

BORDEROU

Memoriu justificativ pentru faza PUD
Studiu geologic verificat Af
Extras CF
Ridicare topografica vizata de cadastru
Avize conform certificat de urbanism

BORDEROU PIESE DESENATE			
Nr. planşa	Denumire planşa	Scara	Format
U-00	PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ŞI ÎN PUG		A3 420x297
U-01	ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE	1:500, 1:1.194, 1:1.749	A2 420X420
U-02	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:1, 1:500, 1:1.749, 1:543.559	A2 420X594
U-03	REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:500	A2 420X420
U-04	REGIMUL JURIDIC ŞI CIRCULAŢIA TERENURILOR	1:500	A2 420X420
U-05	ILUSTRARE URBANISTICĂ	1:500, 1:1.778, 1:1.941, 1:1.959	A2 420X420

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA PROIECTULUI

Desființare construcții existente, construire hală de depozitare și producție medicală și imobil de birouri, amenajare exterioara

BENEFICIAR

Kapamed International S.R.L.

AMPLASAMENT

Str. Libertății nr. 37, Apahida, jud. Cluj

PROIECTANT

SC STUDIO AKS

NR. PROIECT

09/2020

FAZA

P.U.D.

DATA PROIECT

OCT. 2020



LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL

SC STUDIO AKS

ȘEF PROIECT

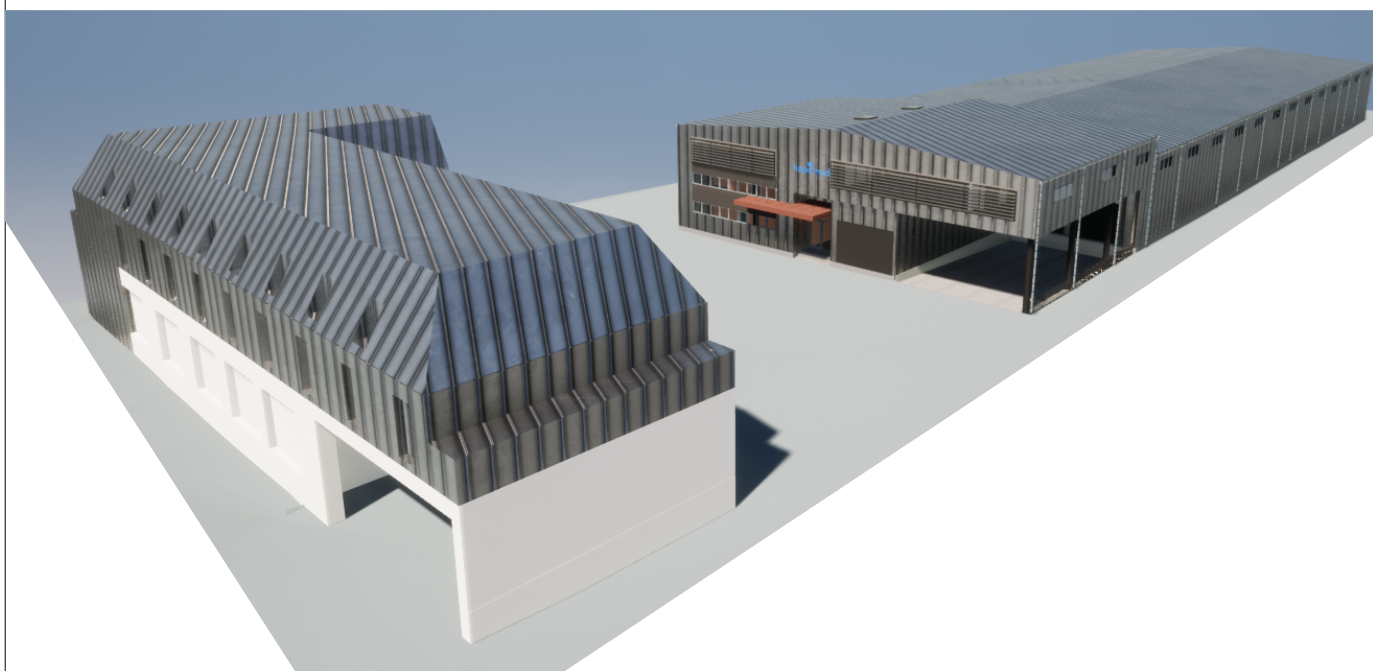
arh. Cristina Gönczi

ARHITECTURA

SC STUDIO AKS

COORDONATOR URBANISM

arh. Laurentiu Komaromi-Gheorghe



**P.U.D. pentru desființare
construcții existente, construire
hală de depozitare și producție
medicală și imobil de birouri,
amenajare exterioara**

Str. Libertății nr. 37, Apahida, jud. Cluj

Kapamed International S.R.L.

Nr. proiect: 09/2020

Faza: P.U.D.

Data: OCT. 2020

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV PENTRU FAZA P.U.D.

1. Introducere

Capitolul 1. Obiectiv:

PUD pentru Desființare construcții existente, construire hală de depozitare și producție medicală și imobil de birouri, firme pe fațade, împrejurimi, amenajare exterioară, racorduri și branșamente

Amplasament obiectiv:

str. Libertății nr. 37-39 Apahida, jud. Cluj

Beneficiarul lucrării:

Kapamed International S.R.L

Faza de proiect:

P.U.D.

Proiectantul general:

SC Studio AKS SRL , Cluj-Napoca

Data elaborării:

octombrie 2020

Capitolul 2: Oportunitatea investiției

Terenul studiat se afla în intravilanul comunei Apahida și este identificat prin CF 69490 Apahida, provenit din 61290/61289/61288/61286/62911/61285/55255/61291/61287 Apahida, nr. CAD 61290/61289-C1/61288-C1/61286-C1/62911-C1/61285-C1/55255, C1, C2, C3 /61291/61287-C1 Apahida, suprafață 6431 mp și beneficiarii doresc desființarea construcțiilor existente conform CF nr. CAD 61290/61289-C1/61288-C1/61286-C1/62911-C1/61285-C1/55255, C1, C2, C3 /61291/61287-C1 , construirea unei hale de depozitare și producție medicală cu regim de înălțime P+Mez+Etaj (parter, mezanin și etaj) și a unui imobil de birouri cu regim de înălțime S+P+1+M (Mansardă), firme pe fațade împrejurimi, amenajare exterioară, racorduri branșamente.

Prin CU nr. 820 din 21.9.2020, Primaria comunei Apahida a aprobat realizarea PUD pentru deființarea unor construcții existente, construirea unei hale de depozitare și producție medicală cu regim de înălțime P+Mez+Etaj (parter, mezanin și etaj) și a unui imobil de birouri cu regim de înălțime S+P+1+M (Mansardă), firme pe fațade împrejurimi, amenajare exterioară, racorduri branșamente.

La elaborarea lucrării s-a ținut cont de Legea nr. 50/91 privind Autorizarea construcțiilor cu modificările și completările ulterioare, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, precum și de GM 009 – Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

2. Încadrare în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Conform planului urbanistic general al comunei Apahida, terenul studiat se află în intravilanul comunei Apahida, jud. Cluj și conform extrasului de carte funciară folosința actuală a terenului este „Curti construcții” și se încadrează în UTR IDE1, cu POT max. 70 și CUT max. 1.0 Funcțiunea dominantă: Industrie, depozitare, servicii. Utilizări permise: Producție, depozitare, servicii, comerț, intervenții la construcții existente, reconversii, refașadizări, extinderi, supraetajări. Regimul de înălțime S+P+1+M fără a depăși 15 m înălțime. Amenajări- spații verzi 15% din suprafață. Zona dispune de rețele edilitare: apă, energie electrică, gaze naturale, telefonie.

