



Tel: +40752855825
CUI: 36295344
Reg. Com. J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et.1, Cluj

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL MIXT

Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 76-78-80



MT 260/23 MTC Urbanism PUD Memoriu 260 07.2024

FOAIE DE CAPĂT

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT

Mun. Cluj-Napoca, Str. Fabricii, NR. 76-78-80, Jud. CLUJ

BENEFICIAR: S.C. ANRO INVEST SRL
ROAȘ OVIDIU FLORIAN
ROAȘ ANCA MONICA

Proiectant general: S.C. MAIATEC SRL
Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5, et. 1



Tel +40752855025
CUI:36295344
Reg Com: J12/2609/08.07.2016
Cluj-Napoca, str. Câmpul Pâinii,
nr. 3-5, et1, Cluj

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL MIXT



Jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 76-78-80

MT 260/23 MTC Urbanism PUD Memoriu 260 07.2024

FIȘA PROIECTULUI

DENUMIRE PROIECT:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT
AMPLASAMENT:	Jud.Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 76-78-80
BENEFICIARI:	SC ANRO INVEST SRL ROAȘ OVIDIU FLORIAN și ROAȘ ANCA MONICA Jud. CJ, Mun. Cluj-Napoca, str. Mărginașă, nr. 29 B1
DATA:	03. 2024
NR. PROIECT:	260/2023
FAZA:	P.U.D.
ELABORATORUL PROIECTULUI: (PROIECTANT GENERAL)	S.C. MAIATEC S.R.L. Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1, CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930 Tel: 0771048440
Cod CAEN	7111
PROIECTANT DE SPECIALITATE DE ARHITECTURA	S.C. MAIATEC S.R.L. Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca CUI: 36295344 Reg.Com: J12/2609/08.07.2016 dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA 9930
ȘEF PROIECT	dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh
PROIECTANT SPECIALITATE RUR:	SC NDA7 PROIECT SRL Cluj-Napoca, Str. Dr. Louis Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj

Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi



MEMORIU JUSTIFICATIV

CONȚINUTUL

1. INTRODUCERE	4
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	4
1.2. Obiectul lucrării.....	5
2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	5
2.1. Concluzii din documentații deja elaborate.....	5
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:.....	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	6
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:.....	6
3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți.....	6
3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.....	7
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.....	7
3.5. Destinația clădirilor.....	7
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor și precizarea suprafețelor ocupate.....	7
3.7. Concluziile studiului GEOTEHNIC privind condițiile de fundare.....	7
3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora	8
3.9. Adâncimea apei subterane.....	8
3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad Ks, Tc).....	8
3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.).....	9
3.12. Echiparea existentă.....	9
4. REGLEMENTĂRI	9
4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:.....	9
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor	10
4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată.....	10
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, acces pe pietonale și auto, acces pentru utilaje de stingerea a incendiilor, etc.).....	10
4.5. Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale.....	10
4.6. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:.....	12
4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării.....	12
4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi.....	12
4.9. Profiluri transversale caracteristice.....	12
4.10. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor).13	
4.11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).....	13
4.12. Echipare tehnico-edilitară:	13
4.13. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus).....	14
5. CONCLUZII	15

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh





MT 260/23 MTC Urbanism PUD Memoriu 260 07.2024

1. INTRODUCERE

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea beneficiarilor **SC ANRO INVEST SRL, ROAȘ OVIDIU FLORIAN ȘI ROAȘ ANCA-MONICA**, în vederea analizării amplasamentului printr-un Plan Urbanistic de Detaliu în vederea realizării investiției „CONSTRUIRE IMOBIL MIXT.”

