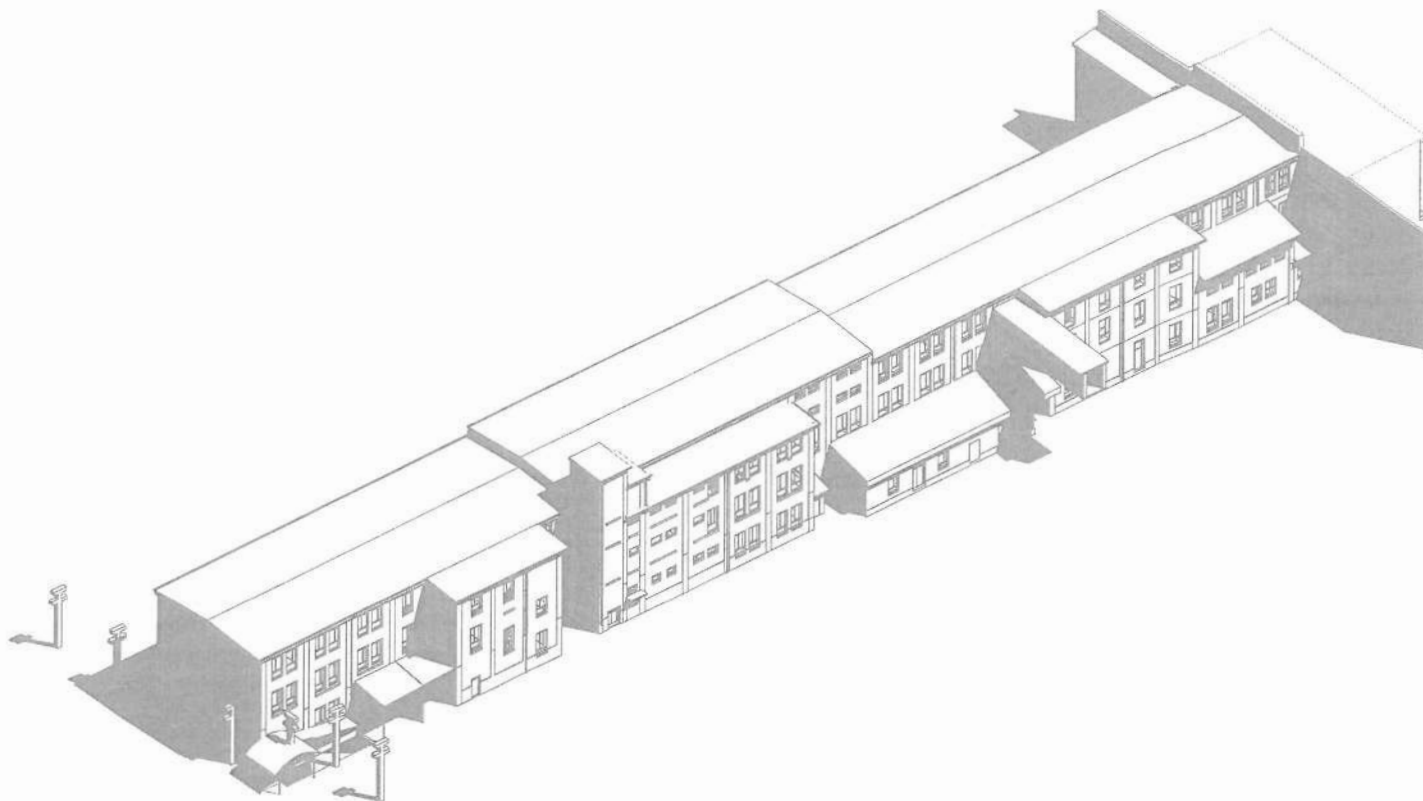




S.C. ATELIERCETREI S.R.L.

Investiția:	Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, refațadizare, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șantier
Amplasament:	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piața 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana
Beneficiar:	Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj și Fundația INNOCORE
Adresă beneficiar:	UAT Jud. Cluj: jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106 Fundația INNOCORE: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A
Proiect nr.	114/2026
Faza:	S.P.F. (Studiu de Prefezabilitate)
Poiectant general:	S.C. ATELIERCETREI S.R.L. mun. Cluj-Napoca, str. A. Einstein, nr. 15, ap. 4, jud. Cluj



FIȘA PROIECTULUI

S.P.F. (Studiu de Prefezabilitate)

Investiția:	Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, refațadizare, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șantier
Amplasament:	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piața 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana
Beneficiari:	Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj și Fundația INNOCORE
Adresă beneficiari:	UAT Jud. Cluj: jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106 Fundația INNOCORE: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A
Faza:	S.P.F. (Studiu de Prefezabilitate)
Poiectant general:	S.C. ATELIERCETREI S.R.L. mun. Cluj-Napoca, str. A. Einstein, nr. 15, ap. 4, jud. Cluj
Data:	Octombrie 2026

• • •



LISTĂ DE SEMNĂTURI

S.P.F. (Studiu de Prefezabilitate)

Șef proiect:

arh. Paul-Mihai MOLDOVAN



Proiectat arhitectură:

arh. Diana VERESS-CÂNȚA

Desenat arhitectură:

arh. Marina CAMINOC

Verificat:

arh. Anamaria MOLDOVAN



L.S.

• • •



BORDEROU

S.P.F. (Studiu de Prefezabilitate)

PIESE SCRISE

Planșa nr.	Denumire document
114/SPF/A/W/000	Eticheta proiectului
114/SPF/A/W/001	Fișa proiectului
114/SPF/A/W/002	Listă de semnături
114/SPF/A/W/003	Borderou
114/SPF/A/W/004	Memoriu

PIESE DESENATE

Planșa nr.	Denumire document	Scara
114/SPF/A/D/001	Plan de încadrare	1:2000
114/SPF/A/D/002	Plan de situație existent	1:500
114/SPF/A/D/003	Plan de situație propus	1:500
114/SPF/A/W/005	Prezentare soluții de principiu	-

Întocmit:

arh. Paul-Mihai MOLDOVAN



Octombrie 2026



• • •

sc ateliercetrei srl
str. Albert Einstein nr. 15, ap. 4, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.U.I. RO36129988 | J12/2109/20.05.2016 | IBAN: RO66BTRLRONCRT0346905001
office@ateliercetrei.com | www.ateliercetrei.com



STUDIU DE PREFEZABILITATE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII	3
1.1. Denumirea obiectivului de investiții	3
1.2. Ordonator principal de credite/investitor	3
1.3. Ordonator de credite secundar / terțiar, după caz	3
1.4. Beneficiarul investiției	3
1.5. Elaboratorul Temei de Proiectare	3
2. Situația existentă și necesitatea realizării obiectivului de investiții	5
2.1 Prezentarea contextului: politici, strategii, legislație și acorduri relevante, structuri instituționale și financiare	5
Încadrarea în politicile și strategiile de dezvoltare	5
Cadrul instituțional și acordul de parteneriat	5
Cadrul financiar și condițiile de operare	6
2.2 Analiza situației existente și identificarea deficiențelor	6
Capacitatea de cercetare și nivelul inovării	6
Discontinuități între cercetare, prototipare și aplicarea rezultatelor	7
Competențe și condiții de utilizare a tehnologiilor	7
Starea fondului construit și limitele utilizării actuale	7
2.3 Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității și dimensionării obiectivului de investiții	8
2.4 Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice	10
3. Identificarea și prezentarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice posibile pentru realizarea obiectivului de investiții	12
3.1 Particularități ale amplasamentului	12
a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafața terenului, dimensiuni în plan, regim juridic - natura proprietății sau titlul de proprietate, servituti, drept de preemțiune, zona de utilitate publică, informații/obligatii/constrangeri extrase din documentațiile de urbanism, după caz);	12
b) relații cu zone învecinate, accesuri existente și/sau cai de acces posibile;	13
c) orientări propuse față de punctele cardinale și față de punctele de interes naturale sau construite;	13
d) surse de poluare existente în zonă;	14

• • •



e) date climatice si particularitati de relief;	14
f) existenta unor:	15
g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiu geotehnic preliminar, cuprinzand:	15
3.2 Date tehnice si functionale ale obiectivului de investitii:	17
a) destinatie si functiuni;	17
b) caracteristici, parametri, nivel de echipare si de dotare, date tehnice specifice, preconizate;	19
c) durata minima de functionare apreciata corespunzator destinatiei/functiunilor propuse;	24
d) nevoi/solicitari functionale specific, dupa caz;	24
3.3 Aspecte sociale si de mediu	25
3.4. Aspecte institutionale si de implementare	27
3.5. Rezultatele preconizate	29
3.6. Costurile de investitie estimate prin raportare la obiective de investitii similare	31
3.7. Costurile de exploatare si intretinere estimate prin raportare la obiective de investitii similare	33
3.8. Analiza preliminara privind aspecte economice si financiare	35
4. Solutii fezabile pentru realizarea obiectivului de investitii	36
4.1. Propunerea unui numar limitat de scenarii/optiuni dintre cele identificate care vor fi analizate la faza de studiu de fezabilitate.	36
4.1.1. Scenariul 1 - Reconvertia corpului C1 cu arhiva concentrată la etajul 2	37
4.1.2. Scenariul 2 - Reconvertia corpului C1 cu arhiva distribuită în zona vestică pe trei niveluri și consolidarea structurii pentru preluarea sarcinilor noilor funcțiuni	38
4.1.3. Scenariul 3 - Reconvertia corpului C1 cu arhiva distribuită în zona vestică pe trei niveluri și adaptarea distribuției funcțiunilor la capacitatea structurală rezultată prin intervenții limitate asupra grinzilor	39
Elemente comune scenariilor reținute și rezultatul selecției	40
4.2. Identificarea surselor potențiale de finanțare a investiției publice: fonduri proprii, credite bancare, alocatii de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite	41
4.3. Concluzii	41
4.4. Recomandari privind dezvoltarea scenariilor/optiunilor tehnico-economice fezabile selectate pentru a fi studiate ulterior in cadrul studiului de fezabilitate:	42

• • •



1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTIVUL DE INVESTIȚII

1.1. Denumirea obiectivului de investiții

CENTRUL REGIONAL CLUJANA INNOVATION HUB - REABILITARE, REFAȚADIZARE, MODERNIZARE - CORP C1, AMENAJĂRI PEISAGERE ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER

1.2. Ordonator principal de credite/investitor

Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj prin Județul Cluj

în calitate de investitor, conform Acordului de parteneriat încheiat cu Fundația INNOCORE

Mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106, jud. Cluj

Telefon: +40 372 640 000

E-mail: infopublic@cjcluj.ro

1.3. Ordonator de credite secundar / terțiar, după caz

N/A

1.4. Beneficiarul investiției

Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj și Fundația INNOCORE
Fundația INNOCORE

Mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A, jud. Cluj

Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj prin Județul Cluj

Mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106, jud. Cluj

UAT Județul Cluj participă în calitate de proprietar al imobilelor și investitor, precum și de beneficiar al spațiilor destinate funcțiunilor proprii, inclusiv arhivei.

Fundația INNOCORE participă în calitate de lider al parteneriatului și beneficiar al spațiilor destinate activităților centrului de inovare. Pentru etapa de elaborare a prezentei teme și a studiilor de fundamentare contractate, Fundația INNOCORE are calitatea de achizitor al serviciilor de proiectare.

Tema de proiectare integrează cerințele ambilor parteneri și urmărește corelarea acestora într-un program comun de intervenție asupra clădirii și a spațiilor exterioare aferente. Delimitarea funcțiunilor, a spațiilor utilizate individual și în comun, precum și a responsabilităților privind realizarea și exploatarea investiției se va raporta la prevederile Acordului de parteneriat și la documentele aprobate în aplicarea acestuia.

1.5. Elaboratorul Temei de Proiectare

S.C. ATELIERCETREI S.R.L.

Mun. Cluj-Napoca, Str. Albert Einstein, nr. 15, ap. 4, jud. Cluj

Telefon: +40 745 256 526

• • •

sc ateliercetrei srl

str. Albert Einstein, nr. 15, ap. 4, Cluj-Napoca, jud. Cluj

C.U.I. RO36129988 | J12/2109/20.05.2016 | IBAN: RO66BTRLRONCRT0346905001

office@ateliercetrei.com | www.ateliercetrei.com



E-mail: office@ateliercetrei.com

Web: www.ateliercetrei.com

Documentația este elaborată în baza Contractului de servicii nr. 79 din 29.09.2026, încheiat cu Fundația INNOCORE.

Număr proiect: 114/2026
Faza: Studiu de fezabilitate (SPF)
Data: octombrie 2026

• • •

sc ateliercetrei srl
str. Albert Einstein, nr. 15, ap. 4, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.U.I. RO36129988 | J12/2109/20.05.2016 | IBAN: RO66BTRLRONCRT0346905001
office@ateliercetrei.com | www.ateliercetrei.com



2. SITUAȚIA EXISTENTĂ ȘI NECESITATEA REALIZĂRII OBIECTIVULUI DE INVESTIȚII

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

Investiția propusă urmărește dezvoltarea unei infrastructuri regionale de inovare prin consolidarea, reabilitarea și reconversia corpului C1 al fostei platforme industriale Clujana. Demersul asociază necesitatea îmbunătățirii accesului la cercetare aplicată, prototipare și tehnologii avansate cu reutilizarea unui fond construit existent și continuarea vocației productive a amplasamentului.

Încadrarea în politicile și strategiile de dezvoltare

La nivel european, proiectul se înscrie în Obiectivul de politică 1 al politicii de coeziune 2021–2027, privind o Europă mai competitivă și mai inteligentă. Regulamentul (UE) 2021/1058 stabilește, între obiectivele specifice ale Fondului european de dezvoltare regională, dezvoltarea capacităților de cercetare și inovare și adoptarea tehnologiilor avansate, precum și dezvoltarea competențelor pentru specializare inteligentă, tranziție industrială și antreprenoriat. Asocierea infrastructurii tehnologice cu activități de formare și colaborare răspunde acestor două direcții complementare.

La nivel regional, Programul Regional Nord-Vest 2021-2027 susține, prin Prioritatea 1: „O regiune competitivă prin inovare, digitalizare și întreprinderi dinamice”, dezvoltarea infrastructurilor și serviciilor de transfer tehnologic, inclusiv a celor de tip fab lab, makerspace, demo-lab și living lab. Proiectul urmărește materializarea acestei orientări prin reunirea capacităților de calcul, fabricație, prototipare și testare într-o infrastructură comună, accesibilă unor categorii diferite de utilizatori (ADR Nord-Vest, 2022).

Apelul PRNV/2026/114/1 „Clujana - Hub Regional de Inovare”, în versiunea pentru consultare a Ghidului solicitantului utilizată la elaborarea SPF, propune o intervenție integrată aferentă obiectivelor specifice RSO1.1 - dezvoltarea capacităților de cercetare și inovare și adoptarea tehnologiilor avansate - și RSO1.4 - dezvoltarea competențelor pentru specializare inteligentă, tranziție industrială și antreprenoriat. În acest cadru, echiparea centrului și activitățile de formare, mentorat și transfer tehnologic constituie componente ale aceluiași proiect.

Strategia de Specializare Inteligentă a Regiunii Nord-Vest 2021–2027 susține dezvoltarea ecosistemului regional de inovare și creșterea capacității de cercetare și de valorificare a rezultatelor acesteia. Direcțiile sale includ utilizarea comună a infrastructurilor, dezvoltarea serviciilor de transfer tehnologic și formarea resurselor umane. Programul hubului se corelează cu aceste direcții prin domeniile agroalimentar, biotehnologii și sănătate, tehnologii avansate de producție și digitalizare, susținute de electronică, robotică și inteligență artificială (ADR Nord-Vest, 2023).

Planul de Dezvoltare al Regiunii Nord-Vest 2021–2027 completează acest cadru prin orientarea către o economie bazată pe inovare și digitalizare și prin susținerea infrastructurilor care facilitează trecerea de la concept la prototip și aplicarea rezultatelor cercetării. La nivel național, proiectul se raportează la Strategia națională de cercetare, inovare și specializare inteligentă 2022–2027, indicată în documentarea Fundației ca reper pentru corelarea intervenției cu politicile de cercetare și inovare.

Cadrul instituțional și acordul de parteneriat

Fundația INNOCORE reprezintă structura destinată dezvoltării și operării infrastructurii de inovare. Fundația este o persoană juridică de drept privat, fără scop patrimonial, constituită pe durată nedeterminată, având ca fondator unic Agenția pentru Dezvoltare Regională Nord-Vest. Scopul său include sprijinirea inovării, cercetării, transferului tehnologic și antreprenoriatului regional, prin infrastructuri și servicii cu acces transparent și nediscriminatoriu.

• • •

sc ateliercetrei srl
str. Albert Einstein, nr. 15, ap. 4, Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.U.I. RO36129988 | J12/2109/20.05.2016 | IBAN: RO66BTRLRONCRT0346905001
office@ateliercetrei.com | www.ateliercetrei.com



Conducerea strategică este exercitată de Consiliul Director, iar coordonarea activității curente revine conducerii executive. Organizarea operațională va trebui să asigure atât administrarea infrastructurii, cât și competențele tehnice necesare utilizării echipamentelor, asistării beneficiarilor și dezvoltării serviciilor centrului.

Realizarea investiției se bazează pe acordul de parteneriat/asociere dintre Fundația INNOCORE, în calitate de lider, și UAT Județul Cluj, în calitate de partener și proprietar al imobilelor. Acordul stabilește cadrul depunerii cererii de finanțare, al realizării investiției și al folosinței spațiilor destinate hubului pentru o perioadă de 20 de ani, cu posibilitatea prelungirii în condițiile convenite.