În cadrul localității, terenul se află în partea de sud-vest, fiind localizată pe flancul nordic al străzii Libertății, aceasta reprezentând de fapt drumul național DN 1C Cluj-Dej-Baia Mare, care traversează localitatea de la sud spre nord.

Imobilul nu este inclus în lista monumentelor istorice /sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

- Studii de fundamentare întocmite :
 - Studiu topografic-terenul are o ridicare topografică din octombrie 2020 vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară și atașată prezentei documentații
 - Condiții de climă și încadrarea în zonele din hărțile climatice și seismice.
- Localitatea Apahida este situată în zonă cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm în conformitate cu STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vîrf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ ani și 20 % posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013. Conform raionării teritoriului țării stabilite de STAS 1709/1-90 zona face parte din regiune cu tip climatic I stabilit pe baza indicelui de umiditate Thornthwaite Im.
- Studiul Geotehnic: Pentru cercetarea geotehnică a amplasamentului s-au prevăzut trei foraje localizate în zona suprafeței destinate clădirilor proiectate (conform planului de situație propus), care au urmărit evidențierea structurii litologice a terenului de fundare, oferind totodată posibilitatea prelevării probelor necesare efectuării analizelor și determinărilor de laborator care definesc parametrii fizico-mecanici ai straturilor. Din punct de vedere al „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții” indicativ NP 074/2014 conform tabelelor A.1.1. – A.1.4. din Anexa 1, în urma corelării tuturor factorilor determinanți, acest studiu se încadrează în Categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus). În concluzie, amplasamentul construcțiilor proiectate pe strada Libertății nr. 37 din Apahida, corespunde din punct de vedere geotehnic, hidrogeologic și ca stabilitate a terenului, iar acestea pot fi realizate în deplină siguranță în condițiile de fundare menționate, ca urmare a calității terenului și a regimului hidrogeologic de pe amplasament.

3. Situația existentă

- Descrierea terenului (parcele): Terenul are o formă poligonală regulată. Parcela are

acces direct de pe strada Libertății.

- o categoria de folosință: Curți construcții,
- o suprafața 6431 mp,
- o forma: rectangulară,
- o dimensiuni: 49.11x150 max
- o Căi de acces public- prin drum național, str. Libertății nr. 37 ;
- o Particularități topografice: nu este cazul
- o Pe teren există construcții care se demolează;

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Terenul are acces direct din strada Libertății. Strada Libertății este o cale de rulare auto asfaltată cu 2 benzi de circulație cu două sensuri.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul nu este liber de construcții și are o suprafață de 6431 mp. Imobilul propus ocupa amplasamentul delimitat astfel:

- pe partea Nordica: terenuri libere de construcții nr. Cad. 4212, 66140, 66139, 725, 51380, 51645
- pe partea Estica: nr. Cad. 58880
- pe partea Sudica: drumul național DN1C
- pe partea Vestica: drum nr. Cad. 4212

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, aceasta zona se caracterizează prin spații cu caracter industrial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de industriale. Terenul în studiu se află la limita dintre zona industrială descrisă mai sus și o zonă de locuire adiacentă pe strada Libertății. Specificul zonei este unul mixt, dedicate funcțiunii industriale integrate în contextul urbanistic.

- Modul de asigurare a utilitatilor existente :
 - Alimentarea cu apă: RACORD LA RETEAUA PUBLICA EXISTENTA IN ZONA ;
 - Evacuarea apelor uzate: LA RETEAUA PUBLICA EXISTENTA IN ZONA ;
 - Asigurarea apei tehnologice, dacă este cazul: NU ESTE CAZUL;
 - Asigurarea agentului termic: ASIGURAT PRIN RACORD LA RETEAUA PUBLICA DE GAZE NATURALE EXISTENTA IN ZONA

Imobilele care urmează să se desființeze au următoarele funcțiuni și caracteristici:

C1- SC=96 mp, SPATIU COMERCIAL cu regim de înălțime P+E, construită în anul 1999 pe fundații din beton, zidărie din boltari, sarpanta din lemn, acoperis din tigla metalica, compus din:

PARTER: hol, camera, 3 camere, antreu, birou, bucatarie, baie și depozit;

ETAJ: terasa acoperita+scara acces, 3 birouri, camera, hol, baie și sala receptie.

Clădirea nu detine Certificat de performanță energetică și nu este dotat cu lift.

C2- SC=188 mp DEPOZIT PRODUSE FINITE cu regim de înălțime P, construită în anul 1999 pe fundații din beton, zidărie din boltari, sarpanta din lemn, acoperis din tigla, compus din:

PARTER: depozit produse finite.

Clădirea nu detine Certificat de performanță energetică și nu este dotat cu lift.

C3-SC=328 mp HALA DE PRODUCTIE cu regim de înălțime P+E, construită în anul 1999 pe fundații din beton, zidărie din boltari, sarpanta din lemn, acoperis din tigla, compus din:

PARTER: hala de producție;

ETAJ: arhiva.

Clădirea nu detine Certificat de performanță energetică și nu este dotat cu lift.

C4-SC=378 mp MICROPRODUCTIE cu regim de înălțime P, construită în anul 1999 pe fundații din

beton, zidarie din boltari, sarpanta din lemn, acoperis din tigla, compus din:

PARTER: hala de productie, magazine, ambalare, birou, microproductie, vestiar barbati, vestiar femei, coridor, laborator, magazine monstre.

Cladirea nu detine Certificat de performanta energetica si nu este dotat cu lift.

C5-SC=506 mp SPATIU PRODUCTIE cu regim de inaltime P, construita in anul 1999 pe fundatii din beton, zidarie din tabla, sarpanta din lemn, acoperis din tabla, compus din:

PARTER: magazine intermediara, sala de productie.

Cladirea nu detine Certificat de performanta energetica si nu este dotat cu lift.

C6-SC=91 mp MAGAZIE cu regim de inaltime P construita in anul 1986, pe fundatii din beton, zidarie din B.C.A., acoperis metalic, compusa din: 1 depozit materiale si 1 depozit.

Cladirea nu detine Certificat de performanta energetica si nu este dotat cu lift.

C7-SC=43 mp SILOZ 1 construit in anul 1999, pe fundatii din beton, pereti metalici. Cladirea nu detine Certificat de performanta energetica si nu este dotat cu lift.

C8-SC=43 mp SILOZ 2 construit in anul 1999, pe fundatii din beton, pereti metalici. Cladirea nu detine Certificat de performanta energetica si nu este dotat cu lift.

C9-SC=174 mp SPATIU DE PRODUCTIE-PRESA DE ULEI COMESTIBIL, cu regim de inaltime P, construita in perioada 1992-1998, pe fundatii din beton, pereti din beton si metal, acoperita cu tabla.

Suprafata construita la sol=174mp; Suprafata construita desfasurata=174mp;

Cladirea nu detine Certificat de performanta energetica si nu este dotata cu lift.

4. Reglementări

Obiectivele noi solicitate prin tema program:

Funcțiune de producție și depozitare, spații administrative.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Imobilul de producție și depozitare propus pentru construire va avea regimul de înălțime P+Mz+E (parter, mezanin, etaj) și S+P+1+M (Mansardă) pentru imobilul de birouri.

Hala de producție și depozitare va avea două secții de producție astfel:

Sectia 1: productie medicala - solutii pentru dializa; procedura se desfasoara in felul urmator:

- apa de retea trece prin procedura de dedurizare, osmoza si filtrare impotriva endotoxinelor, rezultand H2O pur. Acesta apa se introduce bacuri din inox sau poliuretan unde se mixeaza cu urmatoarele molecule, functie de reteta: NaCl, K, Mg si Glucoza; dupa ce s-a mixat solutia, aceasta se trasfera in linia de ambalare, rezultant solutia pentru dializa ambalata in canistre HDPE, volum 5l si 10l.