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA PROIECTULUI:	PUD CONSTRUIRE IMOBIL MIXT.
ADRESA:	Mun. Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 76-78-80, Cluj
BENEFICIARUL INVESTIȚIEI:	SC ANRO INVEST SRL ROAȘ OVIDIU FLORIAN ROAȘ ANCA-MONICA Mun. Cluj-Napoca, Str. Mărginașă, nr.29 B1, Jud. Cluj
DATA ELABORĂRII	MARTIE 2023
PROIECTANT GENERAL:	S.C. MAIATEC S.R.L. <i>Jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. et. 1,</i> <i>CUI: 36295344</i> <i>Reg.Com: J12/2609/08.07.2016</i> <i>Dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA</i> <i>9930</i> <i>Tel: 0040.752855825</i>
PROIECTANT DE SPECIALITATE DE ARHITECTURĂ	S.C. MAIATEC S.R.L. <i>Str. Câmpul Pâinii, nr. 3-5. Et. 1, Cluj-Napoca CUI: 36295344</i> <i>Reg.Com: J12/2609/08.07.2016</i> <i>dipl.arh.dr.ing. SALHA Riyadh, arhitect cu drept de semnătură TNA</i> <i>9930</i> <i>Tel: 0040.752855825</i>
PROIECTANT SPECIALITATE RUR:	SC NDA7 PROIECT SRL <i>Cluj-Napoca, Str. Dr. Loiuș Pasteur, nr.69, ap.7, Jud. Cluj</i> <i>Arh. RUR Daniel Nicolae Noaghi</i>

1.2. Obiectul lucrării

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

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Fabricii, nr. 76-78-80 și Aleea Budai Nagy Antal, nr. 1-3, Jud. Cluj.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Terenul studiat se încadrează, conform PUG Cluj-Napoca, în UTR: RrM1- PARCELAR RIVERAN PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC, DESTINAT RESTRUCTURĂRII. ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS:

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

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:

În baza certificatului de urbanism nr. 825 din 12.04.2023, pe terenul identificat prin CF 352213 nr cad. 352213, a fost realizată documentația topografică vizată O.C.P.I. conform Proces Verbal de Recepție nr. 4003/2003.

Concomitent cu P.U.D. a fost elaborat și Studiul Geotehnic realizat de societatea S.C. STIGEOTEHNICA S.R.L., ing. geol. Adrian Roman.

Studiul geotehnic stabilește că amplasamentul se încadrează în Categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus) cu un punctaj total de 8 puncte.

MT 260/23 MTC Urbanism PUD Memoriu 260 07.2024

FACTORI	CORELARE	PUNCTAJ	TOTAL	CATEGORIE GEOTEHNICĂ
Condițiile de teren	Terenuri bune	2	8	1
Apa subterană	Fără epuizmente	1		
Categoria de importanță a construcției	Normală	3		
Vecinătăți	Fără riscuri	1		
Zona seismică	Ag = 0,10 g Tc = 0,7 s	1		

Prin studiu se indică o presiune convențională de bază $P_{conv} = 550\text{kPa}$, lățimea tălpii $B = 1,0\text{ m}$ și adâncimea de fundare $D_r = 2,0\text{ m}$.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul este accesibil pentru pietoni și autovehicule din două artere: strada Fabricii existentă pe latura vestică a parcelei și Aleea Budai Nagy Antal, existentă pe latura estică a parcelei.

Pe teren, în conformitate cu extrasul CF, există 8 construcții: C1, C2, C4, C5, C6 și C7. Corpurile C3 și C8 sunt construcții fără acte. În vederea realizării investiției propuse, se vor desființa toate construcțiile de pe amplasament.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

SUPRAFAȚA: Suprafața totală a parcelei este de 3496 mp conform C.F. nr. 352213, nr.CAD 352213.

FORMĂ DIMENSIUNI: Formă neregulată

Lățime maximă 31 m

Lungime maximă 110,70 m

Nord - Terenuri construite (proprietăți private)

MT 260/23 MTC Urbanism PUD Memoriu 260 07.2024

VECINĂȚĂȚI:

Est - Strada Aleea Budai Nagy Antal
Sud - Terenuri construite (proprietăți private)
Vest - Strada Fabricii

PARTICULARITĂȚI

Alura terenului pe care este amplasată construcția este aproximativ plană.