Parteneriatul permite asocierea resursei imobiliare a Județului Cluj cu capacitatea Fundației de a dezvolta și opera infrastructura regională de inovare. Componenta de arhivă rămâne distinctă funcțional și administrativ, iar proiectarea va permite delimitarea spațiilor proprii și comune, a accesurilor, instalațiilor și responsabilităților de exploatare.

Cadrul financiar și condițiile de operare

Finanțarea investiției este avută în vedere prin asocierea sprijinului nerambursabil aferent Programului Regional Nord-Vest cu resursele proprii ale partenerilor. Acordul repartizează cheltuielile în raport cu folosința spațiilor: Fundației îi revin cele aferente hubului, Județului Cluj cele aferente spațiilor proprii, iar cheltuielile comune se distribuie potrivit criteriilor stabilite prin acord.

Ghidului solicitantului prescrie cheltuielile partenerului ca fiind neeligibile. Componenta aferentă Județului Cluj va fi, prin urmare, evidențiată distinct și susținută din bugetul propriu. Sursele și condițiile de finanțare a investiției sunt dezvoltate la subcapitolul 4.2.

Statutul Fundației prevede o contribuție anuală a fondatorului și posibilitatea atragerii fondurilor europene, a altor finanțări admise și a veniturilor din activități proprii. Existența acestor categorii de resurse constituie cadrul de finanțare al organizației; dimensionarea și asumarea lor pentru funcționarea centrului vor fi corelate cu planul de operaționalizare.

Modelul propus de Fundație urmărește desfășurarea preponderentă a activităților neeconomice și menținerea unui caracter auxiliar al utilizării economice. Încadrarea activităților, evidența distinctă a costurilor și veniturilor și monitorizarea utilizării infrastructurii vor fi stabilite prin analiza de ajutor de stat și prin regulile finanțării aplicabile. Caracterul fără scop patrimonial al Fundației nu determină, prin el însuși, caracterul neeconomic al tuturor serviciilor oferite.

Realizarea investiției va corela acest cadru strategic și instituțional cu regimul urbanistic al amplasamentului, condițiile de protejare a fondului construit și concluziile studiilor de specialitate. Reconversia corpului C1 reprezintă astfel suportul construit al unei infrastructuri regionale a cărei funcționare presupune echipamente, personal, servicii și mecanisme de colaborare dezvoltate împreună.

2.2 Analiza situației existente și identificarea deficiențelor

Necesitatea investiției rezultă din asocierea a două categorii de deficiențe: dificultățile de valorificare a capacității regionale de cercetare în activitatea întreprinderilor și situația unui fond construit industrial care necesită intervenții importante pentru a putea primi o nouă utilizare. Proiectul urmărește tratarea lor împreună, prin realizarea unei infrastructuri comune de inovare în corpul C1 al fostei platforme Clujana.

Capacitatea de cercetare și nivelul inovării

Regiunea Nord-Vest dispune de universități, organizații de cercetare și întreprinderi cu activități tehnologice, Cluj-Napoca având un rol important în concentrarea acestor resurse. Planul de Dezvoltare al Regiunii Nord-Vest evidențiază această polarizare și necesitatea intensificării cooperării dintre actorii regionali. Datele utilizate în

• • •



fundamentarea planului descriu contextul elaborării sale și nu reprezintă un inventar actualizat al capacităților disponibile în anul 2026 (ADR Nord-Vest, 2020).

Existența acestei baze de cercetare nu se reflectă în aceeași măsură în performanțele de inovare. European Innovation Scoreboard 2026 încadrează România în categoria inovatorilor emergenți, cu un indice sintetic de 41,8% din media Uniunii Europene. La nivel regional, Regional Innovation Scoreboard 2025 indică pentru Nord-Vest o performanță de 36,8% din media europeană aferentă acelei ediții. Aceste rezultate descriu niveluri teritoriale și ani de referință diferiți, dar evidențiază persistența decalajului de inovare (Comisia Europeană, 2025, 2026).

Profilul regional din 2025 arată valori reduse ale indicatorilor privind cercetarea-dezvoltarea în sectorul întreprinderilor, introducerea inovațiilor de produs în IMM-uri și colaborarea întreprinderilor inovatoare. Scorurile acestora reprezintă, respectiv, 26,0%, 13,1% și 9,9% din media europeană; ele sunt indici relativi de performanță, nu ponderi directe ale întreprinderilor din regiune.

Discontinuități între cercetare, prototipare și aplicarea rezultatelor

Programul Regional Nord-Vest identifică fragmentarea lanțului de inovare și insuficiența mecanismelor care leagă cercetarea de mediul economic. Deficiența privește atât accesul la infrastructură, cât și serviciile prin care o idee poate fi transformată într-un rezultat testat și utilizabil (ADR Nord-Vest, 2022).

Pentru întreprinderile mici și echipele aflate la începutul dezvoltării unui produs, achiziția și operarea individuală a echipamentelor specializate pot fi dificil de susținut. Costurile includ, pe lângă investiția inițială, personalul calificat, utilitățile, mentenanța, calibrarea și condițiile de instalare. Accesarea succesivă a unor furnizori diferiți pentru proiectare, calcul, fabricație și testare poate îngreuna coordonarea și prelungi ciclurile de dezvoltare.

Infrastructura propusă urmărește reducerea acestor discontinuități prin asocierea capacităților digitale cu ateliere și laboratoare în care soluțiile pot fi realizate și testate. Cererea concretă și categoriile de utilizatori sunt analizate separat la subcapitolul 2.3, pe baza documentelor și scrisorilor de interes disponibile.

Necesitatea proiectului nu presupune absența altor inițiative regionale. Există structuri care oferă sprijin pentru inovare și transformare digitală, inclusiv servicii de testare înainte investiției. Rolul hubului Clujana va fi dezvoltat în complementaritate cu acestea, prin configurația echipării, accesul comun și integrarea activităților de calcul, fabricație și laborator.

Competențe și condiții de utilizare a tehnologiilor

Accesul la echipamente trebuie însoțit de competențele necesare utilizării lor și de asistență tehnică. Strategia de Specializare Inteligentă a Regiunii Nord-Vest include dezvoltarea resurselor umane între direcțiile de intervenție, în relație cu nevoile domeniilor prioritare (ADR Nord-Vest, 2023).

În consecință, o dotare tehnologică amplă nu este suficientă pentru obținerea rezultatelor urmărite. Sunt necesare personal de specialitate, proceduri de acces și operare, instruirea utilizatorilor și programe de formare aplicată. Aceste componente permit utilizarea infrastructurii de către întreprinderi și echipe care nu dispun intern de toate competențele necesare.

Starea fondului construit și limitele utilizării actuale

Corpul C1 păstrează caracteristicile unei clădiri industriale cu dezvoltare longitudinală, tramă structurală regulată și spații ample. Aceste calități oferă posibilități de reconversie, însă configurația și starea sa actuală nu asigură condițiile necesare funcționării centrului de inovare și arhivei.

Expertiza tehnică A1, A3 nr. 1457/08.10.2026 încadrează clădirea în clasa de risc seismic RslI și stabilește necesitatea consolidării. Intervențiile propuse includ întărirea sistemului structural, lucrări asupra stâlpilor și planșelor și măsuri adaptate încărcărilor noilor funcțiuni. La subsol sunt semnalate degradări ale elementelor din beton armat și coroziunea armăturilor. Starea aparent relativ bună a unor zone nu înlocuiește verificarea capacității structurale.

• • •



Observațiile și documentațiile preliminare evidențiază umiditate ridicată la subsol, infiltrații locale și necesitatea reabilitării anvelopei. Tâmplăriile existente sunt neunitare și nu mai corespund configurației originale. Instalațiile și traseele aparente reflectă utilizările anterioare și nu constituie o infrastructură verificată pentru cerințele tehnologice, energetice și de siguranță ale noului program.

Organizarea accesurilor, circulațiilor și spațiilor trebuie adaptată pentru utilizatori cu regimuri diferite de acces, transportul echipamentelor și documentelor, evacuare și intervenție. Separarea hubului de arhivă necesită o delimitare funcțională și tehnică care să permită administrarea distinctă și repartizarea cheltuielilor proprii și comune.

Deficiență identificată	Consecință pentru utilizatori sau amplasament	Direcția de răspuns a investiției
Acces dificil la echipamente și servicii specializate	Costuri ridicate pentru dezvoltarea și testarea individuală a soluțiilor	Infrastructură partajată de calcul, prototipare, fabricație și laborator
Legături insuficiente între cercetare și întreprinderi	Valorificare limitată a rezultatelor și parcurs discontinuu de dezvoltare	Proiecte comune și servicii de sprijin pentru testare și transfer tehnologic
Nevoie de competențe aplicate	Capacitate limitată de adoptare și utilizare a tehnologiilor	Formare pe echipamente și asistență tehnică pentru utilizatori
Vulnerabilități structurale și degradări ale clădirii	Limitarea utilizării în siguranță și a introducerii noilor funcțiuni	Consolidare și remedierea degradărilor, pe baza expertizei
Anvelopă și instalații neadaptate programului	Condiții insuficiente pentru confort, controlul mediului și procese tehnologice	Reabilitarea anvelopei și refacerea instalațiilor
Configurație neadaptată utilizării de către cei doi parteneri	Dificultăți de acces, administrare și separare a fluxurilor	Organizarea distinctă a hubului și arhivei și definirea serviciilor

Investiția răspunde astfel unei nevoi de infrastructură și servicii, concomitent cu readucerea în uz a unei resurse construite existente. Rezultatele sale vor depinde de corelarea intervenției asupra clădirii cu echiparea, personalul și modelul de operare.

2.3 Analiza cererii de bunuri și servicii, inclusiv prognoze pe termen mediu și lung privind evoluția cererii, în scopul justificării necesității și dimensionării obiectivului de investiții

Cererea pentru infrastructura propusă este documentată preliminar prin materialele de fundamentare elaborate de Fundația INNOCORE și prin scrisorile de susținere și exprimare a interesului transmise de potențiali utilizatori și parteneri. Lotul analizat la elaborarea prezentei versiuni a studiului cuprinde peste 20 de scrisori, provenite de la întreprinderi, organizații de cercetare, structuri de sprijin antreprenorial, organizații educaționale și studențești. Acestea identifică nevoi de acces la infrastructură tehnologică partajată, servicii de prototipare și testare, capacitate de calcul pentru inteligență artificială, formare și colaborare.

Documentele evidențiază dificultatea unor organizații de a susține individual echipamentele, spațiile și competențele necesare dezvoltării și validării unor produse. Pentru întreprinderile mici, această limitare poate

• • •



împiedica realizarea primelor prototipuri. Pentru organizațiile cu activități de cercetare sau dezvoltare tehnologică deja constituite, externalizarea succesivă a operațiunilor de fabricație, testare și calcul poate prelungi ciclurile de dezvoltare și poate îngreuna coordonarea acestora.

O primă categorie de solicitări privește prototiparea fizică și validarea tehnică: imprimare și scanare 3D, prelucrare CNC, realizarea de carcase, piese, matrițe și montaje experimentale, electronică și plăci de circuit, metrologie și testare. În scrisoarea AROBS sunt descrise nevoi de prototipare și verificare a dispozitivelor și subansamblurilor, asociate cu accesul la calcul pentru dezvoltarea modelelor de inteligență artificială. TINS evidențiază nevoia de realizare a dispozitivelor și montajelor pentru cercetare, de testare metrologică și de procesare a semnalelor biomedicale. Aceste solicitări susțin asocierea dintre ateliere, laboratoare și infrastructura digitală în cadrul aceluiași centru.

O a doua categorie privește cercetarea aplicată și testarea în domeniul agroalimentar, al sănătății și al tehnologiilor conexe. Nutriento Technology identifică nevoi de analiză a compoziției alimentelor, de calcul pentru modele bazate pe date de sănătate și de spații pentru validare cu utilizatori. AgroTransilvania Cluster exprimă interes pentru cercetare, testare, prototipare și transfer tehnologic în beneficiul organizației și al membrilor săi. Aceste direcții justifică studiarea unor spații de laborator specializate, cu infrastructura tehnică și condițiile de utilizare corespunzătoare activităților care vor fi selectate.

Capacitatea de calcul pentru inteligență artificială reprezintă o resursă transversală a programului. Solicitățile vizează atât dezvoltarea și evaluarea modelelor, cât și utilizarea acestora în relație cu date proprii, procese industriale sau rezultate experimentale. Necesitatea unui mediu controlat de lucru apare în mai multe scrisori. În consecință, infrastructura de calcul trebuie concepută împreună cu regulile de acces, administrarea datelor și suportul tehnic necesar utilizatorilor, nu doar ca o dotare independentă.

Cererea include, de asemenea, spații și programe de formare, lucru colaborativ, întâlniri și prezentare. Aceste funcțiuni susțin accesul la infrastructura specializată, dezvoltarea competențelor și constituirea echipelor de proiect. Ele completează activitățile de cercetare și prototipare, fără a substitui componenta tehnologică a centrului.

Pentru dimensionarea obiectivului se vor distinge numărul organizațiilor deservite, numărul beneficiarilor pe perioade de raportare, numărul proiectelor și efectivul maxim simultan din clădire. Estimările declarate în scrisorile de interes au orizonturi și baze de raportare diferite și nu se însumează automat. Numărul membrilor organizațiilor sau al persoanelor din comunitățile reprezentate nu echivalează cu numărul utilizatorilor efectivi ai centrului, iar participarea la formare se poate suprapune cu utilizarea laboratoarelor și atelierelor. Dimensionarea spațiilor și a dotărilor va ține seama de frecvența și durata utilizării, de capacitatea echipamentelor, de cerințele activităților și de posibilitatea folosirii succesive a resurselor de către mai multe categorii de beneficiari.

Pe termen mediu, documentele de concept propun dezvoltarea treptată a utilizării infrastructurii, prin programe de formare, prime proiecte-pilot și extinderea colaborărilor. Evoluția preconizată presupune trecerea de la accesul inițial la echipamente și servicii către utilizări recurente, proiecte comune și activități de transfer tehnologic. Ritmul acestei evoluții va depinde de calendarul punerii în funcțiune, de constituirea echipei de operare și de atragerea utilizatorilor.

Pe termen lung, evoluția cererii va depinde de accesibilitatea serviciilor, costurile utilizării, disponibilitatea personalului specializat, performanța echipamentelor și continuitatea parteneriatelor. În stadiul actual nu este fundamentată o rată numerică de creștere a cererii. Organizarea flexibilă a spațiilor, utilizarea partajată a resurselor și posibilitatea modernizării dotărilor constituie răspunsuri de proiectare la variația în timp a nevoilor și a tehnologiilor. Estimările vor fi dezvoltate în corelare cu modelul de operare și cu analiza economică și financiară.

Scrisorile disponibile susțin existența unei cereri preliminare concrete și diversificate pentru infrastructura propusă. Ele nu constituie obligații financiare sau garanții de ocupare și nu demonstrează, prin ele însele,

• • •



sustenabilitatea economică a centrului. Justificarea dimensiunii investiției va rezulta din corelarea acestei cereri cu programul funcțional, capacitatea efectivă a echipamentelor, condițiile clădirii existente și resursele necesare exploatarei.

2.4 Obiective preconizate a fi atinse prin realizarea investiției publice

Obiectivul general al investiției este realizarea Centrului Regional Clujana Innovation Hub prin consolidarea, reabilitarea și reconversia corpului C1 al fostei platforme industriale Clujana, pentru dezvoltarea unei infrastructuri regionale de cercetare aplicată, prototipare, fabricație digitală, testare și transfer tehnologic, împreună cu amenajarea distinctă a componentei de arhivă a Județului Cluj.

Investiția urmărește îmbunătățirea accesului întreprinderilor și organizațiilor de cercetare la infrastructură și competențe, susținerea colaborării și valorificarea rezultatelor cercetării. Reutilizarea clădirii permite asocierea acestor obiective cu păstrarea patrimoniului industrial și cu introducerea unor activități productive contemporane în cadrul fostei platforme.

Obiectivele specifice și țintele de planificare sunt prezentate mai jos. Orizontul propus pentru finalizarea implementării este anul 2029, iar pentru dezvoltarea inițială a activității, perioada 2029 - 2031. Aceste repere vor fi corelate cu calendarul investiției și cu documentația de finanțare.