Sectia2: productie canistre HDPE, aceasta se realizeaza cu ajutorul unui utilaj extruder complet automatizat in care se incalzesc peletii de materie prima HDPE; materia prima topita trece intr-o matrita cu design si volum de 5l si 10l. In urma acestui procedeu se obțin canistarele aferente, folosite ca ambalaj pentru productia de solutie Sectia 1.

Mezaninul halei va cuprinde două birouri.

Etajul halei de depozitare va cuprinde birouri open space și showroom medical și zonă tehnică.

Structura halei va fi realizată pe structură metalică cu fundații din beton și închideri din panouri din tablă cu termoizolație,

Imobilul de birouri va cuprinde parcări și zone tehnice la subsol, cafeterie și acces public la parter și birouri open space la etaj și mansardă.

Imobilul de birouri va avea fundații și cadre din beton armat, închideri din zidărie de cărămidă, fațadă placată cu tablă tip Alucobond parțial.

Apele pluviale vor fi colectate prin rigole de incintă și conduse la rigola pluvială existentă la marginea amplasamentului.

Relația cu vecinătățile

- retrageri minime față de aliniament (limita de proprietate dinspre stradă) și

celelalte limite de proprietate : față de limita de Nord : 6.0 m ; față de limita de Est : 3.5 m ; față de limita de Sud : 5.0 m ; față de limita de Vest : 3.5 m ;

- o cota 0,00 în cote RMN : 306.70 m

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente:

Noile construcții se vor realiza din materiale durabile, agrementate. Se va urmări integrarea în caracteristicile constructive ale zonei.

Armonizarea cu construcțiile existente pe teren: nu este cazul.

S.Construită (mp)	*Existență	1847.00
	*Propusă	3380.00
S.Desfășurată (mp)	*Existență	2271.00
	*Propusă	5366.20
S.Utilă (mp)	*Existență	1477.60
	*Propus	4729.67
POT (%)	*Existență	28.72
	*Propus	52.56
Regimul de înălțime (mp)	*Existență	P+E
	*Propus	S+P+E
Nr. locuințelor individuale sau colective	*Existente	0.00
	*Propuse	0.00
Nr.de apartamente	*Existente	0.00
	*Propuse	0.00
Nr. locurilor de parcare auto din incinta	*Existente	12.00
	*Propuse	30.00
Nr. de garaje auto	*Existente	0.00
	*Propuse	0.00
Înălțimea maximă la cornișă față de cota terenului amenajat (Trotuarul de protecție al clădirii) (m)		8.4 și 7.00
Înălțimea maximă la coamă propusă (m)		9.6 și 11.50
CUT:	*Existență	0.29
	*Propus	0.83

NIVEL	SU-C1	SU-C2	SC-C1	SC-C2	V-C1	V-C2
Demisol	0	320	0	400	0	1000
Parter	2575	468	2818	562	17716	2810
Etaj (+Mezanin)	617	468	687	562	108	1686
Mansarda	0	281	0	337	1481	1012
Total mp	3192	1538	3505	1861	19305	6508
Total mp	4730		5366		25813	

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Nu este cazul.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Atât accesul pietonal cât și cel auto se vor realiza cu legătura directă de pe str. Libertății de pe DN 1 C, strădă în interiorul localității.

Accesul auto se va realiza printr-un gang de acces pe sub clădirea C2 (imobil de birouri) cu o ușoară pantă de scurgere a apei pluviale. Gangul de acces auto va avea lățimea de 9.00 m și

Înălțimea utilă de min 5 m.

Pentru circulația pietonală va fi propus un trotuar ce va face legătura între accesul în proprietate și construcțiile cu amenajările propuse în limitele acesteia. Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap conform prevederilor NP.051. Toate căile pietonale vor avea lățime liberă de minim 1,50 m și înălțime de maxim 0,20 m.

Aspectul exterior al noilor clădiri propuse se va integra în particularitățile zonei și a vecinătăților imediate.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptarea a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Se va avea în vedere plantarea unor copaci ornamentali și realizarea unui spațiu verde corelat cu suprafața carosabilă și pietonală. În afara circulațiilor, parcajelor și trotuarelor, va fi plantat min. un arbore la fiecare 200 mp.

Relieful zonei prezintă o suprafață cu panta de cca. 2% și nu este amenințat de inundații

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

În apropierea terenului studiat nu se afla nicio clădire de o importanță deosebită, cu valoare de monument istoric, monument de artă sau monument arhitectural.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Apele uzate menajere și pluviale se vor dirija la rigolele drumurilor.

Deșeurile solide se vor colecta în euro pubele, amplasate pe o platformă în interiorul parcelei și vor fi preluate de o firmă de salubritate specializată.

Instalațiile de încălzire vor fi omologate, cu emisii sub limitele permise.

Nu se vor desfășura activități care vor polua fonic.

Nu se vor depozita sau utiliza substanțe toxice sau cu pericol de explozie.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului:

Nu se prevăd obiective publice noi.

Profiluri transversale caracteristice:

Nu se intervine asupra drumurilor publice existente, strada Libertății fiind o arteră clar constituită. Nu se creează drumuri publice noi. În interiorul parcelelor, se vor realiza alei carosabile.

Lucrări de sistematizare verticală:

Terenul se va sistematiza prin poziționarea trotuarelor și a aleilor carosabile. Deoarece terenul actual este stabilizat geotehnic, intervențiile de amenajare și sistematizare ale acestuia vor fi minime.

Utilizare funcțională: Producție și depozitare, Imobil de birouri

Amplasarea clădirii fata de aliniament: - se va conserva aliniamentul existent și cel existent în zona adiacentă, rezultând o retragere de 5 m fata de aliniament

Amplasarea clădirii fata de limitele laterale și posterioare: Conformarea clădirii pe parcela este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent și este determinată de drumul de 4 m pentru accesul mașinilor de max. 7.5 tone și al autospecialelor de pompieri. retrageri față de aliniament (limita de proprietate dinspre stradă) și celelalte limite de proprietate : față de limita de Nord : 6.0m ; față de limita de Est : 3.5 m ; față de limita de Sud : 5.0 m; față de limita de Vest : 3.5 m;

-Amplasarea construcției respectă Codul Civil art. 612 referitor la distanța minimă în construcții de minim 60 cm față de linia de hotar și art. 615, se află la mai mult de 2 m față de limita de proprietate. Circulații și accese: Parcela are acces direct la drumul public la drumul național DN1C. Se prevede un acces pietonal și un singur acces carosabil din DN1C cu lățimea de 7.00 m.

Atât accesul pietonal cât și cel auto se vor realiza cu legătura directă de pe str. Libertății. Accesul auto se va realiza printr-un gang de acces pe sub clădirea C2 (imobil de birouri) cu o ușoară panta de scurgere a apei pluviale. Gangul de acces auto va avea lățimea de 9.00 m și înălțimea utilă de min 5 m.

Curtea cu rol pietonal din interiorul parcelei va avea învelitoare permeabilă.

Staționarea autovehiculelor:

-Conform HG 595/1996, pentru funcțiunile industriale se prevede 1 loc de parcare la 100 mp construit. Suprafața totală construită pentru funcțiunea industrială este de 2500 mp, rezultând un număr de min. 25 de locuri de parcare;

-Pentru funcțiunile administrative se prevede 1 loc de parcare pentru 10-30 de salariați, suplimentat cu 20% pentru invitați, rezultând un număr total de 2 locuri de parcare;

-Rezultă un număr necesar de 27 locuri de parcare.