TOPOGRAFICE:**3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul studiat are o suprafață de 3496 mp pe care există 8 construcții: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 care însumează o suprafață construită de 1040 mp și o suprafață desfășurată, conform extrasului **C.F. nr. 352213, nr.CAD 352213.**

Folosința actuală a terenului: curți construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

3.5. Destinația clădirilor

Funcțiunea de locuit este dominantă în zonă, cu regim de construire deschis, zonă rezidențială cu clădiri de locuit individuale sau colective. Există și clădiri sau părți din clădiri dedicate unor activități de tip terțiar.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor și precizarea suprafețelor ocupate

Terenul este în proprietatea privată a beneficiarilor **SC ANRO INVEST SRL, ROAȘ OVIDIU FLORIAN, ROAȘ ANCA-MONICA**, conform extrasului **C.F. nr. 352213, nr.CAD 352213**, și are o suprafață măsurată de 3496 mp.

Terenurile învecinate sunt în proprietate publică și privată.

3.7. Concluziile studiului GEOTEHNIC privind condițiile de fundare

Pentru realizarea în bune condiții a investiției se va ține seama de concluziile studiului geotehnic:

„Amplasamentul investigat situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, înscris în Cartea Funciară sub nr. cad. 352213, oferă condiții geotehnice favorabile realizării construcției proiectate ca urmare a faptului că terenul din cuprinsul zonei de influență prezintă caracteristici de portanță și compresibilitate medii-mari, iar regimul hidrogeologic se caracterizează printr-un freatic a cărui nivel piezometric nu afectează construcțiile propuse.

Configurația geomorfologică, caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural și regimul hidrogeologic alcătuiesc un ansamblu de condiții naturale favorabile realizării construcției proiectate.

În cazul fundațiilor izolate, pentru asigurarea stabilității ansamblului construcție-teren de fundare se impune dimensionarea corectă a blocurilor de fundare în corelare cu sarcinile transmise astfel încât presiunea pe talpă să se afle într-un raport corect cu portanța terenului la cota de încastrare stabilită prin proiect.

În cazul săpăturilor se va avea în vedere că în conformitate cu Indicatorul de norme de deviz pentru lucrări de terasamente indicativ TS/1-93, după caracteristicile coezive și comportarea la săpat formațiunile interceptate se încadrează în categoria „foarte tare”, clasa II-III.

Conform legislației privind siguranța construcțiilor este necesară solicitarea unui geotehnician la faza de verificare a naturii terenului de fundare pentru a-și da acordul privind turnarea betonului în fundații sau pentru a lua măsurile necesare dacă situația o impune.”

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

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

3.9. Adâncimea apei subterane

- Apă subterană s-a interceptat în nisip slab argilos, nivelul piezometric stabilizându-se la 5.80 m față de cota forajului F1, și la 4.90 m față de cota forajului F2.

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

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

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

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

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

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

Terenul este ocupat de 8 construcții: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8.

C1 este o construcție parter pe fundații de beton, cu pereți de cărămidă, acoperiș internit, compusă din cameră, bucatărie, cămară, ce are o suprafață construită și desfășurată de 26 mp.

C2 este o construcție cu două niveluri, cu o suprafață construită la sol de 51 mp, pe fundații de beton, cu pereți din cărămidă și acoperiș de țiglă, compusă din 2 camere, bucatărie și pivniță.

C4 este o casă din cărămidă, acoperită cu țiglă, cu regim de înălțime parter, cu o suprafață construită și desfășurată de 117 mp și compusă dintr-o cameră.

C5 este o casă de lemn, acoperită cu scânduri, cu regim de înălțime parter și cu o suprafață construită de 13 mp, compusă dintr-o cameră.

C6 este o casă din piatră și cărămidă, pe fundații de piatră, acoperită cu țiglă, cu regim de înălțime parter și cu o suprafață construită de 68 mp, alcătuită din 2 camere, bucatărie, cămară, antreu.