Obiectiv specific	Conținut	Țintă și termen de planificare
OS1. Realizarea infrastructurii construite și tehnologice	Consolidarea și reconversia corpului C1, reabilitarea anvelopei, refacerea instalațiilor și echiparea spațiilor hubului	Recepționarea lucrărilor și punerea în funcțiune a echipamentelor aferente celor 40 de grupaje funcționale preliminare, până la finalul anului 2029
OS2. Asigurarea accesului deschis la infrastructură	Acces transparent și nediscriminatoriu pentru IMM-uri, startup-uri, universități și organizații de cercetare, în condițiile regulamentului de utilizare	Regulament aprobat înaintea deschiderii; 80 de organizații distincte utilizatoare ale laboratoarelor și echipamentelor, în perioada 2029–2031
OS3. Susținerea cercetării aplicate și transferului tehnologic	Programe de formare aplicată pentru angajații întreprinderilor și ai entităților din ecosistemul de inovare	Până la finalul implementării: 400 de angajați care finalizează programe de formare și 150 de IMM-uri sprijinite pentru dezvoltarea competențelor; 1.000 de persoane formate în perioada 2029–2031, incluzând cele 400 de persoane prevăzute până la finalul implementării
OS4. Dezvoltarea competențelor tehnice și antreprenoriale	Limitarea utilizării în siguranță și a introducerii noilor funcțiuni	Consolidare și remedierea degradărilor, pe baza expertizei

• • •



OS5. Asigurarea funcționării sustenabile a centrului	Organizarea personalului, serviciilor, mentenanței și monitorizării utilizării; asigurarea resurselor pentru cheltuielile recurente	Atingerea unui grad anual de utilizare de 60% pentru fiecare laborator în anul 2031, calculat pe baza orelor de utilizare; asigurarea funcționării pe întreaga perioadă de durabilitate aplicabilă
OS6. Organizarea distinctă a arhivei și administrarea coordonată a clădirii	Amenajarea spațiilor de depozitare și lucru intern, cu acces controlat și delimitarea componentelor proprii și comune	Componentă de arhivă funcțională la finalizarea investiției, cu capacitatea verificată în DALI și cu reguli de administrare și repartizare a cheltuielilor stabilite între parteneri

Obiectivele de acces, colaborare și formare vor fi urmărite prin evidențe distincte. Ținta de 80 de organizații privește utilizarea laboratoarelor și echipamentelor, iar ținta de 150 de IMM-uri privește sprijinul pentru dezvoltarea competențelor. Categoriile pot cuprinde aceleași organizații, în funcție de activitățile la care participă, fără ca valorile să fie însumate pentru a determina numărul total de beneficiari unici.

Ținta de 1.000 de persoane formate în perioada 2029 - 2031 include cele 400 de persoane prevăzute până la finalul implementării. Monitorizarea va evidenția persoanele distincte care finalizează programele, evitând numărarea repetată a aceleiași persoane în cadrul aceleiași ținte.

Pentru indicatorul RCO101 vor fi contabilizate IMM-urile sprijinite pentru care cel puțin un angajat finalizează activitatea de dezvoltare a competențelor. Pentru indicatorul 12S17 vor fi contabilizați angajații din entitățile ecosistemului de inovare care finalizează programele, conform definițiilor și documentelor justificative prevăzute de finanțare.

Gradul de utilizare va fi măsurat anual pentru fiecare laborator, ca raport procentual între numărul de ore de utilizare efectivă și numărul de ore disponibile pentru utilizare. Ținta propusă este atingerea unui grad de utilizare de 60% pentru fiecare laborator în anul 2031. Capacitatea orară disponibilă va fi stabilită prin planul de operaționalizare, în funcție de programul laboratorului, personalul necesar și intervalele planificate pentru mentenanță și calibrare. Disponibilitatea permanentă a centrului nu presupune un program de funcționare continuă pentru fiecare laborator.

Fundația propune un model de funcționare predominant neeconomică, cu utilizare economică auxiliară. Obiectivul va fi transpus în reguli de acces, evidență și monitorizare, corelate cu analiza de ajutor de stat și cu condițiile finanțării. Limita de 20% avută în vedere de operator va fi aplicată numai în cadrul și cu metodologia corespunzătoare regimului juridic stabilit pentru infrastructură.

Păstrarea caracteristicilor arhitecturale semnificative, îmbunătățirea performanței energetice, accesibilitatea și amenajarea spațiilor exterioare constituie obiective transversale ale intervenției. Performanțele cuantificabile vor fi fundamentate prin proiectarea și evaluările de specialitate, în corelare cu scenariul selectat.

Realizarea investiției creează condițiile materiale pentru atingerea obiectivelor operaționale, însă utilizarea infrastructurii, dezvoltarea proiectelor și formarea depind și de organizarea serviciilor, personal și participarea utilizatorilor. Calendarul activităților va asigura timpul necesar îndeplinirii țăntelor de formare prevăzute până la finalul implementării, în corelare cu punerea în funcțiune a infrastructurii.

• • •



3. IDENTIFICAREA SI PREZENTAREA SCENARIILOR/OPTIUNILOR TEHNICO-ECONOMICE POSIBILE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII

3.1 Particularitati ale amplasamentului

a) descrierea amplasamentului (localizare - intravilan/extravilan, suprafata terenului, dimensiuni in plan, regim juridic - natura proprietatii sau titlul de proprietate, servituti, drept de preemtiune, zona de utilitate publica, informatii/obligatii/constrangeri extrase din documentatiile de urbanism, dupa caz);

Amplasamentul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, în incinta fostei platforme industriale Clujana, Piața 1 Mai nr. 4 - 5. Obiectivul investiției cuprinde corpul de construcție identificat cadastral prin nr. 254071-C1 și terenurile aferente înscrise în cărțile funciare nr. 254071 și nr. 253926 Cluj-Napoca.

Imobilul înscris în CF nr. 254071 cuprinde un teren în suprafață de 2.296 m², având categoria de folosință curți-construcții, și construcția 254071-C1, înscrisă în categoria construcțiilor industriale și edilitare, cu suprafața construită la sol de 2.085 m². Imobilul înscris în CF nr. 253926 cuprinde un teren în suprafață de 883 m², cu aceeași categorie de folosință, descris în evidențele cadastrale ca alei, spații verzi și platforme de depozitare. Suprafața totală a celor două terenuri este de 3.179 m². Suprafețele menționate sunt cele înscrise în documentația cadastrală și se disting de suprafețele rezultate din relevu și din configurarea soluțiilor propuse.

Corpul C1 este amplasat în interiorul incintei industriale, în spatele frontului construit către Piața 1 Mai. Clădirea existentă are o dezvoltare longitudinală de aproximativ 124 m, orientată aproximativ est - vest, și cuprinde un subsol parțial, parter și două etaje. Configurația terenurilor este neregulată, determinată de conturul construcției și de delimitările dintre imobilele fostei platforme. Parcela nr. 254071 este ocupată în cea mai mare parte de clădire, iar parcela nr. 253926 cuprinde suprafețe exterioare aferente acesteia. Contururile și dimensiunile segmentelor de limită sunt reprezentate în documentația cadastrală și în planul de situație.

Conform extraselor de carte funciară ambele imobile se află în proprietatea Județului Cluj, în cotă de 1/1, dreptul de proprietate fiind dobândit prin cumpărare, în baza contractului de vânzare-cumpărare nr. 14671/18.12.2018. În partea a III-a a celor două extrase nu sunt înscrise sarcini. Cadrul de colaborare pentru realizarea și funcționarea investiției este stabilit prin acordul de parteneriat/asociere dintre Fundația INNOCORE și Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Cluj.

Imobilul înscris în CF nr. 254090, inclus în acordul de parteneriat și analizat în etapa studiilor preliminare, nu face obiectul lucrărilor prevăzute prin prezentul studiu. Acesta aparține corpului de construcție care formează frontul către Piața 1 Mai și necesită o abordare unitară împreună cu acel corp. Relațiile sale fizice și funcționale cu imobilul 254071-C1 vor fi avute în vedere la coordonarea intervențiilor, fără extinderea perimetrului investiției asupra sa.

Amplasamentul este inclus în ZCP_RiM - Zonă construită protejată - Restructurarea zonelor cu caracter industrial - Zonă mixtă. RLU și Certificatul de urbanism nr. 1628/03.09.2026 precizează aplicarea Regulamentului Local de Urbanism aferent UTR Ei - Zonă de activități economice cu caracter industrial, în condițiile menținerii destinației actuale a teritoriilor industriale până la încheierea Contractului de Restructurare. Acest cadru se aplică împreună cu condițiile de protejare a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice ale amplasamentului.

Corpul C1 este încadrat prin PUG, RLU și certificatul de urbanism antemenționat în categoria 1A - clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice, care ar putea fi clasată ca monument istoric, cu precizarea că intervențiile se vor realiza în regim specific monumentelor istorice. Această încadrare constituie o condiționare pentru intervențiile asupra clădirii și pentru integrarea volumelor și infrastructurilor contemporane, fără a echivala cu atestarea unei clasări individuale ca monument istoric.

În ceea ce privește servituțile pentru obiective de utilitate publică, certificatul de urbanism menționează „nu este cazul”. Documentele consultate nu consemnează un drept de preemțiune specific pentru imobilele analizate. Absența sarcinilor înscrise în cărțile funciare ale amplasamentului nu clarifică, prin ea însăși, condițiile juridice de

• • •



utilizare a drumurilor de incintă sau de intervenție asupra rețelelor care traversează proprietăți învecinate; acestea se vor corela cu organizarea accesurilor și cu soluțiile de echipare edilitară.

Delimitarea cadastrală, suprafețele exterioare disponibile, relațiile cu fondul construit învecinat și regimul de protecție constituie date de bază pentru dezvoltarea soluțiilor. Încadrarea intervențiilor propuse, inclusiv a volumelor de la nivelul retras, va fi corelată cu reglementările urbanistice aplicabile și cu condițiile de avizare și autorizare.

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

Corpul C1 este situat în interiorul fostei platforme industriale Clujana, într-un ansamblu de construcții și circulații a căror organizare rezultă din dezvoltarea succesivă a incintei. Relația sa cu orașul este mediată de rețeaua de circulații interioare a platformei, clădirea fiind amplasată în spatele frontului construit către Piața 1 Mai.

Accesul curent, auto și pietonal, se realizează din strada Tăbăcarilor, prin drumul de incintă din partea nordică a platformei, continuând către sud pe drumul identificat prin nr. cadastral 345986, până în dreptul corpului 254071-C1. Acest traseu constituie legătura existentă cu rețeaua stradală publică și punctul de plecare pentru organizarea accesului viitorilor utilizatori, a aprovizionării și a intervenției.

La nord, dincolo de circulația longitudinală, se află corpurile identificate cadastral prin nr. 284120-C1 și nr. 284121-C1. La sud, dincolo de terenul aferent amenajărilor exterioare, se află corpul 336616-C2. Spre est, clădirea se raportează la drumul de incintă și la construcțiile situate dincolo de acesta, iar la vest se articulează cu imobilul 254090-C1, parte a frontului către Piața 1 Mai. Apropierea construcțiilor și utilizarea circulațiilor comune impun coordonarea intervenției cu funcționarea imobilelor învecinate.

Accesurile existente în clădire, dispuse în principal pe latura nordică, oferă posibilitatea organizării diferențiate a intrărilor. Configurarea propusă va corela accesul publicului, al personalului, al utilizatorilor laboratoarelor și atelierelor și al personalului arhivei cu traseele de aprovizionare, transport al echipamentelor și evacuare. Legăturile cu spațiile exterioare de pe latura sudică vor fi dezvoltate în limitele terenului aferent investiției, în relație cu activitățile interioare și amenajările peisagere.

Posibilitățile de staționare, încărcare-descărcare și parcare vor fi evaluate în raport cu programul funcțional, suprafețele disponibile și drepturile de utilizare a terenurilor. În această etapă nu se consideră asigurată utilizarea unor suprafețe din afara perimetrului investiției în lipsa unui temei documentat. Condițiile juridice și tehnice de folosire a drumurilor de incintă vor fi corelate cu soluția de acces, inclusiv în ceea ce privește gabaritele, continuitatea traseelor și eventualele amenajări necesare.

Organizarea șantierului va ține seama de aceleași relații de vecinătate, astfel încât lucrările, transporturile și depozitățile temporare să fie coordonate cu accesul și activitățile din celelalte imobile. Soluția va urmări funcționarea coerentă a centrului în cadrul incintei existente, prin claritatea intrărilor, separarea fluxurilor incompatibile și coordonarea circulațiilor comune.

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

Corpul C1 are axa longitudinală orientată aproximativ est - vest, cu fațadele lungi către nord și sud. Intervenția pornește de la această orientare a construcției existente, care constituie o condiție pentru distribuția funcțiunilor, iluminarea naturală și controlul însoririi spațiilor.

Fațada nordică se raportează la circulația interioară longitudinală și la corpurile industriale învecinate. Latura sudică se deschide către terenul aferent amenajărilor exterioare și către hala situată dincolo de acesta. Condițiile de iluminare și însorire sunt influențate atât de orientare, cât și de distanțele și înălțimile construcțiilor din vecinătate.

La vest, clădirea se articulează cu frontul construit către Piața 1 Mai, principalul reper urban al ansamblului. Extremitatea estică se raportează la drumul de incintă prin care se realizează accesul către obiectiv. La scara zonei,

• • •



valea Someșului Mic și infrastructura feroviară constituie repere ale dezvoltării fostei platforme industriale, fără ca amplasamentul să dispună de o deschidere directă către acestea.

Organizarea propusă va valorifica orientarea existentă prin corelarea cerințelor de lumină naturală și confort interior cu poziția spațiilor în clădire. Relația cu terenul de pe latura sudică oferă posibilitatea conectării unor activități interioare cu amenajările exterioare. Amplasarea echipamentelor și a eventualelor sisteme de producere a energiei din surse regenerabile la nivelul acoperișului va fi studiată în raport cu însorirea, umbrirea produsă de volumele existente și propuse și integrarea în imaginea ansamblului protejat.

d) surse de poluare existente in zona;

Amplasamentul face parte dintr-o incintă cu istoric industrial, în care circulația autovehiculelor, aprovizionarea și activitățile desfășurate în imobilele învecinate pot constitui surse de zgomot, pulberi și emisii atmosferice. Infrastructura feroviară situată la sudul platformei reprezintă, de asemenea, o sursă potențială de zgomot și vibrații. Documentațiile disponibile nu cuantifică nivelurile de expunere ale corpului C1 la aceste surse.

Documentațiile disponibile nu semnalează contaminări istorice ale solului sau ale componentelor construcției pe amplasamentul investiției. În eventualitatea identificării unor indicii de contaminare cu ocazia investigațiilor sau a lucrărilor, acestea vor fi evaluate punctual, pentru stabilirea măsurilor necesare.

Pentru obiectivul „Centrul Regional Clujana Innovation Hub -Reabilitare, refațadizare, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șantier”, Direcția Județeană de Mediu Cluj a emis Clasarea notificării nr. 1409/10.09.2026, prin care a stabilit că proiectul prezentat nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

În raport cu utilizările propuse, condiționările relevante sunt expunerea la zgomot și vibrații a spațiilor de lucru și a laboratoarelor, precum și poziționarea prizelor de aer față de circulațiile auto și eventualele surse locale de emisii. Aceste relații vor fi avute în vedere la dezvoltarea organizării funcționale și a soluțiilor de protecție acustică și ventilare.

e) date climatice si particularitati de relief;

Conform studiului geotehnic, amplasamentul se înscrie într-o zonă cu climat continental moderat. Datele climatice prezentate în studiu indică o temperatură medie anuală de aproximativ 8,2°C, o temperatură medie a lunii ianuarie de -3°C și a lunii iulie de +19°C. Precipitațiile medii anuale sunt de aproximativ 663 mm, în intervalul regional de 600 - 700 mm/an. Adâncimea de îngheț indicată pentru amplasament este de 0,90 m.

Aceste valori caracterizează contextul climatic general al amplasamentului. Parametrii de calcul pentru dimensionarea instalațiilor și evaluarea acțiunilor climatice asupra construcției vor fi stabiliți în cadrul proiectării de specialitate, potrivit reglementărilor tehnice aplicabile.

Din punct de vedere al reliefului, amplasamentul este situat pe terasa majoră a râului Someșul Mic și prezintă o configurație generală orizontală. Ridicarea topografică evidențiază diferențe locale de cotă între circulațiile de incintă, platformele exterioare, trotuare și accesurile în clădire, relevante pentru racordarea amenajărilor propuse la situația existentă.

Relieful general plan și suprafețele exterioare limitate impun corelarea cotelor și pantelor de amenajare pentru asigurarea accesibilității și a colectării și evacuării apelor meteorice. O atenție particulară va fi acordată zonelor din imediata vecinătate a clădirii și accesurilor către subsol, în raport cu umiditatea constatată la acest nivel, fără a atribui acesteia o cauză înaintea investigațiilor de specialitate. Condiționările privind riscurile naturale și regimul apelor sunt tratate la subpunctul g).

• • •



f) existența unor:

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

Amplasamentul este situat într-o incintă industrială echipată cu rețele edilitare. Pe fațadele corpului C1 și pe estacadele din vecinătate sunt prezente trasee aparente, inclusiv conducte de gaze naturale și cabluri electrice. Acestea se desfășoară pe o porțiune a laturii nordice și continuă în zona laturii estice, interferând cu fațadele și cu spațiile exterioare aferente intervenției.

Documentațiile disponibile nu constituie un inventar complet al rețelilor și nu stabilesc pentru toate traseele apartenența, starea de funcționare și imobilele deservite. Identificarea acestora va permite diferențierea instalațiilor proprii corpului C1 de rețelele care asigură alimentarea altor utilizatori ai incintei.

Intervenția are în vedere relocarea în subteran a rețelilor de distribuție pozate aparent pe fațade și pe estacadele aferente laturilor nordică și estică, în condițiile tehnice stabilite împreună cu deținătorii și operatorii acestora. Traseele care se păstrează vor fi protejate pe durata lucrărilor, iar relocările vor fi coordonate cu fundațiile, circulațiile și amenajările exterioare, cu menținerea continuității alimentării imobilelor deservite. Soluțiile de racordare și capacitățile disponibile vor fi corelate cu necesarul noului program.

- *posibile interferențe cu monumente istorice/de arhitectura sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condițiilor specifice în cazul existenței unor zone protejate;*

Amplasamentul face parte din zona construită protejată ZCP_RiM Clujana. Conform Certificatului de urbanism nr. 1628/03.09.2026, corpul C1 este încadrat în categoria 1A - clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice, care ar putea fi clasată ca monument istoric, intervențiile urmând să se realizeze în regim specific monumentelor istorice. Această încadrare reprezintă condiționarea principală de patrimoniu a investiției.