Înălțimea maximă a clădirii: Clădirea de producție și depozitare va avea înălțimea maximă de 9.60 m iar cea clădirea administrativă va avea înălțimea maximă de 11.50 m

Aspectul exterior al clădirilor: Arhitectura va fi de factura modernă și va exprima caracterul programului. Acoperișul va fi în pantă și de tip terasă.

Condiții de echipare edilitară și evacuare deșeurilor: Zona este echipată edilitar complet

- Alimentarea cu apă: Pentru alimentarea cu apă potabilă a construcției se va realiza un branșament de apă la rețeaua publică de distribuție a apei conform avizului tehnic de racordare.
- Canalizarea menajeră: Zona studiată este prevăzută cu rețele de canalizare menajeră și pluvială în sistem unitar ce fac parte din sistemul centralizat al municipiului.
- Alimentarea cu energie electrică: se va racorda la rețeaua existentă, acest racord fiind realizat din cablu electric pozat subteran. Din rețeaua electrică din incintă se va asigura și iluminatul acesteia.
- Alimentarea cu gaz metan: se va face din rețeaua de gaz existentă, conform planșei de reglementări edilitare.
- Gunoiul menajer: Modul de gospodărire și înlăturare constă în colectarea lor în euro pubele de 50-100l, din PVC și în containere speciale, în spații separate amenajate la parterul construcției, accesibile atât din interior cât și din exterior. Înlăturarea lor se va face prin contract cu firme specializate periodic la rampa de gunoi din localitate.

Spații libere și spații plantate: Bilanțul teritorial, în limita de proprietate a parcelei:

Suprafață teren conform CF	6431.00			
Categorie	EXISTENT		PROPUS	
	(mp)	%	(mp)	%
Suprafață construită	1847	28.72	3380	52.56
Suprafață demolată	1847	28.72	0	0.00
Punct gospodăresc	0	0.00	0	0.00
Spații verzi	2478.00	38.53	965.00	15.01
Circulații pietonale	505.00	7.85	0.00	0.00
Circulații auto	1601.00	24.90	1844.00	28.67
Parcări auto dale ecologice	0.00	0.00	242.00	3.76
Total	6431.0	100.0	6431.0	100.0

Împrejmuiri: Împrejmuirile pe limitele laterale și din spate sunt realizate dintr-un gard continuu cu fundație și soclu de beton, stalpi metalici plasati la un interax de 2.50 m și panouri cu plasa de sarma și rama metalica cu o înălțime totală de 1.80 m.

Pe limita de proprietate aflată la strada este realizată o poartă auto și una pietonală pentru accesul în incintă. Poarta este executată din stâlpi și bare metalice și este automatizată. Distanța dintre barele metalice nu permite accesul nepermis al oamenilor sau a animalelor. Înălțimea acesteia este de 1.80 m. Restul împrejuririi la strada este realizată ca și în lateralul proprietății.

5. CONCLUZII

Consecințele realizării obiectivelor propuse:

Realizarea noului obiectiv va continua tendința de dezvoltare a zonei conform PUG Apahida. Imobilul propus va contribui pozitiv la creșterea calitativă a aspectului architectural urbanistic.

Măsurile ce decurg din realizarea PUD:

Vor fi necesare:

- lucrări de construire a obiectivelor propuse
- lucrări de extindere a rețelelor edilitare existente în zonă
- lucrări minime de sistematizare verticală a terenului

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

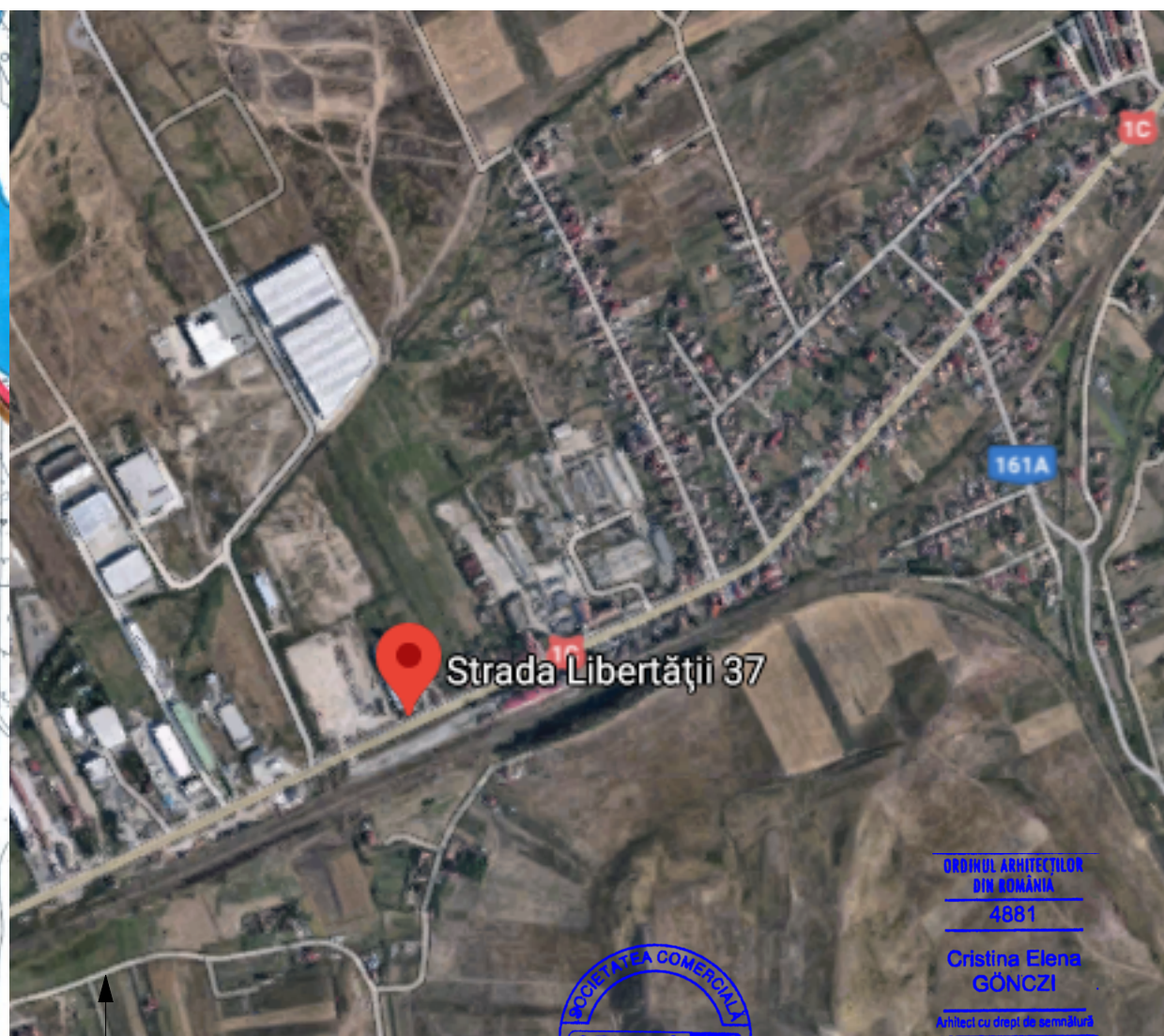
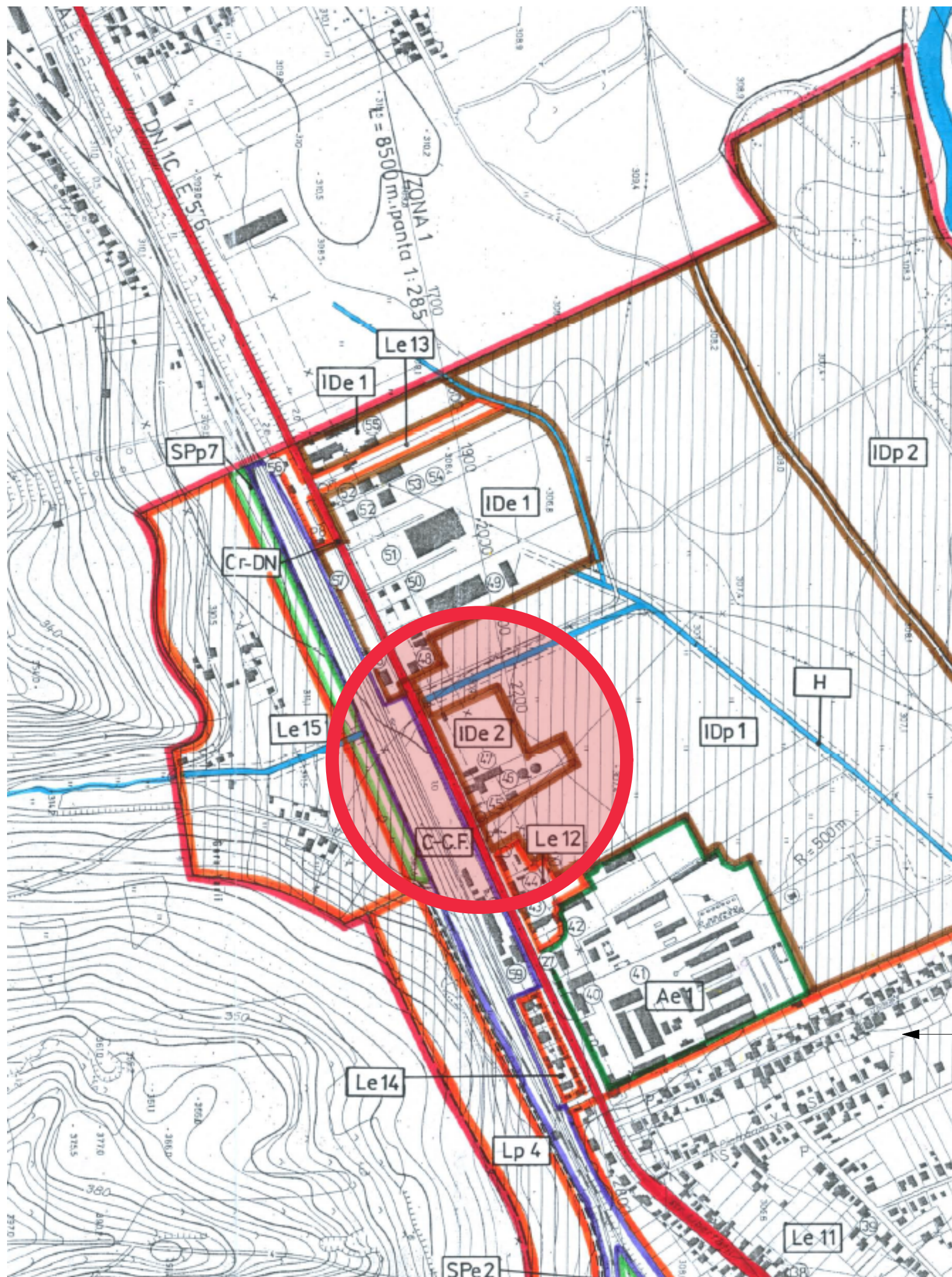
Soluția propusă nu afectează în vreun fel trăsăturile specifice ale zonei urbane din care face parte și va duce la îmbunătățirea valorii fondului construit. Toate lucrările ce se vor realiza vor îmbunătăți imaginea zonei.

