, dar trebuie sa le asigure punerea in functiune la intreruperea iluminatului normal in timpul prevazut in tabelul 7.23.1.

Sursa de alimentare de securitate trebuie aleasa astfel incat sa intre in functiune in timpul mentionat in tabelul 7.23.1. si sa mentina alimentarea un timp min. de 3 h.

INSTALATIJA DE PRIZE MONOFAZATE

Tipurile de prize cat si racordurile electrice se vor realiza in concordanta cu planul de mobilare al incintei.

Toate prizele sunt prevazute cu contact de protectie si sunt protejate cu disjunctoare diferentiale, astfel incat orice defect sa realizeze scoaterea de sub tensiune a lor.

Prizele si racordurile electrice sunt dispuse pe circuite diferite in functie de gradul de importanta (pe circuite alimentate in caz de avarie de grupul electrogen si pe circuite alimentate normal).

Racordurile electrice sunt dispuse pe circuite independente, corespunzator gradului de importanta a acestora.

Toate circuitele de prize vor fi protejate la plecarea din tabloul electric cu intrerupatoare automate prevazute cu protectie automata la curenti de defect (PACD) de tip diferential (cu declansare la un curent de defect de 0,03 A) conform schemelor monofilare si specificatiilor de aparataj.

Se va evita instalarea circuitelor de prize pe suprafete calde (in lungul conductelor pentru distributia agentului termic), iar la incrucisarile cu acestea se va pastra o distanta minima de 12 cm. Pe traseele orizontale comune, circuitele de prize se vor monta deasupra celor de incalzire.

De asemenea, distanta intre circuitele de prize si cele de curenti slabi trebuie sa fie de minim 15 cm (daca portiunea de paralelism nu depaseste 30 m si nu contine inadiri la

conductoarele electrice). Pe traseele orizontale comune, circuitele de prize se vor monta deasupra celor de curenti slabi.

SISTEM DE DETECTIE SI SEMNALIZARE LA INCENDIU

Generalitati. Descrierea sistemului.

In conformitate cu cerintele SCENARIULUI DE SECURITATE LA INCENDIU si normativelor tehnice in vigoare a fost ales un sistem de detectie si alarmare la incendiu de tip analog-adresabil compus din urmatoarele echipamente principale:

- a. centrala de detectie, semnalizare si alarmare la incendiu;
- b. interfețe de comunicatii si control a altor instalatii, software programare;
- c. detectoare de fum si temperatura;
- d. sirene opto-acustice de exterior;
- e. sirene opto-acustice de interior;
- f. butoane de alarmare la incendiu;
- g. acumulatori 12V/24A

Sistemul va realiza urmatoarele functii:

- a. detectia incipienta a incendiului;
- b. alarmarea in cazul aparitiei unui eveniment cu indicarea zonei si adresa elementului de detectie si determinarea daca aceste semnale corespund unei conditii de alarma;
- c. semnalizare manuala a incendiului;
- d. detectia in cazul sabotajului sau defectului elementului de detectie;
- e. detectia in cazul defectarii liniei (buclei) de transmisie date;
- f. memorie nevolatila cu stocarea unui jurnal de evenimente de tip data/ora/eveniment;
- g. comunicatie digitala spre un dispecerat specializat pentru interventie;
- h. functionarea in cazul absentei tensiunii prin intermediul acumulatorilor de back-up;
- i. afisaj evenimente;
- j. comanda pornire motor grup generator;
- k. comanda intreruperii ventilatiei pe compartimente;
- l. monitorizarea si comanda electrovanei aferente pompelor pentru instalatia de limitare a incendiilor;
- m. comanda de hidranti;
- n. monitorizarea curgerii apei in instalatiile de hidranti;

In prezentul proiect, pentru instalatiile de detectie si semnalizare la incendii s-a ales o conexiune adresabila cu opt bucle deoarece ofera o redundanta a sistemului in caz de defect, elementele putand fi accesate, in mod alternativ prin ambele capete ale buclei iar fluxul de informatii nu va avea astfel de suferit.

Conexiunea adresabila permite alimentarea dispozitivelor conectate la bucla (pe aceleasi 2 fire) fie in 12Vc.c., fie in 24Vc.c.. Prin intermediul conexiunii adresabile fiecare dispozitiv conectat la linie este adresat periodic si poate transmite informatii catre echipamentul central sau poate primi comenzi de la acesta. Fiecare semnalizare de alarma primita la echipamentul central este asociata cu adresa dispozitivului care a generat-o. Astfel, printr-un singur racord (cablu), se pot centraliza informatii de la mai multe dispozitive.

Detectoarele adresabile alese pentru acest proiect au integrate doua izolatoare, cate unul pentru fiecare sens. Izolatoarele supravegheaza circuitele aflate de o parte si de alta si deconecteaza atunci cand detecteaza un scurtcircuit sau o intrerupere. Astfel sunt deconectate de la bucla numai dispozitivele de pe tronsonul defect.

Conexiunea adresabila permite atat comunicatia dintre echipamentul central si detectoare, cat si utilizarea unor dispozitive auxiliare care permit:

- Interfatarea cu echipamente de genul celor conventionale la magistrala adresabila;
- Distribuirea echipamentelor de comanda (pentru actionare in caz de alarma), precum sirene, indicatoare optice, relee pentru deconectarea tablourilor electrice, etc.

Pentru detectia si semnalizarea incendiului se va utiliza o centrala adresabila cu minim 8 bucle in vederea extinderii.

Elementele de detectie sunt detectoare de fum fotoelectrice adresabile (detectia fumului se face pe principiul camerei optice), detectoare de temperatura, sau combinate temperatura-fum.

Pentru semnalizarea manuala a incendiului se vor prevedea butoane adresabile de alarmare amplasate spre caile de evacuare din cladire, conform normativelor in vigoare: o persoana aflata in orice punct al parcarii sa nu se deplaseze mai mult de 30 m pentru a actiona un buton de incendiu. Butoanele de incendiu amplasate in apropierea usilor de iesire in caz de urgenta vor actiona printr-un releu suplimentar incorporat in buton deblocarea electromagnetilor amplasati pe usi.

Semnalizarea incendiului se va face cu sirene adresabile de interior amplasate de asemenea maniera incat sa fie auzite de o persoana aflata in orice punct al cladirii.

In vederea eliminarii unei posibile cauze de intretinere a focarului de incendiu se va recurge la deconectarea automata a alimentarii electrice in zona implicata, astfel protejand si echipamentul electric care poate fi deteriorat de incendiul in desfasurare.

Cu ajutorul modulelor adresabile de monitorizare si comanda ce se pot lega la bucelele de incendiu, se va putea interveni in actionarea instalatiilor de climatizare-ventilare oprind astfel circulatia aerului care poate facilita extinderea incendiului sau intoxicarea cu fum a oamenilor prezenti in cladire. Tot cu acestea se va putea comanda automat si instalatia de evacuare a fumului si a gazelor fierbinti, se va putea efectua deschiderea automata a cailor de evacuare a fumului si gazelor fierbinti limitand astfel efectele amintite. La sosirea pompierilor, acestia vor putea inchide caile de evacuare, reducand astfel aportul de oxigen in vederea cresterii eficientei interventiei.

Centrala de incendiu va transmite semnalele de alarma catre dispecerat.

Instalarea centralei se va face in incaperea dispecerat/centrala incendiu de la parter.

Centrala va fi montata utilizand mijloace adecvate (șuruburi+dipluri) pe o suprafata verticala plana, fara a se crea tensiuni mecanice. Se va asigura o stabilitate mecanica buna a fixarii pe perete / pe suprafata de montaj.

Unitatile de afisare si comanda si afisajele optice nu vor fi montate la o inaltime mai mica de 800 mm si nu mai sus de 1800 mm fata de suprafata de sprijin a utilizatorului.

Controlata de microprocessor va fi montata intr-o cutie de tabla protejata la coroziune si la sabotaj. In cutie va fi inclusa sursa de putere si va avea spatiul necesar pentru acumulatele de rezerva si pentru conexiunile necesare.

Sistemul de alarma la incendiu va avea surse de alimentare echipate cu acumulatori de back-up astfel incat sa asigure functionarea completa a acestuia pentru minim 48 ORE in absenta tensiunii de retea, cu sistemul armat si 30 MINUTE cu sistemul in alarma.

Unitatea centrala dotata cu microprocessor va avea o inalta siguranta in functionare prin:

- a. testare ciclica a functionarii intre procesorul coordinator si modulele functionale pentru evitarea defectarii acestora nesemnalizata;
- b. semnalizarea atingerii gradului critic de murdariri a detectorilor;
- c. prelucrare a semnalului in mod software pentru a verifica alarma sau defectul inaintea transmiterii lui la operator;
- d. posibilitatea memorarii nevolatile in centrala de alarma a unui jurnal de minim 256 de evenimente, cu data si ora evenimentului;
- e. posibilitatea comunicarii pe linie telefonica la un dispecerat specializat (optional);
- f. posibilitatea conectarii tastaturilor de mai multe tipuri, pe magistrala (tastatura LCD cu doua randuri x 16 caractere, tastaturi cu LED-uri);
- g. in caz de alarma se va semnaliza acustic alarma cu sirena incorporata la dispecerat si la distanta prin intermediul comunicatorului.

Centrala de incendiu va fi alimentata de la o retea de baza (tabloul electric general) cu cablu rezistent la foc tip NHXH F180/E30 3x1.5mm. Se interzice racordarea altor consumatori la circuitul de alimentare cu energie electrica a centralei de incendiu. Centrala de incendiu va fi alimentata dinaintea intrerupatorului general al TE G.

Camerele de supraveghere video prevazute in cadrul proiectului vor avea specificatiile de mai jos si vor trebui sa fie integrate in dispeceratul Politiei Locale.

Sistemul trebuie realizat sa functioneze independent si trebuie sa asigure vizualizarea in timp real si stocarea inregistrărilor in flux continuu la minim 25 de cadre pe secundă, pe o perioadă de minim 20 de zile, iar după această durată să se șteargă automat.

Se vor avea in vedere ca acest sistem sa:

1) asigure componentele hardware, aplicatii software, eventuale licențe necesare, bransamente electrice, suportii proprii de susținere camere.

2) livreze si sa conecteze toate camerele video prevazute in proiect intr-un punct din zona de executie, in care va prevedea montarea unui Echipament de retea – Switch. Legatura dintre camere video si switch se va realiza de către Executant cu cablu FTP Cat6 dacă distanța dintre camera si switch e mai mica de 100 m. Alfel se vor prevedea 2 puncte de concentrare cu doua Echipamente de retea – Switch.

3) sa instaleze de la punctul / punctele de concentrare pana la o extremitate a proiectului un link de fibra optica prin tubulatura subterana dedicata. Beneficiarul va asigura conexiunea din acest punct pana la dispeceratul de monitorizare video de la sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca de pe strada Moșilor, printr-o conexiune de tip Inel dark fiber.

4) integreze camerele instalate in sistemul de supraveghere a domeniului public, Milestone Xprotect Expert.

Specificatiile tehnice ale camerelor de supraveghere si arhitectura si cerințele minimale ale sistemului CCTV vor fi urmatoarele:

1. Camere video 4k

- dimensiunea minimă pentru senzorul optic standard de 4/3 inch;

- lentila varifocală cu o plajă de minim 30mm cu valoarea pentru un senzor de 4/3 inch pentru Wide (valoarea inferioară) de maxim 15 mm și pentru Tele (valoarea superioară) de minim 45mm, sau echivalent ; exemplu distanta focala de la 1 – 15 mm până la 45 – 100mm;

- compresie video h264 sau h265;

- rezoluție de înregistrare 3840x2160 pixeli cu minim 25 fps (cadre pe secundă);

- streaming multiplu;

- respectă standard ONVIF;

- iluminare infraroșu pentru o distanță de minim 30 de m;

- standard de protecție împotriva intruziunilor si a umidității ip66;

- standard de protecție la soc mecanic IK10;

- temperatura de operare de la -30 la +50 Celsius;

- memorie RAM minim 2GB;

- Echipamentele pot fi tip monobloc sau constituite din: corp camera (box, body etc.)

lentilă, cutie de protecție, iluminare infraroșu, etc.

2. Echipamente de rețea – Switch

- Switch-urile trebuie prevăzute si instalate in funcție de configurația din teren (numărul de camere și distanța dintre acestea);

- protocol PoE compatibil cu camerele video care urmează a fi integrate;

- comunicația cameră supraveghere – switch se va face prin cablu FTP cat 6 (minim);

- Structura va fi cu interfața SFP direct pe fibra optica;

- Switch-urile vor fi compatibile cu toate celelalte echipamente de rețea;

- echipamentele de rețea vor fi instalate în cutii metalice cu standard minim IP56;

- toate echipamentele folosite vor fi destinate uzului în exterior și vor îndeplini standarde ale temperaturii de operare de la -30 la +50 Celsius;

- dacă alimentarea camerelor video se va realiza folosind protocolul PoE, se va avea în vedere respectarea lungimii maxime a cablului FTP de 100m și faptul că beneficiarul nu agreează folosirea dispozitivelor de tip PoE/Range extender;

- executantul va asigura bransamentele electrice acolo unde acestea sunt necesare pentru funcționarea sistemului;

- Arhitectura sistemului va fi redundanta si se va realiza astfel încât avariile apărute la un echipament nu vor afecta funcționalitatea celorlalte echipamente din aceeași categorie (Inel de comunicare).

3. Înregistrator

- imaginile de la camerele video vor fi stocate pe un înregistrator care este un dispozitiv independent de tipul unui NVR (network video recorder) sau de tipul unui server cu VMS (video management system);

- înregistratorul va avea o lățime de bandă adaptată numărului de camere video instalate, astfel încât să fie asigurați 15Mbps pentru fiecare cameră video;

- capacitatea de stocare va fi stabilită astfel încât să fie suficientă pentru numărul de camere instalate pentru o perioadă de 20 de zile;

- la stabilirea capacității de stocare se va avea în vedere faptul că înregistrările video vor fi stocate la rezoluție standard 4k, 25 fps, codate h264 sau h265, calitate maximă (high quality), și va fi asigurat un bitrate de minimum 15Mbps pentru fiecare cameră în parte;

- stocarea va fi redundantă (RAID 5, RAID 6, etc...);

- rezoluția pentru vizualizarea „live” nu trebuie să fie mai mică de 1920x1080 pixeli;
- alimentarea cu energie electrică va avea echipamente de protecție la suprasarcină și sistem de backup pentru minim 30 de minute;

- locația în care va fi instalat înregistratorul va fi aleasă în așa fel încât să nu se genereze costuri suplimentare pentru beneficiar;

4. Rețea

- rețeaua sistemului de supraveghere video este independentă;
- comunicația cameră video – switch se face prin intermediul cablului FTP minim cat6;
- comunicația între echipamentele active de rețea (switch-uri) precum și între switch-uri și înregistrator se face prin intermediul fibrei optice;

- comunicația între înregistrator și serverele Sistemului de supraveghere a domeniului public Cluj-Napoca se va realiza prin intermediul fibrei optice;

- rețelele vor fi realizate astfel încât să fie asigurați 15Mbps lățime de bandă pentru fiecare cameră video;

- rețelele de date vor fi independente, cu legături fizice.

5. Integrare

- sistemul de supraveghere va fi integrat în Sistemul de supraveghere a domeniului public Cluj-Napoca, ale cărui servere se află în sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca de pe strada Moșilor nr. 3;

- integrarea presupune asigurarea vizualizării live a imaginilor prin intermediul VMS-ului folosit de către Sistemul de supraveghere a domeniului public Cluj-Napoca, precum și posibilitatea de a salva/ exporta imagini din sistemul care urmează a fi instalat;

- la realizarea integrării se va avea în vedere VMS-ul folosit de către Sistemul de supraveghere a domeniului public Cluj-Napoca – Milestone X Protect;

- executantul va asigura și va suporta costul eventualelor licențe necesare integrării;

- nu se va folosi spațiu de stocare folosit de către Sistemul de supraveghere a domeniului public Cluj-Napoca existent;

- nu se va folosi infrastructura de transport de date dinspre oraș către Sistemul de supraveghere a domeniului public Cluj-Napoca;

- infrastructura de transport de date trebuie să fie independentă, de tipul dark fiber;

- arhitectura sistemului trebuie realizată astfel încât să funcționeze ca un sistem independent care va putea fi controlat prin intermediul platformei VMS Milestone X Protect folosită de către Sistemul de supraveghere a domeniului public Cluj-Napoca.

6. Arhitectura sistemului de supraveghere video CCTV

Arhitectura sistemului trebuie realizată astfel încât să funcționeze ca un sistem independent care va putea fi controlat prin intermediul platformei VMS Milestone X Protect folosită de către Sistemul de supraveghere a domeniului public Cluj-Napoca.

Camerele video vor transmite imagini prin intermediul cablului FTP către switch/switchuri care distribuie mai departe semnalul prin intermediul fibrei optice spre un înregistrator (NVR sau server cu VMS) situat în dispeceratul de la sediul Primăriei Municipiului Cluj-Napoca de pe strada Moșilor nr. 3.

PROTECȚIE CONTRA ȘOCURILOR ELECTRICE

Pentru protecția împotriva socurilor electrice se va folosi o schemă de tip TN-S. Se va monta o bară de egalizare a potențialelor BEP din cupru, de dimensiuni 20x10x500 mm prevăzută cu borne pentru racordarea conductoarelor de echipotențializare, la care se vor lega:

- conductorul principal de legare la pământ al tabloului general
- masele aparatelor fixe
- fundația clădirii
- conductele instalațiilor de apă, gaz, încălzire dacă ele sunt metalice
- elementele metalice ale construcției
- instalația de paratrâznet
- părți ale instalațiilor montate pe terasă sau a unor elemente metalice (antene).

Se vor lega toate carcusele receptoarelor prin conductoare de protecție legate la pământ alimentate în sistem L-N-PE. La BEP se conectează prin conductoare de cupru de secțiune 16 mm², conductele de apă rece, conductele de apă caldă, conductele de încălzire (tur, retur), conducta de gaz în care în care acestea sunt metalice, instalația de curenți slabi, instalația electrică (prin dispozitiv de protecție la supratensiuni montat în tabloul electric general). Conductoare de echipotențializare se conectează la conducte prin intermediul unor brățări metalice, prin contact direct. Bara de egalizarea a potențialelor se va lega la priza de pământ a instalației electrice printr-un conductor de cupru 16 mm².

Legăturile echipotențiale se realizează pentru obiectele metalice exterioare dacă ele se află mai aproape de conductorul de coborâre decât distanța de securitate S (întotdeauna dacă $S < 1m$), pentru coloane de gaz (când $S < 3m$) și pentru antene (când $S < 10m$).

Legăturile se realizează între conductorul de coborâre și:

- jgheabul orizontal metalic a apelor pluviale
- alte elemente metalice de pe lângă traseul coborârii (geamuri metalice)

Aceste legături se realizează cu ajutorul pieselor de racordare plat-plat, bucăți de platbandă, fără a găuri conductoarele de coborâre. Deoarece protecția diferențială lucrează împreună cu protecția prin legare la PE este nevoie de legături electrice foarte bune la conductorul de protecție.

Înainte de punerea în funcțiune a instalației se va verifica rezistența de dispersie a prizei de pământ care trebuie să fie mai mică de 1 Ω .

Pentru protejarea utilizatorilor împotriva socurilor electrice prin atingere indirectă, conform art. 4.1.3./I7, s-au prevăzut prize cu contact de protecție, contact de protecție ce este legat la bara PE a tabloului electric, aceasta este legată la bara de egalizare potențial care, la rândul ei este legată la priza de pământ. Suplimentar toate carcusele metalice ale tablourilor electrice, echipamentelor și ale aparatele de iluminat situate în medii umede se vor lega la conductorul de protecție PE.

În tablou, pe circuitele de iluminat și prize, sunt prevăzute întreruptoare automate echipate cu dispozitive de protecție diferențială de 30 mA pentru protecția împotriva atingerilor directe, conform art. 4.1.2./I7.

PRIZA DE PAMANT

Priza de pamant prevazuta este naturala, inglobata in structura cladirii si este realizat cu conductor OLZn 40 mm, utilizandu-se structurile suport pentru stalpii metalici si armaturile montate in radierul cladirii unite intre ele cu conductor de otel beton.

Toate partile metalice din cladire - tevi, jgheaburi, grinzi, profile - vor fi conectate la priza de pamant prin legaturi de echipotentializare.

La priza de pământ se vor lega prin conductorul de protecție PE toate elementele metalice ale clădirii, fundația, instalația de paratrăsnet, tabloul electric general. La executarea instalației se vor respecta cu strictețe măsurile prevăzute în Normativ I7-11 cap.6. Toate elementele metalice care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar care pot ajunge în mod accidental sub tensiune, se vor lega la conductorul de protecție.

INSTALAȚIA DE PARATRĂZNET

Conform evaluărilor făcute pe baza normativului I7/ 2011, cladirea necesită un nivel de protecție gradul intarit III. Pentru aceasta s-a optat pentru realizarea unei instalatii de paratrâznet cu dispozitiv PDA, cu montare pe un catarg deasupra acoperisului avand conductoarele de coborare conectate la priza de pamant a cladirii. Avand in vedere marimea cladirii se va monta in paralel cu cea mai inalta parte a cladirii pe o tija de 5 metri inaltime un dispozitiv de captare echipat cu PDA tip Prectron sau echivalent cu avans de amorsare de 25 microsecunde.

Valoarea rezistenței de dispersie a prizei de pământ va fi sub 1 Ω . Instalația de paratrăsnet se va lega la priza de pământ prin intermediul a doua piese de separatie. Fiecare coborâre va fi prevăzută cu piese de separatie.

SIGURANȚA ȘI SĂNĂTATEA ÎN MUNCĂ

La executarea instalației se vor respecta cu strictețe măsurile prevăzute în Normativ I7/2011 si legea 319/06. Toate elementele metalice care în mod normal nu sunt sub tensiune, dar care pot ajunge în mod accidental sub tensiune, se vor lega la conductorul de protecție. Aparatajul electric și corpurile de iluminat vor fi verificate, astfel ca la punerea lor sub tensiune să nu apară pericol de soc electric. Este interzis a se pune sub tensiune instalația neverificată sau provizorie. Pentru executarea lucrărilor la înălțime se vor utiliza exclusiv schele sau platforme mobile, fiind interzisă utilizarea scârilor.

MASURI PSI

Instalația va fi executată conform normativului I7/2011. Nu au fost folosite materiale combustibile. Nu se va lucra cu instalatia protejata cu intrerupatoare improvizate. La nevoie întreaga instalație se poate deconecta (vezi schema monofilară). Se prevăd stingătoare cu praf pentru tablouri. Se interzice modificarea fără acordul proiectantului a caracteristicilor protecției (la suprasarcină și la scurtcircuit). Electricienii de exploatare și operatorii autorizați vor fi instruiți asupra măsurilor de prevenire și combatere a incendiilor în condițiile concrete ale locului de muncă. In cazul izbucnirii unui incendiu la instalația electrică, aceasta va fi deconectată imediat, luându-se măsuri de localizare și stingere a acestuia.