Relațiile cu celelalte corpuri ale fostei platforme industriale, inclusiv cu frontul construit către Piața 1 Mai, impun evaluarea intervenției în contextul ansamblului. Reabilitarea fațadelor, integrarea echipamentelor și a volumelor propuse la nivelul acoperișului vor fi corelate cu păstrarea caracteristicilor arhitecturale semnificative și cu percepția clădirii din spațiile învecinate. Studiul istoric prevăzut în etapa DALI va fundamenta identificarea valorilor și recomandările de intervenție, în vederea avizării în domeniul protejării patrimoniului construit.

Documentațiile disponibile nu semnalează un sit arheologic pe parcelele care fac obiectul investiției. Eventualele condiționări arheologice pentru lucrările care afectează terenul vor fi precizate în cadrul avizării de specialitate.

- *terenuri care aparțin unor instituții care fac parte din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională;*

Imobilele înscrise în CF nr. 254071 și nr. 253926 sunt proprietatea Județului Cluj. În perimetrul investiției și în vecinătatea imediată, documentațiile puse la dispoziție nu identifică terenuri aparținând unor instituții din sistemul de apărare, ordine publică și siguranță națională și nici condiționări specifice generate de asemenea obiective.

g) caracteristici geofizice ale terenului din amplasament - extras din studiu geotehnic preliminar, cuprinzând:

Caracterizarea terenului se bazează pe studiul geotehnic elaborat în septembrie 2026 de GEOGROUND SOLUTIONS SRL-D, prin ing. geolog Lucian Pop, și pe referatul de verificare la cerința Ag nr. 77/2026, întocmit de ing. Bujor C. Octavian. Informațiile sunt corelate cu expertiza tehnică A1, A3 nr. 1457/08.10.2026, elaborată de dr. ing. Zoltan Kiss, și cu restricțiile consemnate în Certificatul de urbanism nr. 1628/03.09.2026.

(i) *date privind zonarea seismică;*

Studiul geotehnic indică pentru amplasament valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,10g$ și perioada de control a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ s. Aceleași valori sunt utilizate în expertiza tehnică A1, A3.

• • •



Acești parametri caracterizează acțiunea seismică aferentă amplasamentului. Evaluarea vulnerabilității construcției și stabilirea intervențiilor necesare se fundamentează distinct prin expertiza tehnică, în raport cu alcătuirea și starea structurii existente și cu modificările propuse.

(ii) date preliminare asupra naturii terenului de fundare, inclusiv presiunea conventionala si nivelul maxim al apelor freatice;

Investigațiile au evidențiat umpluturi eterogene afânate, suprapuse unui strat natural de pietriș cu nisip îndesat. În forajul F1, umpluturile au fost interceptate între 0,00 și 2,40 m, iar pietrișul cu nisip îndesat între 2,40 și 4,00 m. Adâncimea stratului bun de fundare variază în funcție de grosimea umpluturilor, astfel încât succesiunea identificată în foraj nu poate fi extrapolată uniform întregului amplasament.

Sondajele asupra fundațiilor existente au identificat următoarele situații:

- la sondajul exterior S1, fundație din beton ciclopian, cu lățimea tălpii de 0,70 m și adâncimea de fundare de 2,50–2,70 m față de cota terenului amenajat;
- la sondajul S2, aferent unui stâlp interior, fundație din beton, cu lățimea tălpii de 1,85 m și adâncimea de fundare de 1,70 m față de cota pardoselii.

Ambele fundații investigate reazemă pe pietriș cu nisip îndesat și sunt descrise în studiul geotehnic ca fiind în stare bună. Adâncimile sunt raportate la reperele locale indicate în sondaje.

Pentru stratul de pietriș cu nisip, studiul stabilește o presiune convențională de bază de 550 kPa, corespunzătoare unei lățimi a fundației de 1,00 m și unei adâncimi de fundare de 2,00 m. Valoarea servește predimensionării, cu aplicarea corecțiilor corespunzătoare geometriei efective a fundațiilor. Sporirea încărcărilor prin reconversie și prin realizarea nivelului retras propus necesită verificarea capacității portante a terenului și a fundațiilor pentru configurația rezultată.

La data investigațiilor, apa subterană nu a fost interceptată până la adâncimea de 4,00 m.

(iii) date geologice generale;

Amplasamentul aparține Depresiunii Transilvaniei și este situat, potrivit studiului geotehnic, pe terasa majoră a Someșului Mic. Contextul geologic regional este caracterizat prin formațiuni sedimentare miocene, reprezentate prin argile, marne, nisipuri și intercalații de tufuri, acoperite de depozite cuaternare.

În zona investigată, stratificația superficială reflectă atât acumulările aluvionare asociate văii Someșului Mic, cât și transformările antropice ale incintei industriale. Investigațiile efectuate au caracterizat umpluturile și depozitele aluvionare grosiere până la adâncimea de 4,00 m.

(iv) date geotehnice obținute din: planuri cu amplasamentul forajelor, fise complexe cu rezultatele determinărilor de laborator, analiza apei subterane, raportul geotehnic cu recomandările pentru fundare și consolidări, harti de zonare geotehnica, arhive accesibile, dupa caz;

Investigațiile de teren, realizate la 21 septembrie 2026, au cuprins un foraj geotehnic F1 și o încercare de penetrare dinamică grea PDG1, ambele până la adâncimea de 4,00 m, precum și două sondaje pentru dezvelirea fundațiilor existente. Forajul și penetrarea au fost oprite la refuzul de avansare al utilajului.

Au fost prelevate două probe de pământ din categoria D, analizate în perioada 21 - 24 septembrie 2026 de laboratorul Geo Search SRL. Documentația cuprinde planul de amplasare a investigațiilor, fișele și rezultatele încercărilor, releveele sondajelor și recomandările privind fundarea. Parametrii geotehnici utilizați provin din determinări de laborator, interpretarea încercărilor de teren și estimări prin corelare cu terenuri similare.

Concluziile studiului, confirmate prin referatul de verificare, indică categoria geotehnică 1, cu un punctaj total de 8 puncte, pentru condițiile analizate. Necesitatea completării investigațiilor va fi corelată cu soluția de intervenție, în special dacă zona activă a fundațiilor sau lucrările propuse depășesc volumul de teren investigat.

• • •



(v) *incadrarea în zone de risc (cutremur, alunecări de teren, inundații) în conformitate cu reglementările tehnice în vigoare;*

Condițiile seismice ale amplasamentului sunt caracterizate prin parametri prezentați la subpunctul (i). La nivelul construcției, expertiza A1, A3 consemnează încadrarea în clasa de risc seismic Rs II și stabilește intervențiile necesare pentru atingerea clasei Rs IV după consolidare. Această evaluare privește comportarea clădirii și este distinctă de caracterizarea geotehnică a terenului.

Potrivit studiului geotehnic și referatului de verificare, amplasamentul se situează într-o zonă fără risc de alunecări de teren, având o configurație orizontală. Stabilitatea față de procesele de versant nu exclude necesitatea asigurării stabilității locale a săpăturilor realizate în cadrul intervenției.

Certificatul de urbanism nr. 1628/03.09.2026 consemnează situarea amplasamentului într-o zonă de hazard și risc la inundații. Această condiționare va fi avută în vedere la dezvoltarea soluțiilor pentru subsol, amenajările exterioare, evacuarea apelor și amplasarea echipamentelor sensibile. Documentele analizate nu precizează cote de inundabilitate sau adâncimi ale apei pentru amplasamentul investiției.

(vi) *caracteristici din punct de vedere hidrologic stabilite în baza studiilor existente, a documentarilor, cu indicarea surselor de informare enunțate bibliografic.*

Caracterizarea hidrologică și hidrogeologică se bazează pe studiul geotehnic din septembrie 2026, referatul de verificare nr. 77/2026 și Certificatul de urbanism nr. 1628/03.09.2026.

Poziționarea pe terasa Someșului Mic și prezența depozitelor aluvionare constituie contextul natural al amplasamentului. Studiul geotehnic menționează posibilitatea infiltrațiilor în stratul de pietriș cu nisip. Neinterceptarea apei subterane în momentul investigațiilor reprezintă o observație punctuală și nu exclude variații ulterioare sau acumulări locale de apă.

Umiditatea ridicată constatată în subsol va fi analizată în corelație cu starea hidroizolațiilor, rețelelor și sistemului de colectare și evacuare a apelor. Informațiile disponibile nu permit atribuirea acesteia unei singure cauze. Soluțiile de protecție împotriva umidității și gestionare a apelor vor fi fundamentate prin corelarea acestor constatări cu restricția privind inundabilitatea menționată în certificatul de urbanism.

3.2 Date tehnice si functionale ale obiectivului de investitii:

a) destinatie si functiuni;

Investiția propune reconversia corpului C1 al fostei platforme industriale Clujana pentru amenajarea Centrului Regional Clujana Innovation Hub și a spațiilor de arhivă aferente Consiliului Județean Cluj. Cele două componente vor funcționa în cadrul aceleiași clădiri, cu organizare, accesuri și fluxuri diferențiate, corelate cu infrastructura tehnică și cu cerințele de siguranță ale ansamblului.

Centrul de inovare este destinat cercetării aplicate, dezvoltării tehnologice, fabricației digitale, prototipării, testării și transferului tehnologic. Infrastructura sa va putea fi utilizată de întreprinderi, startup-uri, universități, institute de cercetare și alte organizații din ecosistemul regional, pentru dezvoltarea unor proiecte care asociază resursele digitale cu experimentarea și realizarea de prototipuri fizice.

Programul funcțional cuprinde:

- ateliere de fabricație și prototipare: prelucrare CNC, prelucrarea metalului, fabricație digitală, textile și print, completate de zone comune de fabricație, demonstrație și expoziție;
- laboratoare de robotică, electronică și sisteme integrate: robotică industrială, Internet of Things - IoT, electronică, fabricarea și asamblarea circuitelor imprimate - PCB, testare a compatibilității electromagnetice - EMC și aplicații MedTech;

• • •

sc ateliercetrei srl

str. Albert Einstein, nr. 15, ap. 4, Cluj-Napoca, jud. Cluj

C.U.I. RO36129988 | J12/2109/20.05.2016 | IBAN: RO66BTRLRONCRT0346905001

office@ateliercetrei.com | www.ateliercetrei.com



- spații de metrologie, caracterizare și testare: măsurători și control dimensional, analiza materialelor și ambalajelor, precum și activități de dezvoltare și testare asociate bateriilor;
- laboratoare și spații de procesare agroalimentară și biotehnologică: recepție și păstrare a materiilor prime, tratament termic, ambalare, analiză, chimie umedă, cromatografie, extracție, uscare, fermentație, cultură celulară, criobancă și decontaminare;
- laboratoare de biologie moleculară, analize și imagistică: extracție ADN/ARN, pregătirea reactivilor, amplificare și operațiuni post-PCR;
- infrastructură de calcul pentru inteligență artificială, simulare și prelucrarea datelor, care susține activitățile de cercetare, proiectare, experimentare și verificare;
- spații pentru colaborare, formare și prezentare: birouri, zone comune de lucru și training, săli de instruire, sală de conferințe și foaier.

Relația dintre aceste componente urmărește continuitatea dintre cercetare, proiectare, simulare, realizare și testare. Resursele de calcul și infrastructura fizică de fabricație vor putea fi utilizate complementar, în funcție de nevoile fiecărui proiect. Spațiile comune vor susține colaborarea dintre utilizatori și prezentarea activităților centrului, în relație cu laboratoarele și atelierelor specializate.

Organizarea funcțională va urmări o tranziție clară între spațiile de primire și cele cu acces controlat. Recepția, accesibilă direct din exterior, va constitui punctul de orientare și distribuție a utilizatorilor, în funcție de relația acestora cu centrul și de activitățile la care participă. Accesul către spațiile de lucru, laboratoare și ateliere va fi diferențiat potrivit cerințelor de siguranță, supraveghere și protecție a activităților desfășurate.

Distribuția pe verticală va ține cont de masa echipamentelor și materialelor, de încărcările transmise structurii și de frecvența operațiunilor de aprovizionare și manipulare. Se urmărește amplasarea cu prioritate la nivelurile inferioare a echipamentelor grele și a activităților cu cerințe logistice importante, în poziții verificate structural. Activitățile cu încărcări mai reduse vor putea ocupa nivelurile superioare, în funcție de compatibilitățile dintre spații și de necesarul de instalații.

Spațiile de coworking, birourile și celelalte funcțiuni care presupun prezența îndelungată a utilizatorilor vor valorifica zonele cu iluminare naturală favorabilă și condiții adecvate de confort, cu prioritate la nivelurile superioare. Relația lor cu zonele de formare, întâlnire și prezentare va permite utilizarea comună a resurselor, cu limitarea interferențelor generate de zgomotul, vibrațiile și fluxurile activităților tehnologice.

Componenta de arhivă este destinată depozitării documentelor și operațiunilor interne de evidență, manipulare, arhivare și dezarhivare, cu acces rezervat personalului autorizat. Organizarea sa va asigura separarea față de activitățile hubului, indiferent de distribuția pe niveluri analizată. Delimitarea spațiilor și a accesurilor, precum și posibilitatea identificării consumurilor și a cheltuielilor aferente vor susține administrarea distinctă a celor două componente.

Poziționarea arhivei va fi evaluată în raport cu încărcările de depozitare, intervențiile structurale necesare, transportul documentelor, condițiile de păstrare și securitatea la incendiu. Compararea opțiunilor va lua în considerare și utilizarea eficientă a spațiilor cu lumină naturală, delimitarea lucrărilor și repartizarea costurilor de realizare, exploatare și întreținere între parteneri.

Programul este completat de depozite, vestiare, grupuri sanitare, spații de serviciu, circulații și infrastructură tehnică. Amplasarea acestora, inclusiv utilizarea subsolului și a zonelor tehnice propuse la nivelul acoperișului, va fi corelată cu spațiile deservite, condițiile construcției și accesul pentru mentenanță. Amenajările exterioare vor susține primirea utilizatorilor, aprovizionarea, intervenția și utilizarea curentă a centrului.

• • •



Aceste funcțiuni și principii constituie baza comună a scenariilor analizate în prezentul studiu. Distribuțiile spațiale concrete și implicațiile lor tehnice, funcționale și economice vor fi comparate în capitolul 4, pentru fundamentarea opțiunilor recomandate spre dezvoltare în etapa DALI.

b) caracteristici, parametri, nivel de echipare și de dotare, date tehnice specifice, preconizate;

Investiția cuprinde consolidarea, reabilitarea, modernizarea și reconversia corpului C1, refacerea integrală a instalațiilor, introducerea dotărilor necesare funcționării centrului de inovare și arhivei, precum și amenajarea spațiilor exterioare aferente. Construcția existentă, cu subsol parțial, parter și două etaje, constituie suportul intervenției. La nivelul acoperișului sunt studiate adăugiri locale pentru integrarea infrastructurii tehnice și a unor spații complementare programului.

Caracteristicile prezentate definesc baza tehnică a investiției și soluțiile preliminare studiate în etapa SPF. Distribuția ilustrată în piesele desenate reprezintă una dintre configurațiile analizate; implicațiile variantelor de organizare funcțională și de intervenție vor fi comparate în capitolul 4, pentru fundamentarea opțiunilor recomandate spre dezvoltare în etapa DALI.

Organizarea funcțională și parametrii de suprafață

Organizarea spațiilor valorifică dezvoltarea longitudinală și trama structurală a clădirii. Atelierele și laboratoarele sunt asociate unor zone comune de lucru, demonstrație și prezentare, conectate prin circulația longitudinală denumită conceptual „Innovation Street”. Spațiile de primire asigură orientarea și distribuția controlată a utilizatorilor, în timp ce arhiva este organizată distinct față de activitățile hubului.

Distribuția pe verticală urmărește amplasarea cu prioritate la nivelurile inferioare a echipamentelor grele și a activităților cu cerințe logistice importante, în poziții verificate structural. Spațiile de lucru cu prezență îndelungată, birourile și zonele de colaborare vor valorifica iluminarea naturală și condițiile de confort oferite de nivelurile superioare. Aceste principii vor fi corelate cu separarea proceselor, alimentarea cu utilități și organizarea circulațiilor.

Conform centralizatoarelor de spații actualizate pentru etapa SPF, configurația preliminară ilustrată în planșe prezintă următoarele suprafețe:

BILANȚ SPAȚII INTERIOARE		
rezultat în urma studiului incipient de zonificare și compartimentare		
Nivel	Componente funcționale principale în configurația ilustrată	Suprafața spațiilor inventariate
Subsol parțial	Depozitare + spații tehnice	182,1
Parter	Primire, calcul AI, robotică industrială, metrologie, prelucrări, spații de procesare și analiză, zone comune de fabricație și expoziție, arhivă și spații de suport	1556,7
Etaj 1	Birouri, robotică, electronică și IoT, fabricare și asamblare PCB, testare EMC, MedTech, fabricație digitală, textile și print, laboratoare specializate, zone comune, arhivă și spații de suport	1417,2

• • •



BILANȚ SPAȚII INTERIOARE rezultat în urma studiului incipient de zonificare și compartimentare		
Etaj 2	Conferințe și foaier, birouri, formare și zone comune, laboratoare de biologie moleculară, analize și imagistică, arhivă și spații de suport	1554,1
Etaj retras	Spații pentru echipamente, acces și distribuție; în dezvoltarea conceptului, spații pentru evenimente și extinderea foaierului	303,9

Valorile reprezintă însumarea suprafețelor pozițiilor din centralizatoare și includ poziții aferente circulațiilor verticale și ascensoarelor. Totalul nu se asimilează suprafeței construite desfășurate; indicatorii de suprafață vor fi prezentați distinct, potrivit convențiilor de măsurare aplicabile.