octombrie 2020

Întocmit,

arh. Cristina Elena Gönczi
arh. Urb. Laurențiu Komaromi-Gheorghe





PLAN DE ÎNCADRARE ZONĂ



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG Apahida 2004

Proiectat	arh. Cristina Gönczi
Proiectat	arh. Cristina Gönczi
Desenat	arh. Cristina Gönczi
Verificat	
Verificat "A"	
Verificat "C"	
Verificat "B,D,E,F"	
Proiectant general	studio aks
Str. Actorului, nr.24, 400441, Cluj-Napoca, CUI RO 18573841, J12/1278/06 RO88BTRL01301202251265XX, BT Cluj	
© Acest document este proprietatea firmei SC STUDIOAKS SRL și nu poate fi folosit, transmis sau reprodus - total sau parțial - fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila în original. A fost creat cu licența ARCHICAD nr.8-5679504.	
categorii de importanță a construcției	C
grad de rezistență la foc	II
clasa de importanță a construcției	III
zona seismică de calcul	F
Beneficiar	
Desființare construcții existente, construire hală de depozitare și producție medicală și imobil de birouri, amenajare exterioară Str. Libertății nr. 37, Apahida, jud. Cluj	
Titlu proiect	
Kapamed International S.R.L. str. Mureșului nr. 8B, Cluj-Napoca, jud. Cluj	
Nr. Proiect:	09/2020
Titlu planșă	
PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONA ȘI ÎN PUG	
Data	OCT. 2020
Scara	1:500
P.U.D.	Faza
U-00	Nr. Planșă

intravilan
scara 1:500

Beneficiari:
Kapamed International SRL

C1- SC=96 mp, SPATIU COMERCIAL cu regim de inaltime P+E, construita in anul 1999 pe fundatii din beton, zidarie din boltari, sarpanta din lemn, acoperis din tigla metalica, compus din:
PARTER: hol, camera, 3 camere, antreu, birou, bucatarie, baie si depozit; ETAJ: terasa acoperita+scara acces, 3 birouri, camera, hol, baie si sala receptie.

C2- SC=188 mp DEPOZIT PRODUSE FINITE cu regim de inaltime P, construita in anul 1999 pe fundatii din beton, zidarie din boltari, sarpanta din lemn, acoperis din tigla, compus din: PARTER: depozit produse finite.

C3-SC=328 mp HALA DE PRODUCTIE cu regim de inaltime P+E, construita in anul 1999 pe fundatii din beton, zidarie din boltari, sarpanta din lemn, acoperis din tigla, compus din: PARTER: hala de productie; ETAJ: arhiva.

C4-SC=378 mp MICROPRODUCTIE cu regim de inaltime P, construita in anul 1999 pe fundatii din beton, zidarie din boltari, sarpanta din lemn, acoperis din tigla, compus din: PARTER: hala de productie, magazine, ambalare, birou, microproductie, vestiar barbati, vestiar femei, coridor, laborator, magazine mostre.

C5-SC=506 mp SPATIU PRODUCTIE cu regim de inaltime P, construita in anul 1999 pe fundatii din beton, zidarie din tabla, sarpanta din lemn, acoperis din tabla, compus din: PARTER:magazine intermediaria,sala de productie.

C6-SC=91 mp MAGAZIE cu regim de inaltime P construita in anul 1986, pe fundatii din beton, zidarie din B.C.A., acoperis metalic, compusa din: 1 depozit materiale si 1 depozit.

C7-SC=43 mp SILOZ 1 construit in anul 1999, pe fundatii din beton, pereti metalici.

C8-SC=43 mp SILOZ 2 construit in anul 1999, pe fundatii din beton, pereti metalici.

C9-SC=174 mp SPATIU DE PRODUCTIE-PRESA DE ULEI COMESTIBIL, cu regim de inaltime P, construita in perioada 1992-1998, pe fundatii din beton, pereti din beton si metal, acoperita cu tabla.