DISPOZIȚII FINALE

Lucrările de execuție la instalația electrică vor fi efectuate numai de către Electricienii autorizați minim gradul II. În conformitate cu Legea 10/95 și cu HG925/95 beneficiarului îi revine responsabilitatea verificării proiectului la exigența Ie (a, b, c, d, e, f,g)

VENTILARE

În scenariul 1 -parcare puternic ventilata natural, insemnand costuri mai reduse la instalatii. Avantajele scenariului 1 sunt ca in conformitate cu NP 127 se poate renunta la instalatia de sprinklere si la ventilatoarele de desfumare si introducere aer de compensare care ar ridica costurile.

Instalatii de incalzire

Incaperile cu destinatia de grupuri sanitare se vor incalzi cu radiatoare electrice de perete.

Instalatii de ventilare si desfumare

Ventilarea celor doua subsoluri de parcare se va realiza prin ventilatie naturala prin curti de lumina dispuse perimetral. Ventilarea nivelurilor supraterrane se va realiza deasemenea natural prin deschiderile perimetrare existente in fatada.

Incaperile cu destinatia de spatii tehnice, grupuri sanitare si oficiu se vor ventila mecanic prin intermediul unor ventilatoare proprii actionate de pe iluminat sau cu programator orar.

Instalatii de presurizare

Introducerea aerului de presurizare in incaperile tampon aferente caselor de scara si in casele de scara subterane, se va realiza prin sisteme independente, conform Normativ P118 - 99 art. 2.5.28 si 2.5.30, Normativ NP 127 - 09, art. 91 si SREN 12101 - 6 / 2007.

Evacuarea mecanica a fumului din casele de scara nu este admisa. Casa de scara supraterrana este prevazuta cu ferestre, ca urmare nu are nevoie de desfumare natural-organizata. Fiecare sistem de presurizare va fi format din:

- priza de aer montata in exteriorul cladirii;
- ventilator de introducere conectat la un senzor de presiune diferentiala astfel incat sa fie mentinuta in incaperea tampon o suprapresiune de 45 de Pa (luând in calcul coeficientii de scurgere prin neetanseitati);
- tubulatura de introducere rezistenta la foc minimum 1 ora;
- grile de admisie sas la fiecare nivel ;
- voleti de introducere motorizati montati pe tubulatura, in pozitie "inchis" in asteptare;
- senzor de presiune diferentiala

Incaperile tampon au fost ventilate in suprapresiune prin intermediul ventilatoarelor de presurizare montate pe acoperis.

Tubulatura va avea rezistenta la foc de minim 60 minute.

Măsuri de protecție a muncii și de prevenire și stingere a incendiilor

Se vor aplica de către executant la punerea în operă și de către beneficiar în timpul exploatării măsurile curente de protecția muncii și normele tehnico-sanitare, conform prevederilor din actele normative existente în vigoare.

La elaborarea prezentului proiect s-au avut în vedere normativele și prescripțiile privind protecția muncii și prevenirea și stingerea incendiilor.

Pe tot parcursul execuției lucrărilor, precum și în activitatea de exploatare și întreținere a instalațiilor proiectate se va urmări respectarea cu strictețe a prevederilor actelor normative,

precum și luarea tuturor măsurilor necesare pentru evitarea oricăror accidente. Responsabilitatea privind organizarea șantierului și a procesului de producție pentru evitarea accidentelor de orice fel revine în întregime antreprenorului.

Obligativitatea dotărilor din timpul exploatării revine în exclusivitate beneficiarului care are și responsabilitatea informării cu privire la schimbările de legislație în acest domeniu.

Măsuri de protecție a muncii:

- a. Locul de munca va fi curat de materialele nefolositoare, luminat și bine ventilat.
- b. Uneltele folosite vor fi în perfecta stare.
- c. Aparatele electrice vor fi în perfecta stare.
- d. Iluminarea locului de munca cu lampi portative se va face de la o sursă de 24V.
- e. Lucrările de sudură se vor efectua de muncitori specializați care vor folosi echipamente de protecție.
- f. Spargerea gaurilor în planșee, pereți, precum și realizarea de santuri în pereți se vor executa cu echipamente adecvate (ochelari de protecție).
- g. Uneltele pneumatice folosite la înălțimi mai mari de 1,5 m, vor fi folosite numai pe schele construite în conformitate cu normele în vigoare.

Rezemarea materialelor lungi (tevi, profile, etc.) de pereți este interzisă.

SCENARIUL RECOMANDAT DE CĂTRE ELABORATOR

Scenariul recomandat și detaliat în cadrul studiului de fezabilitate de către elaboratorul documentației este **Scenariul 1**, deoarece acesta presupune restructurarea totală și unitară a ansamblului și amenajarea unui spațiu public de calitate. Soluțiile propuse urmăresc o abordare unitară, cu o atenție deosebită îndreptată asupra unificării diferitelor zone funcționale existente sau nou create, eliminarea barierelor vizuale și deschiderea perspectivelor spre și dinspre parc, crearea unei bariere verzi spre zona de cimitir. Prin amenajările propuse se dorește crearea unor spații verzi și pietonale de calitate, confortabile pentru pieton cu o atenție deosebită îndreptată către persoanele cu dizabilități, valorificarea fondului construit existent, modernizarea iluminatului public, extinderea și modernizarea rețelelor, dotarea cu mobilier urban de calitate, amenajarea unui ochi de apă în cadrul parcului, amenajarea unui parc destinat câinilor, un pavilion destinat unor activități diverse în cadrul parcului nou propus și

Scenariul propus presupune o restructurare totală a amplasamentului și ofera soluții integrate care vor transforma zona studiată într-un nucleu atractiv atât pentru locuitorii municipiului Cluj-Napoca cât și pentru vizitatori.

- echiparea și dotarea specifică funcțiunii propuse.

Pe amplasament există toate rețelele edilitare publice necesare pentru funcționarea obiectivelor propuse. Există rețeaua publică de energie electrică și gaze naturale, telecomunicații, alimentare cu apă și canalizare. Se propune reabilitarea rețelei publice de iluminat exterior și asigurarea unui sistem de irigații pentru spațiile verzi amenajate. Se propune realizarea unui sistem de rețea subterană de la bransament pentru pavilion și grupurile sanitare ecologice, în care să fie transpuse rețelele electrice, de apă-canal, și altele asemenea. Toate rețelele vor fi pozate îngropat.

Obiectul 1 „Zona de recreere Gheorghe Dima vest” și Obiectul 2- „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B”. Pe

amplasament exista retea de apa si canalizare, retea aeriana de electricitate, retea supraterana de gaz, retea de telecomunicatii, un hidrant exterior inspre blocul de la numărul 39A.

Listele de dotări utilaje și echipamente este anexată prezentei documentații.

3.3. Costurile estimative ale proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune:

- costurile CapEx estimate pentru realizarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune, cu luarea în considerare a costurilor unor proiecte similare ori a unor standarde de cost pentru proiecte similare corelativ cu caracteristicile tehnice și parametrii specifici proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune;
- costurile estimative de operare pe durata normată de viață/de amortizare a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune. Nu este cazul

3.4. Studii de specialitate, în funcție de categoria și clasa de importanță a construcțiilor, după caz, și, dacă sunt disponibile în etapa de elaborare a studiului de fezabilitate:

- studiu topografic;
Studiu topografic 5623/2023, executat Stana Dan-Ion
- studiu geotehnic și/sau studii de analiză și de stabilitate a terenului;
Studiu geotehnic nr. 216/2023 – S.C. Soil Testing SRL Cluj-Napoca, ing Ali Ghbech
Referat privind verificarea tehnica de calitate la cerinta Af a studiului geotehnic „P.U.D. pentru zona de recreere Gheorghe Dima Vest, pe amplasamentul din mun. Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima”, nr. 33-39, jud. Cluj, 216/2023, nr. 31111 din data de 25.10.2023.
- studiu hidrologic, hidrogeologic; nu este cazul
- studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată pentru creșterea performanței energetice; nu este cazul
- studiu de trafic și studiu de circulație; nu este cazul
- raport de diagnostic arheologic preliminar în vederea exproprierii, pentru obiectivele de investiții ale căror amplasamente urmează a fi expropriate pentru cauză de utilitate publică; nu este cazul
- studiu peisagistic în cazul obiectivelor de investiții care se referă la amenajări spații verzi și peisajere; nu este cazul
- studiu privind valoarea resursei culturale; nu este cazul
- studii de specialitate necesare în funcție de specificul investiției. nu este cazul

3.5. Grafice orientative de realizare a cheltuielilor cu investiția, dacă sunt aplicabile în această etapă a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

Anexate prezentei documentatii.

4. Analiza fiecărui/fiecărei scenariu/opțiuni tehnico-economic(e) propus(e)

4.1. Prezentarea cadrului de analiză, inclusiv specificarea perioadei de referință și prezentarea scenariului de referință

La nivelul Analizei economice realizate, variabilele critice identificate (care pot avea variații pozitive și negative) au fost cele legate de :

> costurile investitiei (o variatie cu +/- 10 % - costuri suplimentare pe parcursul proiectului, față de cele înscrise în devizul de lucrări și bugetul proiectului).

> Costurile de operare pe orizontul de timp analizat - 15 ani (o variatie cu +/-10 % a costurilor de operare).

> Venituri din exploatare pe orizontul de timp analizat - 15 ani (o variatie cu +/-10 % a veniturilor din exploatare).

Indicatorii luați în calcul pentru analiza sensibilității sunt:

> Rata internă de rentabilitate RIRE

> Valoarea net actualizată VNAE

Analiza de sensibilitate constă în calcularea pentru fiecare variabilă a indicelui de sensibilitate IS și a indicelui critic (switching value) – SV.

Indicele de sensibilitate este de fapt un coeficient de elasticitate care ne arata cu câte procente se modifică parametrul studiat în cazul modificării cu un procent a variabilei. Dacă acest indice este mai mare decât 1 respectiva variabilă este purtătoare de risc.

O valoare mică a SV pentru o variabilă ne indică un risc legat de acea variabilă: o abatere mică de la valoarea medie pune în pericol rentabilitatea investiției. Cu cât indicele critic este mai mare cu atât riscurile sunt mai reduse.

1. Identificarea variantelor de intrare susceptibile a avea o influență importantă asupra rentabilității proiectului

Pentru analiza de față s-au luat în calcul următoarele variabile:

> costurile investitiei (Varianta 0)

> Costurile de operare pe orizontul de timp analizat - 15 ani (scenariul 1)

> Venituri din exploatare pe orizontul de timp analizat - 15 ani (scenariul 2)

2. Formularea ipotezelor privind abaterile variabilelor de intrare dela valorile probabile.

Pentru fiecare din aceste variabile a fost considerată ipoteza unei abateri considerabile de la valoarea medie stabilită în secțiunile anterioare (analiza financiară), abateri exprimate procentual.

Aceste abateri sunt privite dintr-o perspectivă pesimistă, urmând ca prin intermediul graficelor de tip PLOT să se analizeze abaterile și din perspectivă optimistă.

- Pentru costul investiției s-a estimat o creștere cu 1%

- Pentru costurile de operare s-a estimat o creștere cu 1%

- Pentru veniturile din exploatare s-a estimat o scădere cu 1%

3. Recalcularea valorilor indicatorilor de performanță în ipoteza realizării abaterilor prognozate Din analiza influenței separate asupra indicatorilor cheie de performanță se deduc următoarele:

- Proiectul prezintă o sensibilitate mai ridicată la creșterea valorii investiției și la scăderea veniturilor din exploatare

- Proiectul prezintă o sensibilitate mai mică la creșterea costurilor de operare

Varianta 0:

Din analiza analiza influenței în plus sau în minus a valorii economice a investiției cu procente cuprinse între 1% și 10% (graficele de influența individuala - grafice de tip PLOT)

rezultă ca atât VANE cât și RIRE au o modificare supraunitară și direct proporțională raportată la variabila analizată.

Indiferent de modificarea costului investiției, în senul creșterii RIRE nu este afectată, respectiv nu scade sub pragul de 5,5%

Deasemenea VNAE nu este afectată de creșterea valorii investiției, întrucât nu ajunge la valoarea zero.

Varianta medie și Varianta maxima:

Conform analizei variației cu +/- 10% a costurilor economice pe durata de referință a obiectivului (15 ani) s-au constatat următoarele:

Indiferent de modificarea costurilor economice de operare, în senul creșterii, RIRE nu este afectată, respectiv nu scade sub pragul de 5,5%.

De asemenea VNAE nu este afectată de creșterea costurilor economice de operare, întrucât nu ajunge la valoarea zero.

Analiza scenariilor calculate releva faptul ca indicatorii economici sunt pozitivi chiar la o variatie semnificativa a variabilelor identificate, aspect care certifica faptul ca investitia este rentabila din punct de vedere economic la nivelul comunitatii locale si la nivel de societate.

4.2. Analiza vulnerabilităților cauzate de factori de risc, antropici și naturali, inclusiv de schimbări climatice, ce pot afecta proiectul de parteneriat public-privat/de concesiune

Proprietarul investiției, Primăria Mun. Cluj-Napoca prin Serviciul Public de Interes Local Pentru Administrarea Parcarilor își asumă obligația de a menține infrastructura realizată la parametri optimi de funcționare pe durata de viață a investiției și implicit de a gestiona potențialele riscuri care pot apărea atât pe perioada de implementare a investiției, cât și pe perioada de operare a investiției.

Riscuri tehnice — apreciem ca fiind minime din următoarele considerente:

Această categorie de riscuri depinde direct de modul de desfasurare al activităților prevăzute în planul de acțiune al proiectului, în faza de proiectare sau în faza de execuție:

- a) Etapizarea eronată a lucrărilor;
 - b) Executarea defectuoasă a unei/unor părți din lucrări;
 - c) Nerespectarea normativelor și legislației în vigoare ;
- Administrarea acestor riscuri constă în :

a) În planificarea logică și cronologică a activităților cuprinse în planul de acțiune au fost prevăzute marje de eroare pentru etapele mai importante ale proiectului;

b) Responsabilul tehnic se va implica direct și va supraveghea atent modul de execuție al lucrărilor, având o bogată experiență în domeniu; se va implementa un sistem foarte riguros de supervizare a lucrărilor de execuție .

0) Se va urmări încadrarea proiectului în standardele de calitate și în termenele prevăzute ;

d) Se va urmări respectarea specificațiilor referitoare la materialele, echipamentele și metodele de implementare a proiectului;

Proiectul este adaptat normelor tehnologice și măsurilor recomandate de Uniunea Europeană și legislația națională. Din punct de vedere al realizării efective a investiției, proiectantul va fi prezent pe șantier de câte ori este necesară modificarea soluției prevăzute inițial în documentația tehnică a lucrării pentru a se verifica necesitatea modificării solicitate și

adaptarea la condițiile de amplasament a lucrărilor noi de executat.

Inspectia de Stat in Construcții este instituția de control din fiecare judet care are dreptul și obligatia de a verifica stadiul de executie al lucrărilor și modul în care se respectă condițiile de calitate a acestora.

Constructorul are obligația de a numi pentru fiecare lucrare un specialist, responsabil tehnic cu executia lucrărilor —autorizat, care va avea sarcina să asigure condițiile necesare ca fiecare etapă de execuție să se facă cu respectarea condițiilor de calitate a lucrărilor dar și respectarea graficului de execuție al lucrărilor contractate implicit cu respectarea termenilor de execuție.

Riscuri instituționale — nu sunt, deoarece, au fost obtinute Certificatul de urbanism și restul avizelor și acordurilor solicitate în certificatul de urbanism.

Riscuri legale — sunt minime: Legislatia in domeniul investitiilor, in procesul de aliniere la legislatia europeana seperfectioneaza;

Analiza riscului s-a facut pe baza unei evaluari calitative datorita imposibilitatii de a previziona cu exactitate modificarea unei variabile critice.

Riscuri identificate	Consecinte	Masuri de administrare a riscurilor
Riscuri de amplasament		
1. Aprobări Nu pot fi obtinute toate aprobarile necesare sau pot fi obtinute cu conditionari neasteptate.	Majorarea costurilor si a timpului necesar pentru realizarea proiectului.	Inainte de inceperea proiectului, autoritatea publica face o investigare în detaliu a aprobărilor necesare.
2. Organizare a executiei Pregatirea executiei anumitor lucrări de construcție are ca rezultat un cost mult prea mare și necesită un timp cu mult peste termenii contractuali	Majorarea costurilor si a timpului necesar pentru realizarea proiectului.	Promotorul proiectului isi va mobiliza resursele pentru a acoperi costurile pentru conditii dificile de executie a lucrărilor.
Riscuri de proiectare, construcție și recepție a lucrărilor proiectului		
3. Proiectare Riscul ca proiectul tehnic și detaliile de executie sa nu poata permite asigurarea executiei lucrărilor la costul anticipat.	Creștere pe termen lung a costurilor suplimentare sau imposibilitatea aplicării unor solutii tehnice propuse.	Promotorul și proiectantul, decid asupra schimbării soluțiilor tehnice astfel încat costurile suplimentare să se încadreze în capitolul „Diverse și neprevăzute“.
4. Construcție —Riscul descoperirii în timpul executiei a necesitatii unor noi lucrări suplimentare —Riscul de aparitie a unui eveniment pe durataconstrucției, eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acesteia la termen și la costul estimat.	Intârziere în implementare și majorarea costurilor.	Promotorul și proiectantul, decid asupra schimbării soluțiilor tehnice astfel încat costurile suplimentare să se încadreze în capitolul „Diverse și neprevăzute“. Investitorul, în general, va intra într-un contract cu durata și valoare fixe. Constructorul trebuie sa aiba resursele și capacitatea tehnica de a se încadra in conditiile de executie.
5. Intretinere și reparare Calitatea lucrărilor sa fie necorespunzatoare avand ca rezultat cresterea peste anticipări a costurilor de întreținere și reparații.	Cresterea costului cu efecte negative asupra serviciilor furnizate.	Investitorul poate gestiona riscul prin contracte pe termen lung corespunzator calificării și avand capacități materiale și resurse suficiente. De asemenea, în faza de derulare a achiziției pentru lucrările de construcții, va solicita: - criterii minime referitor la experiența firmei de construcții Articolul 29, Legea 10/1995, privind calitatea în construcții

		- Asigurarea unei perioade de garanție pentru lucrările realizate de minim 5 ani
6. Riscuri antropice	Riscurile antropice țin de utilizarea improprie a parcării și distrugerea accidentală, sau intenționată a acesteia, sau a echipamentelor ce o deservesc	Pot fi prevenite prin faptul că va exista personal angajat, ce asigură paza parcării.
7. Riscuri naturale	Amplasamentul studiat este situat în afara zonelor cu risc natural.	Structura de rezistență fiind proiectată în concordanță cu normele și legislația în vigoare, asigură o rezistență și durabilitate crescute în timp ale investiției.
8. Riscuri generate de schimbări climatice		

4.3. Situația utilităților și analiza de consum, dacă sunt aplicabile în această etapă de elaborare a studiului de fezabilitate și cu condiția să nu constituie responsabilitatea partenerului privat într-o etapă ulterioară a realizării proiectului:

- necesarul de utilități și de relocare/protejare, după caz;
- soluții pentru asigurarea utilităților necesare.

Pe amplasamentul studiat, în momentul de față se regasesc trasee subterane ale instalațiilor de alimentare cu apă, canalizare menajera și canalizare pluvială. În vederea realizării obiectivului de investiții, se vor întocmi proiecte de deviere a rețelelor de pe amplasamentul viitoarei construcții. Se vor realiza documentații de specialitate, în acest sens, se vor obține avizele și acordurile necesare de la regiile furnizoare și se vor realiza devierile înainte de începerea execuției la infrastructura construcției propuse.

Asigurarea alimentării cu apă potabilă se va face prin realizarea unui bransament la rețeaua strădală existentă în zonă. Pentru alimentarea hidranților interiori și a perdelei de apă amplasată pe rampele auto, se va realiza în cadrul construcției propuse un rezervor subteran de apă.

Debitul necesar de apă menajera

$Q_{\text{orar max}} = 0,13 \text{ m}^3/\text{h} = 0,03 \text{ l/s}$

Debit canalizare menajera evacuate

$Q_{\text{u orar max}} = 0,13 \text{ m}^3/\text{h}$

Debit canalizare pluvială evacuat $Q_c = 39,52 \text{ l/s}$

Debit necesar pentru stingere incendiu

Hidranți interior = 4.2 l/s

Hidranți exterior = 15 l/s

Drencere (sprinklere deschise) = 3.25 l/s

Conform art 13.31 - P118/2 referitor la stabilirea simultaneitatilor, primele 30min funcționează hidranții interior iar în următoarele 180 min hidranții exterior. În concluzie debitul de apă ce trebuie asigurat pentru hidranți interior și exterior este de 15 l/s.

Asigurarea curentului electric se face prin realizarea unui bransament la rețeaua de alimentare publică, existentă în zonă. Consumul de curent electric estimat: cca. 3 500 kW / luna

Evacuarea apelor menajere uzate se va face prin realizarea unui racord la rețeaua de canalizare publică, existentă în zonă. Apele meteorice vor fi și ele deversate în rețeaua de canalizare, după ce vor fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

4.4. Sustenabilitatea realizării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune:

Sustenabilitatea investiției este dată de posibilitatea de amortizare a investiției, după darea în funcțiune, prin perceperea unor tarife de parcare orare, respectiv prin posibilitatea realizării de abonamente pe perioade de timp de până la un an pentru obiectul 2 de investiție.

Bugetul local al municipiului poate asigura fondurile necesare realizării investiției.

a) impactul social și cultural, egalitatea de șanse;

Impactul social al investiției asupra populației riverane este unul pozitiv, prin diminuarea stres-ului generat de lipsa acută a locurilor de parcare. Dacă înainte de realizarea investiției se parca impropriu și la întâmplare pe aleile existente, după realizarea acestuia, utilizatorii zonei au posibilitatea de a solicita abonamente de parcare, ceea ce le asigură existența unui loc liber de parcare oricând.

Egalitatea de șanse este asigurată prin faptul că oricine poate solicita un abonament de parcare, indiferent de poziție socială, sau alte considerente, există locuri de parcare special amenajate pentru persoanele cu dizabilități locomotorii, precum și 2 locuri de parcare pentru mașinile electrice cu o stație de încărcare rapidă.

Propunerea include locuri de parcare destinate persoanelor cu dizabilități (conform normelor aflate în vigoare), locuri de parcare dedicate femeilor gravide și persoanelor ce au copii sub 5 ani dizabilități (conform normelor aflate în vigoare), locuri de parcare pentru vizitatori și locuri de parcare dedicate celor care își achiziționează abonament.

b) estimări privind forța de muncă ocupată prin realizarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune: în faza de realizare, în faza de operare;

Număr de locuri de muncă create în faza de execuție;

Nu se creează locuri de muncă în faza de execuție. Execuția se va realiza sub antrepriza unei firme de construcții care are angajați și asigură tot personalul necesar execuției lucrării.