În această configurație, spațiile desemnate explicit pentru arhivă însumează cca. 1.200 m². Valorile nu includ spațiile de suport și circulațiile aferente. Capacitatea de depozitare, exprimată în metri liniari de raft, va fi corelată cu sistemul de depozitare, încărcările transmise structurii și condițiile de securitate la incendiu.

Suprafețele constituie repere pentru configurația inventariată și vor fi actualizate în raport cu definitivarea golurilor în planșee, a spațiilor dezvoltate pe verticală și a utilizărilor nivelului retras. Variantele analizate vor fi prezentate pe aceeași bază de măsurare, astfel încât diferențele funcționale și economice să poată fi comparate.

Pentru evaluarea preliminară a funcționării se consideră un efectiv maxim simultan de 350 de persoane în ansamblul clădirii, majoritatea în spațiile hubului. Ocuparea arhivei este asociată personalului autorizat și operațiunilor interne. Distribuția efectivelor pe niveluri și încăperi va fi corelată cu organizarea funcțională și cu dimensionarea căilor de evacuare.

Caracteristici constructive și lucrări de consolidare

Sistemul structural existent este alcătuit din elemente de beton armat și pereți perimetrali din zidărie portantă. Expertiza tehnică A1, A3 stabilește intervențiile necesare realizării modificărilor propuse și atingerii clasei de risc seismic RslV după consolidare, în condițiile precizate în raport.

Cele două variante structurale prezentate prin expertiză au următorul pachet comun de lucrări:

- îndepărtarea finisajelor, hidroizolațiilor și pereților nestructurali prevăzuți pentru desfacere;
- introducerea unor pereți structurali din beton armat la toate nivelurile, în pozițiile indicate prin expertiză;
- cămășuirea stâlpilor la toate nivelurile;
- refacerea integrală a planșeului peste subsol;
- realizarea unor suprabetonări armate la fiecare nivel.

Varianta maximală include suplimentar consolidarea grinzilor de planșeu pentru preluarea încărcărilor corespunzătoare noilor funcțiuni și introducerea unor stâlpișori și centuri în zidăriile portante, la intersecții și în vecinătatea golurilor, conform soluției structurale.

Varianta minimală presupune reorganizarea funcțiunilor și a încărcărilor astfel încât consolidarea grinzilor de planșeu să nu mai fie necesară. Aplicabilitatea acestora depinde de posibilitatea acomodării programului și dotărilor în limitele capacităților structurale stabilite prin calcul, în special pentru arhivă și spațiile cu echipamente grele.

Pentru ambele variante sunt prevăzute remedierea degradărilor betonului, curățarea armăturilor corodate și completarea acestora unde pierderile de secțiune o impun, tratarea fisurilor și refacerea secțiunilor și suprafețelor

• • •



afectate. Golurile noi de dimensiuni mari în planșee necesită consolidări locale prin cadre înlocuitoare metalice sau din beton armat. Desfacerile vor fi etapizate, cu asigurarea stabilității pe durata execuției, potrivit proiectului de structură.

Elementele structurale vor primi protecțiile necesare îndeplinirii cerințelor de rezistență la foc, prin soluții corelate cu expertiza, strategia de securitate la incendiu și configurația arhitecturală.

Poziționarea arhivei, utilajelor, infrastructurii de calcul și echipamentelor de instalații va fi verificată în raport cu încărcările distribuite și concentrate, vibrațiile și condițiile de montaj, exploatare și înlocuire. Verificările vor cuprinde întregul traseu de transmitere a încărcărilor, inclusiv fundațiile și terenul de fundare.

Variantele structurale constituie date de fundamentare pentru scenariile investiției. Compararea acestora va urmări amplitudinea și costul lucrărilor, consecințele asupra programului funcțional și compatibilitatea cu valorile arhitecturale ale clădirii.

Expertiza a fost elaborată în condițiile unui acces parțial la elementele structurale, unele fiind mascate de finisaje, compartimentări și bunuri existente. Intervențiile vor fi verificate și, dacă este necesar, completate pe baza investigațiilor și a constatărilor rezultate după eliberarea spațiilor și realizarea desfacerilor. Golurile pentru spațiile dezvoltate pe verticală, adăugirile de la acoperiș și încărcările aferente utilizărilor acestora vor fi corelate explicit cu soluția structurală.

Intervenții arhitecturale asupra fațadelor și accesurilor

Intervențiile asupra anvelopei urmăresc păstrarea expresiei industriale și adaptarea clădirii la cerințele noului program. Soluțiile vor fi fundamentate prin cercetarea istorică, investigarea materialelor și corelarea cu lucrările de consolidare și de îmbunătățire a performanței energetice.

Se propune înlocuirea tencuielilor existente cu tencuieli compatibile cu zidăria portantă, din punct de vedere mecanic și al comportării la umiditate. Alcătuirea finisajelor, textura și cromatică vor fi stabilite în raport cu caracteristicile clădirii și cu rezultatele investigațiilor asupra finisajelor istorice.

Tâmplăriile existente vor fi înlocuite integral. Sunt studiate două opțiuni constructive: tâmplării din oțel sau din aluminiu, cu rupere de punte termică și vitraje termoizolante triple, cu pelicule cu emisivitate redusă - Low-E. Desenul, proporțiile și subdiviziunile vor urmări recuperarea expresiei tâmplăriilor originale, în măsura în care documentarea istorică permite identificarea acestora. Evaluarea opțiunilor va include expresia arhitecturală, performanțele tehnice, durabilitatea, întreținerea și costurile.

Pe fațada sudică, la parter, se propune coborârea parapetelor unor goluri existente și transformarea acestora în uși și uși-ferestre. Intervenția va facilita accesul către grădină și utilizarea complementară a spațiilor interioare și exterioare, păstrând ritmul traveilor. Noi accesuri sunt prevăzute și pe latura nordică, în relație cu organizarea funcțională și logistică.

Fațada estică va integra o suprafață vitrată amplă, asociată accesului principal. Aceasta va asigura vizibilitatea spațiului de primire și va include deschideri pentru introducerea echipamentelor și exponatelor de mari dimensiuni după punerea în funcțiune a centrului. Gabaritele vor fi corelate cu transportul unor prototipuri, inclusiv vehicule electrice, roboți și alte obiecte destinate demonstrațiilor și expozițiilor.

Transformări spațiale și adăugiri volumetrice

În configurația preliminară studiată, traveile aferente recepției și cafenelei sunt deschise local pe verticală prin desfacerăa unor porțiuni de planșeu. Spațiul de primire rezultat va permite perceperea structurii și a nivelurilor clădirii și va integra o scară deschisă pentru circulația curentă către etaje. Golurile, scara și relațiile dintre niveluri vor fi corelate cu consolidarea și cu strategia de securitate la incendiu.

• • •



În zona agrifood sunt avute în vedere deschideri locale în planșee pentru integrarea unor sisteme de sere verticale, dezvoltate pe întreaga înălțime a zonei deservite. Acestea vor susține activități de experimentare și demonstrație, cu asigurarea condițiilor de control al mediului interior și a instalațiilor specifice.

Componenta MedTech va fi organizată distinct, cu acces direct din exterior și dezvoltare pe verticală. Separarea funcțională va fi susținută prin circulații, control al accesului și instalații dedicate proceselor care impun această organizare, cu delimitarea legăturilor cu infrastructura comună.

Pe latura nordică se propune reducerea volumelor anexe în raport cu evoluția istorică a construcției și cu necesitățile noului program. Corpul parter care găzduiește centrala termică existentă este propus pentru desființare. Suprafața eliberată va fi utilizată pentru amenajarea unor locuri de parcare destinate echipei de operare, echipate cu puncte de încărcare pentru vehicule electrice, cu asigurarea circulațiilor și accesurilor necesare.

Volumele anexe păstrate vor fi prelungite local peste cota streșinii pentru integrarea echipamentelor tehnice, precum centrale de tratare a aerului și agregate de răcire. Gruparea acestora va urmări o compoziție arhitecturală coerentă, cu posibilitatea ventilării, atenuării zgomotului, accesului pentru mentenanță și înlocuirii echipamentelor.

Deasupra traveilor aferente recepției se propune un volum suplimentar destinat unei săli pentru evenimente private și extinderii foaierei sălii de evenimente de la etajul 2. Pentru acest volum și pentru volumele tehnice nordice, limita de înălțime urmărită prin concept este cota superioară actuală a casei liftului existent. Geometria și cotele finale vor fi corelate cu intervențiile asupra liftului și cu încadrarea urbanistică a soluției. Expertiza prevede reducerea înălțimii puțului existent cu aproximativ 1,00 m și refacerea planșeului aferent, intervenție care necesită coordonare cu această limită volumetrică.

Noile volume vor fi diferențiate fără echivoc de fondul construit istoric prin material, formă și tehnologie. Relația cu clădirea existentă va fi construită prin proporții, ritm și poziționare, păstrând lizibilitatea arhitecturii industriale. Volumul din zona accesului va putea integra ecranul LED prevăzut în programul de dotare pentru prezentarea și promovarea activităților centrului, cu studierea integrării în fațadă și a efectelor luminoase asupra vecinătăților.

La nivelul acoperișului se propune desfacerea straturilor existente până la placa de beton armat și refacerea sistemului de protecție termică, hidroizolație și evacuare a apelor. O parte a suprafeței va fi utilizată pentru panouri fotovoltaice. Pe suprafețele unde amplasarea acestora nu este posibilă, inclusiv din considerente de securitate la incendiu, se vor studia soluții de înverzire extensivă, compatibile cu aceleași cerințe, cu capacitatea portantă și cu întreținerea acoperișului.

Amenajările sudice vor susține relația dintre hub și grădină prin zone plantate și suprafețe pentru întâlnire, repaus și activități în exterior. Organizarea acestora va fi corelată cu accesibilitatea, intervenția, colectarea apelor meteorice și limitele investiției.

Nivelul de echipare și dotare tehnologică

Dotarea preliminară urmărește constituirea unor capacități complementare de proiectare, simulare, fabricație și verificare. Sunt avute în vedere echipamente pentru prelucrare CNC și metal, fabricație aditivă, robotică și automatizare, metrologie, electronică și circuite imprimate, testare electromagnetică, caracterizarea materialelor, procesare agroalimentară, bioprocese și analize de laborator.

Infrastructura de calcul pentru inteligență artificială include sisteme de procesare, stocare și comunicații, alimentare electrică protejată și răcire dedicată. Aceasta va susține simularea, prelucrarea datelor și dezvoltarea aplicațiilor, în relație cu experimentele și prototipurile realizate în laboratoare și ateliere.

Listele de echipamente constituie baza preliminară pentru verificarea gabaritelor, spațiilor de operare și mentenanță, accesului logistic și necesarului de utilități. Configurațiile finale vor fi corelate cu funcțiunile, capacitatea

• • •

sc ateliercetrei srl

str. Albert Einstein, nr. 15, ap. 4, Cluj-Napoca, jud. Cluj

C.U.I. RO36129988 | J12/2109/20.05.2016 | IBAN: RO66BTRLRONCRT0346905001

office@ateliercetrei.com | www.ateliercetrei.com



clădirii și bugetul investiției. Mobilierul de lucru, depozitarea specializată și dotările pentru formare, conferințe și prezentare completează infrastructura tehnologică.

Instalații și infrastructură tehnică

Instalațiile vor fi refăcute integral pentru asigurarea condițiilor de funcționare ale centrului și arhivei. Soluțiile preliminare urmăresc diferențierea consumatorilor, controlul condițiilor de mediu interior, continuitatea serviciilor esențiale și posibilitatea monitorizării consumurilor.

Instalațiile sanitare cuprind alimentarea cu apă, distribuția interioară, prepararea locală a apei calde, canalizarea menajeră și colectarea apelor pluviale și a condensului. Memoriul prevede stocare și pompare pentru continuitatea alimentării, precum și tratarea locală a unor evacuări, potrivit proceselor deservite. Amplasarea echipamentelor la subsol va fi corelată cu remedierea umidității și cu condiționările amplasamentului privind apa.

Încălzirea și răcirea spațiilor sunt propuse prin sisteme cu debit variabil de agent frigorific și recuperare de căldură, completate de ventilare mecanică prin centrale de tratare a aerului. Pentru configurația cu arhiva distribuită pe trei niveluri, lista preliminară include trei centrale pentru hub și trei pentru arhivă. Sunt prevăzute și surse pentru alimentarea bateriilor de încălzire și răcire ale centralelor. Configurația și capacitățile vor fi corelate cu zona funcțională, ocuparea și cerințele proceselor.

Infrastructura AI beneficiază de răcire dedicată la nivelul procesoarelor, cu două ansambluri de evacuare a căldurii, unități de distribuție și automatizare. Soluția urmărește continuitatea funcționării și utilizarea răcirii cu aer exterior atunci când condițiile permit. Sarcina termică și nivelul de redundanță vor fi confirmate pe baza configurației de calcul și a cerințelor furnizorilor.

Instalațiile electrice vor asigura alimentarea iluminatului, prizelor, echipamentelor tehnologice și receptoarelor de securitate. Lista preliminară include un grup electrogen de 850 kVA și două surse neîntreruptibile de 240 kVA și 50 kVA. Valorile vor fi verificate prin bilanțul consumatorilor, regimurile de simultaneitate și necesarul de continuitate. Aceste capacități nu reprezintă, prin ele însele, puterea solicitată prin bransament sau consumul anual al centrului.

Infrastructura de comunicații și securitate va include rețele de date, control al accesului, supraveghere video, detecție și alarmare. Sistemul de management al clădirii va permite monitorizarea și coordonarea instalațiilor, precum și urmărirea consumurilor, cu delimitarea celor aferente hubului, arhivei și serviciilor comune.

Pentru activitățile tehnologice sunt prevăzute distribuție de aer comprimat și alimentări specifice echipamentelor. Soluțiile locale sau centralizate pentru fluidele tehnologice vor fi stabilite în raport cu natura proceselor, condițiile de siguranță și necesarul efectiv. Ventilarea, extracțiile locale, controlul umidității și tratarea evacuărilor vor fi particularizate pentru laboratoare, sere și ateliere.

Instalațiile de securitate la incendiu vor cuprinde detectare, semnalizare și alarmare, stingere, evacuarea fumului și alimentarea de securitate a receptoarelor. Soluțiile vor fi corelate cu expertizele, strategia de incendiu, compartimentarea, golurile dintre niveluri și riscurile specifice dotărilor. Suprafețele și efectivele utilizate pentru dimensionare vor fi aliniate cu configurația arhitecturală actualizată.

Sunt avute în vedere producerea de energie electrică prin panouri fotovoltaice și alimentarea punctelor de încărcare pentru vehicule electrice. Capacitățile vor rezulta din suprafețele disponibile, condițiile tehnice de amplasare și bilanțul energetic.

Rețelele existente pe fațade și estacade vor fi inventariate și corelate cu propunerea de relocare în subteran, în condițiile stabilite cu deținătorii acestora. Capacitățile bransamentelor și eventualele lucrări de adaptare vor fi verificate în raport cu necesarul întregii investiții.

Ipoteza operațională preliminară este disponibilitatea centrului pentru utilizare permanentă, cu funcționarea echipamentelor în raport cu solicitările. Dimensionarea va distinge între consumatorii care necesită continuitate și cei

• • •



utilizați intermitent. Consumul anual și costurile de exploatare vor fi estimate pe baza gradului de ocupare și a duratelor efective de utilizare, fără a presupune funcționarea simultană și continuă a tuturor echipamentelor.

c) durata minima de functionare apreciata corespunzator destinatiei/functiunilor propuse;

Investiția este concepută pentru utilizare pe termen lung, prin consolidarea și reabilitarea construcției existente și adaptarea acesteia la funcțiunile de centru de inovare și arhivă. În acord cu tema de proiectare, se urmărește asigurarea unei durate de viață proiectate a structurii după intervenție de minimum 50 de ani, raportată la intervalul orientativ de 50 - 100 de ani prevăzut pentru structurile clădirilor și construcțiilor curente în CR 0-2012, secțiunea 2.3, tabelul 2.1.

Această durată constituie o cerință pentru dezvoltarea soluțiilor de intervenție. Îndeplinirea ei va fi fundamentată în etapa DALI și detaliată prin proiectul de structură, pe baza expertizei tehnice, a stării materialelor și elementelor păstrate și a lucrărilor de consolidare și protecție propuse. Documentațiile vor preciza condițiile de exploatare, întreținere și urmărire a comportării în timp necesare menținerii performanțelor construcției.

Perioada de 20 de ani stabilită prin acordul de parteneriat, cu posibilitatea prelungirii în condițiile acestuia, privește cadrul de utilizare convenit între parteneri și nu limitează durata de viață proiectată a construcției reabilite.

Pentru anvelopă, instalații, echipamente tehnologice, infrastructura de calcul, finisaje și dotări se vor stabili separat duratele estimate de utilizare, operațiunile de mentenanță și ciclurile de înlocuire. Organizarea spațiilor și a infrastructurii tehnice va permite întreținerea, înlocuirea componentelor și modernizarea echipamentelor cu limitarea întreruperilor de activitate și a intervențiilor asupra fondului construit valoros.