Suprafata construita la sol=174mp; Suprafata construita desfasurata=174mp;



ORDINUL ARHITECTURAL
DIN ROMANIA
4881
Cristina Elena
GÖNCZI
Arhitect cu drept de semnătură



Executant: A.N.C.P.
ing. Moldovan Ovidiu Bogdan
Aut. seria CJ nr.184
Data: Octombrie 2020

Limita zonei studiate	■ ■ ■ ■ ■
Limita de proprietate	— X —
Cladiri existente propuse spre desfiintare	■
Circulatii auto pietonale existente	■ ■
Spatii verzi existente	■

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
48	588904.460	403937.806	0.410
46	588904.826	403937.622	4.678
43	588902.639	403933.487	15.381
42	588895.701	403919.760	5.387
28	588893.271	403914.952	11.408
27	588888.126	403904.770	54.189
21	588837.872	403925.042	29.997
18	588810.053	403936.263	27.441
13	588784.605	403946.529	14.433
7	588771.220	403951.928	9.152
1	588762.733	403955.352	9.224
6	588754.178	403958.802	4.295
32	588750.195	403960.409	17.192
31	5887505.053	403976.174	15.400
45	588763.196	403990.296	16.526
47	588770.428	404005.156	150.002

S(1Cc)=6430.55mp P=385.114m

Suprafața teren conform CF	6431.00	
	EXISTENT	
Categoria	(mp)	%
Suprafața construită	1847	28.7
Suprafața demolată	1847	28.7
Punct gospodăresc	0	0.0
Spații verzi	2507.00	38.9
Circulații pietonale	504.00	7.8
Circulații auto	1573.00	24.4
Parcări auto dale ecologice	0.00	0.0
Total	6431.00	100.0

Şef proiect	arh. Cristina Göncki
Proiectat	arh. Cristina Göncki
Desenat	arh. Cristina Göncki
Verificat	
Coordonator urbanism	arh. Urb. Laurențiu Komarom -Gheorghe
Verificat "A"	
Verificat "B,C,D,E,F"	

Proiectant general

studio aks

Str. Actorului, nr.24, 400441, Cluj-Napoca
CUI RO 18573841, J12/1278/06
RO88BTRL01301202251265XK, BT Cluj

1. Acest document este proprietatea firmei SC STUDIOAKS SRL si nu poate
 fi folosit, transmis sau reprodus - total sau partial - fara autorizarea expresa
 scrisa.Utilizarea sau trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat.
 Documentul este valabil numai in ceea ce priveste semnatura si stampila in original.A fost cre-
 cut cu licenta ARCHICAD nr.8-5679504.

categoria de importanta a constructiei
 grad de rezistenta la foc
 clasa de importanta a constructiei
 zona seismică de calcul

Beneficiar

Desființare construcții existente, construire hală de depozitare și producție medicală și imobil de birouri, amenajare exterioară
Str. Libertății nr. 37, Apahida, jud. Cluj

Titlu proiect

Kapamed International S.R.L.
str. Mureşului nr. 8B, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. Proiect:	09/2020
--------------	---------

Titlu planșă

**ANALIZA SITUAȚIEI
EXISTENTE**

Data	OCT. 2020	P.U.D.	Faz
Scara	1:500	U-01	Nr. Planș

MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN
2020.10.02 08:43
Sunt autorul acestui document
Digitally signed by: Stereografic 1970
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Mihai Konradi Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2020.10.22
15:24:01 +03'00'

Digitally signed
by Mihai Konrad
Date: 2020.10.22
15:24:01 +03'00'

intravilan
scara 1:500

Beneficiari:
Kapamed International SRL

Limita zone studiate	
Limita de proprietate	
Rețea de apă existentă	
Rețea de apă propusă	
Rețea de canalizare existentă	
Rețea de canalizare propusă	
Rețea de alimentare cu energie electrică existentă	
Rețea de alimentare cu energie electrică propusă	
Rețea de alimentare cu gaze naturale existentă	
Rețea de alimentare cu gaze naturale propusă	
Rețea Telekom existentă	
Rețea Telekom propusă	

Şef proiect	arh. Cristina Gînczi
Proiectat	arh. Cristina Gînczi
Desenat	arh. Cristina Gînczi
Verificat	
Coordonator urbanism	arh. Urb. Laurențiu Komaromi _Georgehe
Verificat "A"	
Verificat "B, C, D, E, F"	

Proiectant general

studio aks

Str. Actorului, nr.24, 400441, Cluj-Napoca,
CUI RO 18573841, J12/1278/06
RO88BTRL01301202251265XX, BT Cluj

© Acest document este proprietatea firmei SC STUDIOAKS SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus - total sau partial - fara autorizarea expresa si scrisa.Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnaturile si stampila in original.A fost creat cu licenta ARCHICAD nr.8-5679504.

categoria de importanță a construcției	C
grad de rezistență la foc	II
clasa de importanță a construcției	III
zona seismică de calcul	F

Beneficiar	
------------	--

Desființare construcții existente, construire hală de depozitare și producție medicală și imobil de birouri, amenajare exterioara
Str. Libertății nr. 37, Apahida, jud. Cluj

Titlu proiect	

Kapamed International S.R.L.
str. Mureşului nr. 8B, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Nr. Proiect:	09/2020
--------------	---------

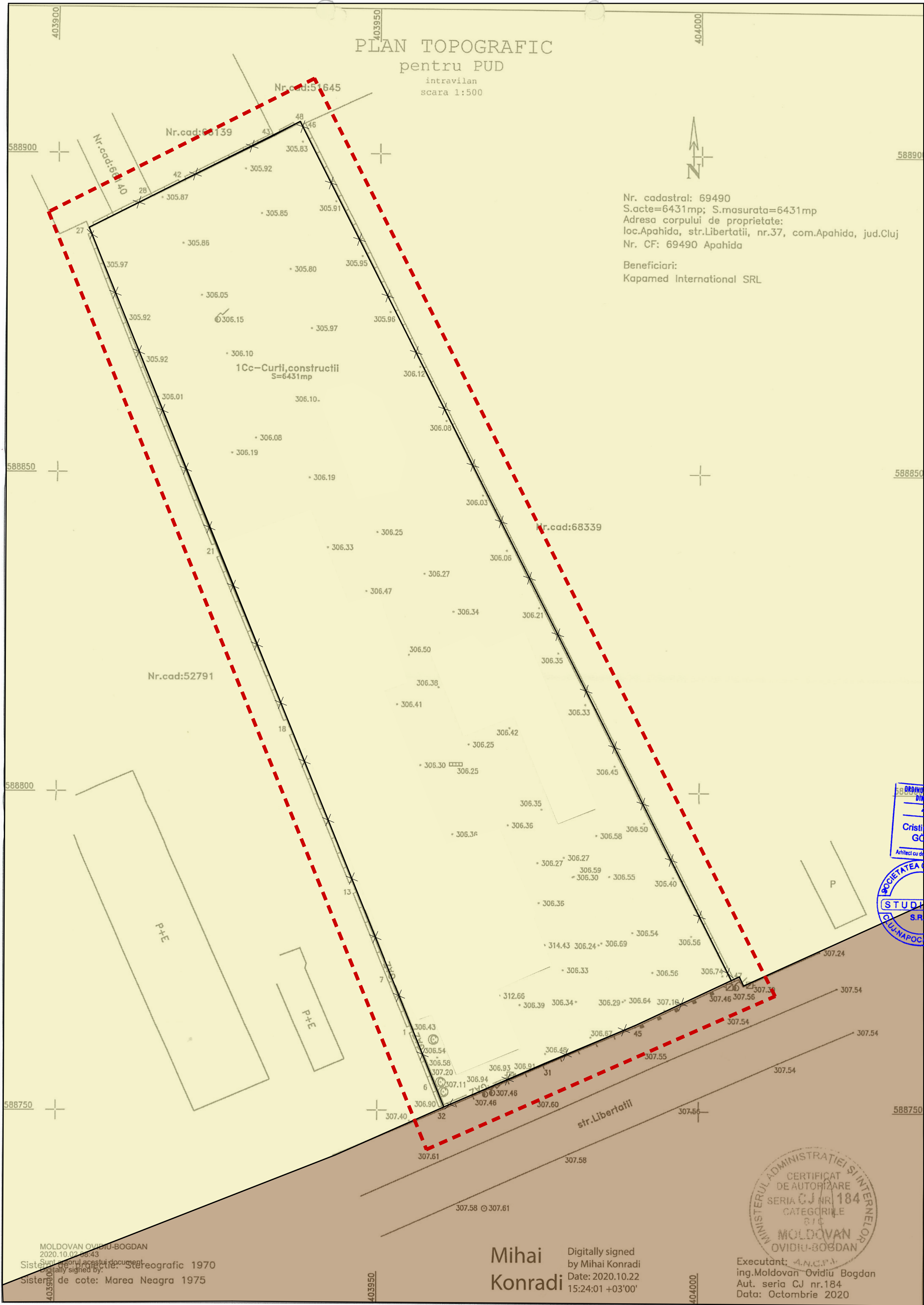
Titlu planșă	REGLEMENTĂRI EDILITARE
--------------	---