Număr de locuri de muncă create în faza de operare. În faza de operare se vor crea 6 locuri de muncă.

c) impactul asupra factorilor de mediu, inclusiv impactul asupra biodiversității și a siturilor protejate, după caz;

În zona studiată nu există specii protejate, asupra cărora realizarea investiției ar putea avea vreun efect negativ. La proiectarea investiției, în timpul execuției și în exploatarea lor se vor lua toate măsurile necesare pentru a asigura un impact minim asupra factorilor de mediu.

d) impactul proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune raportat la contextul natural și antropic în care acesta se integrează, după caz.

Amplasamentul studiat se află în afara zonelor de protecție naturală. Impactul realizării acestuia asupra mediului înconjurător este minim, fiind o construcție cu destinația de parking

auto. Masinile stationand in cadrul acestuia. Sistemul de incalzire face parte din sistemele de incalzire verzi, deci nici sub acest aspect nu dauneaza mediului inconjurator.

Impactul asupra factorului antropic este unul pozitiv, prin asigurarea unui serviciu necesar in zona studiata, a unui aspect exterior placit si a majorarii suprafetei de spatiu verde.

4.5. Analiza cererii de bunuri și servicii, care justifică dimensionarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

Din datele existente, cererea de parcare in cadrul municipiului este in continua crestere, multe din parkingurile existente au o acoperire de 80% din abonamente. Tinand cont de acest lucru este mai mult decat evident ca exista o cerere crescuta pentru acest tip de dotari pe raza municipiului Cluj-Napoca.

4.6. Analiza financiară, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță financiară: fluxul cumulat, valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate estimată; sustenabilitatea financiară la nivelul de model financiar indicativ - nu este cazul

4.7. Analiza economică, inclusiv calcularea indicatorilor de performanță economică: valoarea actualizată netă, rata internă de rentabilitate estimată și raportul cost-beneficiu sau, după caz, analiza cost-eficacitate la nivelul de model financiar indicativ - nu este cazul

4.8. Analiza de senzitivitate²) Prin excepție de la prevederile pct. 4.7 și 4.8, în cazul proiectelor de parteneriat public-privat/de concesiune a căror valoare totală estimată nu depășește pragul pentru care documentația tehnico-economică se aprobă prin hotărâre a Guvernului, potrivit prevederilor Legii nr. 500/2002 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, se elaborează analiza cost-eficacitate. - nu este cazul

4.9. Analiza de riscuri, măsuri de prevenire/diminuare a riscurilor în măsura în care sunt aplicabile în această etapă a realizării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

Proprietarul investiției, Primăria Mun. Cluj-Napoca prin Serviciul Public de Interes Local Pentru Administrarea Parcarilor își asumă obligația de a menține infrastructura realizată la parametri optimi de funcționare pe durata de viață a investiției și implicit de a gestiona potențialele riscuri care pot apărea atât pe perioada de implementare a investiției, cât și pe perioada de operare a investiției.

Riscuri tehnice — apreciem ca fiind minime din următoarele considerente:

Această categorie de riscuri depinde direct de modul de desfasurare al activităților prevazute în planul de acțiune al proiectului, în faza de proiectare sau în faza de execuție:

- a) Etapizarea cronată a lucrărilor;
- b) Executarea defectuoasă a unei/unor părți din lucrări;
- c) Nerespectarea normativelor si legislației in vigoare ;

Administrarea acestor riscuri constă în :

- a) In planificarea logică si cronologică a activităților cuprinse în planul de acțiune au fost

prevăzute marje de eroare pentru etapele mai importante ale proiectului;

b) Responsabilul tehnic se va implica direct și va supraveghea atent modul de execuție al lucrărilor, având o bogată experiență în domeniu; se va implementa un sistem foarte riguros de supervizare a lucrărilor de execuție .

o) Se va urmări încadrarea proiectului în standardele de calitate și în termenele prevăzute ;

d) Se va urmări respectarea specificațiilor referitoare la materialele, echipamentele și metodele de implementare a proiectului;

Proiectul este adaptat normelor tehnologice și măsurilor recomandate de Uniunea Europeană și legislația națională. Din punct de vedere al realizării efective a investiției, proiectantul va fi prezent pe șantier de câte ori este necesară modificarea soluției prevăzute inițial în documentația tehnică a lucrării pentru a se verifica necesitatea modificării solicitate și adaptarea la condițiile de amplasament a lucrărilor noi de executat.

Inspectia de Stat în Construcții este instituția de control din fiecare județ care are dreptul și obligația de a verifica stadiul de execuție al lucrărilor și modul în care se respectă condițiile de calitate a acestora.

Constructorul are obligația de a numi pentru fiecare lucrare un specialist, responsabil tehnic cu execuția lucrărilor —autorizat, care va avea sarcina să asigure condițiile necesare ca fiecare etapă de execuție să se facă cu respectarea condițiilor de calitate a lucrărilor dar și respectarea graficului de execuție al lucrărilor contractate implicit cu respectarea termenilor de execuție.

Riscuri instituționale — nu sunt, deoarece, au fost obținute Certificatul de urbanism și restul avizelor și acordurilor solicitate în certificatul de urbanism.

Riscuri legale — sunt minime: legislația în domeniul investițiilor, în procesul de aliniere la legislația europeană se perfecționează;

Analiza riscului s-a făcut pe baza unei evaluări calitative datorită imposibilității de a previziona cu exactitate modificarea unei variabile critice.

Riscuri identificate	Consecințe	Măsuri de administrare a riscurilor
Riscuri de amplasament		
1. Aprobări Nu pot fi obținute toate aprobările necesare sau pot fi obținute cu condiționări neașteptate.	Majorarea costurilor și a timpului necesar pentru realizarea proiectului.	Înainte de începerea proiectului, autoritatea publică face o investigație în detaliu a aprobărilor necesare.
2. Organizare a execuției Pregătirea execuției anumitor lucrări de construcție are ca rezultat un cost mult prea mare și necesită un timp cu mult peste termenii contractuali	Majorarea costurilor și a timpului necesar pentru realizarea proiectului.	Promotorul proiectului își va mobiliza resursele pentru a acoperi costurile pentru condiții dificile de execuție a lucrărilor.
Riscuri de proiectare, construcție și recepție a lucrărilor proiectului		
3. Proiectare Riscul ca proiectul tehnic și detaliile de execuție să nu poată permite asigurarea execuției lucrărilor la costul anticipat.	Creșterea pe termen lung a costurilor suplimentare sau imposibilitatea aplicării unor soluții tehnice propuse.	Promotorul și proiectantul, decid asupra schimbării soluțiilor tehnice astfel încât costurile suplimentare să se încadreze în capitolul „Diverse și neprevăzute”.
4. Construcție	Întârziere în implementare și	Promotorul și proiectantul, decid asupra schimbării

—Riscul descoperirii în timpul execuției a necesității unor noi lucrări suplimentare —Riscul de apariție a unui eveniment pe durata construcției, eveniment care conduce la imposibilitatea finalizării acesteia la termen și la costul estimat.	majorarea costurilor.	soluțiilor tehnice astfel încât costurile suplimentare să se încadreze în capitolul „Diverse și neprevăzute”. Investitorul, în general, va intra într-un contract cu durată și valoare fixe. Constructorul trebuie să aibă resursele și capacitatea tehnică de a se încadra în condițiile de execuție.
5. Intreținere și reparare Calitatea lucrărilor să fie necorespunzătoare având ca rezultat creșterea peste anticipări a costurilor de întreținere și reparații.	Creșterea costului cu efecte negative asupra serviciilor furnizate.	Investitorul poate gestiona riscul prin contracte pe termen lung corespunzător calificării și având capacități materiale și resurse suficiente. De asemenea, în faza de derulare a achiziției pentru lucrările de construcții, va solicita: - criterii minime referitor la experiența firmei de construcții Articolul 29, Legea 10/1995, privind calitatea în construcții - Asigurarea unei perioade de garanție pentru lucrările realizate de minim 5 ani
6. Riscuri antropice	Riscurile antropice (în de utilizarea improprie a parcarii și distrugerea accidentală, sau intenționată a acesteia, sau a echipamentelor ce o deservesc	Pot fi prevenite prin faptul că va exista personal angajat, ce asigură paza parcarii.
7. Riscuri naturale	Amplasamentul studiat este situat în afara zonelor cu risc natural.	Structura de rezistență fiind proiectată în conformanță cu normele și legislația în vigoare, asigură o rezistență și durabilitate crescute în timp ale investiției.
8. Riscuri generate de schimbări climatice		

5. Scenariul/Opțiunea tehnico-economic(ă) optim(ă), recomandat(ă), cu excepția cazului în care soluția tehnică face obiectul procedurii de atribuire a contractului de parteneriat public-privat/de concesiune

5.1. Comparația scenariilor/opțiunilor propuse, din punct de vedere tehnic, economic, financiar, al sustenabilității și riscurilor

Realizarea investiției ca și propunere de arhitectura conform scenariului 1 este mai ieftină, cu un aspect mai plăcut.

Proiectantul de specialitate arhitectura recomandă Scenariul 1.

avantaje

- se propune amenajarea unui spațiu public urban de înaltă calitate, care vizează întreg ansamblul;
- oferta soluții de iluminat stradal și arhitectural pentru toate zonele de interes
- punerea în valoare a spațiului urban prin reabilitarea zonei
- oferta soluții de valorificare a ansamblului atât prin intervențiile arhitectural-urbanistice cât și prin intervențiile peisagere
- asigură protejarea valorilor arhitecturale și urbane
- prin propunerile de reamenajare se asigură posibilitatea desfășurării de activități variate (recreative, culturale, festive, etc) în spații special amenajate, care prin modul de amplasare reprezintă o nouă zonă de interes la nivelul cartierului și al orașului

dezavantaje

- soluțiile propuse presupun intervenții financiare mai ridicate
- Varianta de realizare conform scenariului 1 este optimă din punct de vedere al comportării în timp și al securității la incendiu

5.2. Selectarea și justificarea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e), cu excepția cazului în care scenariul/opțiunea optim(ă) face obiectul procedurii de atribuire a contractului de parteneriat public-privat/de concesiune

Scenariul recomandat și detaliat în cadrul studiului de fezabilitate de către elaboratorul documentației este **Scenariul 1**, deoarece presupune intervenții care redau farmecul și aspectul urbanistic al zonei, iar intervențiile contemporane propuse răspund nevoilor și cerințelor actuale ale utilizatorilor privind spațiile publice de calitate, dotate și amenajate corespunzător.

5.3. Descrierea scenariului/opțiunii optim(e) recomandat(e) privind (numai dacă se aplică în această etapă de elaborare a studiului de fezabilitate):

Se propune realizarea unui parking sub și supra-teran, dezvoltat pe 5 nivele destinate parcarii autoturismelor și un nivel parțial ce prevede o terasă circulabilă destinată pietonilor, (2 subsoluri, parter și 2 etaje cu terasă circulabilă parțial) care va adăposti un număr de 211 de autoturisme, iar la nivelul amenajării exterioare se vor amenaja două locuri de parcare pentru mașinile electrice. Construcția va avea dimensiunile maxime în plan de 51.40 x 28.20 m.

• *Descriere funcțională*

Intrarea și ieșirea din parking se realizează din strada Gheorghe Dima, prin intermediul aleilor asfaltate existente în zonă. Aleile existente sunt cu dublu sens.

La nivelul parterului, se amenajează spațiul pentru dispecerat, în care este amplasată inclusiv centrala pentru incendiu. De aici se poate supraveghea accesul în parking cât și buna desfășurare a circulației. Se vor realiza două case de scară, pentru accesul pietonal la toate nivelele parkingului. Adiacent casei de scară de la accesul în parking se află și liftul, care asigură accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii la toate nivelele parkingului.

Circulația auto în interior se desfășoară pe dublu sens, prin intermediul unor rampe auto, cu sens unic, cu o pantă de aproximativ 16%, prevăzute cu sistem de degivrare.

În vederea asigurării unor lungimi de rampă mici și optimizarea funcționării în funcție de posibilitățile oferite de amplasament, plăcile destinate parcarii vor fi decalate la jumătate de nivel.

În exteriorul parkingului se vor amenaja și 2 locuri de parcare cu o stație dublă de încărcare pentru mașinile electrice. Se va dispune o stație de încărcare dublă rapidă.

Parkingul propus va adăposti un număr total de 211 mașini.

La nivelul parterului se vor amenaja încăperi pentru dotările necesare parkingului, respectiv, post trafo, grup electrogen, tablou electric și centrala de semnalizare în caz de incendiu.

Componenta funcțională se regăsește în tabelul de mai jos:

Lista suprafețe utile existente - subsol 2

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
S2-01	PARCARE SUBSOL 2 -6.00	796.78	2.7	2151.17
S2-02	SAS	4.65	2.7	12.57
S2-03	CASA SCARII	14.8	2.7	39.96
S2-04	CAMERA POMPELOR	26.94	2.7	72.73
S2-05	REZER. INCEN. DREN.	6.96	2.7	18.79
S2-06	SAS	3.67	2.7	9.92
S2-07	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
S2-08	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
S2-09	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.48
S2-10	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.47
S2-11	SAS	7.55	2.7	20.39
S2-12	CASA SCARII	19.47	2.7	52.58
S2-13	SAS	8.46	2.7	22.72
S2-14	PARCARE SUBSOL 2 -7.50	499.22	2.7	1347.89
S2-15	CURTE DE LUMINA	31.48	2.7	84.98
S2-16	CURTE DE LUMINA	21.55	2.7	57.71
S2-17	CURTE DE LUMINA	19.01	2.7	50.86
S2-18	CURTE DE LUMINA	31.99	2.7	86.36
S2-19	CURTE DE LUMINA	18.01	2.7	48.16
S2-19	REZERVOR DE INCENDIU	39.61	5.1	201.82
S2-20	CURTE DE LUMINA	35.33	2.7	95.39
S2-21	CURTE DE LUMINA	49.6	2.7	133.91
		1,775.10 m ²		4,881.74 m ³

Lista suprafete utile existente - subsol 1

Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
S1-01	PARCARE SUBSOL 1 -3.00	796.71	2.7	2150.98
S1-02	SAS	4.65	2.7	12.57
S1-03	CASA SCARII	14.8	2.7	39.97

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

SI-04	SAS	3.67	2.7	9.92
SI-05	SP. INTRETINERE	9.45	2.7	25.3
SI-06	RAMPA AUTO	34.98	2.67	93.39
SI-07	RAMPA AUTO	35.04	2.67	93.56
SI-08	RAMPA AUTO	35.02	2.67	93.5
SI-09	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.49
SI-10	SAS	7.77	2.7	20.83
SI-11	CASA SCARII	19.48	2.7	52.6
SI-12	SAS	8.7	2.7	23.31
SI-13	PARCARE SUBSOL 1 -4.50	490.73	2.7	1324.96
SI-14	GRUP ELECTROGEN	15.23	3.15	47.74
		1,511.24 m ²		4,082.12 m ³

Lista suprafete utile existente - parter

Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
P-01	G.S.F.	8.64	2.7	23.33
P-02	G.S.B.	7.53	2.7	20.34
P-03	G.S.H.	4.08	2.7	11.02
P-04	CORIDOR	7.4	2.7	19.86
P-05	BAIE	2.66	2.7	7.18
P-06	C.E.	3.04	2.7	8.21
P-07	Disp, si centr. de incen.	9.8	2.7	26.32
P-08	POST TRAFU SI TAB. ELEC.	30.11	2.7	81.31
P-09	SAS	6.43	2.7	17.26
P-10	SAS	8.77	2.7	23.68
P-11	CASA SCARII	12.26	2.7	33.11
P-12	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.47
P-13	RAMPA AUTO	35.02	2.67	93.5
P-14	PARCARE PARTER ±0.00	36.9	2.7	99.63
P-15	PARCARE PARTER ±0.00	584.34	2.7	1577.58
P-16	RAMPA AUTO	35	2.67	93.46
P-17	RAMPA AUTO	35.01	2.67	93.47
P-18	SAS	7.81	2.7	20.94
P-19	CASA SCARII	18.98	2.7	51.25
P-21	SAS	8.68	2.7	23.25
P-22	PARCARE PARTER -1.50	430.95	2.7	1163.57
		1,328.42 m ²		3,581.74 m ³

Lista suprafete utile existente - etaj 2

Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
E2-01	PARCARE ETAJ 2 +6.00	712.5	2.7	1923.61
E2-02	SAS	4.66	2.7	12.57
E2-03	CASA SCARII	14.8	2.7	39.96
E2-04	SP. INTRETINERE	8.33	2.7	22.27
E2-05	SAS	3.67	2.7	9.92
E2-08	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
E2-08	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
E2-10	SAS	7.55	2.7	20.37
E2-12	CASA SCARII	19.47	2.7	52.58
E2-13	SAS	8.7	2.7	23.31

ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST | faza S.F. | PIESE SCRISE

E2-14	PARCARE ETAJ 2 +4.50	426.67	2.7	1152.01
		1,276.35 m ²		3,443.48 m ³
Lista suprafete utile existente - etaj 1				
Cod	Denumire incapere	Suprafata pardoseala (mp)	Inaltime	Volum
E1-01	PARCARE ETAJ 1 +3.00	704.05	2.7	1900.8
E1-02	SAS	4.67	2.7	12.61
E1-03	CASA SCARII	14.8	2.7	39.96
E1-04	SP INTRETINERE	8.24	2.7	22.22
E1-05	SAS	3.67	2.7	9.92
E1-06	RAMPA AUTO	35	2.67	93.45
E1-07	RAMPA AUTO	35	2.67	93.46
E1-08	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
E1-09	RAMPA AUTO	35	2.67	93.44
E1-10	SAS	7.7	2.7	20.69
E1-12	CASA SCARII	19.48	2.7	52.58
E1-13	SAS	8.7	2.7	23.31
E1-14	PARCARE ETAJ 1 +1.50	426.66	2.7	1151.98
		1,337.97 m ²		3,607.86 m ³

Se interzice:

- Folosirea in stare defecta a instalatiilor si echipamentelor electrice si consumatorilor de energie electrica de orice fel precum si cele uzate sau improvizate;
- Executarea si intretinerea sau repararea instalatiilor electrice de catre personal neautorizat sau necalificat;
- Folosirea sigurantelor fuzibile si a dispozitivelor de protectie defecte, improvizate sau cu o rezistenta mai mare decat cea stabilita pentru instalatiile, aparatele si echipamentele respective;
- Este interzisa supraincercarea circuitelor prin racordarea mai multor consumatori decat permite capacitatea instalatiei;
- Fumatul si folosirea focului deschis in incaperile in care exista pericol de incendiu

Dispozitii finale

In executie se vor respecta indicatiile cu privire la tehnologia de executie, modul de depozitare si manipulare a materialelor, precum si normele de protectie a muncii cuprinse in:

- Normativ I9-2015 – proiectarea, executarea si exploatarea instalatiilor sanitare aferente cladirilor;
- Normativ C56 – pentru verificarea calitatii si receptiei lucrarilor de constructii si instalatii aferente;
- Legea nr.10 – 1995 privind calitatea in constructii;
- Legea 306/2006 privind protectia si securitatea muncii.

Dupa finalizarea investitiei si montajul utilajelor si echipamentelor prevazute in proiect, se vor realiza probe tehnologice si teste, de catre personal atestat, in conformitate cu legislatia si normativele in vigoare. Orice neconcordanta sau problema se va comunica proiectantului si beneficiarului, in vederea remedierii.

Inainte de predarea catre beneficiar, executantul are obligatia de a asigura functionarea corecta si corespunzatoare a tuturor utilajelor si echipamentelor ce deservesc constructia.

a) obținerea și amenajarea terenului;

Terenul este proprietatea beneficiarului, face parte din domeniul public al municipiului Cluj-Napoca. Amenajarea exterioara va cuprinde realizarea de alei auto în sistem asfaltat, alei pietonale în sistem dalat și amenajarea de spații verzi, amenajări peisagere.

b) asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului.

Pe amplasament există toate rețelele edilitare publice necesare pentru funcționarea obiectivului propus. Există rețeaua publică de energie electrică și gaze naturale, telecomunicații, alimentare cu apă și canalizare, hidranți exteriori. Rețeaua electrică este supraterană. Se propune realizarea unui sistem de rețea subterană de la bransament la imobil în care să fie transpuse rețelele electrice, de apă-canal, de telefonie, de internet și altele asemenea. Toate rețelele vor fi pozate îngropat. Se propune amplasarea postului trafo la parterul parkingului propus.

5.4. Principalii indicatori tehnico-economici aferenți proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune:

a) indicatori maximali, respectiv contribuția financiară totală la proiect suportată din fonduri publice, care este reprezentată de valoarea totală a cheltuielilor, exprimată în lei, cu TVA și, respectiv, fără TVA, finanțată din bugetele menționate la art. 1 alin. (1) din hotărâre, sub formă de plăți în etapa de pregătire a proiectului, sub formă de plăți în etapa de construcție a proiectului și, respectiv, sub formă de plăți în etapa de operare a proiectului;

Scenariu 1 - recomandat

Conform devizului general, realizat pentru investiția de față, întocmit pe baza standardelor de cost pentru investiții similare **valoarea totală (INV), inclusiv TVA (mii lei)**

Valoarea totală a investiției este de: 102,910,847.80 (inclusiv TVA)

Valoarea C+M a investiției este de: 61,269,928.73 (inclusiv TVA)

Scenariu 2 – nerecomandat

Conform devizului general, realizat pentru investiția de față, întocmit pe baza standardelor de cost pentru investiții similare **valoarea totală (INV), inclusiv TVA (mii lei)**

Valoarea totală a investiției este de: 104,653,324.73 (inclusiv TVA)

Valoarea C+M a investiției este de: 62,491,911.73 (inclusiv TVA)

b) indicatori minimali, respectiv indicatori de performanță - elemente fizice/capacități fizice care să indice atingerea țintei proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune - și, după caz, calitativi, în conformitate cu standardele, normativele și reglementările tehnice în vigoare;
- nu este cazul

c) indicatori financiari, socioeconomici, de impact, de rezultat/operare, stabiliți în funcție de specificul și ținta fiecărui proiect de parteneriat public-privat/de concesiune; - nu este cazul

d) durata estimată de execuție a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune, exprimată în ani. - 36 de luni

5.5. Prezentarea modului în care se asigură conformarea cu reglementările specifice funcțiunii preconizate din punctul de vedere al asigurării tuturor cerințelor fundamentale aplicabile construcției, conform gradului de detaliere al propunerilor tehnice

a. Rezistența mecanică și stabilitate

La proiectarea structurală a clădirii se ține cont de toate normativele și legislația în domeniu, pentru dimensionarea elementelor structurale.

b. Securitatea la incendiu

La realizarea proiectului s-au respectat toate normativele în vigoare referitoare la programul de arhitectură, cât și normele de securitate și protecție în caz de incendiu.