Duratele normale de funcționare utilizate pentru amortizarea mijloacelor fixe, potrivit catalogului aprobat prin H.G. nr. 2.139/2004, vor fi tratate distinct de durata de viață proiectată a structurii. Pentru evaluarea sustenabilității investiției, cheltuielile de exploatare și întreținere vor fi corelate cu necesarul de reparații și înlocuiri periodice, în funcție de intensitatea utilizării și de cerințele fiecărei componente.

d) nevoi/solicitari functionale specific, dupa caz;

Funcționarea centrului de inovare presupune utilizarea comună a infrastructurii de către categorii diferite de utilizatori și desfășurarea concomitentă a unor activități cu cerințe distincte. Organizarea va permite colaborarea dintre echipe, accesul la echipamente și adaptarea spațiilor la proiecte succesive, cu asigurarea condițiilor de siguranță și protejarea activităților specializate. Următoarele cerințe constituie repere comune pentru evaluarea scenariilor de organizare.

Acces și utilizare diferențiată. Recepția va asigura orientarea și distribuția utilizatorilor către spațiile centrului. Accesul vizitatorilor, participanților la formare și evenimente, echipelor rezidente și personalului tehnic va fi organizat în funcție de activități și de nivelul de autorizare necesar. Spațiile pentru evenimente și întâlniri vor putea funcționa fără deschiderea necontrolată a laboratoarelor, atelierelor și arhivei. Traseele și spațiile destinate utilizatorilor vor asigura accesibilitatea persoanelor cu mobilitate redusă.

Compatibilitatea activităților. Atelierele și laboratoarele vor fi organizate în raport cu zgomotul, vibrațiile, pulberile, degajările și condițiile de curățenie asociate proceselor. Activitățile sensibile, spațiile de birouri și formare și zonele de ședere îndelungată vor fi protejate față de interferențele tehnologice. Vecinătățile funcționale vor favoriza colaborarea și utilizarea comună a resurselor, păstrând separările necesare desfășurării proceselor.

Fluxuri tehnologice și logistice. Accesurile, circulațiile și mijloacele de transport vertical vor fi corelate cu dimensiunile și masa echipamentelor, materialelor și prototipurilor. Vor fi asigurate trasee pentru aprovizionare, instalare, mentenanță și înlocuire, inclusiv introducerea unor echipamente și exponate de mari dimensiuni după

• • •



punerea în funcțiune a centrului. Depozitarea materiilor prime, consumabilelor, produselor intermediare și deșeurilor va fi organizată în relație cu spațiile deservite, evitând interferențele cu fluxurile publicului.

Condiții specifice laboratoarelor și infrastructurii digitale. Spațiile agrifood, bio și MedTech vor necesita delimitarea etapelor de lucru și condiții de mediu adecvate proceselor și echipamentelor. Organizarea componentei MedTech va permite accesul distinct și separarea circuitelor proprii. Sistemele de sere verticale vor fi corelate cu cerințele de iluminare, umiditate, alimentare cu apă, drenaj și întreținere. Infrastructura de calcul va beneficia de acces controlat, alimentare protejată, răcire dedicată și condiții de intervenție tehnică adecvate continuității serviciilor.

Autonomia funcțională a arhivei. Arhiva va dispune de acces controlat și de circuite pentru primirea, evidența, manipularea și depozitarea documentelor, fără funcțiune de consultare publică. Organizarea sa va permite administrarea distinctă față de hub, indiferent de distribuția pe niveluri. Capacitatea de depozitare va fi corelată cu încărcările structurale, accesul la rafturi, transportul documentelor și condițiile de păstrare. Delimitarea spațiilor și instalațiilor va susține identificarea consumurilor și repartizarea cheltuielilor de exploatare și întreținere între parteneri.

Flexibilitate și continuitate în exploatare. Ipoteza de disponibilitate permanentă a centrului presupune posibilitatea utilizării independente a unor zone, cu acces controlat și funcționarea instalațiilor în raport cu ocuparea și solicitările efective. Echipamentele vor fi utilizate în funcție de necesități, iar consumatorii care impun continuitate vor fi identificați distinct. Compartimentările, distribuțiile de utilități și spațiile de mentenanță vor permite adaptarea dotărilor și desfășurarea lucrărilor de întreținere cu limitarea întreruperilor de activitate.

Aceste cerințe vor fi corelate cu capacitatea construcției, măsurile de consolidare și securitate la incendiu, precum și cu resursele necesare operării. Evaluarea scenariilor va urmări măsura în care fiecare configurație permite îndeplinirea lor și consecințele asupra investiției și exploatarei ulterioare.

3.3 Aspecte sociale și de mediu

Reconversia corpului C1 urmărește valorificarea unei resurse construite existente și crearea unei infrastructuri regionale pentru cercetare aplicată, prototipare, formare și colaborare. Aspectele sociale și de mediu sunt abordate în raport cu accesul la infrastructură, condițiile de utilizare, păstrarea patrimoniului industrial și consumul de resurse pe durata realizării și exploatarei investiției.

Egalitate de șanse, nediscriminare și accesibilitate

Proiectul va respecta principiile egalității de șanse și de tratament, potrivit O.G. nr. 137/2000 privind prevenirea și sancționarea tuturor formelor de discriminare și Legii nr. 202/2002 privind egalitatea de șanse și de tratament între femei și bărbați, cu modificările și completările ulterioare.

Accesul la infrastructură, servicii și activități de formare va fi organizat pe criterii transparente și nediscriminatorii. Condițiile specifice utilizării laboratoarelor și echipamentelor vor fi justificate prin cerințele de siguranță, instruire și operare. Organizarea centrului va urmări participarea unor categorii diverse de utilizatori și facilitarea colaborării dintre mediul antreprenorial, universități și cercetare.

Accesibilitatea va fi abordată în conformitate cu Legea nr. 448/2006 privind protecția și promovarea drepturilor persoanelor cu handicap și cu normativul NP 051-2012, aprobat prin Ordinul nr. 189/2013. Soluțiile vor integra trasee accesibile, circulații verticale adecvate, grupuri sanitare adaptate și sisteme clare de orientare și informare. Amenajarea spațiilor de lucru, formare și prezentare va urmări utilizarea acestora de către persoane cu nevoi diferite, în condiții de autonomie și siguranță.

Contribuția socială și relația cu orașul

Utilizarea comună a echipamentelor și spațiilor specializate poate reduce barierele de acces la cercetare aplicată și dezvoltare tehnologică pentru organizațiile care nu pot susține individual asemenea investiții. Activitățile de

• • •



formare și experimentare vor contribui la dezvoltarea competențelor și la transferul cunoștințelor către aplicații practice.

Spațiile pentru demonstrații, expoziții, întâlniri și evenimente, împreună cu amenajările exterioare, vor susține relația centrului cu un public mai larg. Păstrarea caracterului industrial al clădirii va asocia memoria locului cu noile activități productive și educaționale.

Rezultatele sociale vor fi corelate cu programul de operare și cu indicatorii stabiliți de parteneri. Scrisorile de susținere documentează interesul pentru infrastructură, fără a reprezenta, prin ele însele, angajamente de utilizare sau venituri garantate.

Performanță energetică și obiective nZEB

Performanța energetică va fi evaluată potrivit Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor și metodologiei Mc 001-2022, aprobate prin Ordinul nr. 16/2023, cu modificările și completările aplicabile. Pentru construcția existentă vor fi stabilite cerințele corespunzătoare renovării majore, în corelare cu protejarea valorilor arhitecturale și cu funcțiunile propuse.

Obiectivul proiectării este obținerea unei performanțe energetice ridicate și evaluarea posibilității atingerii nivelului nZEB pentru configurația rezultată. Ghidul RTC 4-2022, aprobat prin Ordinul nr. 2818/2022 pentru clădiri noi, poate constitui un reper metodologic pentru soluțiile compatibile cu intervenția, fără a înlocui cerințele specifice clădirilor existente.

În etapa DALI, auditul energetic și calculele de specialitate vor stabili:

- consumul specific anual de energie primară și limita aplicabilă funcțiunilor analizate;
- emisiile specifice anuale de gaze cu efect de seră asociate consumurilor energetice;
- contribuția surselor regenerabile și modalitatea de asigurare a acestora;
- performanțele anvelopei și sistemelor tehnice, precum și efectele variantelor de intervenție.

Ca obiectiv preliminar, se urmărește o contribuție a energiei din surse regenerabile de cel puțin 30% din energia aferentă serviciilor incluse în evaluarea performanței energetice, cu respectarea cerințelor legale aplicabile la data proiectării. Realizarea acestei contribuții va fi fundamentată prin calcul, ținând cont de suprafețele disponibile, soluțiile tehnice și condițiile de aprovizionare cu energie.

Se va analiza și posibilitatea obținerii unui consum de energie primară cu cel puțin 20% sub limita nZEB corespunzătoare încadrării clădirii. Această performanță constituie o țintă suplimentară de evaluat tehnic și economic, a cărei adoptare va fi corelată cu auditul energetic și cu cerințele finanțării.

Consumul infrastructurii AI și al echipamentelor tehnologice va fi evidențiat distinct și inclus în bilanțul general de exploatare. Încadrarea energetică a clădirii nu va fi confundată cu evaluarea întregului consum al activităților găzduite.

Măsurile studiate includ îmbunătățirea anvelopei, instalații eficiente, recuperarea de căldură, controlul pe zone, monitorizarea consumurilor și producerea de energie prin panouri fotovoltaice. Dimensionarea va utiliza regimuri explicite de ocupare și funcționare, diferențiind disponibilitatea permanentă a centrului de utilizarea efectivă a echipamentelor.

Amprenta de carbon și reutilizarea construcției existente

Păstrarea și reutilizarea structurii și a elementelor de anvelopă compatibile cu noul program pot evita o parte din emisiile asociate demolării și realizării unei construcții noi echivalente. Acest beneficiu reprezintă un argument pentru reconversie, care trebuie corelat cu amplexarea lucrărilor necesare aducerii clădirii la performanțele urmărite.

Evaluarea amprentei de carbon va distinge între emisiile asociate materialelor și lucrărilor de intervenție și cele rezultate din exploatare, întreținere și înlocuirea componentelor. Betonul și oțelul utilizate pentru consolidare, tâmplăriile, adăugirile volumetrice, instalațiile și echipamentele vor contribui la impactul investiției.

• • •



Compararea variantelor va urmări păstrarea elementelor existente care pot fi utilizate în siguranță, limitarea desfacilor, optimizarea consumului de materiale și alegerea unor soluții durabile și reparabile. Pentru fundamentarea cantitativă poate fi utilizată o analiză a ciclului de viață, cu limite și ipoteze comune scenariilor, inclusiv prin raportare la cadrul european Level(s).

Beneficiul reconversiei va fi exprimat ca reducere a emisiilor față de o situație de referință definită și justificată. În lipsa unei evaluări cantitative, proiectului nu i se atribuie neutralitate climatică sau amprentă de carbon negativă.

Utilizarea resurselor și gestionarea deșeurilor

Intervenția va urmări recuperarea materialelor reutilizabile, colectarea separată a deșeurilor și reducerea pierderilor de materiale în execuție. Soluțiile pentru compartimentări, echipare și distribuția instalațiilor vor favoriza adaptarea, întreținerea și înlocuirea componentelor, cu limitarea intervențiilor repetate asupra clădirii.

În exploatare, deșeurile din laboratoare și ateliere vor fi gestionate în funcție de natura lor, cu separarea fluxurilor care necesită condiții speciale. Procesele tehnologice vor fi corelate cu soluții adecvate de captare a degajărilor, ventilare, tratare a evacuărilor și depozitare temporară a consumabilelor și deșeurilor.

Situația reglementării de mediu și protecția amplasamentului

Pentru proiect a fost emisă de Direcția Județeană de Mediu Cluj Clasarea notificării nr. 1409 din 10.09.2026, prin care s-a stabilit că proiectul prezentat autorității nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului. Dezvoltarea soluțiilor și precizarea proceselor tehnologice vor fi corelate cu documentația care a stat la baza acestei decizii.

În etapa lucrărilor vor fi prevăzute măsuri pentru limitarea prafului, zgomotului și vibrațiilor, protejarea solului și rețelelor și menținerea accesurilor necesare funcționării vecinătăților. Documentațiile disponibile nu semnalează contaminări istorice pe amplasamentul investiției. În eventualitatea identificării unor indicii în timpul investigațiilor sau lucrărilor, acestea vor fi evaluate punctual.

Gestionarea apelor meteorice, protecția subsolului și amplasarea echipamentelor sensibile vor fi corelate cu umiditatea constatată și cu restricția privind hazardul și riscul la inundații consemnată în certificatul de urbanism. Zonele plantate și suprafețele de acoperiș înverzit vor fi studiate în raport cu capacitatea portantă, întreținerea și evacuarea apelor.

Echipamentele exterioare și cele amplasate pe acoperiș vor fi integrate cu limitarea zgomotului și vibrațiilor transmise vecinătăților. Pentru ecranul LED vor fi stabilite condiții de intensitate luminoasă și funcționare compatibile cu amplasamentul.

Aspectele sociale și de mediu vor participa la compararea scenariilor alături de fezabilitatea tehnică și costuri, urmărindu-se o soluție care valorifică fondul construit existent și poate fi exploatată eficient pe termen lung.

3.4. Aspecte instituționale și de implementare

Cadrul instituțional și responsabilitățile partenerilor

Investiția este pregătită în cadrul parteneriatului dintre Fundația INNOCORE, în calitate de lider de parteneriat, și Unitatea Administrativ-Teritorială Județul Cluj, în calitate de partener și proprietar al imobilelor. Acordul de parteneriat stabilește drepturile și obligațiile părților pentru pregătirea, realizarea și exploatarea investiției, în perspectiva solicitării finanțării prin Programul Regional Nord-Vest 2021–2027. Apelul concret și condițiile finanțării vor fi corelate cu documentația tehnico-economică înaintea depunerii cererii.

Fundația INNOCORE coordonează demersurile aferente infrastructurii de inovare și urmează să opereze spațiile și dotările destinate acesteia. UAT Județul Cluj participă la realizarea investiției în calitate de proprietar și beneficiar al spațiilor care rămân în utilizarea sa, inclusiv al componente de arhivă. Folosința spațiilor destinate

• • •



infrastructurii operate de Fundație este prevăzută pentru o perioadă de 20 de ani, cu posibilitatea prelungirii în condițiile acordului.

Perimetrul analizat prin prezentul SPF cuprinde corpul C1 și terenurile aferente identificate prin CF nr. 254071 și CF nr. 253926. Imobilul înscris în CF nr. 254090, inclus în parteneriat, rămâne în afara lucrărilor analizate prin prezentul studiu, intervenția asupra acestuia urmând să fie abordată în relație cu întregul corp de construcție din care face parte.

Potrivit acordului, achizițiile comune se organizează în asocieri, cu participarea reprezentanților ambelor părți și cu exercitarea de către lider a atribuțiilor pentru care este mandatat. Anterior inițierii procedurilor, partenerii vor stabili strategia de achiziții, responsabilitățile pentru documentațiile de atribuire, titularii contractelor și sursele de finanțare.

Delimitarea componentelor și repartizarea cheltuielilor

Documentația tehnico-economică va identifica spațiile utilizate de fiecare partener și părțile comune, precum și lucrările și dotările aferente. Această delimitare va permite urmărirea cheltuielilor în devizul general și în devizele pe obiecte, păstrând caracterul unitar al intervenției asupra structurii, anvelopei și infrastructurii tehnice.

Acordul prevede suportarea cheltuielilor aferente spațiilor destinate infrastructurii de inovare de către Fundația INNOCORE și a celor aferente spațiilor păstrate în utilizarea Județului Cluj de către acesta. Cheltuielile pentru părțile comune se repartizează potrivit mecanismului prevăzut în acord, proporțional cu suprafețele utile utilizate, cu stabilirea valorilor prin documentațiile și devizele etapelor următoare.

Organizarea funcțională și soluțiile de instalații vor susține această separare prin identificarea consumatorilor, posibilitatea contorizării și accesul distinct pentru exploatare și întreținere. Compararea scenariilor va lua în considerare și claritatea delimitării responsabilităților și costurilor între parteneri.

Etapele de implementare

Implementarea va urmări următoarea succesiune principală:

- finalizarea SPF și selectarea opțiunilor care vor fi dezvoltate în etapa DALI;
- elaborarea DALI, completarea studiilor și investigațiilor necesare, corelarea specialităților și fundamentarea indicatorilor tehnico-economici;
- aprobarea documentației și a indicatorilor de către părți, potrivit competențelor acestora, și corelarea investiției cu condițiile finanțării;
- obținerea avizelor, acordurilor și autorizației de construire, în succesiunea stabilită prin strategia de implementare;
- elaborarea și verificarea proiectului tehnic și a detaliilor de execuție;
- executarea lucrărilor de consolidare, reabilitare, modernizare și amenajare;
- livrarea și instalarea echipamentelor, probele, recepția și pregătirea personalului pentru operare.

Este avută în vedere, ca opțiune de contractare, asocierea proiectării tehnice cu execuția lucrărilor într-un contract de proiectare și execuție. Adoptarea acestei opțiuni și succesiunea documentațiilor și procedurilor vor fi stabilite prin strategia de achiziții, cu respectarea condițiilor acordului de parteneriat privind aprobarea documentațiilor și autorizarea lucrărilor.

Calendarul de implementare va fi stabilit de parteneri în raport cu etapele de proiectare și aprobare, strategia de achiziții, condițiile finanțării și complexitatea intervențiilor. Duratele pentru proiectare, execuție și echipare vor fi fundamentate prin corelarea lucrărilor de consolidare și reabilitare cu instalarea, testarea și punerea în funcțiune a infrastructurii tehnologice.