C7 este o construcție parter+mansardă parțială cu structură metalică, pe fundații izolate din beton, închideri cu module metalice, acoperiș șarpantă metalică cu învelitoare din module metalice și luminatoare din materiale translucide, compusă din hală depozit, vestiar, grup sanitar, centrală termică la parter și birou la mansardă.

C3 și C8 sunt construcții fără acte.

Cele 8 corpuri sunt propuse spre a fi demolate.

3.12. Echiparea existentă

În proximitatea parcelei există rețele de alimentare cu apa, gaze naturale, telefonie și cu energie electrică. Există și rețea de canalizare.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema de proiectare:

Se propune:

- Construirea unui imobil mixt, cu regim de înălțime S+P+5E+R, ce va avea funcțiuni cu caracter public la parter înspre spațiul public, locuințe la parter și etaje. Aferent acestor funcțiuni se propune amenajarea a 86 locuri de parcare autoturisme (din care 72 locuri amenajate în subsolul clădirii iar 14 locuri amenajate la parter) și 86 locuri de parcare pentru biciclete.

MT 260/23 MTC Urbanism PUD Memoriu 260 07.2024

- Amenajarea terenului, prin realizarea unor accese pietonale dalate, accese auto la parcare subterană, amenajarea a 14 locuri de parcare la parter, a unui loc de joacă pentru copii și plantarea spațiilor verzi;
- Împrejmuirea terenului.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Prin tema de proiectare, stabilită împreună cu beneficiarii, se dorește construirea unui imobil mixt, cu o capacitate de 79 apartamente și 3 spații comerciale, ce vor fi distribuite astfel:

- Parter: 2 spații terțiare și 4 apartamente
- Etaj 1: 14 de apartamente
- Etaj 2: 14 apartamente
- Etaj 3: 13 apartamente
- Etaj 4: 13 apartamente
- Etaj 5: 13 apartamente
- Etaj retras: 8 de apartamente

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Clădirea propusă va avea următoarele suprafețe construite:

- AC = 1109 mp (calcul P.O.T. - amprenta la sol a clădirii)
- ACD = 6174 mp (calcul C.U.T. - fără subsol)

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

Clădirea propusă va fi realizată în regim de construire închis (conform reglementărilor aferente PUG Cluj-Napoca) pe latura vestică (strada Fabricii) și în regim de construire deschis spre latura estică (Aleea Budai Nagy Antal).

Imobilul va avea un front închis la strada Fabricii, cu adâncimea maximă de 18 m și se dezvoltă în interiorul parcelei în limita retragerilor față de limitele laterale.

Clădirea va fi aliniată la strada Fabricii conform cerințelor din PUG Cluj-Napoca.

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

- de la limita Vestică (str Fabricii) - în aliniament propus.
- de la limita laterală Sud - parțial calcan și retragere minimă de H/2 dar nu mai puțin de 7.5 m
- de la limita Estică (str. Buday Nagy Antal) - retragere minimă de 49 m
- de la limita laterală Nordică - parțial calcan și retragere minimă de H/2 dar nu mai puțin de 7.5 m.

4.5. Modalități de organizare și rezolvarea circulației carosabile și pietonale

Circulația pietonală este asigurată pe alei dalate de minim 1,2 m, combinate cu amenajarea spațiului verde.

Accesul auto se va realiza direct din strada Buday Nagy Antal, printr-o alee carosabilă cu lățimea de 6,00 m. Adiacent acestei alei se va amenaja un trotuar cu lățimea de 1,20 m, pentru accesul pietonal. Aleea carosabilă, cu lățimea de 6,00 m, va asigura accesul atât pentru cele 14 locuri de parcare amenajate la nivelul solului, cât și accesul la subsolul clădirii ce se va realiza printr-o rampa cu panta de 18 %. Pe distanța de 4 m de la marginea superioară a rampei, panta acesteia va fi de 5 %.