Clădirea a fost astfel conformată încât să respecte condițiile unui parking puternic ventilat. La realizarea propunerii tehnice s-a ținut cont de prevederile Normativului P 118 din 99, privind securitatea la incendiu, Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 97-97, Np 127 din 2009, privind securitatea la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme, Legea 10 privind calitatea în construcții, NP 068 din 2002 privind proiectarea clădirilor civile din punct de vedere al cerinței de siguranță în exploatare, și alte legi și normative, aflate în vigoare, care am considerat că se aplică proiectului de față.

c. Igiena, sănătate și mediu inconjurator

Asigurarea condițiilor de igienă

Toate încăperile vor fi ventilate natural. Rezistența minimă necesară la permeabilitate la aer este asigurată prin folosirea materialelor durabile în principalele elemente de construcții.

Se asigură dotări și se prevede personal pentru curățenie.

Asigurarea condițiilor de sănătate

Materialele puse în opera vor fi stabile chimic și nu vor emana substanțe nocive.

Noxele provenite din respirație, ardere incomplete, scăpări de gaze, materiale de construcții sau pământ nu vor depăși concentrațiile admisibile în aerul încăperilor.

Prin amenajările propuse la grupuri sanitare s-a urmărit asigurarea condițiilor de menținere a igienei apei și evacuarea apelor uzate, eliminând orice cauză care ar putea să afecteze sănătatea oamenilor.

Măsuri de protecția mediului

Construcția propusă a fost astfel concepută încât să fie minimalizat impactul asupra mediului în fazele de execuție și exploatare. Sunt asigurate măsurile de protecție a mediului, apă, aer, sol, subsol.

Protecția calității apelor

Apele uzate vor proveni de la grupurile sanitare de la parter și subsolul 1. Evacuarea apelor uzate menajere se va face către rețeaua orașenească de ape uzate menajere.

Apele accidentale, cu hidrocarburi se vor colecta diferențiat, purificare prin separatoare de hidrocarburi, mai apoi colectate în bazinul de retenție și transportate către rețeaua existentă.

Protecția calității aerului

Nu există substanțe de natură gazoasă sau în suspensie care să fie eliminate în atmosfera pe perioada utilizării clădirii. Cu lucrările propuse nu se va modifica calitatea aerului, solului și apei, iar mediul exterior nu va fi poluat.

Evacuarea deseurilor

Se va amenaja la parter un spațiu special pentru colectare selectivă a deșeurilor (ticle, hartie/carton, plasticuri/metal și resturi de mâncare) Acestea vor fi ulterior transportate la groapa de gunoi. Deșeurile menajere vor fi preluate de către serviciul de salubritate a localității pentru a fi transportate la depozitul de deșeurii menajere a municipiului; deșeurile valorificabile se vor preda către societăți autorizate;

După terminarea lucrărilor de execuție se vor înlătura resturile de materiale de construcție rămase, refăcându-se spațiile verzi afectate în timpul lucrărilor. Se vor amenaja spații adecvate, betonate, pentru depozitarea containerelor de deșeurii

Măsuri de poluare fonica

Utilizarea clădirii nu este de natura să genereze poluare fonica – zgomote peste 55 dB către mediul exterior. Cu toate acestea, considerând vecinătatea cu imobilele de locuințe colective și Școala generală Ion Creangă, se propun bariere verzi de vegetație pe latura vestică și nordică a parcarii.

Deseuri generate pe perioada desfășurării șantierului

Proiectul propus are impact minim dar benefic asupra mediului, prin creșterea spațiilor verzi amenajate. Prin proiectul propus nu este afectată sănătatea și siguranța populației din zonă sau a lucrătorilor din construcții. Proiectul propune soluții non-agresive pentru mediul înconjurător, lucrările de construcții respectând legislația națională în domeniul protecției mediului și cerințele legislației europene în domeniul mediului.

Astfel, la executarea lucrărilor de construcții se vor lua toate măsurile privind protecția mediului înconjurător prin întreținerea curentă a utilajelor, depozitarea materialelor de construcții în locuri special amenajate care nu vor permite împrăștierea combustibililor, lubrefianților și a reziduurilor la întâmplare. Zgomotul produs de utilaje se va încadra în limitele normale prevăzute de lege, iar praful rezultat și poluarea accidentală nu vor afecta semnificativ zona construcției din punct de vedere al mediului.

Executantul va fi obligat să aibă contract de evacuare a deșeurilor cu o firmă specializată. Deșeurile vor fi depozitate temporar, în incinta șantierului, în containere metalice etanșe de unde vor fi încărcate în autospecialele de salubritate.

Nu sunt necesare măsuri suplimentare de protecție a mediului.

d. Siguranța și accesibilitate în exploatare

În proiectarea clădirii se vor respecta condițiile impuse prin normele în vigoare. Căile de evacuare sunt dimensionate conform reglementărilor generale, sunt luminate și ventilate natural.

Structura clădirii fiind din materiale durabile asigură o comportare viabilă cu siguranță în exploatare. S-a asigurat menținerea integrității și rezistenței în timp prin măsuri constructive, prin folosirea de materiale și produse agrementate.

Elementele de compartimentare și celelalte finisaje sunt durabile, stabile și sunt fixate corespunzător, iar elementele de închidere care s-au prevăzut realizând etanșeitate față de mediul exterior. Prin materialele de finisaj propuse, ușor de întreținut și durabile, se va obține planitatea suprafețelor, rectilinearitatea muchiilor, omogenitatea culorii finisajelor. Toate acestea sunt garanția exploatării în condiții optime a clădirii.

Pardoselile vor fi antiderapante, parapetii sunt dimensionați cu respectarea normativelor în vigoare, treptele sunt astfel dimensionate încât să asigure siguranța utilizatorilor. Înălțimile libere de trecere sunt în concordanță cu normele și legislația în vigoare.

Se asigură accesul persoanelor cu dizabilități locomotorii în întregul parking propus, prin intermediul rampelor din exterior și al liftului în interiorul parkingului. Există locuri de parcare și grupuri sanitare special amenajate pentru nevoile persoanelor cu dizabilități locomotorii.

Alegerea materialelor pentru instalații și proiectarea mai ales a instalațiilor s-a făcut luând în considerare asigurarea protecției utilizatorilor împotriva riscului de accidentare. În instrucțiunile de urmărire a comportării în timp a clădirii se vor specifica toate măsurile necesare pentru exploatare în siguranță a clădirii. Instalațiile electrice vor respecta normele în vigoare pentru spații umede, iar corpurile de iluminat vor avea grad de protecție minim IP54

e. protecție împotriva zgomotului

Utilizarea clădirii nu este de natura să genereze poluare fonica – zgomote peste 55 dB către mediul exterior. Cu toate acestea, considerând vecinătatea cu imobilele de locuințe colective, se închideri perimetrale din tabla expandată, care va diminua propagarea zgomotelor din interior spre exterior.

f. Economie de energie și izolare termică

Funcțiunea propusă nu necesită izolații termice. Confortul termic în spațiile ce deservește parkingul se va asigura prin VRV-uri amplasate local. Pierderile de căldură sunt stopate prin realizarea unor termoizolații pe pereți ce deservesc funcțiunile de deservire de cea de parking.

g. utilizarea sustenabilă a resurselor naturale

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

În cadrul proiectului sistemul de încălzire cu VRV-uri constituie un sistem verde. Excluderea consumului de gaz, precum și soluțiile tehnice prevăzute, asigură utilizarea sustenabilă a resurselor naturale, atât în timpul execuției, cât și în timpul exploatarei construcției.

Prin soluțiile tehnice propuse se vor asigura cerințe maxime de calitate a lucrărilor, potrivit legislației în vigoare, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată, cu modificările și completările ulterioare
- Legea nr. 10 din 18 ianuarie 1995, republicată, privind calitatea în construcții;
- Hotărârea nr. 907 din 29 noiembrie 2016, privind etapele de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice;
- Lege nr. 448(A) din 2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap.
- Hotărâre nr. 268 / 2007 privind protecția și promovarea persoanelor cu handicap.
- PUG Oradea și RLU aferent
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.195/2005 privind Protecția Mediului, cu modificările ulterioare.
- Ordin nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației.
- Legea 24/2007 actualizată și republicată. Legea privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în Monitorul Oficial nr. 764 din 10.11.2009
- SR 1846-2:2007 Canalizări exterioare. Prescripții de proiectare. Partea 2: Determinarea debitelor de ape meteorice.
- SR 8591:1997 Rețele edilitare subterane. Condiții de amplasare
- SR EN 124:1996 Dispozitive de acoperire și de închidere pentru cămine de vizitare și guri de scurgere în zone carosabile și pietonale. Principii de construcție, încercări tip, marcarea, inspecția calității.
- SR 1343-1 Alimentații cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localitățile urbane și rurale.
- STAS 6054-77 Teren de fundare. Adâncimi maxime de îngheț.

Pe durata executării lucrărilor se vor respecta toate actele normative privind protecția muncii în construcții, cu modificările și completările ulterioare:

- Legea 90/1996 privind protecția muncii;
- Ord. MMPS 578/1996 privind norme generale de protecția muncii;
- Regulamentul MLPAT 9/N/15.03.1993 - privind protecția și igiena muncii în construcții - ed. 1995;
- Ord. MMPS 235/1995 privind normele specifice de securitatea muncii la înălțime;
- Ord. MMPS 255/1995 - normativ cadru privind acordarea echipamentului de protecție individuală;
- Normativele generale de prevenirea și stingerea incendiilor aprobate prin Ordinul MI nr. 775/22.07.1998;
- Ord. MLPAT 20N/11.07.1994 - Normativ C300;
- Hotărârea nr. 300 din 2 martie 2006, privind cerințele minime de securitate și sănătate pentru șantierele temporare sau mobile;

5.6. Nominalizarea surselor de finanțare a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune, ca urmare a analizei financiare și economice: fonduri proprii, credite bancare, alocații de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite, în măsura în care sunt aplicabile în această etapă

Investiția va fi realizată din fonduri provenind de la bugetul local al Municipiului Cluj-Napoca.

6. Implementarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

6.1. Informații despre entitatea responsabilă cu implementarea proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

str. Calea Motilor nr. 1-3, Mun. Cluj Napoca, jud. Cluj

reprezentat prin primar EMIL BOC

SERVICIUL PUBLIC DE INTERES LOCAL PENTRU ADMINISTRAREA PARCARILOR cu sediul în Cluj-Napoca str. Motilor nr.3, director FLORIN BUGNAR

- Certificat de urbanism nr. 3135 din data de 14.10.2021, prelungit de la data de 15.10.2023 până la data de 14.10.2024.

- Extras de carte funciara nr. 344510 Cluj-Napoca

- Extras de carte funciara nr. 325270 Cluj-Napoca

ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE REȚELE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST | faza S.F. | PIESE SCRISE

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

J12/5230/2018 | RO18659048

RO-400009, CLUJ-NAPOCA, str. Virgil Fulicea nr.5, ap.1

punct de lucru: Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Victor Deleu, nr. 2

e: studio@knkstudio.ro | w: www.knkstudio.ro

6.2. Strategia de implementare, cuprinzând: durata de implementare a proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune (în luni calendaristice), durata de execuție, graficul previzionat de implementare a investiției, eșalonarea previzionată a investiției pe ani

Durata preconizată de implementare a obiectivului de investiții este de 24 de luni, a se vedea graficele anexate.

6.3. Strategia de exploatare/operare și întreținere, cu mențiunea dacă operarea/mentenanța vor constitui responsabilitatea partenerului privat/concesionarului sau responsabilitatea partenerului public/concedentului: etape, metode și resurse necesare

Exploatarea și întreținerea investiției va fi realizată de către Municipiului Cluj-Napoca, după implementarea proiectului. Se va acorda o grijă deosebită întreținerii spațiilor verzi; întreținerea acestora se va face lunar și va include tunderea gazonului, toaletarea copacilor și întreținerea instalației de irigații.

De asemenea se vor realiza inspecții tehnice periodice ale construcției, de către persoane specializate, care vor fi consemnate în cartea construcției, conform normelor și legislației în vigoare.

6.4. Recomandări privind asigurarea capacității manageriale și instituționale necesare realizării proiectului de parteneriat public-privat/de concesiune

- nu este cazul

7. Concluzii și recomandări

Varianta recomandată de realizare a investiției constituie soluția optimă pentru investiția dorită, conform scenariului nr. 1.

Se propune realizarea unui parking subteran și suprateran, astfel încât se asigura un număr maxim de mașini pe o arie de teren minimă. Realizarea investiției va asigura un spațiu specializat pentru parcare autoturismelor, mărește suprafețele de spațiu verde din zona și asigura accesibilitatea auto mai facilă în zona, prin asigurarea unor cai de circulație libere, care nu vor mai fi ocupate de mașini parcate neregulamentară.

Prin realizarea investiției pe lângă construirea parkingului de pe str. Gheorghe Dima nr.39 B, se dorește largirea teritoriului adiacent din partea sudică, în vederea reorganizării și eficientizării spațiului public și a dotărilor existente, reabilitarea infrastructurii și amenajarea aleilor și spațiilor verzi, cu scopul îmbunătățirii calității vieții cetățenilor.

Astfel, odată cu realizarea parkingului se dorește modernizarea și reamenajarea spațiului și a dotărilor existente pe arealul studiat, care să conducă la amenajarea unui spațiu verde complex care să satisfacă dorința clujenilor de a petrece timp în aer liber și natură, prin realizarea parcului propus prin Obiect 1.

Intocmit,
arh. Ratiu Bianca
arh. Iulia Kulcsár




Șef proiect,
arh. Kulcsar Andras



CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 3135 din 14 / 10 / 2021

ÎN SCOPUL: ELABORARE P.U.D. ȘI D.T.A.C. AMENAJARE ZONĂ DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, ACTUALIZARE ȘI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTIȚII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE REȚELE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST (SE VA VEDEA PCT. 4)

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin DIRECȚIA TEHNICĂ - SERVICIUL INVESTIȚII, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Calea Moșilor, nr. 3, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax -, e-mail investitii@primariaclujnapoca.ro, înregistrată la nr. 527565 din 16/09/2021,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Gheorghe Dima, nr. 39B, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ -, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL -, identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism "actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca "faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 PUZ de regenerare urbană etapa 1 - str. Gheorghe Dima - vest aprobat prin HCL nr. 842/05.09.2018; PUD construire parking 2S+P+2E, str. Gheorghe Dima 39B aprobat cu HCL nr. 67/05.03.2019.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

A. Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: - zonă de protecție/ de siguranță magistrală de apă;

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren

Destinația: UTR Lc_A_R „Ansambluri de locuințe colective supuse regenerării urbane” cu următoarele subzone, conform PUZ de regenerare urbană etapa 1 - str. Gheorghe Dima - vest aprobat prin HCL nr. 842/05.09.2018:

1.1 S_P_R-”Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR Lc_A_R ”

1.2 S_Va_R-”Subzona verde-scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat în cadrul UTR Lc_A_R ”

1.3 S_Is_R-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR Lc_A_R ”

Încadrat în zona de impozitare "B" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi menționate prin HCL pentru zona în care este situat amplasamentul:

– La emiterea autorizației de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de santier: împrejmuirea corespunzătoare a organizărilor de santier, amenajarea rampei de spălare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spălare la ieșirea din santier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curățeniei în incinta și în apropierea acesteia, protejarea cu plasa de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.

– La recepția lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deseuri rezultate din demolare/

construire.

UTR Lc_A_R „Ansambluri de locuințe colective supuse regenerării urbane”, cu următoarele subzone:

S_P_R-”Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier

în cadrul UTR Lc_A_R ”

S_Va_R-”Subzona verde-scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat

în cadrul UTR Lc_A_R ”

S_Is_R-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR Lc_A_R ”

A. CONDITIONARI PRIMARE

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat prin documentația de urbanism. Autorizarea lucrărilor de construcții și a celor de infrastructură se va face direct în baza prevederilor prezentei documentații; pentru orice derogare de la prezentul regulament autorizarea lucrărilor se va face prin elaborarea de Puz-uri sau Pud-uri conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă , excepție făcând clădirile edilitare , construcțiile pentru pubelele ecologice amplasate în subteran, construcțiile pavilionare cu caracter de mobilier urban, pentru toate acestea se va emite avizul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitări etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare .

B. SERVICIILE PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu serviciile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG Cluj Napoca- planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU aferent PUG Cluj Napoca– Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Serviciile de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivelul de colectoare se vor aplica serviciile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete și serviciile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, servicii publice, instituții, etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG Cluj Napoca și a reglementărilor de mai jos. Pentru sistemul de spații publice - parcaje publice amenajate la sol, alei pietonale-se vor respecta profilele și traseele din prezentul PUZ .Pietetele, spațiile verzi, locuri de joacă pentru copii , spațiile de odihnă etc se vor amenaja pe amplasamentele identificate în cadrul PUZ de regenerare urbană.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale conform planșei de reglementări urbanistice care însoțesc prezentul Regulament. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, sau perpendiculare pe calea de circulație, din pavaje permeabile și intercalate cu vegetație, trotuare de minimum 1,50 m lățime.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă, spații pentru câini. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Se va pune o atenție deosebită pe accesibilizarea spațiilor pentru persoanele cu dizabilități.

SECȚIUNEA II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 din Regulamentul de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca.

1 UTILIZĂRI ADMISE

-Locuințe colective existente și dotări în clădiri existente

-demolari și desfaceri: construcții parazitare, imprejurimi, circulații auto și pietonale, platforme auto ,platforme gospodărești ecologice, construcții edilitare

- spații plantate, spații verzi amenajate, aliniamente vegetale de protecție

- mobilier urban

- spații pentru informare ,orientare, odihnă

- circulații auto și pietonale permeabile- în interiorul cvartalului pe aleea secundară paralela cu strada Gh.Dima.Circulațiile majore auto- și pietonale de pe perimetrul zonei reglementate prin PUZ(Str.Gh.Dima,Str. Pajistei) vor respecta prevederile PUG în privința materialelor.

-amenajări cu caracter special (plantație,mobilier, iluminat și pavimente speciale, etc)

- parcaje permeabile intercalate cu vegetație plantată astfel: la 2 parcaje amenajate în lungul cailor de circulație se va planta un arbore, pentru restul parcarilor se va planta un arbore la fiecare trei locuri de parcare.Parcarile amenajate

- îmbunătățiri prin lucrări de renovare, reabilitare, modernizare, la nivelul aspectului exterior cât și funcționalității fondului construit existent

- platforme gospodărești și pubele de colectare selectivă a deșeurilor
- interventii în spațiul verde pe baza studiilor de specialitate-defrisari și plantari după caz
- edicule, componente ale amenajării peisagere
- plantații înalte, medii și joase , aliniamente vegetale de protecție
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale
- parcari amenajate la sol în vecinătatea accesului în cimitirul Manastur ,din materiale permeabile, cu intercalarea de vegetație joasă și înaltă la fiecare trei locuri de parcare ; se vor asigura locuri speciale de parcare pentru persoanele cu dizabilitati.
- parcari amenajate la sol în vecinătatea spațiului verde amenajat în S_Va_R; se vor intercala fasii cu vegetație joasă și înaltă la fiecare trei locuri de parcare amenajate.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

-Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public,servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la prezentul Regulament - în spații rezultate din conversia funcțională a garajelor de la demisolul blocurilor de locuit existente cu următoarele condiții:

(a) să fie amplasate adiacent circulației din incinta blocului de pe str. Gh.Dima nr. 41 respectiv adiacent aleii secundare paralele cu strada Dima

(b) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din aleea de circulație și să fie separate de accesele locuințelor.

(c) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese înspre aceste spații. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

(d)accesele, vitrinele, golarile și eventualele copertine dinspre spațiile publice sa aibă un limbaj arhitectural contemporan și unitar, tamplariile exterioare să aiba culoare gri antracit, vitrina sa ocupe întreg golul functional de acces în garajele existente iar spațiul public adiacent vitrinei să fie amenajat și întreținut .Copertinele peste vitrine și accese vor fi continue și unitare pe lungimea întregii fatade. Se interzic: copertine din policarbonat, balustrazi din inox, placaje din gresie. Se recomanda:balustrazi metalice culoare gri antracit, placaje din piatra naturala, copertine pe structura metalica și invelitoare din tabla vopsita culoare gri antracit sau sticla securizata.Firmele luminoase vor avea aspect unitar și vor respecta prevederile RLU aferent PUG Cluj Napoca.

-Activitățile de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la regulamentul general de urbanism, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 30 mp;

(c) să implice maximum 3 persoane;

(d) să aibă acces public limitat (ocazional);

(e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței;

-Firmele luminoase sa respecte prevederile RLU aferent PUG Cluj Napoca

-Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor; amplasarea lor este posibilă doar pe acoperișurile terasa ale cladirilor , sau în nisele balcoanelor astfel încât sa nu fie vizibile din spațiul public.

-Vopsirea fatadelor se va realiza unitar pe întreaga suprafața a acestora, în culori pastel, fiind interzise culorile aprinse , stridente.

-Circulații auto asfaltate conform plansei de Reglementari Urbanistice ,numai pe strada Gh.Dima, strada Pajistei și aleile de legătură cu aleea secundara paralela cu strada Dima; aceasta din urma va avea pavaj permeabil, și va fi semicarosabila.

-Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran

- extinderea echipamentelor edilitare

-construcții edilitare noi cu condiția să deservească exclusiv zona respectiva, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație

-amenajările pentru diferite activități din cadrul zonei se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună imposibilitatea liberei circulații.

- spațiile pentru informare ,orientare, odihna vor avea gabarit redus , vor fi deschise pe toate laturile și vor avea un design integrat în conceptul general de amenajare peisagistica

-amenajarea spațiilor plantate sa se faca pe principii ecologice si se va asigura protejarea zonelor rezidentiale invecinate impotriva poluarii sonore, si de alte feluri;

-se admite amenajarea de locuri de parcare doar cu suprafete permeabile;acestea vor fi amenajate pe sol și se vor integra în amenajarile peisagere propuse, intercalandu-se cu vegetație înaltă. Pe strada Gh.Dima parcarile păstrează configurația existența.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

-Construcții noi înafara celor mentionate la punctul 1

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.

-Depozitare en gros.

-Depozitare de materiale re folosibile.

-Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.

-Construcții rezidențiale de orice natură

- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- E interzisă construirea de clădiri de locuit noi cu excepția amplasamentului menționat la capitolul anterior
- realizarea de noi locuințe prin extinderea/etajarea /mansardarea clădirilor existente
- Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- se interzice împrejmuirea cu garduri a diferitelor zone de activități , a spațiilor verzi sau a circulațiilor de orice fel;
- Sunt interzise unitati poluante care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice (masini zgomotoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili solizi si lichizi, deseuri, masini uzate etc.)
- Sunt interzise activitatile zgomotoase:instalatiile zgomotoase de distractie pentru copii(trenulet, saltea, masinute, etc), terasele comerciale
- se interzice amplasarea unitatilor care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei
- Sunt interzise platforme pentru pre colectarea deseurilor menajere
- Sunt interzise depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- interdicție de construire pentru orice tip de construcție cu excepția structurilor ușoare, pavilioanelor temporare cu utilizare flexibilă
- sunt interzise ingradirile de orice natura pe domeniul public, cu excepția perdelelor vegetale cu rol de protecție
- sunt interzise activități agricole pe domeniul public
- este interzis afisajul de bannere,amplasarea de steaguri, obiecte decorative și mobilier urban pe domeniul public, fără un proiect integrat și avizul institutiilor de specialitate.
- se interzice mansardarea, etajarea, extinderea în plan în orice scop a clădirilor existente, excepție făcând cladirile la demisolul cărora se accepta conversia functionala a garajelor în functiuni tertiare; pentru acestea se accepta ca noua fatada a spatiile amenajate pentru functiuni tertiare sa depaseasca planul fatadei existente la demisol cu 2m.