Achiziția și livrarea dotărilor tehnologice vor fi coordonate cu proiectarea instalațiilor și cu execuția construcției. Datele privind gabaritele, masele, puterile și condițiile de funcționare vor fi integrate înaintea definitivării elementelor de construcție și a distribuțiilor tehnice care le deservește.

• • •



Coordonarea, recepția și exploatarea

Pe durata proiectării și execuției va fi asigurată coordonarea arhitecturii, structurii, instalațiilor și tehnologiilor, inclusiv verificarea compatibilității dintre organizarea funcțională, încărcările structurale și măsurile de securitate la incendiu. Constatările rezultate după eliberarea spațiilor și desfacerea finisajelor vor fi analizate împreună cu expertul și proiectanții de specialitate, iar eventualele modificări vor fi reflectate în documentație și în estimarea costurilor.

Acordul atribuie UAT Județul Cluj calitatea de investitor pentru recepția construcției și prevede participarea Fundației INNOCORE la recepție. Cartea tehnică a construcției, completată cu intervențiile realizate, va fi predată proprietarului.

Anterior punerii în funcțiune vor fi stabilite organizarea operării, personalul necesar, regulile de acces, responsabilitățile pentru echipamente și procedurile de întreținere și intervenție. Fiecare partener va suporta cheltuielile aferente spațiilor utilizate și cota-parte din cheltuielile comune, potrivit acordului. Programul de funcționare și gradul estimat de utilizare vor fundamenta necesarul de personal, consumurile și cheltuielile de exploatare analizate în subcapitolele următoare.

3.5. Rezultatele preconizate

Realizarea investiției va avea ca rezultat reabilitarea, consolidarea și reconversia funcțională a corpului C1 din cadrul fostei platforme industriale Clujana, pentru găzduirea Centrului Regional Clujana Innovation Hub și a componentei de arhivă a Consiliului Județean Cluj. Intervenția va readuce în utilizare un fond construit industrial valoros, adaptându-l cerințelor de siguranță, accesibilitate și funcționare ale programului propus și păstrând caracteristicile arhitecturale care îi definesc identitatea.

Rezultatele fizice și funcționale preconizate cuprind:

- o clădire consolidată și reabilitată, cu anvelopa refăcută, instalații noi și spații adaptate activităților propuse;
- infrastructură de fabricație digitală, prototipare și testare, alcătuită din ateliere și spații de lucru dotate cu echipamente specializate;
- laboratoare pentru cercetare aplicată și dezvoltare tehnologică, cu condiții de acces, echipare și operare corespunzătoare activităților găzduite;
- infrastructură de calcul și inteligență artificială, corelată cu activitățile de modelare, simulare, analiză și dezvoltare experimentală;
- spații pentru colaborare, coworking, dezvoltare antreprenorială, formare, conferințe, demonstrații și prezentarea rezultatelor;
- o componentă de arhivă destinată depozitării documentelor și operațiunilor interne, organizată distinct față de hub, cu acces controlat și condiții specifice de păstrare și securitate;
- spații tehnice, administrative, logistice și de depozitare, precum și amenajări exterioare necesare accesului, aprovizionării, intervenției și utilizării curente a obiectivului.

Indicatori fizici preliminari ai rezultatelor investiției rezultați în urma studiului incipient de zonificare și compartimentare			
Indicator	U.M.	Valoare preliminară	Conținut / semnificație
Clădire existentă consolidată, reabilitată și reconvertită	corp	1	Corpul C1, destinat hubului și componentei de arhivă.

• • •



Indicatori fizici preliminari ai rezultatelor investiției
rezultați în urma studiului incipient de zonificare și compartimentare

Suprafața utilă aferentă hubului (eligibilă)	m ²	3536	Spații pentru activitățile centrului, împreună cu circulațiile și spațiile auxiliare și tehnice cuprinse în bilanț.
Suprafața utilă aferentă componentei de arhivă (eligibilă)	m ²	1860	Spații de depozitare a documentelor și spații aferente funcționării arhivei, în configurația distribuită pe trei niveluri, cu spații tehnice asociate.
Suprafața utilă aferentă componentei de arhivă (ne-eligibilă)	m ²	82	Spații de depozitare a documentelor și spații aferente funcționării arhivei, în configurația distribuită pe trei niveluri, cu spații tehnice asociate.
Suprafața utilă totală a celor două componente (eligibilă)	m ²	5396	Total rezultat din însumarea suprafețelor utile ale hubului și arhivei. (eligibil)
Suprafața utilă totală a celor două componente (eligibile și ne-eligibile)	m ²	5478	Total rezultat din însumarea suprafețelor utile ale hubului și arhivei. (eligibile+ne-eligibile)
Spațiu verde păstrat și amenajat (eligibil)	m ²	437	Componentă vegetală a amenajărilor exterioare, destinată îmbunătățirii microclimatului, susținerii biodiversității și menținerii suprafețelor permeabile.
Suprafețe minerale amenajate (eligibil)	m ²	754	Suprafețe exterioare aferente circulațiilor, accesurilor și utilizării spațiilor din jurul clădirii.
Suprafețe minerale amenajate (ne-eligibile)	m ²	62	Suprafețe exterioare aferente circulațiilor, accesurilor și utilizării spațiilor din jurul clădirii.
Suprafața totală a amenajărilor exterioare studiate (eligibile)	m ²	1191	Totalul spațiilor verzi și al suprafețelor minerale din bilanțul preliminar. (eligibile)
Suprafața totală a amenajărilor exterioare studiate (eligibile + ne-eligibile)	m ²	1253	Totalul spațiilor verzi și al suprafețelor minerale din bilanțul preliminar. (eligibile+ne-eligibile)
Efectiv maxim simultan considerat pentru dimensionare	pers.	350	Efectiv cumulat pentru hub și arhivă, cu utilizarea predominantă în cadrul hubului; distinct de numărul anual de beneficiari.

La nivelul activităților centrului, investiția va crea condițiile materiale pentru desfășurarea unui parcurs integrat de la formularea unei probleme și dezvoltarea unei soluții digitale până la realizarea, testarea și prezentarea

• • •



unui prototip. Asocierea infrastructurii de calcul cu laboratoarele și atelierele de fabricație va permite utilizarea complementară a resurselor și colaborarea între echipe cu competențe diferite.

Prin accesul la infrastructură și servicii specializate, centrul va putea susține startup-uri, IMM-uri, universități, organizații de cercetare și alte entități interesate de dezvoltare tehnologică. Scrisorile de interes și documentele de concept disponibile indică interesul pentru asemenea activități și constituie o bază pentru dezvoltarea programului de operare și a colaborărilor viitoare.

Rezultatele urmărite în etapa de operare includ realizarea de proiecte de cercetare aplicată și prototipare, testarea și validarea unor produse și soluții, dezvoltarea competențelor tehnologice și facilitarea transferului de cunoaștere între mediul academic și cel economic. Aceste rezultate vor depinde de organizarea serviciilor, disponibilitatea personalului specializat, condițiile de acces la echipamente și resursele alocate funcționării centrului.

Evaluarea lor va putea urmări numărul organizațiilor care utilizează infrastructura, proiectele sprijinite, prototipurile realizate și testate, colaborările dezvoltate și participarea la activitățile de formare. Valorile-țintă și perioadele de raportare vor fi stabilite în corelare cu obiectivele investiției, capacitatea de operare și, după caz, indicatorii solicitați prin finanțarea accesată. Efectivul maxim simultan utilizat pentru dimensionarea clădirii reprezintă un parametru de proiectare și nu echivalează cu numărul anual de beneficiari ai centrului.

Din perspectiva fondului construit și a relației cu orașul, investiția va contribui la păstrarea și reutilizarea patrimoniului industrial al platformei Clujana și la introducerea unor activități productive contemporane. Refacerea anvelopei și a instalațiilor va urmări îmbunătățirea performanței energetice și a condițiilor de utilizare, iar păstrarea și adaptarea construcției existente vor permite valorificarea resurselor materiale deja încorporate în aceasta. Performanțele energetice și efectele asupra emisiilor de carbon vor fi cuantificate prin evaluările de specialitate aferente dezvoltării soluției.

Păstrarea și amenajarea spațiului verde aferent clădirii vor susține rolul acestuia de „plămân verde” al hubului, cu o contribuție la calitatea mediului în ansamblul platformei Clujana. Conservarea vegetației existente valoroase și completarea acesteia cu plantații înalte, medii și joase vor favoriza umbrirea, moderarea temperaturilor locale, captarea dioxidului de carbon și producerea de oxigen prin fotosinteză. Diversitatea vegetației va oferi totodată hrană și adăpost pentru insecte polenizatoare, păsări și alte specii adaptate mediului urban.

Menținerea suprafețelor permeabile și integrarea unor amenajări pentru retenția temporară a apelor meteorice vor contribui la încetinirea scurgerii și la reducerea presiunii asupra sistemului de evacuare în timpul ploilor intense. Soluțiile de infiltrare și retenție vor fi corelate cu caracteristicile terenului și cu necesitatea protejării fundațiilor și a subsolului împotriva umidității. Spațiul verde va constitui astfel o componentă funcțională a reconversiei, asociind utilizarea în aer liber cu susținerea biodiversității și îmbunătățirea microclimatului local.

3.6. Costurile de investiție estimate prin raportare la obiective de investiții similare

Obiectivul propus asociază consolidarea și reconversia unei clădiri industriale existente cu amenajarea unei infrastructuri de cercetare aplicată, fabricație digitală, prototipare și calcul avansat, precum și a unei componente distincte de arhivă. Diversitatea funcțiunilor și ponderea echipamentelor specializate limitează relevanța unei comparații globale bazate exclusiv pe costul pe metru pătrat al unor clădiri cu funcțiuni curente.

Documentația disponibilă în această etapă nu include un obiectiv de referință pentru care să fie cunoscute costuri și caracteristici tehnice suficient de apropiate pentru o comparație directă a întregii investiții. În consecință, evaluarea financiară prezentată în SPF utilizează bugetul preliminar al proiectului, structurat pe capitole de cheltuieli, și estimările indicative aferente programului de echipare.

Expertiza tehnică, propunerile de arhitectură, memoriile de instalații și listele preliminare de echipamente definesc conținutul tehnic cu care urmează să fie corelate alocările bugetare. În stadiul actual, acestea nu sunt

• • •



susținute integral prin cantități detaliate de lucrări, oferte comerciale sau prețuri rezultate din proceduri de achiziție. Valorile au caracter estimativ și constituie un reper pentru dezvoltarea și evaluarea ulterioară a soluțiilor.

a) Costuri de investiție propus

Conform centralizării bugetare disponibile la elaborarea SPF, valoarea totală estimată este de **130.698.456,78 lei fără TVA**, respectiv **158.037.742,53 cu TVA**, cu următoarea structură:

Capitol de cheltuieli	Valoare fără TVA (lei)	Valoare cu TVA (lei)
1. Obținerea și amenajarea terenului	1.096.960,00 RON	1.327.321,60 RON
2. Asigurarea utilităților necesare obiectivului	500.000,00 RON	605.000,00 RON
3. Proiectare și asistență tehnică	3.880.215,00 RON	4.695.060,15 RON
4. Investiția de bază	120.374.193,22 RON	145.652.773,80 RON
5. Alte cheltuieli	4.247.088,56 RON	5.031.586,99 RON
6. Probe tehnologice și teste	100.000,00 RON	121.000,00 RON
7. Marja de buget și rezerva de implementare pentru ajustarea de preț	500.000,00 RON	605.000,00 RON
TOTAL GENERAL:	130.698.456,78 RON	158.037.742,53 RON
Din care construcții-montaj (C+M):	46.489.253,13 RON	56.251.996,28 RON

Structura investiției de bază

Alocarea preliminară pentru investiția de bază cuprinde lucrările de construcții și instalații, montajul și achiziția echipamentelor, dotările și activele necorporale:

Componentă	Valoare fără TVA (lei)
Construcții și instalații	42.194.360,00 RON
Montaj utilaje și echipamente tehnologice și funcționale	2.497.933,13 RON
Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care necesită montaj	52.936.971,29 RON
Utilaje, echipamente tehnologice și funcționale care nu necesită montaj și echipamente de transport	14.233.944,72 RON
Dotări, inclusiv echipamente FABLAB și mobilier	7.561.030,81 RON
Active necorporale	949.953,27 RON
Total investiție de bază:	120.374.193,22 RON

• • •



Programul preliminar de echipare elaborat pentru hub detaliază principalele domenii tehnologice, grupajele de echipamente și infrastructura de calcul. Acesta permite explicarea ponderii dotărilor în buget și identificarea cerințelor pe care echiparea le generează asupra clădirii și instalațiilor. Estimările din prezentarea tehnologică sunt repere pentru detalierea alocărilor din deviz și nu se adaugă valorii totale prezentate mai sus.

Corelarea bugetului va urmări delimitarea dintre instalațiile generale ale clădirii, utilitățile de proces și componentele furnizate împreună cu echipamentele, precum și includerea transportului, montajului, integrării și punerii în funcțiune, după caz. Cheltuielile de exploatare curentă vor fi evidențiate distinct în analiza costurilor de operare.

În etapa DALI, estimarea va fi detaliată în raport cu soluțiile de consolidare, lucrările de reabilitare și extindere, dimensionarea instalațiilor și configurația echipării. Verificarea valorilor va utiliza cantități estimate de lucrări, informații de preț și, în măsura disponibilității unor date comparabile, costuri aferente unor componente similare de investiții. Diferențele de cost dintre scenariile analizate vor fi evidențiate în raport cu modificările efective ale lucrărilor și dotărilor.

b) Costurile unor investiții similare realizate

Pentru utilizarea costurilor unor investiții realizate ca repere comparative, este necesară cunoașterea conținutului acestora: natura și amploarea lucrărilor, suprafețele de referință, echipamentele incluse, anul prețurilor și tratamentul TVA. Datele disponibile la elaborarea prezentului studiu nu permit alcătuirea unei comparații omogene pe aceste criterii; în consecință, nu sunt preluate valori globale sau costuri unitare din alte proiecte.

Raportarea la investiții realizate va urmări, pe măsura disponibilității unor date verificabile, componente comparabile: consolidarea și reabilitarea clădirilor existente, amenajarea laboratoarelor și atelierelor, infrastructura de calcul și spațiile de arhivare. Aceste repere vor servi la verificarea plauzibilității alocărilor prezentate la punctul a), cu explicitarea diferențelor tehnice și a ajustărilor necesare.

3.7. Costurile de exploatare și întreținere estimate prin raportare la obiective de investiții similare

Costurile de exploatare și întreținere ale obiectivului vor rezulta din funcționarea clădirii și a instalațiilor, operarea infrastructurii tehnologice și asigurarea serviciilor necesare hubului și arhivei. Structura acestora este influențată atât de suprafețele utilizate și performanța energetică a construcției, cât și de intensitatea activităților, programul echipamentelor și condițiile specifice de mediu interior.

Ipoteza de operare urmărește disponibilitatea permanentă a infrastructurii hubului, cu utilizarea echipamentelor în funcție de solicitări și de programarea activităților. Această disponibilitate nu presupune funcționarea simultană și continuă a tuturor dotărilor la capacitatea nominală. Estimarea consumurilor va diferenția sistemele care necesită funcționare continuă de echipamentele utilizate intermitent și va ține seama de gradul de ocupare și de încărcarea efectivă a infrastructurii de calcul.

Principalele categorii de cheltuieli și factorii care determină dimensionarea lor sunt prezentate mai jos.

Categoria de cheltuieli	Conținut principal	Baza estimării
Energie și utilități	Încălzire, răcire, ventilare, iluminat, calcul AI, echipamente tehnologice, alimentare cu apă și canalizare	Consumuri anuale estimate pe sisteme, regimuri de funcționare și tarife de referință

• • •



Personal și administrare	Coordonare, operare tehnică, asistență pentru utilizatori, administrare și activități interne ale arhivei	Structura personalului, programul de lucru și repartizarea responsabilităților între parteneri
Mentenanța clădirii și instalațiilor	Întreținere preventivă, revizii, verificări periodice și reparații curente	Inventarul sistemelor, frecvența intervențiilor și condițiile de service
Mentenanța echipamentelor tehnologice	Service, calibrare, verificări, piese de schimb și înlocuirea componentelor consumabile	Cerințele echipamentelor și intensitatea utilizării
Software și servicii digitale	Licențe recurente, suport, conectivitate și securitate informatică	Configurația infrastructurii digitale și modelul de licențiere
Consumabile și gestionarea deșeurilor	Materiale pentru prototipare și laborator, consumabile de arhivare, colectare și tratare a deșeurilor rezultate	Volumul și natura activităților desfășurate
Servicii generale și întreținerea exteriorului	Curățenie, pază, asigurări și întreținerea spațiilor verzi și a amenajărilor exterioare	Suprafețe deservite, program de utilizare și nivelul serviciilor

Reabilitarea anvelopei, instalațiile eficiente, reglarea pe zone și producerea locală de energie vor urmări limitarea consumurilor aferente clădirii. Efectul acestor măsuri va fi evaluat distinct de necesarul tehnologic al laboratoarelor, atelierelor și infrastructurii de calcul. Pentru aceasta din urmă, consumul echipamentelor și cel al sistemelor de răcire și alimentare aferente vor fi corelate în cadrul aceleiași evaluări.