Data	OCT. 2020	P.U.D.	Faza
Scara	1:500	U-03	Nr. Planșă

MOLDOVAN OVIDIU-BOGDAN
2020.10.02 08:43
Sunt autorul acestui document
Digitally signed by:
Sistem de cote: Marea Neagra 1975

Mihai Konradi Digitally signed
by Mihai Konradi
Date: 2020.10.22
15:24:01 +03'00'

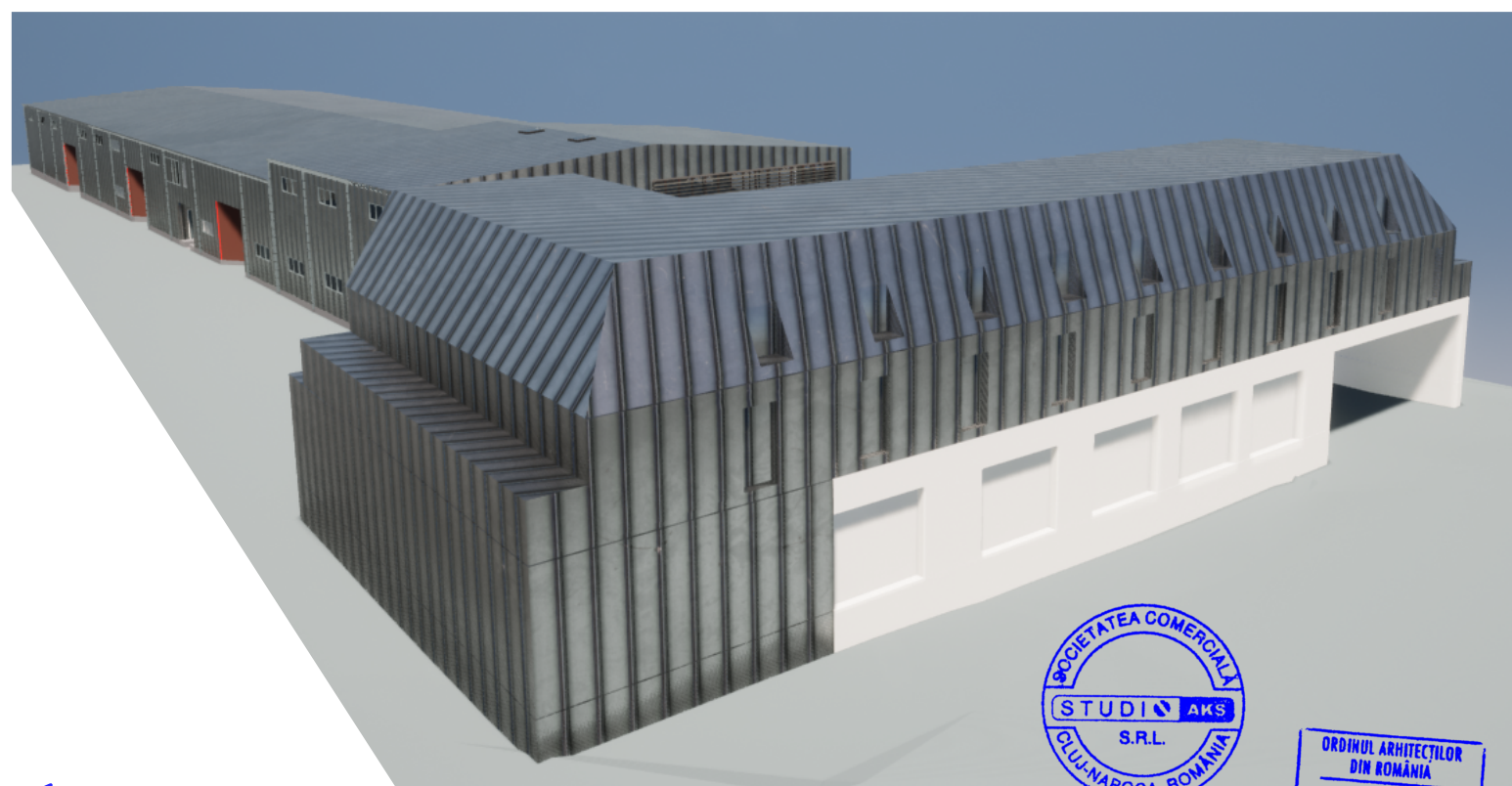
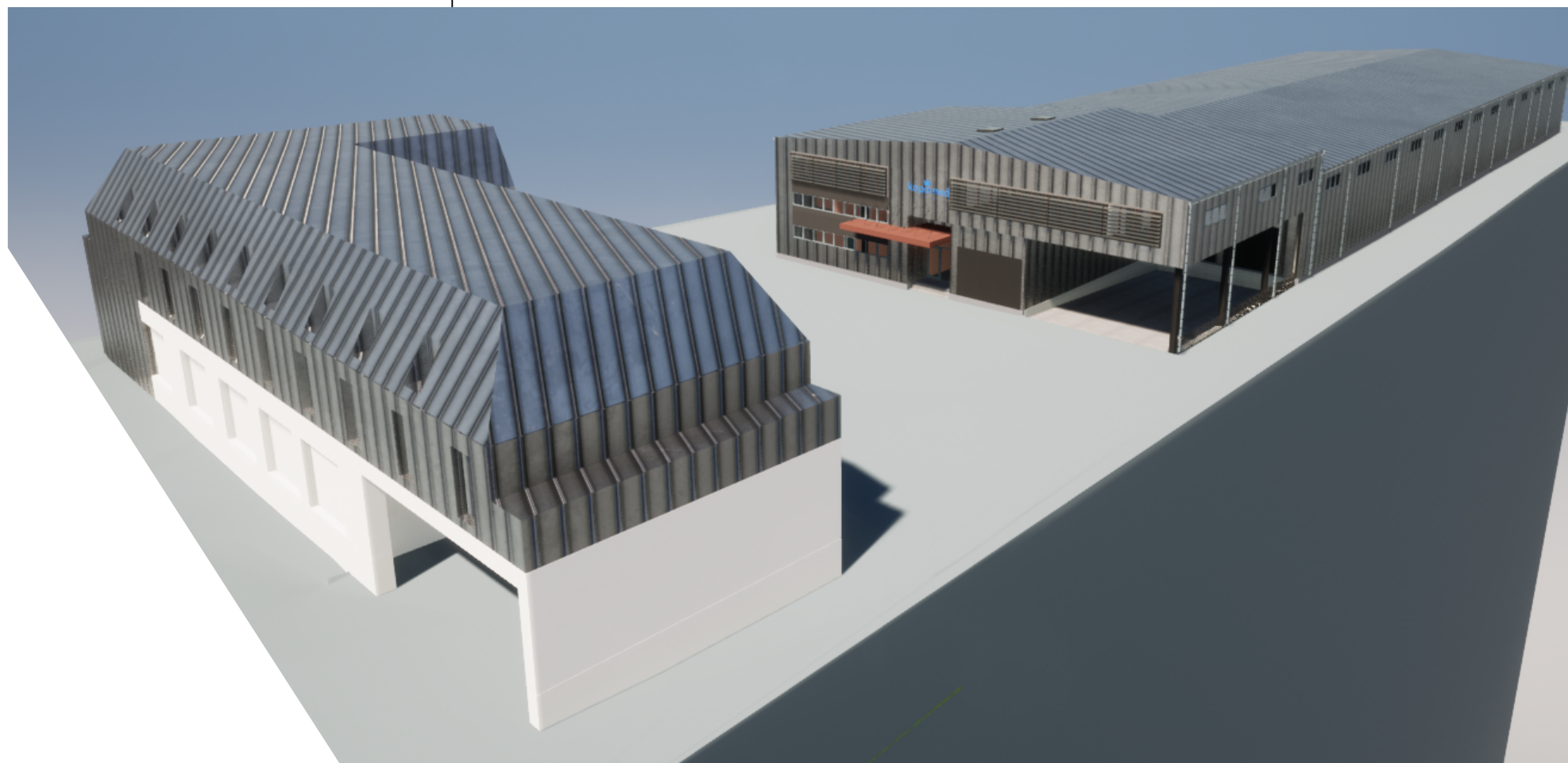
Executant: A.N.C.P.I.
ing.Moldovan Ovidiu Bogdan
Aut. seria CJ nr.184
Data: Octombrie 2020