1.1.S_P_R.-"Subzona destinata constructiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR Lc_A_R "

1.SECTIUNEA 1 CARACTERUL ZONEI

Subzona reglementata face parte din LC_A_R „Ansambluri de locuințe colective supuse regenerarii urbane”

A. CONDITIONARI PRIMARE

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat prin documentația de urbanism.Autorizarea lucrarilor de construcții și a celor de infrastructura se va face direct în baza prevederilor prezentei documentatii;pentru orice derogare de la prezentul regulament autorizarea lucrarilor se va face prin elaborarea de Puz-uri sau Pud-uri conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificarile și completarile ulterioare.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un PUD ce va include întregul ansamblu / parcelă , excepție făcând cladirile edilitare , constructiile pentru pubelele ecologice amplasate în subteran, constructiile pavilionare cu caracter de mobilier urban.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare .

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICȚII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG Cluj Napoca- planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU aferent PUG Cluj Napoca– Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, servicii publice,instituti, etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG Cluj Napoca și a reglementărilor de mai jos. Pentru sistemul de spații publice - trama stradală,parcaje publice, aleile pietonale, spațiile verzi, se vor respecta profilele și traseele din prezentul PUZ

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale conform plansei de reglementari urbanistice care insoteste prezentul Regulament.Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung,sau perpendiculare pe calea de circulatie, din pavaje permeabile și intercalate cu vegetație, trotuare de minimum 1,50 m lățime.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

SECTIUNEA II:UTILIZAREA FUNCTIONALA

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 din Regulamentul de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- clădiri pentru parcaje/garaje colective sub și supraterane, pe unul sau mai multe niveluri, cu serviciile aferente.
- spații pentru dotări și servicii publice, amenajate la parterul parkingului
- demolari și desfaceri :construcții parazitare,construcții edilitare, imprejmui, circulații auto și pietonale, platforme auto și gospodărești
- taieri de arbori și desfaceri gard viu
- amenajări peisagere, spații plantate, spații verzi amenajate, aliniamente vegetale de protecție
- mobilier urban
- spații pentru informare ,orientare, odihna
- circulații auto și pietonale .Aleea de acces la parkingul propus va avea strat de uzură asfaltic.
- platforme gospodărești ecologice și pubele de colectare selectivă a deșeurilor
- interventii în spațiul verde pe baza studiilor de specialitate-defrisări și plantări după caz
- acoperisuri terasă , cu posibilitatea amenajării de locuri de parcare protejate de copertine/pergole
- iluminat de noapte și ambiental al aleilor și acceselor

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- parcajele sub/supraterane sunt admise doar pe amplasamentul cu număr cadastral 325270 din vecinătatea imobilului de pe Str. Gh.Dima nr.39A, conform planșei de Reglementări Urbanistice. Clădirea propusă pentru garaje sub/supraterane se va amplasa cu o retragere de minim 14 m de la fatada nord-estica a blocului de locuințe Str. Gh.Dima nr.39A, respectiv minim 25 m fata de blocul de locuințe colective de pe str. Dima nr.39
 - parcajele sub/subterane vor avea acoperișuri terasă pe care se vor putea parca autoturismele; terasele vor fi protejate cu copertine sau pergole
 - pentru autorizarea clădirilor pentru parcaje se va elabora în prealabil un PUD
 - Funcțiuni terțiare – comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere, servicii medicale ambulatorii – conform Anexei 1 la Regulamentul de urbanism aferent PUG Cluj Napoca, cu condiția amplasării acestora exclusiv la parterul parcajului colectiv .
- Alte condiționări:
- (a) atât accesul publicului, cât și accesele de serviciu (pentru aprovizionare / evacuarea deșeurilor etc) să se facă direct din spațiul public și să fie separate de accesul autoturismelor
 - (b) să nu afecteze în nici un fel spațiile exterioare din interiorul cvartalelor, ce sunt destinate exclusiv rezidenților – să nu existe accese dinspre aceste spații
 - (c) accesele, vitrinele, gurile și eventualele copertine dinspre spațiile publice să aibă un limbaj arhitectural contemporan și unitar, tamplariile exterioare să aibă culoare gri antracit, iar spațiul public adiacent să fie amenajat și întreținut .Se interzic: copertine din policarbonat, balustrazi din inox, placaje din gresie. Se recomandă: balustrazi metalice culoare gri antracit, placaje din piatra naturala, copertine pe structura metalica și invelitoare din tabla vopsita culoare gri antracit sau sticla securizata. Firmele luminoase vor avea aspect unitar și vor respecta prevederile RLU aferent PUG Cluj Napoca;
 - Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran
 - extinderea echipamentelor edilitare ;
 - construcții edilitare noi cu condiția să deservească exclusiv zona respectivă, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație
 - amenajarea spațiilor plantate să se facă pe principii ecologice și să se asigure protejarea zonelor rezidențiale învecinate împotriva poluării sonore, și de alte feluri;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale re folosibile.
- Garaje individuale în clădiri provizorii sau permanente independente.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.
- Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.
- se interzice imprejmuirea cu garduri a diferitelor zone de activități , a spațiilor verzi sau a circulațiilor de orice fel
- Sunt interzise unitati poluante care genereaza trafic intens sau care prezinta riscuri tehnologice (masini zgomotoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili solizi si lichizi, deseuri, masini uzate etc.)
- Sunt interzise activitatile zgomotoase:instalatiile zgomotoase de distractie pentru copii(trenulet, saltea, masinute, etc), terasele comerciale
- se interzice amplasarea unitatilor care prezinta pericol tehnologic sau a caror poluare depaseste limitele parcelei
- Sunt interzise platforme pentru precollectarea deșeurilor menajere
- Sunt interzise depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice
- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate
- sunt interzise ingradirile de orice natura pe domeniul public, cu excepția perdelelor vegetale cu rol de protecție
- sunt interzise activități agricole pe domeniul public

1.2. S_Va_R-”Subzona verde-scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat în cadrul UTR Lc_A_R ”

Subzona S_Va_R-”Subzona verde-scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat în cadrul UTR Lc_A_R ”face parte din UTR LC_A_R „Ansambluri de locuințe colective supuse regenerării urbane”

A. CONDITIONARI PRIMARE

Prescripțiile (permisiuni și restricții) cuprinse în RLU sunt obligatorii pentru întreg teritoriul reglementat prin documentația de urbanism. Autorizarea lucrărilor de construcții și a celor de infrastructură se va face direct în baza prevederilor prezentei documentații; pentru orice derogare de la prezentul regulament autorizarea lucrărilor se va face prin elaborarea de Puz-uri sau Pud-uri conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificările și completările ulterioare.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea unei noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament (excepție făcând construcțiile pentru pubelele ecologice amplasate în subteran), se va elabora un studiu ce va include întregul ansamblu / parcelă , pentru care se va emite avizul de specialitate al Arhitectului Șef al Municipiului.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare .

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG Cluj Napoca- planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în RLU aferent PUG Cluj Napoca- Cap. 2 – Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții. Servituți de utilitate publică: Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile de utilitate publică așa cum sunt ele marcate în PUG (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”) Prin PUZ de regenerare urbană se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru rețeaua de mobilitate de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii, servicii publice, institutii, etc, conform programului urbanistic stabilit prin Programul de Regenerare Urbană.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 din PUG Cluj Napoca și a reglementărilor de mai jos. Pentru sistemul de spații publice - aleile pietonale, spațiile verzi, locuri de joacă pentru copii , spații de odihnă, terenuri de sport, spații pentru câini, etc, cât și pentru construcția pavilionară propusă pentru centrul comunitar – reglementate prin PUZ de regenerare urbană se va întocmi PUD .

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

În cadrul spațiilor verzi/libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă, spații pentru câini. Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

Se va pune un accent deosebit pe accesibilizarea spațiilor pentru persoanele cu handicap. Spațiile de joacă vor fi amenajate inclusiv pentru copii cu deficiențe.

SECȚIUNEA II: UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 din Regulamentul de Urbanism aferent PUG Cluj Napoca.

1 UTILIZARI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase, intervenții în spațiul verde pe baza studiilor de specialitate-defrisări și plantări după caz, sistematizarea verticală a terenului amenajat (nivelări, taluzări, etc)

- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale

- amenajări pentru joacă, spații odihnă și petrecerea timpului liber pentru toate categoriile de vârstă, terenuri de sport, parc pentru câini și alte activități în aer liber compatibile cu zona

- mobilier urban, edicule, componente ale amenajării peisagere, ochiuri de apă/cisme/fantazi arteziene

- construcții pavilionare pentru activități culturale/centru comunitar, în regim de înălțime parter, amplasate în zone de articulație a unor trasee importante, de unde se pot deschide perspective spre peisaje valoroase

- construcții pentru grupuri sanitare, vestiare, spații pentru administrare și întreținere în vederea deservirii terenurilor de sport, în regim de înălțime parter, amplasate retras față de circulațiile principale și protejate cu perdele de vegetație

- spații pentru expoziții în aer liber, activități culturale, pavilioane pe structura ușoară cu utilizare flexibilă sau cu diferite tematici cu regim de înălțime parter, în zone de articulație a unor trasee importante, de unde se pot deschide perspective spre peisaje valoroase

- iluminat de noapte și ambiental al aleilor , pavilioanelor și obiectelor cu valoare deosebită

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

- platforme gospodărești ecologice și pubele de colectare selectivă a deșeurilor în subteran

- spații special amenajate pentru câini cu condiția ca ele să fie amplasate în zone ferite de spațiile de odihnă și joacă, și gardurile metalice de protecție să fie protejate cu bariere din vegetație pe întreaga înălțime a gardurilor.

- terenuri de sport cu condiția dublării gardurilor metalice de protecție cu bariere din vegetație înaltă

- Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran

- extinderea echipamentelor edilitare ;

- construcții edilitare noi cu condiția să deservească exclusiv zona respectiva, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie marcate

(telefonice, CATV etc).

Gospodarie comunală - eliminarea deșeurilor menajere se va face prin amenajarea de platforme subterane ecologice, pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deșeurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deșeurii județene.

Construcțiile edilitare se vor amplasa în subteran.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

Se vor amplasa elemente de mobilier -cosuri de gunoi pentru colectare selectivă a deșeurilor.

ARTICOLUL 13 SPAȚII LIBERE ȘI PLANTE

Pe ansamblul teritoriului rezidențial, spațiile verzi organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este acceptată în situația în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea obiectivelor urmărite prin PUZ de regenerare urbană.

Eventuale parcaje vor fi dispuse în zonele special marcate în cadrul planșei de reglementări urbanistice și vor fi intercalate cu spații plantate.

Se va planta vegetație înaltă în zona parcarii amenajate la intrarea în Cimitirul Manastur, care va servi drept perdea de protecție vizuală.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

Se interzic împrejmuirile de orice tip, cu excepția împrejmuirilor din gard viu pentru mascarea construcțiilor edilitare sau a platformelor gospodărești. Împrejmuirile existente spre Cimitirul Manastur se vor dubla cu aliniamente de vegetație înaltă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.= 30%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAX. =1.5-parcele de colț

CUT MAX. =1.2-parcele comune

1.1.S_P_R-"Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR Lc_A_R "

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă. Se impune schimbarea regimului juridic și trecerea din proprietate privată în proprietate publică a eventualelor terenuri care fac obiectul regenerării urbane și care sunt cuprinse în zona reglementată .

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

-amplasarea construcțiilor se va realiza în baza unui PUD, în limitele stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

-amplasarea construcțiilor se va realiza în baza unui PUD, în limitele stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-amplasarea construcțiilor se va realiza în baza unui PUD, în limitele stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 8-CIRCULAȚII ȘI ACCESE

-circulațiile auto și pietonale cât și accesele auto și pietonale în parkinguri se vor realiza în baza unui PUD, în limitele stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se va realiza în baza unui PUD, în limitele stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

-Pentru clădirile de parcaje colective regimul maxim de înălțime permis este 2S+P+2E, cu parcare pe acoperișul terasă, protejată parțial de copertine/pergole.

Hmaxim admis la atic terasă=10 m

Hmaxim admis la atic casa scării/copertine/pergole=13 m

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

-aspectul exterior se va studia în cadrul unui SF, în baza unui PUD elaborat anterior.

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE DEȘEURI

Zona e echipată edilitar complet. Se va întocmi PUD în vederea ilustrării modului în care se vor asigura utilitățile, evacuarea apelor, platformele gospodărești, etc..

- se vor realiza în baza unui PUD, în limitele stabilite prin PUZ.

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

Se interzic împrejmuirile de orice tip, cu excepția împrejmuirilor din gard viu pentru mascarea construcțiilor edilitare sau a platformelor gospodărești.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.= 80%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAX. =1.8

1.2. S_Va_R-”Subzona verde-scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat în cadrul UTR Lc_A_R”

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă. Se impune schimbarea regimului juridic și trecerea din proprietate privată în proprietate publică a eventualelor terenuri care fac obiectul regenerării urbane și care sunt cuprinse în zona reglementată.

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor pavilionare, a construcțiilor edilitare subterane, a terenurilor de sport, a spațiilor de joacă și a parcului pentru câini se va face în baza Avizului Arhitectului Șef

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea construcțiilor pavilionare, a construcțiilor edilitare subterane, a terenurilor de sport, a spațiilor de joacă și a parcului pentru câini se va face în baza Avizului Arhitectului Șef

ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- amplasarea construcțiilor pavilionare, a construcțiilor edilitare subterane, a terenurilor de sport, a spațiilor de joacă și a parcului pentru câini se va face în baza Avizului Arhitectului Șef

ARTICOLUL 8- CIRCULAȚII ȘI ACCESE

circulații auto și accese- nu este cazul

Circulații pietonale- circulațiile pietonale se vor realiza în baza unui PUD, în limitele PUZ; se va avea în vedere realizarea unui acces nou pietonal în Parcul Iuliu Prodan, în vecinătatea accesului existent în Cimitirul Manastur

ARTICOLUL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se interzice staționarea autovehiculelor

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Pentru construcțiile pentru activități culturale/centru comunitar regimul maxim de înălțime permis este P

Pentru construcțiile edilitare regimul maxim de înălțime permis este SUBSOL

Pentru construcțiile pavilionare temporare și ediculele pe structura ușoară aferente amenajărilor peisagere regimul maxim de înălțime permis este PARTER.

Hmaxim admis=5 m

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32). 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Pentru construcții noi:

construcțiile pavilionare culturale cât, cele temporare noi și cele care fac parte din amenajarea peisageră vor avea un caracter punctual, pavilionar urmărind un program tematic integrat concepției de ansamblu :

- vor fi deschise/partial deschise și vor comunica cu exteriorul pe toate laturile

- vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat zonei

construcțiile edilitare vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație

construcțiile pentru grupuri sanitare și vestiare vor avea o arhitectură minimalista, contemporană, vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat zonei

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE DEȘURI

Zona este echipată edilitar complet. Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate. Se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se vor amplasa elemente de mobilier -cosuri de gunoi pentru colectare selectivă a deșeurilor. Se pot amplasa platforme subterane ecologice, pentru colectarea selectivă a deșeurilor de unde prin intermediul unor firme specializate deșeurile vor fi transportate la punctul de colectare și apoi la rampa de deșuri județeană.

cu bariere de vegetatie

-amenajările pentru diferite activități din cadrul zonei se admit cu condiția de a nu avea separări fizice care să impună imposibilitatea liberei circulații; excepție fac terenurile de sport și spațiile amenajate pentru câini pentru care se permit împrejurimi dublate cu vegetație.

- spațiile pentru informare, orientare, odihnă vor avea gabarit redus, vor fi deschise pe toate laturile și vor avea un design integrat în conceptul general de amenajare peisagistică

-amenajarea spațiilor plantate să se facă pe principii ecologice și se va asigura protejerea zonelor rezidențiale învecinate împotriva poluării sonore, și de alte feluri;

-plantările propuse și aliniamentele vegetale de protecție adiacente împrejuririi gardului Cimitirului Manastur se vor realiza cu condiția de a permite local deschiderea unor perspective valoroase asupra cartierului Manastur

-construcțiile pentru activități culturale/centru comunitar să fie amplasate în zone de articulație a unor trasee importante, de unde se pot deschide perspective spre peisaje valoroase, iar arhitectura să folosească un limbaj contemporan

-clădirile pentru grupuri sanitare/vestiare/spații administrative și întreținere să fie retrase față de circulațiile principale, să fie protejate cu bariere de vegetație, iar arhitectura să folosească un limbaj contemporan

-pentru autorizarea clădirilor și amenajărilor se va elabora în prealabil un PUD

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

-Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

-Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

-se interzice împrejurirea cu garduri a spațiilor verzi sau a circulațiilor de orice fel

- unități poluante care generează trafic intens sau care prezintă riscuri tehnologice (mașini zgometoase, depozite de fier vechi, depozite de combustibili solizi și lichizi, deseuri, mașini uzate etc.)

- se interzic funcțiunile și activitățile zgometoase: instalațiile zgometoase de distracție pentru copii (trenuleț, saltea, masinute, etc), terasele comerciale

- se interzice amplasarea unităților care prezintă pericol tehnologic sau a caror poluare depășește limitele parcelei

- depozitare en gros și depozitari de materiale refolosibile

- platforme pentru pre colectarea deșeurilor menajere

- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice

- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile verzi adiacente

- se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității abilitate

-se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice și specializate;

-interdicție de construire pentru orice tip de construcție altele decât cele menționate la articolul 1

-sunt interzise ingradirile de orice natură pe domeniul public, cu excepția perdelelor vegetale cu rol de protecție și a gardurilor care delimitează terenurile de sport și spațiul pentru câini

-sunt interzise activități agricole pe domeniul public

-este interzis afișajul de bannere, amplasarea de steaguri, obiecte decorative și mobilier urban pe domeniul public, fără un proiect integrat și avizul instituțiilor de specialitate.

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

3. REGIMUL TEHNIC:

S=24390 mp/ S=2750 mp

UTR=Lc_A_R „Ansambluri de locuințe colective supuse regenerării urbane” cu următoarele subzone, conform PUZ de regenerare urbană etapa 1 - str. Gheorghe Dima - vest aprobat prin HCL nr. 842/05.09.2018:

1.1 S_P_R-”Subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR Lc_A_R ”

1.2 S_Va_R-”Subzona verde-scuar, grădina, parc cu acces public nelimitat în cadrul UTR Lc_A_R ”

1.3 S_Is_R-”Subzonă de instituții și servicii publice sau de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale în cadrul UTR Lc_A_R ”

SECȚIUNEA III: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura cadastrală existentă. Se impune schimbarea regimului juridic și trecerea din proprietate privată în proprietate publică a eventualelor terenuri neconstruite care fac obiectul regenerării urbane și care sunt cuprinse în zona reglementată .

ARTICOLUL 5 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

Pentru construcții noi altele decât construcții edilitare, puncte gospodărești și pavilioane cu caracter de mobilier urban -nu este cazul

ARTICOLUL 6 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Pentru construcții noi altele decât construcții edilitare, puncte gospodărești și pavilioane cu caracter de mobilier urban -nu este cazul

ARTICOLUL 7 -AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Pentru construcții noi altele decât construcții edilitare, puncte gospodărești și pavilioane cu caracter de mobilier urban -nu este cazul

ARTICOLUL 8-CIRCULAȚII ȘI ACCESE

circulații auto și accese

-circulațiile și accesesele se vor realiza în limitele stabilite prin PUZ, pentru orice derogare de la prezentul regulament se va întocmi un nou Plan urbanistic zonal.

Circulații pietonale

-circulațiile pietonale se vor realiza în limitele stabilite prin PUZ, pentru orice derogare de la prezentul regulament se va întocmi un nou Plan urbanistic zonal.

-circulațiile pietonale vor fi accesibilizate pentru persoanele cu deficiente

ARTICOLUL 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza conform planșei de reglementări urbanistice aferente PUZ de regenerare urbană:

(a) în pachete de parcaje amplasate la sol, cu pardoseli permeabile și intercalate cu vegetație; acestea se vor amenaja conform planșei de reglementări urbanistice, respectându-se zonele special marcate în sensul acesta.

(c) în garajele existente, amenajate la subsolul/demisolul clădirilor existente

(d) în pachete de parcaje în lungul cailor de circulație: în lungul arterei principale-strada Gh.Dima și în lungul strazii Pajistei, cu respectarea profilului stradal propus pentru acestea.

În cazul amplasării pachetelor de parcaje la sol distanța de la acestea până la cea mai apropiată fereastră a unui spațiu de locuit va fi de minimum 5 m.

Se interzice parcare la sol a autoturismelor în interiorul cvartalelor, în alte spații decât cele marcate în planșa de reglementări urbanistice.

În cazul dotărilor de la parterul blocurilor -nu este nevoie să fie asigurate locuri de parcare suplimentare deoarece aceste funcțiuni deservesc populația riverana. Locurile de parcare care deservesc locuințele existente vor fi cele prevăzute prin prezentul PUZ.

În cazul parcarilor amenajate la sol în interiorul cvartalului se va planta vegetație înaltă la fiecare trei locuri de parcare, iar pentru parcarile amenajate în lungul cailor de circulație se va planta vegetație înaltă la fiecare al doilea loc de parcare.

ARTICOLUL 10 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CONSTRUCȚIILOR

Pentru construcțiile pavilionare temporare și ediculele pe structura ușoară aferente amenajărilor peisagere regimul maxim de înălțime permis este PARTER.

Pentru construcțiile edilitare regimul maxim de înălțime permis este SUBSOL

Pentru construcțiile existente regimul maxim de înălțime admis este S/D+P+4E

$H_{\text{maxim admis}} = H_{\text{max existent}}$

ARTICOLUL 11 ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Pentru construcții noi:

-construcțiile pavilionare temporare noi și cele care fac parte din amenajarea peisageră vor avea un caracter punctual, pavilionar urmărind un program tematic integrat concepției de ansamblu

-vor fi deschise pe toate părțile și vor comunica cu exteriorul

-vor fi executate din materiale moderne, durabile și rezistente și vor avea un design corespunzător, integrat zonei

-construcțiile edilitare vor fi amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură și să fie mascate cu bariere de vegetație

Intervenții asupra clădirilor existente

Reabilitarea termică a fațadelor, implicând anveloparea termoizolantă, înlocuirea tâmplăriei etc, se va face în mod obligatoriu unitar pe toată clădirea, numai pe bază de proiecte tehnice de specialitate, cu conservarea strictă a expresiei arhitecturale acolo unde aceasta este considerată valoroasă. Vopsirea fațadelor se va realiza unitar pe întreaga suprafață a acestora, în culori pastel, fiind interzise culorile aprinse, stridente. În cazul schimbării expresiei arhitecturale a clădirilor, aceasta se va face unitar pe tot ansamblul, devenind un element de specificitate a acestuia.