Se propune asigurarea parcării pentru 86 de autoturisme (1 loc la fiecare locuință și 7 locuri pentru spațiile terțiare) din care 72 de locuri urmează a fi amenajate la nivelul subsolului și 14 locuri de parcare amenajate la sol.

Necesarul de parcaje:

Necesarul de parcaje este dimensionat conform Anexei 2 aferentă RLU al PUG Cluj-Napoca:

*Locuințe colective (multifamiliale):

- 1 loc de parcare/ apartament pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp
- 2 locuri de parcare/ apartament pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp
- 1 loc parcare biciclete / apartament

⇒ Necesar locuri de parcare pentru 79 de apartamente = 79 de locuri de parcare

*Funcțiuni terțiare - comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți

=> Necesar locuri de parcare pentru 2 spații cu funcțiuni terțiare = 7 locuri de parcare.

Pentru reglementarea străzii Fabricii conform PUG Cluj-Napoca se propune dezmembrarea unei suprafețe de 74,80 mp.

Pe strada Fabricii, în prezent, circulația se realizează pe două sensuri de circulație, cu câte două benzi pe sens. Stația de autobuz existentă în dreptul terenului studiat, ocupă parțial o bandă de circulație.

Pentru rezolvarea acestei disfuncționalități se propune reamenajarea stației de autobuz în afara circulației carosabile de pe strada Fabricii. Stația propusă va avea următoarele dimensiuni:

- Lungimea în dreptul carosabilului străzii Fabricii - 30,00 m
- Lungimea în dreptul trotuarului - 20,00 m
- Adâncimea - 3,00 m

Pentru reamenajarea stației de autobuz nu este necesară dezmembrarea altor suprafețe de teren. Aceasta se va realiza pe domeniul public.

Astfel, re poziționarea stației de autobuz va elibera banda de circulație și va contribui la asigurarea unui trafic fluent în zonă.

Suplimentar, în urma dezmembrării suprafeței de teren de 74,80 mp, se va realiza trotuarul care va avea o lățime de minim 2,50 m.

Având în vedere configurarea volumetrică propusă a clădirii, respectiv retragerea cu 1,00 m a parterului față de nivelurile superioare, pe terenul privat se va realiza un spațiu în care, adiacent stației de autobuz, se pot amenaja băncuțe cu acces public pentru așteptare autobuz. Datorită acestei configurări retrase a parterului, aceste băncuțe vor fi protejate fără a fi necesară realizarea de copertine suplimentare de protecție.

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

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

4.7. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

În zonă nu sunt prezente probleme semnificative de poluare - chimică, fonică, vizuală.

Imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice. Imobilul nou propus se va încadra în clasa energetică A/A+, va avea un impact minim asupra mediului.

4.8. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În conformitate cu RLU al PUG Cluj-Napoca se prevede ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural să ocupe minim 20 % din suprafața totală.

Prin propunere, pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 800 mp, reprezentând un procent de 22,88 % din suprafața totală a terenului și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie, înaltă).

Suprafața totală de spații verzi amenajate va fi de 900 mp.

Numărul și tipul de arbori propuși, cu circumferința de minim 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet:

- Mesteacăn Betula Pendula - 5 bucăți
- Tei pucios - 5 bucăți

4.9. Profiluri transversale caracteristice

Accesul se va face direct din drumul existent- strada Fabricii.

Pentru reglementarea străzii Fabricii se propune dezmembrarea suprafeței de teren de 74,80 mp, care va fi înscrisă cu titlul de drum. Se intenționează ca acesta să fie trecut în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca

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

Regimul de înălțime propus este de S+P+5E+ER.

Clădirea va avea o înălțime de 18 m la aticul etajului neretras, măsurată de la nivelul trotuarului și o înălțime de 22 m la aticul etajului retras, măsurată de la nivelul trotuarului.

S teren pt. calcul POT = 3496.00 mp

Suprafața construită propusă = 1109 mp (pentru calcul P.O.T.)