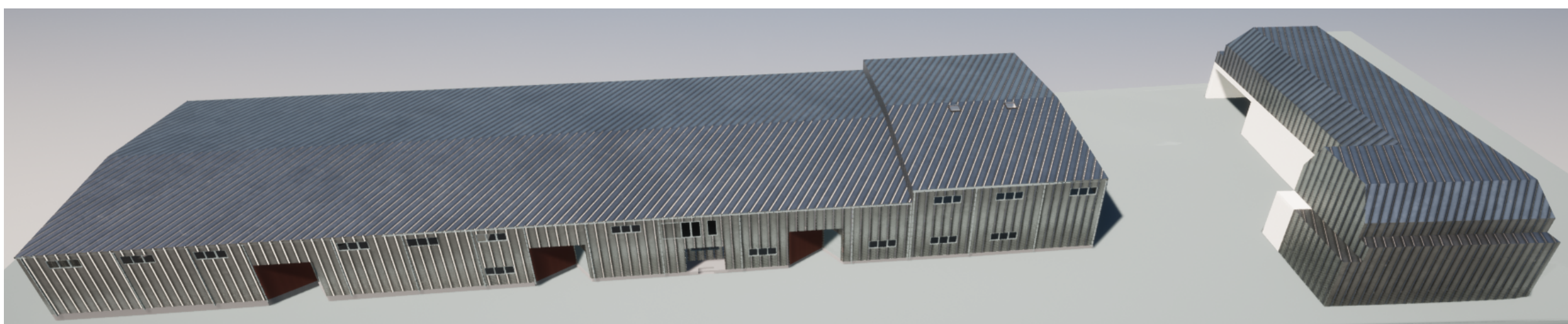
LEGENDA	
Limita zonei studiate	
Limita de proprietate	
Domeniu public al statului	
Teren proprietate privata	



Se proiectat	arh. Cristina Göncki
Proiectat	arh. Cristina Göncki
Desenat	arh. Cristina Göncki
Verificat	
Coordonator urbanism	arh. Urb. Laurențiu Komarom-Gheorghe
Verificat "A"	
Verificat "B,C,D,E,F"	
Proiectant general	studio aks Str. Actorului, nr. 24, 400441, Cluj-Napoca, CUI RO 18573841, J12/1278/06 RO88BTRL01301202251265XX, BT Cluj
Acest document este proprietatea firmei SC STUDIOAKS SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus - total sau partial - fara autorizarea expresa si scrisa. Utilizarea sa trebuie sa fie conform celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatura si stampila in original. A fost creat cu licenta ARCHICAD nr. 8-5678504.	
categorii de importanță a construcției	C
grad de rezistență la foc	II
clasa de importanță a construcției	III
zona seismică de calcul	F
Beneficiar	
Desființare construcții existente, construire hală de depozitare și producție medicală și imobil de birouri, amenajare exterioară Str. Libertății nr. 37, Apahida, jud. Cluj	
Titlu proiect	
Kapamed International S.R.L. str. Mureșului nr. 8B, Cluj-Napoca, jud. Cluj	
Nr. Proiect:	09/2020
Titlu planșă	REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR
Data	OCT. 2020
Scara	1:500
P.U.D.	Faza
U-04	Nr. Planșă



Şef proiect	arh. Cristina Gînczi
Proiectat	arh. Cristina Gînczi
Desenat	arh. Cristina Gînczi
Verificat	
Coordonator urbanism	arh. Urb. Laurenţiu Komarom -Gheorghe
Verificat "A"	
Verificat "B,C,D,E,F"	
Proiectant general	studio a ks
Str. Actorului, nr.24, 400441, Cluj-Napoca Cluj RO 18573841 J12/127804 RO88BTRL01301202251265XX BT Cluj	
© Acest document este proprietatea firmei SC STUDIOAKS SRL si nu poate fi folosit, transmis sau reprodus - total sau partial - fara autorizarea expresa scrisa Utilizatorului sau trebuie sa fie conform celui pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnatiile si stampila in original! A fost cru cu licenta ARCHICAD nr.8-5879501.	
categoria de importanta a constructiei grad de rezistenta la foc clasa de importanta a constructiei zona seismică de calcul	
Beneficiar	
Deşfiinţare construcţiilor existente, construire hală de depozitare şi producţie medicală şi imobil de birouri, amenajare exterioară Str. Libertăţii nr. 37, Apahida, jud. Cluj	
Titlu proiect	
Kapamed International S.R.L. str. Mureşului nr. 8B, Cluj-Napoca, jud. Cluj	
Nr. Proiect:	09/2020
Titlu planşă	
ILUSTRARE URBANISTICĂ	
Data	OCT. 2020
Scala	1:500
P.U.D.	U-05
Faza	Nr.



**Documentatie tehnica pentru receptia
suportului topografic al PUD**
Scara 1:500

**a imobilului cu nr.cad: 69490 din
loc.Apahida, str.Libertatii, nr.37,
com.Apahida, jud.Cluj**

Beneficiari:
Kapamed International SRL

Executant: Moldovan Ovidiu Bogdan
Aut.seria CJ nr.184



Calculul analitic al
suprafetei delimitate prin PUD

Parcela (1Cc)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
48	588904.460	403937.806	0.410
46	588904.826	403937.622	4.678
43	588902.639	403933.487	15.381
42	588895.701	403919.760	5.387
28	588893.271	403914.952	11.408
27	588888.126	403904.770	54.189
21	588837.872	403925.042	29.997
18	588810.053	403936.263	27.441
13	588784.605	403946.529	14.433
7	588771.220	403951.928	9.152
1	588762.733	403955.352	9.224
6	588754.178	403958.802	4.295
32	588750.195	403960.409	17.192
31	588757.053	403976.174	15.400
45	588763.196	403990.296	16.526
47	588770.428	404005.156	150.002
S(1Cc)=6430.55mp P=385.114m			



Intocmit: Moldovan Ovidiu Bogdan
aut. CJ nr. 184