Orice intervenții privind restructurarea, extinderea, modificarea etc. parțială a unei clădiri se vor integra și subordona imaginii arhitecturale de ansamblu a acestuia.

Pe clădirile de locuit existente, în zona intrărilor, serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm.

Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) vor fi amplasate pe acoperișurile terasă ale clădirilor, sau în nisele balcoanelor astfel încât să nu fie vizibile din spațiul public.

Pentru activitățile terțiare amenajate la demisolul blocurilor existente, prin conversia funcțională a garajelor: Acestea, vitrinele, gurile și eventualele copertine dinspre spațiile publice să aibă un limbaj arhitectural contemporan și unitar, tâmplăriile exterioare să aibă culoare gri antracit, vitrina să ocupe întreg golul funcțional de acces în garajele existente iar spațiul public adiacent vitrinei să fie amenajat și întreținut. Copertinele peste vitrine și accese vor fi continue și unitare pe lungimea întregii fațade. Se interzic: copertine din policarbonat, balustrazi din inox, placaje din gresie. Se recomandă: balustrazi metalice culoare gri antracit, placaje din piatră naturală, copertine pe structura metalică și învelitoare din tablă vopsită culoare gri antracit sau sticlă securizată. Firmele luminoase vor avea aspect unitar și vor respecta prevederile RLU aferent PUG Cluj Napoca. Firmele luminoase trebuie să respecte prevederile RLU aferent PUG Cluj Napoca

ARTICOLUL 12 CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUARE DESEURI

Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și

ARTICOLUL 13- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Suprafața spațiilor verzi propriu-zise, organizate pe solul natural vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Eliminarea arborilor maturi este acceptată în situația în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau împiedică realizarea obiectivelor urmărite prin PUZ de regenerare urbana.

Spațiul neconstruit va fi utilizat pentru amenajarea de spații verzi, locuri de joacă pentru copii, spații de odihnă, spații pentru sport, spații pentru câini, etc.

Amenajarea spațiilor verzi se va face în baza unor studii de specialitate pentru care se va obține avizul arhitectului șef al orașului.

Se vor realiza bariere vegetale cu vegetație înaltă în lungul gardului existent spre Cimitirul Manastur

ARTICOLUL 14 ÎMPREJMUIRI

Se interzic împrejuririle de orice tip, cu excepția împrejuririlor din gard viu pentru mascarea construcțiilor edilitare sau a platformelor gospodărești. Împrejuririle existente spre Cimitirul Manastur se vor dubla cu aliniamente de vegetație înaltă.

SECȚIUNEA IV: POSIBILITĂȚI MAXIME DE UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX.= 15%

ARTICOLUL 16 COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT MAX.=0.2

4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

NOTĂ: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scopul: „realizare PUD pt zonă de recreere Gh. Dima Vest și actualizare și modificare S.F. la obiectivul de investiții construire parking, sub/suprateran, deviere rețele și bransamente și racorduri utilități str. Gh. Dima 39B, cu includerea zonei de recreere pe Gh. Dima Vest.”

Amplasamentul a fost cuprins în P.U.Z de regenerare urbană - etapa 1, strada Gheorghe Dima - vest aprobat prin H.C.L. nr. 842/05.09.2018.

Conf. P.U.Z de regenerare urbană - etapa 1, strada Gheorghe Dima aprobat prin H.C.L. nr. 842/2018 parcela este situată în UTR=S_P_R – subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective de cartier în cadrul UTR=Lc_A_R - Ansamblu de locuințe colective supuse regenerării urbane, cu următoarele reglementări:

- funcțiunea predominantă: parcaje colective
- înălțimea maximă admisă: pentru clădirile de parcaje colective regimul maxim de înălțime permis este 2S+P+2E cu parcare pe acoperisul terasă, protejată parțial de copertine/pergole.
Hmaxim admis la atic terasă=10m; Hmax admis la atic casa scării /copertine/pergole =13 m.
- indicii urbanistici: POT max=80%, CUT max=1,8
- amplasarea construcțiilor se va realiza în baza unui PUD

Conf art. 2 din H.C.L. nr. 842/05.09.2018 valabilitatea documentației este de cinci ani de la aprobare.

În conformitate cu reglementările P.U.Z. de regenerare urbană, în vederea amplasarea construcțiilor se va realiza în baza unui studiu P.U.D.

Acest amplasament a fost studiat în P.U.D. Construire parking 2S+P+2E, str. Gheorghe Dima 39B aprobat cu H.C.L. nr. 67/05.03.2019, documentația reglementează:

- retragerea minimă față de limita nord-vestică: 11 m;
- retragerea minimă față de limita nordică: 8,50 m;
- retragerea minimă față de limita nord-estică: 2,50 m;
- circulațiile și accesele: accesul auto în parking va fi realizat pe latura nord-estică din aleea cu dublu sens pe care se accede din strada Gheorghe Dima, ieșirea va fi realizată pe latura sud-vestică. Accesele pietonale se fac în imediata vecinătate a celor auto;
- echiparea tehnico-edilitară: completă pe parcelă.

Prin P.U.D. aprobat cu H.C.L. nr. 67/2019 se detaliază subzona destinată construcțiilor pentru parcaje colective instituită prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 842/05.09.2018, valabilitatea documentației P.U.D. fiind de trei ani de la aprobare.

Conform prezentei documentației se solicită elaborarea unui studiu P.U.D. care are ca scop detalierea subzonei instituită prin P.U.Z. și a teritoriului adiacent din partea sudică, în vederea reorganizării și eficientizării spațiului public și a dotărilor existente, reabilitarea infrastructurii și amenajarea aleilor și spațiilor verzi, avându-se în vedere următoarele obiective

- realizarea unui teren multisport pentru diferite sporturi;
- reorganizarea terenului de joacă pentru copii pentru mai multe categorii de vârstă;
- reorganizarea aleilor și spațiilor verzi pentru realizarea unei zone peisagere, bogată cromatic, pentru odihnă și promenadă și modernizarea parcului pentru câini;
- dezafectarea garajelor existente și a platformelor în vederea ameliorării imaginii urbane;
- amenajarea a 30 de locuri de parcare auto, locuri de staționare pentru biciclete și trotinete;

Prevederi ce derivă din P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 842/05.09.2018 pentru amplasamentul studiat în vederea

amenajării zonei de recreere Gheorghe Dima vest:

UTR=S_Va_R - Subzonă verde-scuar, grădină, parc cu acces public nelimitat în cadrul UTR=Lc_A_R

- funcțiune predominantă: zonă verde;

- indici urbanistici: POT max=15%, CUT max=0,2;

UTR=Lc_A_R Ansamblu de locuințe colective supuse regenerării urbane

- funcțiune predominantă: rezidențial;

- indici urbanistici: POT max=30%, CUT max=1,5 parcele de colț, CUT max=1,2 parcele comune;

P.U.D. se va elabora conform Metodologiei de elaborare și conținutul cadru Indicativ GM 009 -2000, emisa de M.L.P.A.T.

În vederea elaborării P.U.D. se va urma procedura specifică de informare și consultare a publicului aprobată cu H.C.L. nr. 153/10.04.2012.

Se poate întocmi D.T. pentru A.C. NUMAI după aprobarea PUD exclusiv cu respectarea reglementărilor urbanistice (art. 32 alin 6) din Legea nr. 350/2001 modificată și republicată.

Documentația pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

" ELABORARE P.U.D. ȘI D.T.A.C. AMENAJARE ZONĂ DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER, ACTUALIZARE ȘI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTIȚII CONSTRUIRE PARKNG SUB/SUPRATERAN, DEVIERE REȚELE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI STR. GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST (SE VA VEDEA PCT. 4)"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA, CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B, COD POSTAL 400609, WEBSITE: [HTTP://APMCJ.ANPM.RO](http://APMCJ.ANPM.RO), EMAIL:OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

- H.C.L. nr. 842/05.09.2018 pentru P.U.Z. și plan reglementări aferent HCL

- H.C.L. nr. 67/05.03.2019 pentru P.U.D. și plan reglementări aferent H.C.L.

- Aviz Arhitect-Şef; - H.C.L. pentru P.U.D.; - plan reglementări P.U.D., cu viza secretariat C.T.A.T.U.

- Primărie - Direcția Tehnică - Serviciul Siguranța circulației

- Primărie - Direcția Tehnică - Serviciul Administrare Căi publice

- Primărie - Direcția Tehnică - Biroul Eficiență energetică și Iluminat public

- Primărie - Direcția Patrimoniului Municipiului și Evidența Proprietății

- Aviz S.C. C.F.O. Integrator S.R.L.

- Aviz Compania de Apă Someș S.A. (zonă de protecție/ de siguranță magistrală de apă)

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- studiu geotehnic

- plan topografic vizat de O.C.P.I. însoțit de proces verbal de recepție O.C.P.I. în scopul solicitat (D.T.A.C.)

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie); - act de reglementare al autorității competente pentru protecția mediului

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru autorizația de construire

- pentru organizare șantier

- pentru timbrul arhitecturii

- pentru transport moloz - se va prezenta și contractul cu firma de salubritate care gestionează zona pentru deșeurile provenite din construcții și demolări, cu estimare cantități

PENTRU ELABORARE P.U.D.:

Studii necesare:

- P.U.D. - elaborat conform Metodologiei de elaborare și conținutul-cadru, Indicativ GM-009-2000, emisă de M.L.P.A.T.

- plan topografic vizat de O.C.P.I. însoțit de proces verbal de recepție O.C.P.I. în scopul solicitat (P.U.D.)

- studiu geotehnic

- Primărie. Direcția Tehnică - Serviciul Siguranța circulației

- Aviz Compania de Apă Someș S.A. (zonă de protecție/ de siguranță magistrală de apă)

- Aviz amplasament S.C. ELECTRICA S.A.

- Aviz amplasament S.C. Compania de Apă Someș S.A.

- Aviz amplasament S.C. Del Gaz Grid S.A.

- Aviz sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

- act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului

- dovada achitării taxei R.U.R. pentru P.U.D.

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel puțin 15 zile înainte de expirarea acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOC

SECRETAR GENERAL,
Aurora Rosca

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Întocmit,
Varga Maria

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de ____/____/____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de 15/10 / 2023 până la data de 14/10 / 2024

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

EMIL BOC

Secretar general,

AURORA ROSCA

Arhitect-șef,

DANIEL POP

Director executiv,

CORINA CIUBAN

Șef serviciu,

SANDA SAIRIU

Data prelungirii valabilității: 04/08/2023

Achitat taxa de: Scutit lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din ____/____/____

Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

Întocmit,

BUMBAC BIANCA

BBumbac

Prolungește în baza cererii nr. 690 447/431 din 03.08.2023

Nr.48893/DT/BT/07.12.2023

Biroul Tehnic

AVIZ DE AMPLASAMENT NR. 9818/48893/2023

Către,

BENEFICIAR:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
Adresa:	str. Motilor, nr. 3
Loc. / Jud.	Cluj-Napoca, jud.Cluj.

Urmare cererii dvs. înregistrată la Compania de Apă Someș S.A. cu nr. 31341/2023, privind obținerea avizului de amplasament pentru: **"Elaborare PUD și DTAC amenajare zonă de recreere Gheorghe Dima vest și organizare de santier, actualizare și modernizare S.F. la obiectivul de investiții construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest"** pentru imobilul, teren constructii, situat în județul Cluj, localitatea Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima, nr. 39B, Certificat de urbanism nr. 3135/14.10.2021, vă comunicăm:

Având în vedere că amplasamentul obiectivului dvs. este subtraversat de conductele publice de apa cu Ø 600 mm OL, Ø 110 mm PE, respectiv conductele de canalizare menajera cu DN 20 cm B, și conductele de canalizare pluviala cu DN 20 cm B, DN 60 cm PF, pentru lucrările care urmează a se desfășura pe acest amplasament se vor respecta condițiile de amplasare impuse în H.G. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, cu modificările și completările ulterioare, precum și condițiile de amplasare impuse conform SR 8591/97 – **Rețele edilitare subterane.**

- La începerea lucrărilor se va solicita predarea amplasamentului și asistență tehnică Companiei de Apă Someș S.A.
- Lucrările de săpătură din zona rețelelelor se vor executa manual în vederea evitării deteriorării acesteia.
- Deoarece rețelele care subtraversează amplasamentul dvs. sunt în stare de funcționare, nu pot fi dezafectate. În cazul în care prin lucrările de construire acestea vor fi afectate, costurile aferente remedierii acestora, inclusiv daucerea la starea inițială a instalațiilor de apă-canal afectate, vor fi suportate de beneficiar.
- Compania de Apă Someș S.A. nu răspunde pentru eventualele pagube în cazul intervenției beneficiarului asupra conductelor în zona obiectivului.
- În zona de protecție a conductei, se va utiliza pavaj demontabil iar împrejmuirea se va face din materiale ușoare.
- Se vor crea condiții de acces permanent, echipelor Companiei de Apă Someș S.A., pentru întreținere și intervenție.

- În cazul în care se dorește devierea conductelor, lucrările de deviere se vor face în baza unui proiect avizat de Compania de Apă Someș S.A.
- Proiectul de execuție va fi întocmit sau verificat de către proiectanți de specialitate și va fi prezentat la Compania de Apă Someș S.A., pentru avizare.
- Având în vedere modificarea planului de situație propus, avizul de amplasament nr. 31341 emis la data de 07.08.2023 se anulează.

Anexăm prezentei un exemplar din planul de situație pe care au fost relevate conductele publice de apă și canalizare din zona amplasamentului obiectivului propus. Traseul rețelelor este figurat informativ.

Cu stimă și considerație,

**DIRECTOR TEHNIC,
Ing. Dan Felician Gavrea**



**ȘEF BIROU,
Ing. Ovidiu Andreica**

Întocmit: maistru Marcel Toderici/ 2ex



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Cluj-Napoca

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Cluj-Napoca
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702
Fax: +40264 205704
office.cluj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789
R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J12/426/2002
www.distributie-energie.ro

Către **MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA**,

Referitor la cererea de aviz de amplasament, înregistrată cu nr. 6010220321172 / 09.03.2022 pentru obiectivul: **ELABORARE PUD - AMENAJARE ZONA DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST, ORGANIZARE DE SANTIER, ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE REȚELE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GH. DIMA VEST**

de la adresa: **CLUJ-NAPOCA, sat -, strada DIMA GHEORGHE, nr. 39b, bloc -, etaj -, apartament -, cod postal 400342, numar cadastral -, județul CLUJ.**

În urma analizării documentației depuse suntem de acord cu realizarea obiectivului pe amplasamentul propus și se emite:

AVIZ DE AMPLASAMENT FAVORABIL Nr. 6010220321172 / 16.03.2022

cu următoarele precizări:

1. Obiectivul nu este amplasat în zona de siguranță a rețelelor electrice de distribuție publică și se încadrează în distanțele normate față de acestea.
2. În zonă **Exista** rețea electrică de distribuție de **Medie tensiune** | **Joasa tensiune -**.
3. Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru obținerea acestuia, în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție a obiectivului sau creșterea puterii aprobate pentru acest obiectiv trebuie să solicitați la OD (operatorul de distribuție) avizul tehnic de racordare. Prin cererea de aviz de amplasament ați solicitat racordarea obiectivului la rețeaua electrică de distribuție publică pentru o putere maxim simultan absorbită de - kW.
4. **Valabilitatea avizului de amplasament este până la 14.10.2023**, cu posibilitatea prelungirii cu durata de prelungire a valabilității Certificatului de urbanism, respectiv a Autorizației de construire, cu condiția de a nu se schimba elementele care au stat la baza emiterii lui.
5. Prezentul aviz de amplasament este valabil numai pentru amplasamentul obiectivului, conform planului nr. - și a Certificatului de urbanism nr. 3135 / 14.10.2021
6. Tariful de emitere a avizului de amplasament, în valoare de 95.00 lei, fara TVA.
7. Instalațiile de distribuție aparținând operatorului de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat.
8. În cazul în care există în zonă **Nu există** instalații electrice ce nu aparțin operatorului de distribuție (sucursala CLUJ-NAPOCA) este necesar să vă adresați deținătorilor acestor instalații (Transelectrica, Hidroelectrica, Termoelectrica, alți deținători) - în vederea obținerii avizelor de amplasament.
9. Săpăturile în zona traseelor de cabluri se vor face numai manual, cu asistență tehnică din partea operatorului de distribuție.
10. Executarea lucrărilor în apropierea instalațiilor operatorului de distribuție se va face cu respectarea strictă a condițiilor din prezentul aviz, precum și a normelor tehnice de protecția muncii specifice.



Distribuție Energie Electrică România

Sucursala Cluj-Napoca

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Cluj-Napoca
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

Fax: +40264 205704

office.cluj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.M.L. Suc. RO 14476722 / 14496769

R.C. DEER/Suc. 312/352/2002 / 312/426/2002

www.distributie-energie.ro

Beneficiarul lucrării, respectiv executantul, sunt răspunzători și vor suporta consecințele, financiare sau de alta natură, ale eventualelor deteriorări ale instalațiilor și/sau prejudicii aduse utilizatorilor acestora ca urmare a nerespectării regulilor menționate.

11. Alte precizări în funcție de specificul obiectivului și amplasamentul respectiv:

Se vor respecta distanțele minime admisibile față de instalațiile DEER CLUJ-NAPOCA, conform normativelor în vigoare (NTE007/08/00, PE106/2003) ; orice eventuala modificare adusă acestora (deviere sau protejare LES, deviere sau reglementare LEA, relocare firida electrica, etc.) se va realiza cu o firmă atestată A.N.R.E., pe cheltuiala solicitantului, pe baza de proiect (studiu de coexistență) avizat de DEER CLUJ-NAPOCA. Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUD. În vederea obținerii DTAC sau DTAD pentru obiective concrete, se va reveni obligatoriu cu o nouă documentație, cu detalii specifice.



Director Sucursala CLUJ-NAPOCA
Ing. Ovidiu Alb

Sef S.A.R. CLUJ-NAPOCA
Ing. Nicoleta Aitonean

Intocmit
Marius Marinca

Ciprian-
lonel
Chereches

Semnăt digital de
Ciprian-lonel
Chereches
Data: 2022.03.16
14:44:10 +02:00



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Cluj-Napoca

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Cluj-Napoca
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205702

Fax: +40264 205704

office.cluj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J12/426/2002

www.distributie-energie.ro

16.3.2022 14:30 Document id: 4310401
Semnat de: Marius Marinca



**Distribuție Energie
Electrică România**
Sucursala Cluj-Napoca

Distribuție Energie Electrică România – Sucursala Cluj-Napoca
Str. Taberei, Nr. 20, 400512, Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Tel: +40264 205202

Fax: +40264 205704

office.cluj@distributie-energie.ro

C.I.F. DEER/C.U.I. Suc. RO 14476722 / 14496789

R.C. DEER/Suc. J12/352/2002 / J12/426/2002

www.distributie-energie.ro

16.3.2022 14:30 Document id: 4310401
Semnat de: Marius Marınca

Se prelungeste valabilitatea orizului
pana la data de 14.10.2024
Epiri

MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
Str. MOTILOR , Nr. 1_3
Loc. CLUJ NAPOCA,
Jud. CLUJ

AVIZ FAVORABIL
214480072/07.12.2023

Urmare a solicitării dumneavoastră, privind emiterea avizului de amplasament pentru lucrarea înregistrată cu nr. 214475052/29.11.2023 denumire lucrare, **Elaborare PUD si DTAC, amenajare zona de recreere Gheorghe Dima vest si organizare de santier, actualizare si modificare SF la obiectivul de investitii construire parking sub/suprateran, deviere retele, racorduri si bransamente la utilitati cu includerea, din localitatea Cluj Napoca, strada Gheorghe Dima, nr. 39 B, judet Cluj**, în urma analizării documentației depuse vă comunicăm **avizul favorabil**,

CU ÎNDEPLINIREA OBLIGATORIE, DE CĂTRE BENEFICIAR, A CONDIȚIILOR DE MAI- JOS:

A. Condiții tehnice:

1. Inceperea lucrarilor propuse este conditionata de finalizarea avizului nr.214513320/15.01.2024 privind reamplasare conducta si bransament gaze naturale existente.

B. Condiții generale:

1. Va suporta cheltuielile aferente realizării lucrărilor de la punctul A.
2. Având în vedere că rețelele de distribuție au fost trasate orientativ pe planul de situație anexat, înainte de începerea lucrărilor se va solicita în scris participarea unui reprezentant al Delgaz Grid S.A. - Centru Operatiuni Retea Cluj la predarea de amplasament și asistență tehnică ori de câte ori este nevoie pe perioada derulării lucrărilor

Adâncimea de pozare a rețelelor subterane trasate este cuprinsă între 0,6-0,9 m.

3. În cazul în care s-a produs o deteriorare a rețelei de gaz, astfel încât, au apărut scurgeri de gaz, se va anunța imediat Dispeceratul de Urgență Delgaz Grid S.A., la telefon: **0800-800.928** și **0265-200.928**, și vor fi luate, totodată, primele măsuri, pentru a împiedica producerea unui eveniment (incendiu, explozie), până la sosirea echipei de intervenție.

Dacă prin săpătură a fost afectată izolația rețelei de gaz (atingere izolație, rupere izolație, rupere fir trasor, rupere bandă avertizoare etc.), respectiv rețeaua de gaz- prin atingere, lovire sau orice altă acțiune mecanică, se va opri

Delgaz Grid SA

Centru Operatiuni Retea Gaz Cluj
Echipe Acces la Retea Gaz Cluj
Str. Decebal, nr. 93-95
Cluj-Napoca

Președintele Consiliului de
Administrație
Volker Raffel

Directori Generali
Cristian Secosan DG
Mihaela Loredana Cazacu (adj.)
Anca Liana Evoiu (adj.)
Cristian Nicolae Ifrim (adj.)

Sediul Central: Târgu Mureș
CUI: 10976687
Atribut fiscal: RO
J26/326/08.06.2000

Banca BRD Târgu Mureș
IBAN:
RO11BRDE270SV27540412700
Capital Social Subscris și Vărsat

imediat lucrarea și se va solicita prezența reprezentantului Delgaz Grid S.A., pentru remedierea defecțiunii provocate și/sau constatate.

Deteriorarea izolației atrage după sine corodarea materialului tubular și apariția defectelor de coroziune, greu de depistat, care pot avea urmări grave (explozii); în cazul în care se produce un asemenea eveniment, având ca și cauză deteriorarea izolației în timpul execuției lucrării avizate de către Delgaz Grid S.A., izolație care n-a fost refăcută, datorită faptului că executantul nu a anunțat reprezentantul Delgaz Grid S.A., beneficiarul avizului va fi direct responsabil de producerea evenimentului.

În cazul avarierii sau deteriorării conductelor și instalațiilor aflate în exploatarea Delgaz Grid S.A. – Centru Operațiuni Rețea Cluj, beneficiarul va suporta contravaloarea pagubelor produse, inclusiv cea a pierderilor de gaze naturale și de restabilire a funcționalității elementelor afectate.