P.O.T. propus = 31.73 % P.O.T. maxim admis = 50 %

Conform certificatului de urbanism nr. 825 din 12.04.2023, se prevede un P.O.T. maxim de 50%, UTR_RrM1, pentru parcelele comune.

4.11. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

S totală teren studiat = 3496.00mp

Din care:

- UTR RrM1 = 2376.77 mp

- UTR Lip = 1119.23 mp

S teren pt. calcul CUT = S teren UTR RrM1 = 2376.77 mp

Suprafața construită desfășurată propusă = 6174 mp (pentru calcul C.U.T.)

CUT PROPUS = 2.60 ADC/ mp. UTR RrM1 C.U.T. maxim admis = 2,60

CUT PROPUS = 1.77 ADC/ mp raportat la întreaga parcelă

- ARBORI PROPUȘI: Mesteacăn Betula Pendula - 5 bucăți / Tei pucios - 5 bucăți

4.12. Echipare tehnico-edilitară:

4.12.1. ALIMENTARE CU APĂ

Situația existentă: Parcela este racordată la rețeaua publică de apă.

Propunere: Se va face redimensionarea racordului pentru a putea corespunde necesităților clădirii propuse.

4.12.2. CANALIZARE

Situația existentă: Parcela este racordată la rețeaua de canalizare.

Propunere: Se va face redimensionarea racordului pentru a putea corespunde necesităților clădirii propuse.

4.12.3. ENERGIA TERMICĂ

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

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

4.12.4. ALIMENTARE CU GAZE NATURALE

Situația existentă: Parcela este racordată la rețeaua de gaze naturale.

Propunere: Se va face redimensionarea racordului pentru a putea corespunde necesităților clădirii propuse.

4.12.5. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Situația existentă: Parcela este racordată la rețeaua de alimentare cu energie electrică.

Propunere: Se va face redimensionarea racordului pentru a putea corespunde necesităților clădirii propuse.

4.12.6. GESTIONAREA DEȘEURILOR

Deșeurile rezultate pe perioada de funcționare vor fi de tip menajer. Acestea vor fi colectate selectiv pe patru fracții, într-un spațiu special amenajat ca punct gospodăresc înglobat la nivelul parter, pe latura estică a clădirii, cu ușă de acces direct din exterior. Transportul acestora va fi asigurat de o firma specializată pe baza unui contract.

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

Act proprietate teren:	C.F. nr. 352213 CAD:352213	
Suprafata teren	3496.00 m ²	
SUPRAFETE:		
Aria construita pt calcul POT	988 m ²	
Aria desfasurata pt calcul CUT	5804 m ²	
INDICI URBANISTICI:		
	MAXIM	PROPUS
P.O.T.	50.00 %	28.27 %
C.U.T.	2.60	2.45
Nr. Apartamente estimate	79 Apartamente	
Nr. Spatii Funcțiuni terțiare	2 SPATII	
Locuri de parcare	86 Locuri din care 72 loc. la subsol	
Locuri de parcare biciclete	86 Locuri	
BILANT TERITORIAL		
DENUMIREA	ARIA	PROCENT
Construit la sol (amprenta)	988.00 m ²	28.27 %
Fasie cedata pentru reglementarea strada Fabricii	74.80 m ²	2.13 %
Pavaj carosabil	900 m ²	25.75 %
Trotuar	533.2 m ²	15.25 %
Loc de joaca pt. copii	100 m ²	2,86 %
Spatii verzi pe sol natural	800 m ²	22.88 %
Total spații verzi amenajate	900 m ²	25,75 %



5. CONCLUZII

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

De asemenea la baza întocmirii acestei documentații a stat și Certificatul de urbanism nr. 825 din 12.04.2023 anexat documentației (reglementările PUG Cluj-Napoca) și VOL. 2 REGULAMENT LOCAL DE URBANISM II. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR LA NIVELUL LOCALITĂȚILOR, precum și Reglementările UTR- Cluj-Napoca

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

Întocmit,

Dipl. arh. dr. ing. SALHA Riyadh



Arh. RUR Noaghi Daniel Nicolae