4. Săpătura din zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, se va realiza **în mod obligatoriu, manual**, pentru a nu afecta izolația, materialul tubular, sau alte elemente de construcție a rețelei de gaz (fir trasor, bandă avertizoare etc.).

5. În mod obligatoriu, rețelele de gaze naturale - a căror acoperire e afectată de lucrarea de construcție, vor fi așezate, respectiv acoperite cu un strat de nisip de granulație 0,3-0,8 mm, cu grosimea de minimum 10 cm, de la generatoarea inferioară și superioară a conductei și pe o lățime de 20 cm, de la generatoarele exterioare ale conductei.

6. În zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, așa cum este aceasta definită de legislația în vigoare, compactarea se va realiza obligatoriu manual, astfel încât să nu se deterioreze rețelele de gaz, pe o înălțime de minim 30 cm (inclusiv stratul de nisip), măsurată de la generatoarea superioară a conductei.

7. În cazul în care lucrarea de construcții afectează răsufălătorile și/sau căminele, atunci acestea vor fi reamplasate obligatoriu pe poziția inițială. Se impune, deasemenea, reamplasarea capacelor de răsufalatori, a capacelor de cămine, a tijelor de acționare etc.

8. Cu minimum 5 zile înainte de recepția la terminarea lucrărilor, se va informa în scris Delgaz Grid S.A.-Centru Operațiuni Rețea Cluj asupra datei la care e programată recepția.

9. Prezentul aviz este valabil până la data de 07.12.2024(12 luni),cu posibilitatea prelungirii acestuia pe perioada de valabilitate a certificatului de urbanism (sau document înlocuitor – se va preciza tipul și natura acestuia).Prelungirea avizului se va solicita cu minim 15 zile înainte de expirarea avizului inițial.

În cazul nerespectării condițiilor impuse mai sus, avizul își pierde valabilitatea.

Cu respect,

**Coordonator Echipa Acces Retea Cluj
Chețan Ruben Daniel**




**Emitent avize si acorduri
Bob Maria Ștefania**

MARIA
STEFANIA BOB

Digitally signed by MARIA
STEFANIA BOB
Date: 2024.01.15 15:40:59
+02'00'



ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
Inregistrata la Registrul Comertului sub nr. J40/8926/1997
CIF: RO427320
Sediul social: Bucuresti, Calea Victoriei nr. 35, 010061, Sector 1,
Directia Executiva TEHNOLOGIE SI INFORMATIE ROMANIA
Divizia RETEA ACCES ROMANIA
Departamentul PROIECTARE SI IMPLEMENTARE RETEA PASIVA
Compartimentul INVENTAR DE RETEA
Cluj-Napoca, str.O.Petrovici, nr.2, tel.0264_404229

Data:19.01.2024

Catre : MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA
Prin : DIRECTIA TEHNICA-SERVICIUL INVESTITII
Adresa:CLUJ NAPOCA , STR. CALEA MOTILOR , NR. 1-3

SUBIECT: AVIZ TEHNIC CU CONDITII nr. 21

Ca raspuns la solicitarea dvs. privind eliberarea avizului de telecomunicatii pentru proiectul :

ELABORARE P.U.D SI D.T.A.C. AMENAJARE ZONA DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST SI ORGANIZARE DE SANTIER, ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR.GHEORGHE DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST

LOCALITATEA CLUJ NAPOCA, STR. GHEORGHE DIMA 39B, conform documentatiei depuse, va comunicam urmatoarele:

În zona de interes, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A are amplasate cabluri de telecomunicatii instalate in canalizatie, in subteran si aerian.

- Avand în vedere importanta deosebita a retelei de cabluri telefonice proprietatea ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, cât și faptul că acestea vor fi afectate de lucrările proiectate conform documentatiei prezentate, ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A este de acord cu aceasta lucrare numai in conditiile indeplinirii urmatoarelor masuri de protejare a retelelor telefonice subterane și/sau aeriene
- Executia lucrarilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate in zona instalatiilor telecomunicatii se vor executa numai sub asistenta tehnica a ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul /constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic si prin fax, la Departament Centru de Operatiuni CJ-AB-BN fax 0264597670 ,
 - **JELER MARIUS-0760247069-** Marius.Jeler@orange.com

Comp.Retea Cluj,dl.POPESCU D.,telefon 0264404172,0744598785, e-MAIL :Danut.Popescu@orange.com>

- Predarea amplasamentului privind reseaua tc.existenta in zona se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare / primire amplasament, ce va constitui anexa a unei Minute, semnate de ambele parti, beneficiar / constructor si ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, la predarea amplasamentului.
- Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.
- în zona cablului telefonic subteran si a canalizatiei telefonice, lucrările de săpături se vor executa manual și cu asistenta tehnica;
- sondajele necesare determinării poziției exacte a cablurilor telefonice vor fi efectuate de constructor sub supravegherea delegatului nostru și numai în prezența lui ;
SE ADMIT săpături pe traseul rețelei ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A subterane, păstrându-se o distanță de minim 0,50m față de traseul existent

- Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente acestui obiectiv, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obține avizul ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, în baza unei documentații tehnice de specialitate.
- În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.
- Constructorul este obligat să comunice imediat la Centrul Operațiuni Cluj, dl. NAGY ANDREI telefon 0264404155, 0766204268 orice deteriorare (afectare) a rețelei de telecomunicații din zona avizată; să asigure forța de muncă necalificată și mijloacele mecanizate solicitate de echipa de intervenție a ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A, în vederea degajării cablurilor de telecomunicații afectate și a lucrărilor conexe.
- Titularul avizului răspunde, conform legii, de respectarea condițiilor generale și speciale cu privire la proiectarea și executarea de lucrări ÎN ZONA DE PROTECȚIE A REȚELOR DE TELECOMUNICAȚII.
- Constructorul va lucra, în zona de protecție a rețelelor de telecomunicații, numai după protejarea acestora

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria.

- **Prezentul aviz este valabil** pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificări ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora, după caz.
- Nerespectarea condițiilor prezentului aviz atrage nulitatea sa și suportarea de către cei vinovați a tuturor consecințelor ce decurg din aceasta.

Se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din prezentul aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost furnizate, ca și transmiterea lor unor terți.

Anexam prezentului aviz un exemplar al documentației în care au fost inserate, cu aproximație, infrastructura Tc. existentă în zona.

Avizul a fost achitat cu RTCO403940/OP17611 în valoare de 4*9 EURO+TVA.

Responsabil eliberare Avize Tehnice,
STUPAR MARINELA

STUPAR
MARINELA-
MINERVA

Semnat digital de
STUPAR MARINELA-
MINERVA
Data: 2024.01.19
12:00:43 +02'00'

DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII
SERVICIUL EVIDENȚĂ PATRIMONIU ȘI CADASTRU
BIROU CADASTRU, TOPOMETRIE
Nr. 315994/454/18.03.2024

Către,
K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

- studio@knkstudio.ro -

Ca urmare a cererii dvs. înregistrată la Primăria Municipiului Cluj-Napoca cu nr. 315994/2024, prin care se depun completări la cererea cu nr. 966134/45/2023 privind emiterea avizului Direcției Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății pentru executarea lucrărilor de "Actualizare și modificare S.F. la obiectivul de investiții construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest", pe imobilele identificate cu nr. cadastral 344510 (cartea funciară nr. 344510 Cluj-Napoca) și cu nr. cadastral 325270 (cartea funciară nr. 325270 Cluj-Napoca), aflate în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, conform certificatului de urbanism nr. 3135/14.10.2021, vă comunicăm avizul favorabil, cu condiția obținerii tuturor avizelor și autorizațiilor ce se impun în astfel de situații.

Avizul este însoțit de planșa care a stat la baza emiterii prezentei.

Primar,

EMIL BOC

Dan-Stefan Tarcea
Digitally signed by
Dan-Stefan Tarcea
Date: 2024.03.21
15:26:13 +02'00'

Director, Iulia Ardeuș

Ardeus
Ionela-Iulia
Semnat digital de
Ardeus Ionela-Iulia
Date: 2024.03.20
13:56:41 +02'00'

Șef serviciu, Mihaela Miron

Miron Mihaela-
Dorina
Digitally signed by Miron
Mihaela Dorina
Date: 2024.03.19 13:33:05
+02'00'

Șef birou, Corneliu Popoviciu

Popoviciu
Constantin-
Corneliu
Digitally signed by
Popoviciu Constantin-
Corneliu
Date: 2024.03.19 10:38:55
+02'00'

Întocmit, Cristian Opreș

Constantin-
Corneliu



Nr: 966142 din 4.12.2023

Către,

Primaria Municipiului Cluj Napoca
adresa: str. Motilor, nr. 3,
în atenția arh. Ratiu Bianca, tel. 0745021811

Referitor la solicitarea Dvs. numărul 966142 din 4.12.2023, pentru acordarea avizului de amplasament construcției amplasate pe domeniul public efectuarea lucrărilor de: **actualizare și modificare S.F. la obiectivul de investiții construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str. Gheorghe Dima 39B cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest de pe raza Municipiului Cluj-Napoca,**
prin prezenta va transmitem:

AVIZ DE PRINCIPIU FAVORABIL

cu următoarele precizări:

A. Condiții referitoare la coexistența cu rețele existente de IP și energie electrică.

În zona respective Primăria Cluj-Napoca și DEER dețin rețele de iluminat public aerian și subteran. În faza de proiectare se va avea în vedere construirea unui punct de alimentare cu energie electrică și punct de aprindere nou pentru iluminatul public proiectat din interiorul parcului (zona de recreere), cât și obținerea avizului tehnic de racordare din partea DEER la noul punct de alimentare.

B. Condiții pentru faza de execuție a lucrărilor

Se va transmite o convocare la predarea de amplasament către Biroul Eficienta Energetica și Iluminat Public înainte de începerea lucrărilor. În timpul execuției lucrărilor se va asigura accesul echipelor de mentenanță/intervenție iluminat public pe amplasament în vederea executării lucrărilor necesare. Prezentul aviz de amplasament **își pierde valabilitatea** în lipsa convocării la predarea de amplasament.

Director executiv,

Virgil Porutiu

Sef birou,

Horatiu Pop

Virgil Porutiu

Digitally signed by Virgil Porutiu
Date: 2023.12.14 09:05:50 +02:00

Semnat: Pop Horatiu
Data si ora semnării: 13-12-2023 10:51:51

Nr.16777/08.12.2023

AVIZ TEHNIC

Solicitarea de aviz s-a făcut prin cererea Nr: 16766/04.12.2023

Date de identificare a investiției:

Denumire: "ELABORARE PUD SI DTAC AMENAJARE ZONA DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST SI ORGANIZARE DE SANTIER,ACTUALIZARE SI MODIFICARE S.F LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE RELETE,RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GHEORGHE DIMA 39B,CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST (SE VA VEDEA PCT. 4)"

Amplasament: Str.Gheorghe Dima Nr. 39B, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar: Municipiul Cluj-Napoca

Proiect nr: -K187/1/22

Elaborator: SC. K&K Studio de Proiectare S.R.L.

Existența rețea CFO Integrator în zona amplasamentului:

Da Nu Parțial *

*Zone pe care există rețea CFO Integrator: Str.Gheorghe Dima Nr. 388

Aviz favorabil:

Aviz nefavorabil:

*Aviz favorabil condiționat:

* Beneficiarul va suporta pe propria cheltuiala reparatia/aducerea infrastructurii la starea initiala in cazul existentei unor avarii datorate culpei acestuia in termen de maxim 3 zile lucratoare de la data producerii avariei

*Se interzice amplasarea stalpilor de iluminat stradal si/sau pomilor peste canalizatia CFO Integrator. Lucrarile la infrastructura CFO Integrator vor fi efectuate doar in prezenta si cu acordul reprezentantilor CFO Integrator.

*Daca in urma lucrarilor de modernizare executate de catre Beneficiar, caminele amplasate in trotuar apartinand CFO Integrator S.R.L. si rețeaua de infrastructura subterana vor ajunge sa fie amplasate in carosabil, Beneficiarul are obligatia de a reloca rețeaua CFO pe domeniul public, in afara partii carosabile, asigurand buna functionare a acesteia. Lucrarile de relocare ale infrastructurii CFO vor fi executate in urma acordului prealabil scris al Subscrisei.

*Aducerea caminelor la cota.

*Toate cheltuielile care implica procesul de relocare si functionare a rețelei CFO vor fi suportate de catre Beneficiarul lucrării.

Cerințe tehnice care trebuie asigurate prin proiect:

Subtraversarea rețelei CFO Integrator:	DA <input checked="" type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>
Solicitare de asistenta tehnica pe durata instalării:	DA <input checked="" type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>
Păstrare distanta de siguranță 60 cm:	DA <input checked="" type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>

Durata de valabilitate a aviz: 12 luni de la data eliberării.

Toate cheltuielile ce privesc asistenta tehnica cad in sarcina beneficiarului.

Toate daunele produse rețelei CFO Integrator cad in sarcina beneficiarului lucrării

Nerespectarea condițiilor prezentului aviz atrage nulitatea acestuia.

Avizul a fost achitat cu: *fact. 1629/11.12.2023*

S.C. CFO INTEGRATOR S.R.L.

Întocmit:
Tudor Pop
Semnătura



Data: 08.12.2023

Aprobat:
Ciprian Iftode
Semnătura





S.C. SUPERCOM - S.A.

GRUP INDUSTRIAL MEDIU-DEȘEURI-ENERGIE

ISWA
International Solid Waste Association

**SR
AC**
ISO 9001

**SR
AC**
ISO 14001

**SR
AC**
OHSAS 18001

**SR
AC**
OHSAS 18001



Către: *MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA*
Spre știință: *Primăria Municipiului Cluj-Napoca*
De la: *S.C. Supercom S.A, Sucursala Cluj-Napoca*

Ca urmare a cererii adresate de *MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA*, CIF 4305857, cu sediul in CLUJ-NAPOCA, str. MOTILOR, nr. 1-3, ap. 0 și potrivit Certificatului de Urbanism nr. 3135/14.10.2021, în scopul: *ELABORARE D.A.L.I. SI D.T.A.C. AMENAJARE ZONA DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST SI ORGANIZARE DE SANTIER, ACTUALIZARE S.F. LA OBIECTIVUL DE INVESTITII CONSTRUIRE PARKING SUB/ SUPRATERAN, DEVIERE RETELE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI STR. GH. DIMA 39B, CU INCLUDEREA ZONEI DE RECREERE GHEORGHE DIMA VEST* eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, S.C. SUPERCOM S.A. emite următorul:

AVIZ FAVORABIL

SERIA CJ_L1_C NR. 861 din data de 04.12.2023

Cu privire la prestarea serviciului de salubritate la adresa: **jud CLUJ, municipiul CLUJ NAPOCA, str. GHEORGHE DIMA, nr. 39B, identificată prin C.F. -, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL -**, identificat prin plan de incadrare in zona si plan de situatie cu următoarele condiții:

- De a încheia contract de prestării servicii de salubritate cu firma noastră de la data emiterii autorizației de construcție. După primirea autorizației de construcție titularul are obligația de a se prezenta la sediul firmei S.C. SUPERCOM S.A., în vederea încheierii contractului de prestări servicii de salubritate;
- Asigurarea accesului autospecialelor de salubritate la adresa sus-menționată;
- Colectarea și transportul deșeurilor rezultate se va face numai în conformitate cu prevederile OUG nr. 92/2021 privind regimul deșeurilor.

Valabilitate avizului de salubritate coincide cu termenul de valabilitate al certificatului de urbanism.

Tariful perceput pentru emiterea avizului, pentru persoane juridice este de **300 lei +TVA.**

S.C. SUPERCOM S.A. - Sucursala Cluj-Napoca

Director Zonal, SUPERCOM S.A.
Gabriel-Vasile OLTEAN
C.U.I. RO 3884955
J40/10046/1993
Punct de lucru Cluj-Napoca
Calea C. Brancuși, nr 18

J40/10046/1993; CUI: RO 3884955; Capital social subscris și vărsat: 10.000.000 lei

SUCURSALA CLUJ: Str. Calea Dezmirului, nr.12, Cluj Napoca, cod postal 022512

e-mail: cluj@supercom.ro; website: www.supercom.ro

Dispecerat: 0264/954



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

Nr.966185/441/21.12.2023

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA TEHNICĂ-SERVICIUL ADMINISTRARE CĂI PUBLICE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca
tel: +40 264 596 030; email: administrarecaipublice@primariaclujnapoca.ro

AVIZ DE PRINCIPIU

La documentația înregistrată la nr. 966185/2023 pentru Municipiul Cluj-Napoca pentru obiectivul „**Construire Parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități str.Gheorghe Dima 39B cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest**”, situat în str. Gheorghe Dima nr.39B, în conformitate cu documentația depusă în baza Certificatului de Urbanism nr.3135/14.10.2021, se avizează favorabil, cu următoarele condiții:

- sistemul rutier nou propus prin lărgirea aleii de acces din strada Gheorghe Dima față de ampriza actuală a aleii va fi dimensionat ținând cont de valorile de trafic actual, precum și cel de perspectivă, în urma realizării investiției
- trotuarele vor fi proiectate la o lățime care să permită echiparea cu mobilierul urban (cosuri de gunoi, bănci, corpuri/stalpi de iluminat, indicatoare rutiere) și care să respecte totodată prevederile NP 051-2012 „Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap”
- toate elementele prevăzute pe trotuare (cosuri de gunoi, bănci, corpuri/rețea de stalpi de iluminat, indicatoare rutiere) vor fi figurate pe planurile de situație și vor fi cotate lățimile la trotuare echipate integral
- se va prevedea și figura pe planșele desenate modalitatea de preluare și descărcare a apelor pluviale
- pe planurile de situație propuse se va evidenția modalitatea de amenajare a capetelor de trotuare, respectiv la trecerile de pietoni
- racordarea zonelor circulabile (auto și pietonal) la limita de intervenție se va face ținând cont de cota existentă a străzii Gheorghe Dima, respectiv a aleii existente (atât longitudinal cât și transversal).

Director Executiv,
Ing. Virgil Poruțiu

Virgil Porutiu Digitally signed by Virgil Porutiu
Date: 2023.12.21 10:54:51 +02:00

Șef Serviciu Administrare Căi Publice,
Ing. Bochiș Marcel

Semnatar: Bochiș Marcel
Data și ora semnării: 21-12-2023 09:14:24

Consilier Ing. Mărincean Adina-Ileana

Semnatar: Marincean Adina-Ileana
Data și ora semnării: 21-12-2023 08:52:43

ST
Nu sunt date terminate in baza propuneri
Ing. Alexandru B.
C/D

TERMINARE MAROCA S.A.

Strada 100, Nr. 100, Bucuresti

Se ataseaza: Incheierea de finalizare a proiectului

1. La prezenta incheierea va fi anexata si planul

de executie a lucrarilor de finalizare a proiectului

2. Incheierea de finalizare a proiectului va fi anexata si

planul de executie a lucrarilor de finalizare a proiectului

3. Incheierea de finalizare a proiectului va fi anexata si

planul de executie a lucrarilor de finalizare a proiectului

4. Incheierea de finalizare a proiectului va fi anexata si

planul de executie a lucrarilor de finalizare a proiectului

5. Incheierea de finalizare a proiectului va fi anexata si

planul de executie a lucrarilor de finalizare a proiectului

Ing. Alexandru B.



DIRECTIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ
A JUDEȚULUI CLUJ
Cluj Napoca, str. Coaszanța nr. 5

Nr. 4714/73

Înlocuim 25 IAN. 2024

NOTIFICARE DE ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A CONFORMITĂȚII
(SCOP INFORMATIV)

La cererea MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin DIRECTIA TEHNICA - SERVICIUL INVESTIȚII

în calitate de beneficiar
cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Motilor, nr. 3
având în vedere prevederile art. 3, alin.4 și art. 18 din Ord. M.S. nr. 1030/2009, completat și modificat cu Ord. M.S. 251/2012
se notifică conformitatea obiectivului / investiției / activității:
Elaborare PUI și DTAC amenajare zona de recreere Gheorghie Dima Vest, actualizare și modificare S.F. la obiectivul de investiții construire parcing subsuprateran, deviere rețele, racordări și bransamente la utilități str. Gheorghie Dima nr. 39B, cu includerea zonei de recreere Gheorghie Dima Vest. Clauza: În faza DTAC, pentru construire parking -se va depune un studiu de impact pe sanatare.

în baza referatului de evaluare nr. 73/22.01.2024

amplasat în localitatea:

str. Gheorghie Dima, nr. 39B

Nota - beneficiarul se obligă:

- să asume orice modificare/țesă de plan de modificare;
 - să aplice și să respecte termenii de execuție și șantier publică în vigoare
 - prezenta notificare va fi valabilă până la începerea documentației vizate spre aprobare
- Pe parcursul execuției și execuției, să se consulte cu specialiștii.



DIRECTOR EXECUTIV

Dr. Mihai Moisesu-Goia

COMPARTIMENT
AVIZE / AUTORIZARE

Dr. Adriana-Luciana Turuse



AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ

DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE
Nr.54 din 02.04.2024

Ca urmare a solicitării de emitere a acordului de mediu adresate de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA prin DIRECȚIA TEHNICĂ, cu sediul în Cluj-Napoca, str.Calea Moșilor, nr.1-3, prin SC.K&K Studio de Proiectare SRL, înregistrată la APM Cluj cu nr.25279/29.11.2023, în baza:

1. Legii nr.292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
2. Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare, aprobată prin Legea nr. 49/2011,

Agenția pentru Protecția Mediului Cluj decide, ca urmare a completărilor depuse cu nr. 1089/19.01.2024, nr.2936/12.02.2024, nr.4089/21.02.2024, nr.4548/26.02.2024 nr.4750/27.02.2024 și cu nr.6707/19.03.2024, a consultărilor desfășurate în cadrul ședinței Comisiei de Analiză Tehnică din data de 12.03.2024, că proiectul „Elaborare PUD și DTAC amenajare zonă de recreere Gheorghe Dima Vest și organizare de șantier, actualizare și modificare SF la obiectivul de investiții construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități, str.Gheorghe Dima 39B cu includerea zonei de recreere Gheorghe Dima Vest”, propus a fi amplasat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Gheorghe Dima nr.39B, jud. Cluj, nu se supune evaluării impactului asupra mediului, nu se supune evaluării adecvate și nu se supune evaluării asupra corpurilor de apă;

Justificarea prezentei decizii:

I. Motivele pe baza cărora s-a stabilit neefectuarea evaluării impactului asupra mediului sunt următoarele:

- a) proiectul se încadrează în prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, fiind încadrat în anexa nr. 2, la punctul 10.b) ”proiecte de dezvoltare urbană, inclusiv construcția centrelor comerciale și a parcurilor auto publice”, în categoria proiectelor cu potențial impact asupra mediului, pentru care trebuie stabilită necesitatea efectuării impactului asupra mediului;
- b) proiectul corespunde destinației stabilită prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate:
 - conform Certificatului de Urbanism nr.3135 din 14.10.2021, imobilul este situat în intravilanul localității Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural - urbanistice și aparține proprietății Municipiului Cluj-Napoca;
 - folosința actuală-teren
 - destinația stabilită prin PUG Cluj-Napoca:UTR Lc_A_R aprobat prin HCL nr.842/05.09.2018:1.1 S_P_R;1.2 S_Va_R;1.3 S_Is_R;
- c) la evaluarea proiectului au fost luate în considerare criteriile prevăzute în Anexa nr. 3 din Legea nr.292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- d) realizarea și utilizarea investiției propuse nu prevede utilizarea de substanțe toxice sau periculoase și nu implică generarea de emisii semnificative în mediu;
- e) prin soluțiile constructive adoptate și prin modul de operare se propun măsuri pentru protecția factorilor de mediu;
- f) sunt prevăzute măsuri pentru gestionarea corespunzătoare a deșeurilor generate în perioada de realizare/funcționare;

- g) investiția propusă se cumulează cu alte activități existente pe amplasament, activități complementare, fiind legate de fluxul tehnologic de extindere al rețelei de alimentare cu apă, fără creșterea semnificativă a impactului asupra mediului;
- h) proiectul este de amploare redusă;
- i) proiectul nu va utiliza resurse naturale;
- j) nu sunt afectate zone de pădure sau cu folosință specială;
- k) amplasamentul nu este situat în interiorul sau vecinătatea niciunei arii naturale protejate;
- l) pe parcursul derulării procedurii nu au fost formulate observații din partea publicului referitoare la realizarea proiectului;

II. Motivele pe baza cărora s-a stabilit neefectuarea evaluării adecvate sunt următoarele:

a) proiectul propus nu intră sub incidența art. 28 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2007 privind regimul ariilor naturale protejate, conservarea habitatelor naturale, a florei și faunei sălbatice, cu modificările și completările ulterioare;

III. Motivul pe baza căruia s-a stabilit neefectuarea evaluării impactului asupra corpurilor de apă,

-doar lucrările care se construiesc pe ape sau au legătură cu apele se supun procedurilor de reglementare din punct de vedere al gospodăririi apelor;

Caracteristicile proiectului și condițiile de realizare a acestuia pentru evitarea sau prevenirea eventualelor efecte negative semnificative asupra mediului:

a) respectarea proiectului propus care prevede:

1. Amenajare zona de recreere Gheorghe Dima Vest: reamenajarea integrală a zonei cu desfacerea tuturor îmbrăcăminților existente, desfacerea tuturor împrejurimilor (atât din garduri metalice cât și din garduri vii, defrișarea vegetației înalte existente care obturează perspectivele valoroase (cu excepția speciilor protejate dacă este cazul, a exemplarelor care fac parte din aliniamente, a exemplarelor cu valoare ambientală) și amenajarea unei zone pietonale cu pardoseli antiderapante cu grosime variabilă, dispusă după un model de pardoseală care să evidențieze zone distincte de circulație/odihnă/spații multifuncționale. Se propune amplasarea de mobilier urban, refacerea iluminatului public și plantarea de vegetație joasă, mediu și înaltă, inclusiv cu realizarea unei bariere vegetale spre Cimitirul Mănăstur. Se propune limitarea accesului auto. Zona centrală a amplasamentului devine zona peluzei, a ochiului de apă și a pavilionului. Pentru eliberarea peluzei și crearea unei zone deschise vizual și fizic, se propune relocarea a 5 arbuști existenți din zona peluzei spre zona de taluz nord-vestic. Pe latura estică s-a integrat o serie de valonamente copertate cu vegetație tapisantă (*Pachysandra terminalis*) care să funcționeze ca o delimitare între spațiul parcului și spațiul exterior. Caracteristici:

a. Suprafața-2750mp, din care: circulații pietonale-187,45mp, circulații auto-363,50mp, spații verzi-suprafața vegetație-343,04mp, suprafață macadam-981,93mp, suprafață garaje-874,08mp, număr garaje-55, număr arbori existenți-19, suprafață construită existentă-874,08mp.

2. Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, racorduri și bransamente la utilități, strada Gheorghe Dima nr.39B:

Se propune realizarea unui parking sub și suprateran pe 6 nivele (2 subsoluri, parter și 2 etaje supraterane, terasa circulabilă parțial și o terasă necirculabilă) care va adăposti un număr de 224 de autoturisme. În exteriorul parkingului se vor amenaja și 2 locuri de parcare cu o stație dublă de încărcare pentru mașinile electrice. Suprafață totală teren-24.390mp. Suprafața care face obiectul prezentei este 14.494,24mp iar pe suprafața de 9.895,76mp nu se va interveni prin proiectul propus.

b) utilizarea exclusiv a terenurilor stabilite pentru amplasarea organizării de șantier; se interzice afectarea sub orice formă a vecinătăților amplasamentului analizat; se vor restrânge la minim suprafețele ocupate temporar în timpul perioadei de construcție și se vor delimita zonele de lucru prin indicatoare vizibile;

- c) utilizarea de sisteme de împrejmuire a amplasamentului organizării de șantier în scopul minimizării impactului cauzat de praful generat de manevrarea și stocarea materialelor, asupra zonelor învecinate;
- d) luarea măsurilor asiguratorii pentru stabilitatea terenului din vecinătate și a construcțiilor existente, indiferent de stadiul de realizare a proiectului;
- e) delimitarea zonelor de lucru pentru prevenirea/minimalizarea distrugerii suprafețelor vegetale din vecinătatea obiectivelor; se interzice defrișarea/tăierea de arbori din vecinătatea amplasamentelor;
- f) stabilirea rutelor de transport și programarea transportului utilajelor, materialelor, solului și al deșeurilor de construcție, astfel încât să se evite, în măsura posibilului, afectarea zonelor populate;
- g) utilizarea unor variante de construcție moderne, cu generare minimă de deșeuri;
- h) amenajarea de spații pentru stocarea temporară a deșeurilor rezultate din lucrările efectuate; colectarea selectivă și controlată a deșeurilor și eliminarea/valorificarea acestora prin firme autorizate și specializate pe bază de contract; depozitarea temporară a deșeurilor pulverulente se va face în recipienți/saci, pentru evitarea împrăștierei acestora în mediu;
- i) se interzice depozitarea deșeurilor de orice fel în mod neorganizat pe sol; se vor evita orice scurgeri accidentale pe sol;
- j) asigurarea transportului și manipulării materialelor de construcție pentru evitarea pierderilor din utilajele de transport;
- k) depozitarea materialelor/utilajelor/sculelor numai în locuri special amenajate, pentru asigurarea protecției factorilor de mediu;
- l) folosirea de utilaje performante care nu produc pierderi de substanțe poluante în timpul funcționării;
- m) se interzic lucrările de întreținere și reparații la utilajele și mijloacele de transport în cadrul obiectivelor de investiție, acestea se vor realiza numai prin unități specializate autorizate;
- n) se vor utiliza utilaje și mijloace de transport silențioase care nu generează zgomot peste limitele admise (sau dotarea acestora cu echipamente de reducere a zgomotului);
- o) întreținerea și funcționarea la parametrii normali a mijloacelor de transport și a utilajelor de lucru, precum și verificarea periodică a stării de funcționare a acestora, astfel încât să fie atenuat impactul sonor;
- p) stabilirea unui program adecvat prin care sursa de zgomot și vibrații să fie redusă în timp și în intensitate;
- r) organizarea activităților și operațiilor generatoare de zgomot pe timpul zilei, cu evitarea cumulării emisiilor de zgomot prin utilizarea simultana a mai multor echipamente care au asociate emisii sonore importante;
- s) oprirea motoarelor utilajelor și/sau autoutilitarelor pe durata pauzelor și în perioadele în care nu sunt implicate în activitate, pentru diminuarea poluării aerului; oprirea motoarelor vehiculelor în timpul efectuării operațiilor de încărcare și/sau descărcare a materialelor;
- ș) pe perioada de realizare a lucrărilor se vor lua măsuri pentru evitarea accidentării populației din zonă:
- marcarea corespunzătoare a lucrărilor periculoase;
 - protejarea/supravegherea utilajelor menținute în zona lucrărilor;
 - reducerea vitezei de circulație a vehiculelor grele pentru transportul materialelor și echipamentelor;
 - utilizarea de autocamioane cu prelate pentru transportul materialelor care pot genera praf;
- t) refacerea la starea inițială a tuturor zonelor afectate de lucrări/terenuri ocupate temporar, la finalizarea lucrărilor;
- ț) respectarea condițiilor impuse prin actele de reglementare emise de alte autorități;
- u) titularul proiectului are obligația de a notifica în scris APM Cluj despre orice modificare sau extindere a proiectului survenită după emiterea deciziei etapei de încadrare, înainte de producerea modificării;

Prezenta decizie este valabilă pe toată perioada de realizare a proiectului, iar în situația în care intervin elemente noi, necunoscute la data emiterii prezentei decizii, sau se modifică condițiile care au stat la baza emiterii acesteia, titularul proiectului are obligația de a notifica autoritatea competentă emitentă.

Orice persoană care face parte din publicul interesat și care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru a ataca, din punct de vedere procedural sau substanțial, actele, deciziile ori omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului, inclusiv aprobarea de dezvoltare, potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

Se poate adresa instanței de contencios administrativ competente și orice organizație neguvernamentală care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 2 din Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului, considerându-se că acestea sunt vătămate într-un drept al lor sau într-un interes legitim.

Actele sau omisiunile autorității publice competente care fac obiectul participării publicului se atacă în instanță odată cu decizia etapei de încadrare, cu acordul de mediu ori, după caz, cu decizia de respingere a solicitării de emitere a acordului de mediu, respectiv cu aprobarea de dezvoltare sau, după caz, cu decizia de respingere a solicitării aprobării de dezvoltare.

Înainte de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, persoanele prevăzute la art. 21 din Legea nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului au obligația să solicite autorității publice emitente a deciziei prevăzute la art. 21 alin. (3) sau autorității ierarhic superioare revocarea, în tot sau în parte, a respectivei decizii. Solicitarea trebuie înregistrată în termen de 30 de zile de la data aducerii la cunoștința publicului a deciziei.

Autoritatea publică emitentă are obligația de a răspunde la plângerea prealabilă prevăzută la art. 22 alin. (1) în termen de 30 de zile de la data înregistrării acesteia la acea autoritate.

Procedura de soluționare a plângerii prealabile prevăzută la art. 22 alin. (1) este gratuită și trebuie să fie echitabilă, rapidă și corectă.

Prezenta decizie poate fi contestată în conformitate cu prevederile Legii nr. 292/2018 privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului și ale Legii nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

DIRECTOR EXECUTIV
Dr.ing.Grigore CRĂCIUN



Șef Serviciu AAA,
ing.Anca CÎMPEAN

Șef Serviciu CFM
Adina SOCACIU

Întocmit,
ing.Dumitru ULIEȘAN
02.04.2024,

Întocmit,
cons.Romina Ana LEOCA

ROMÂNIA
MINISTERUL AFACERILOR INTERNE
INSPECTORATUL PENTRU SITUAȚII DE URGENȚĂ
"AVRAM IANCU" AL JUDEȚULUI CLUJ

AVIZ
de securitate la incendiu
nr. 144/24/SU-CJ din 05.06.2024

Ca urmare a cererii înregistrate cu nr. 3669846 din 05.06.2024, adresată de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA cu domiciliul/sediul în MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CALEA MOȘILOR, NR. 1-3, JUDEȚUL CLUJ, codul poștal 407280, telefon ..., fax ..., e-mail ..., în baza prevederilor art. 11 lit. e) din Hotărârea Guvernului nr. 1492/2004 *privind principiile de organizare, funcționarea și atribuțiile serviciilor de urgență profesionale*, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 307/2006 *privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare*, și ale Hotărârii Guvernului nr. 571/2016 pentru aprobarea categoriilor de construcții și amenajări care se supun avizării și/sau autorizării privind securitatea la incendiu, cu modificările și completările ulterioare, se avizează din punct de vedere al securității la incendiu documentația tehnică elaborată pentru construcția/amenajarea/installația aferentă construcției

CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN

amplasată în MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, STR. GHEORGHE DIMA, NR. 33-39, JUDEȚUL CLUJ, codul poștal

Avizul este valabil numai însoțit de documentele vizate spre neschimbare care au stat la baza emiterii acestuia.

Deținătorul avizului are obligația să solicite autorizația de securitate la incendiu după efectuarea recepției la terminarea lucrărilor, înainte de punerea în funcțiune a construcțiilor, amenajărilor ori instalațiilor pentru care s-a obținut prezentul aviz.

Prezentul aviz își pierde valabilitatea în condițiile art. 30³ alin. (2) din Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, coroborate cu cele ale art. 27 din Normele metodologice privind avizarea și autorizarea de securitate la incendiu și protecție civilă, aprobate prin Ordinul ministrului afacerilor interne nr. 180/2022.

Digitally signed by ISUCJ
Date: 2024.06.07 13:19:26 EEST
Reason: Aviz de securitate la incendiu nr. 144/24/SU-CJ din 05.06.2024
Vizat spre neschimbare

Î. INSPECTOR ȘEF
Colonel

Gabriel DRÎNDA



Exemplar 4

HOTĂRÂRE

privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, bransamente și racorduri la utilități, str. Gheorghe Dima nr. 39B, din municipiul Cluj-Napoca”

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, bransamente și racorduri la utilități, str. Gheorghe Dima nr. 39B, din municipiul Cluj-Napoca”-proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 516401/1 din 20.10.2020 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 516539/445 din 20.10.2020 al Direcției Tehnice, Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea documentației tehnice și a indicatorilor tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, bransamente și racorduri la utilități, str. Gheorghe Dima nr. 39B, din municipiul Cluj-Napoca”;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Luând în considerare Recomandarea proiectantului pentru Scenariul 1 din Studiul de fezabilitate, înregistrată la Primăria municipiului Cluj-Napoca cu nr. 98501/19.02.2020;

Reținând prevederile art. 5 alin. (4) și art. 7 alin. (4) din H.G. nr. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice, ale art. 44 alin. (1) din Legea nr. 273/2006, precum și ale art. 129 alin. (2) lit. b) și alin. (4) lit. d) din O.U.G. nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă documentația tehnică și indicatorii tehnico-economici pentru obiectivul de investiții „Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, bransamente și racorduri la utilități, str. Gheorghe Dima nr. 39B, din municipiul Cluj-Napoca”, scenariul 1 din studiul de fezabilitate întocmit de către S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L., conform Anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Tehnică și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Nr. 769 din 27 octombrie 2020
(Hotărârea a fost adoptată cu 25 voturi)

**CARACTERISTICILE PRINCIPALE ȘI INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI
AI OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII**

„Construire parking sub/suprateran, deviere rețele, bransamente și racorduri la utilități
str. Gheorghe Dima nr. 39B, din municipiul Cluj-Napoca”, scenariul 1 din studiul de
fezabilitate întocmit de către S.C. K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

TITULAR: Municipiul Cluj-Napoca

BENEFICIAR: Municipiul Cluj-Napoca

AMPLASAMENT: str. Gh. Dima nr. 39B

INDICATORII TEHNICO-ECONOMICI:

- Valoarea totală a investiției, conform
devizului general: 28.263.370,48 lei (cu T.V.A.)
23.769.131,50 lei (fără T.V.A.)
din care, C+M: 22.284.924,28 (cu T.V.A.)
18.726.827,12 lei (fără T.V.A.)
- Regim de înălțime: 2S+P+2E cu acoperiș terasă circulabilă, protejată parțial de
copertine/pergole.
- Suprafața construită a clădirii: Sc = 1.228,50 mp.
- Suprafața construită desfășurată supraterană: 4902,93 mp.
- Suprafața construită desfășurată subterană: 3.534 mp.
- Suprafața construită desfașurată terasă: 1.224,81 mp.
- Suprafața construită desfașurată totală: 8.436,93 mp.
- Capacitate parcare: 221 locuri.
- Modificarea/restructurarea/deviere rețele aeriene și subterane și racorduri la utilități.

Finanțarea investiției va fi făcută din fonduri de la bugetul local și din alte surse
constituite potrivit legii.

Durata de realizare a investiției este de 24 luni.

Durata de execuție este de 18 luni.

Acești indicatori tehnico-economici sunt în conformitate cu devizul general al
investiției.

DIRECȚIA TEHNICĂ
DIRECTOR EXECUTIV
Virgil Poruțiu

SERVICIU INVESTIȚII
ȘEF SERVICIU
Liana Hent



DEVIZ GENERAL, conform Anexa 7 din HG nr.907/2016
privind cheltuielile necesare realizării

CONSTRUIRE PARKING SUB/SUPRATERAN, DEVIERE REȚELE,
BRANSAMENTE SI RACORDURI LA UTILITATI
- FAZA S.F. SCENARIU 1 RECOMANDAT-

MARTIE 2020

Nr. crt.	Denumirea capitolelor și subcapitolelor de cheltuieli	Valoare (fără TVA)		TVA	Valoare (inclusiv TVA)
		Lei	Lei	Lei	Lei
1	2	3.00	4.00	5.00	
CAPITOLUL 1: Cheltuieli pentru obținerea și amenajarea terenului					
1.1.	Obținerea terenului	0.00	0.00	0.00	
1.2.	Amenajarea terenului	276,440.00	52,523.60	328,963.60	
1.3.	Amenajări pentru protecția mediului și aducerea la starea inițială	301,600.02	57,304.00	358,904.02	
1.4.	Cheltuieli pentru relocarea/protecția utilităților	334,115.00	63,481.85	397,596.85	
TOTAL CAPITOL 1		912,155.02	173,309.45	1,085,464.47	
CAPITOLUL 2: Cheltuieli pentru asigurarea utilităților necesare funcționării obiectivului de investiții					
TOTAL CAPITOL 2		1,126,400.00	214,016.00	1,340,416.00	
CAPITOLUL 3: Cheltuieli pentru proiectare și asistență tehnică					
3.1.	Studii	24,500.00	4,655.00	29,155.00	
	3.1.1. Studii de teren	10,500.00	1,995.00	12,495.00	
	3.1.2. Raport privind impactul asupra mediului	0.00	0.00	0.00	
	3.1.3. Alte studii specifice	14,000.00	2,660.00	16,660.00	
3.2.	Documentații-suport și cheltuieli pentru obținerea de avize, acorduri și autorizații	34,060.00	6,241.50	40,301.50	
3.3.	Expertiza tehnica	7,500.00	1,800.00	9,300.00	
3.4.	Certificarea performanței energetice și auditul energetic al clădirilor	4,000.00	760.00	4,760.00	
3.5.	Proiectare	903,579.90	171,680.18	1,075,260.08	
	3.5.1. Tema de proiectare	0.00	0.00	0.00	
	3.5.2. Studiu de fezabilitate	0.00	0.00	0.00	
	3.5.3. Studiu de fezabilitate / documentatie de avizare a lucrarilor de interventii si deviz general	14,000.00	2,660.00	16,660.00	
	3.5.4. Documentatiile tehnice necesare in vederea obtinerii avizelor/acordurilor/autorizatiilor	250,995.10	47,689.07	298,684.17	
	3.5.5. Verificarea tehnica de calitate a proiectului tehnic si a detaliilor de executie	58,053.16	11,030.10	69,083.26	
	3.5.6. Proiect tehnic si detalii de executie	580,531.64	110,301.01	690,832.65	
3.6.	Organizarea procedurilor de achiziție	0.00	0.00	0.00	
3.7.	Consultanta	104,500.00	19,855.00	124,355.00	
	3.7.1. Managementul de proiect pentru obiectivul de investiții	100,000.00	19,000.00	119,000.00	
	3.7.2. Auditul financiar	4,500.00	855.00	5,355.00	
3.8.	Asistență tehnică	280,902.41	53,371.46	334,273.87	
	3.8.1. Asistența tehnică din partea proiectantului	131,087.79	24,906.68	155,994.47	
	3.8.1.1. Pe perioada de execuția a lucrarilor	74,907.31	14,232.39	89,139.70	
	3.8.1.2. Pentru participarea proiectantului la fazele incluse în programul de control al lucrărilor de execuție, avizat de către Inspectoratul de Stat în Construcții	56,180.48	10,674.29	66,854.77	
	3.8.2. Dirigenție de șantier, asigurată de personal tehnic de specialitate, autorizat	149,814.62	28,464.78	178,279.40	
TOTAL CAPITOL 3		1,359,042.31	258,363.14	1,617,405.45	

CAPITOLUL 4: Cheltuieli pentru investiția de bază				
4.1.	Construcții și instalații	16,458,409.22	3,127,097.75	19,585,506.98
4.2.	Montaj utilaje, echipamente tehnologice și funcționale	139,862.88	26,573.95	166,436.83
4.3.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	1,398,628.75	265,739.46	1,664,368.21
4.4.	Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	0.00	0.00	0.00
4.5.	Dotări	94,942.00	18,038.98	112,980.98
4.6.	Active necorporale	43,725.00	8,307.75	52,032.75
TOTAL CAPITOL 4		18,135,567.85	3,445,757.89	21,581,325.75
CAPITOLUL 5: Alte Cheltuieli				
5.1.	Organizare de șantier	90,900.00	17,271.00	108,171.00
	5.1.1. Lucrări de construcții și instalații aferente organizării de șantier	90,000.00	17,100.00	107,100.00
	5.1.2. Cheltuieli conexe organizării șantierului	900.00	171.00	1,071.00
5.2.	Comisioane, cote, taxe, costul creditului	117,454.03	0.00	117,729.18
	5.2.1. Comisiunile și dobânzile aferente creditului băncii finanțatoare	0.00	0.00	0.00
	5.2.2. Cota aferentă ISC pentru controlul calității lucrărilor de construcții (0.50%)	93,634.00	0.00	93,634.00
	5.2.3. Cota aferentă ISC pentru controlul staturii în amenajarea teritoriului, urbanism și pentru autorizarea lucrărilor de construcții (0.10%)	18,727.00	0.00	18,727.00
	5.2.4. Cota aferentă Casei Sociale a Constructorilor (0.50%)	0.00	0.00	0.00
	5.2.5. Taxe pentru acorduri, avize și autorizația de construire/desființare	5,093.03	0.00	5,093.03
5.3.	Cheltuieli diverse și neprevăzute	2,017,412.29	383,308.34	2,400,720.63
5.4.	Cheltuieli pentru informare și publicitate	4,500.00	855.00	5,355.00
TOTAL CAPITOL 5		2,230,266.32	401,434.34	2,631,975.81
CAPITOLUL 6: Cheltuieli pentru probe tehnologice și teste și predare la beneficiar				
6.1.	Pregătirea personalului de exploatare	0.00	0.00	0.00
6.2.	Probe tehnologice și teste	5,700.00	1,083.00	6,783.00
TOTAL CAPITOL 6		5,700.00	1,083.00	6,783.00
TOTAL GENERAL		23,769,131.50	4,493,963.82	28,263,370.48
din care C+M		18,726,827.12	3,558,097.15	22,284,924.28

Data: MARTIE 2020

PROIECTANT

K&K STUDIO DE PROIECTARE S.R.L.