Costurile vor fi evidențiate separat pentru hub, arhivă și serviciile comune. Repartizarea între parteneri va respecta acordul de parteneriat, cu identificarea cheltuielilor proprii și a celor comune. Soluțiile de contorizare și monitorizare vor urmări evidențierea consumurilor pe componente funcționale și pentru principalii consumatori tehnologici.

Datele disponibile în această etapă nu permit stabilirea unei valori anuale consolidate a cheltuielilor de exploatare și întreținere. Aceasta va fi completată prin corelarea estimărilor de consum ale proiectanților de instalații cu ipotezele operatorului privind personalul, gradul de utilizare, serviciile și activitățile centrului. Înlocuirile majore ale echipamentelor vor fi evidențiate distinct de mentenanța curentă, în funcție de durata estimată de utilizare.

Raportarea la obiective similare va putea fi utilizată pentru verificarea unor categorii de cheltuieli, în măsura existenței unor date comparabile privind suprafețele, echiparea și regimul de funcționare. Pentru ansamblul investiției nu este preluat, în această etapă, un cost anual global pe metru pătrat sau un procent uniform din valoarea investiției, întrucât asemenea indicatori nu ar reflecta diferențele dintre activitățile tehnologice, spațiile de lucru și componenta de arhivă.

• • •



3.8. Analiza preliminară privind aspecte economice și financiare

Analiza preliminară urmărește contribuția investiției la dezvoltarea economică și socială a regiunii, precum și condițiile necesare susținerii financiare a implementării și funcționării obiectivului. Evaluarea pune în relație costurile investiției și ale exploatării cu serviciile preconizate, beneficiile pentru utilizatori și resursele care pot susține activitatea centrului.

Din perspectivă economică, investiția urmărește facilitarea accesului la infrastructură tehnologică specializată, a cărei achiziție și operare individuală pot fi dificil de susținut de către startup-uri, IMM-uri și echipe de cercetare. Utilizarea comună a echipamentelor, asociată asistenței tehnice și colaborării interdisciplinare, poate reduce barierele pentru dezvoltarea, testarea și validarea unor produse și soluții.

Beneficiile preconizate includ apropierea cercetării de aplicațiile economice, dezvoltarea competențelor și crearea unor oportunități de colaborare între mediul academic și întreprinderi. Reutilizarea clădirii industriale și organizarea componentei de arhivă adaugă beneficii privind valorificarea fondului construit și asigurarea condițiilor pentru păstrarea și gestionarea documentelor. Aceste efecte nu se exprimă integral prin veniturile directe ale hubului.

Scrisorile de interes și consultările desfășurate indică existența unui interes pentru infrastructura propusă. Ele constituie un suport pentru dezvoltarea programului de servicii, fără a reprezenta angajamente ferme de achiziție sau garanții privind volumul viitor al veniturilor. Cuantificarea beneficiilor economice va necesita corelarea cererii estimate cu nivelul efectiv de utilizare și cu rezultatele urmărite prin proiect.

Din perspectivă financiară, analiza va corela valoarea preliminară a investiției, prezentată la subcapitolul 3.6, cu cheltuielile de exploatare și întreținere descrise la subcapitolul 3.7 și cu resursele disponibile pentru acoperirea acestora. Finanțarea lucrărilor și a echipării va fi tratată distinct de finanțarea funcționării curente și a înlocuirilor ulterioare de echipamente.

Pentru hub, sursele potențiale de venit care urmează să fie evaluate de operator includ accesul la echipamente și capacități de calcul, serviciile de prototipare, testare și asistență tehnică, utilizarea spațiilor de lucru și organizarea activităților de formare și a evenimentelor. Introducerea acestor servicii, condițiile de acces și tarifele aferente vor fi stabilite în cadrul modelului de operare, în acord cu parteneriatul și cu condițiile finanțării accesate.

Componenta de arhivă este destinată depozitării documentelor și operațiunilor interne și nu este tratată, în programul actual, ca sursă de venit comercial. Cheltuielile proprii acestora și cota aferentă serviciilor comune vor fi evidențiate distinct, conform responsabilităților partenerilor.

Modelul financiar va urmări evoluția activității de la deschiderea centrului până la atingerea unui nivel stabil de utilizare. În această perioadă, veniturile pot crește gradual, în timp ce o parte dintre cheltuielile cu personalul, infrastructura tehnică și mentenanța trebuie susținute încă de la punerea în funcțiune. Analiza va identifica necesarul de resurse pentru acoperirea eventualelor diferențe dintre încasări și plăți, precum și sursele și responsabilitățile aferente. Eventualele contribuții suplimentare ale partenerilor sau finanțări pentru operare vor fi considerate resurse certe numai după confirmarea lor.

Principalele variabile care vor influența echilibrul financiar sunt gradul de utilizare a echipamentelor și infrastructurii de calcul, tarifele serviciilor, consumurile energetice, necesarul de personal specializat și costurile de mentenanță și înlocuire. Verificarea sustenabilității va include situații de utilizare sub nivelul estimat, creșteri ale costurilor de operare și întârzieri în dezvoltarea veniturilor, pentru identificarea necesarului de finanțare și a măsurilor de adaptare.

În stadiul actual, informațiile disponibile permit descrierea mecanismelor economice și a structurii financiare preconizate, dar nu permit calcularea unor indicatori de rentabilitate sau confirmarea capacității de autofinanțare a centrului. Analiza va fi completată prin modelul de operare și proiecțiile de venituri și cheltuieli, corelate cu scenariile tehnico-economice și cu sursele de finanțare prezentate la subcapitolul 4.2.

• • •



4. SOLUTII FEZABILE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVULUI DE INVESTITII

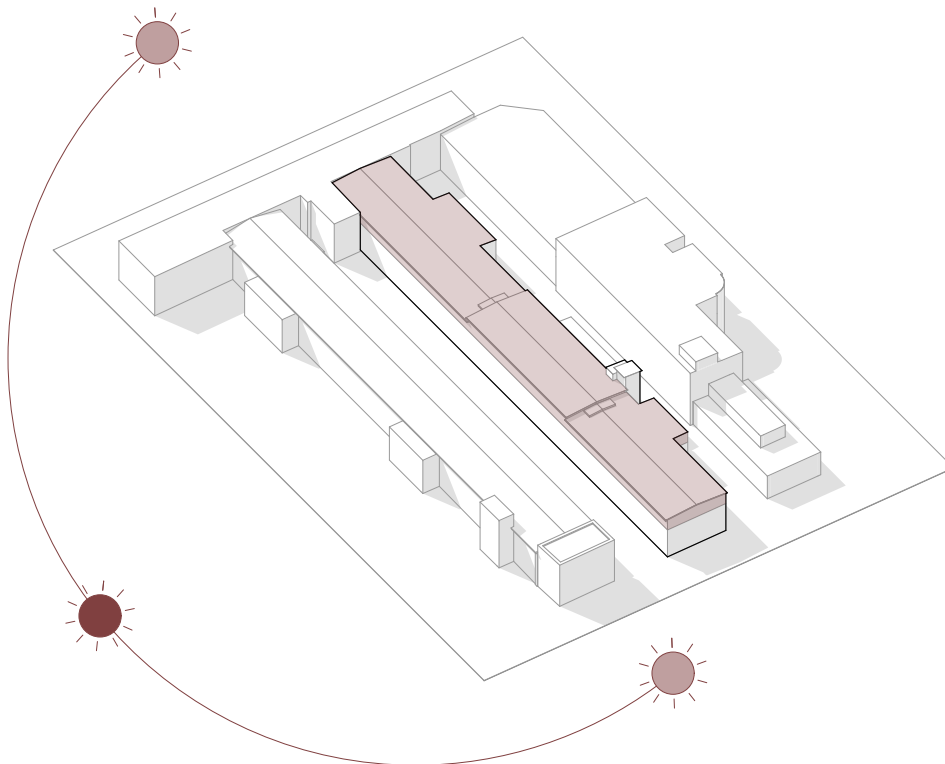


Fig. 4.1: Diagramă de însorire și fundamentare a celor 3 scenarii

4.1. Propunerea unui numar limitat de scenarii/optiuni dintre cele identificate care vor fi analizate la faza de studiu de fezabilitate.

Pentru realizarea investiției au fost examinate opțiuni privind organizarea funcțională a corpului C1 și intervențiile necesare adaptării structurii existente la utilizările propuse. Analiza urmărește compatibilitatea dintre programul hubului, componenta de arhivă, caracteristicile construcției și posibilitățile de administrare distinctă a spațiilor de către parteneri.

Cele trei scenarii prezentate mai jos rezultă din corelarea alternativelor de organizare funcțională cu soluțiile de intervenție formulate prin Expertiza tehnică A1, A3 nr. 1457/08.10.2026. Numerotarea scenariilor din SPF este proprie prezentei documentații; corespondența cu soluțiile expertizei este precizată pentru fiecare dintre opțiunile reținute.

Toate scenariile urmăresc consolidarea și reconversia clădirii existente, păstrarea caracteristicilor arhitecturale semnificative, reabilitarea anvelopei, refacerea instalațiilor și asigurarea condițiilor de funcționare pentru centrul de inovare și arhivă. Diferențele privesc distribuirea funcțiunilor și a încărcărilor, amploarea intervențiilor structurale și consecințele acestora asupra utilizării, execuției și costurilor.

• • •



Suprapunerea arhivei peste spațiile hubului face mai dificilă delimitarea autonomă a accesurilor, traseelor tehnice și responsabilităților de exploatare decât în cazul grupării acestora într-o zonă verticală distinctă.

Prin cumulul acestor dezavantaje, scenariul nu este reținut pentru dezvoltare în DALI. Nereținerea exprimă rezultatul comparației funcționale și tehnice preliminare și nu echivalează cu demonstrarea unei imposibilități tehnice de realizare.

4.1.2. Scenariul 2 - Reconversia corpului C1 cu arhiva distribuită în zona vestică pe trei niveluri și consolidarea structurii pentru preluarea sarcinilor noilor funcțiuni

Scenariul propune gruparea arhivei într-o componentă distinctă în zona vestică a clădirii, distribuită la parter, etajul 1 și etajul 2. Restul clădirii este destinat hubului, cu organizarea funcțiilor în raport cu accesibilitatea publică, masa echipamentelor, cerințele tehnologice și condițiile de utilizare.

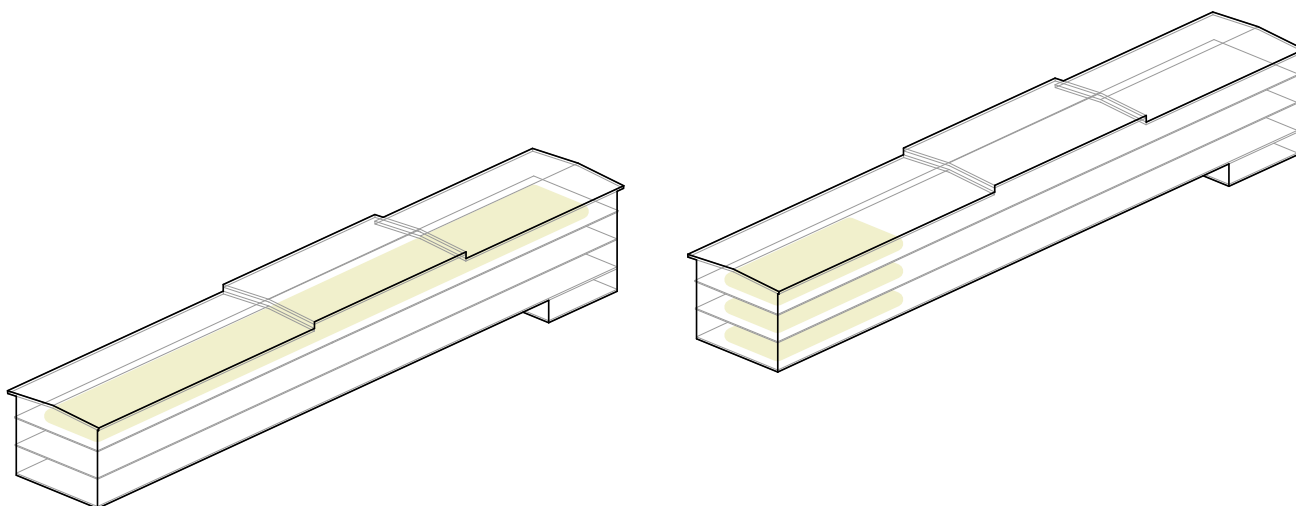


Fig. 4.3: Diagramă de ilustrare a diferențelor dintre Scenariul 1 (stânga) și Scenariile 2 și 3 (dreapta)

Această configurație permite o delimitare mai clară între spațiile celor doi parteneri, organizarea unor accesuri și circuite proprii și identificarea componentelor tehnice și a cheltuielilor comune. Distribuirea arhivei pe trei niveluri eliberează cea mai mare parte a etajului 2 pentru activitățile hubului, fără a elimina necesitatea verificării sarcinilor de depozitare pe fiecare nivel.

Soluția structurală de referință este scenariul A - „Scenariul 1 maximal” din expertiza tehnică. Acesta include introducerea pereților structurali din beton armat, cămășuirea stâlpilor, refacerea integrală a planșeului peste subsol, suprabetonări armate și consolidarea grinzilor de planșeu pentru preluarea sarcinilor corespunzătoare noilor funcțiuni. Expertiza prevede, de asemenea, intervenții de confinare a zidărilor portante, precum și măsurile de reparare și protecție a elementelor structurale.

Această abordare urmărește adaptarea capacității structurale la programul propus. Poate permite o libertate mai mare în distribuirea funcțiilor și echipamentelor, în limitele stabilite prin proiectare, dar presupune intervenții mai extinse asupra elementelor existente. Consecințele privind cantitățile de lucrări, durata execuției, integrarea instalațiilor și costurile vor fi evaluate în DALI.

Scenariul este reținut pentru dezvoltare și analiză comparativă.

• • •



4.1.3. Scenariul 3 - Reconversia corpului C1 cu arhiva distribuită în zona vestică pe trei niveluri și adaptarea distribuției funcțiilor la capacitatea structurală rezultată prin intervenții limitate asupra grinzilor



Fig. 4.4: Scenariile 2 și 3 - Reconversia corpului C1 cu arhiva pe trei niveluri în zona de est a corpului C1

Scenariul păstrează principiul separării arhivei în zona vestică, pe parter și cele două etaje, și aceleași obiective funcționale generale ale hubului. Distribuția detaliată a spațiilor, echipamentelor și sistemelor de depozitare va fi însă adaptată capacităților portante verificate.

Soluția structurală de referință este scenariul B - „Scenariul 2 minimal” din expertiza tehnică. Acesta prevede introducerea pereților structurali din beton armat, cămășuirea stâlpilor, refacerea integrală a planșeului peste subsol și realizarea suprabetonărilor armate. Diferența principală constă în rearanjarea funcțiunilor astfel încât să nu fie necesară consolidarea grinzilor de planșeu pentru încărcările noilor utilizări.

Dezvoltarea acestei opțiuni presupune stabilirea sarcinilor admisibile și corelarea lor cu amplasarea echipamentelor, capacitatea arhivei și modul de utilizare a spațiilor. Posibilitatea păstrării arhivei pe cele trei niveluri, în capacitatea necesară, trebuie verificată explicit. Soluția nu poate fi considerată echivalentă funcțional dacă

• • •



reducerea intervențiilor conduce la diminuarea neacceptabilă a capacității de depozitare sau a programului tehnologic.

Limitarea intervențiilor asupra grinzilor poate reduce unele lucrări, dar poate introduce restricții de amplasare și de modificare ulterioară a utilizărilor. Avantajul economic nu este cuantificat în această etapă și va fi evaluat împreună cu eventualele costuri de reorganizare, echipare și exploatare.

Scenariul este reținut pentru dezvoltare în DALI, cu verificarea compatibilității dintre restricțiile structurale și cerințele programului.

Elemente comune scenariilor reținute și rezultatul selecției

Scenariile 2 și 3 păstrează ca obiective arhitecturale comune realizarea spațiului de primire dezvoltat pe verticală, a zonelor pentru activități agrifood și MedTech, a volumelor tehnice și a volumului propus deasupra traveilor recepției, destinat evenimentelor și extinderii foaierului. Diferențierea scenariilor nu se bazează pe eliminarea acestor componente.

Conformarea, greutatea, rezemarea și relația construcțiilor adăugate cu structura existentă vor fi verificate pentru fiecare opțiune. Golurile noi în planșee vor fi corelate cu măsurile locale de intervenție prevăzute în expertiză. Păstrarea obiectivelor arhitecturale comune nu presupune că soluțiile constructive sunt deja dimensionate sau că toate detaliile configurației preliminare sunt definitive.

Criteriu	Scenariul 1	Scenariul 2	Scenariul 3
Organizarea arhivei	Concentrată la etajul 2	Distinctă în vest, pe trei niveluri	Distinctă în vest, pe trei niveluri, cu verificarea capacității în raport cu sarcinile admisibile
Raportul dintre program și structură	Încărcări de depozitare concentrate la nivelul superior	Consolidarea grinzilor pentru sarcinile noilor funcțiuni	Adaptarea distribuirii funcțiunilor pentru evitarea consolidării grinzilor
Separarea administrativă	Separare pe niveluri, cu suprapunerea componentelor	Grupare verticală distinctă	Grupare verticală distinctă
Utilizarea etajului 2 pentru hub	Limitată de ocuparea cu arhivă	Posibilă în afara zonei vestice	Posibilă în afara zonei vestice
Aspect determinant pentru aprofundare	Dezavantaje cumulate ale configurației	Amploarea și costul intervențiilor	Compatibilitatea restricțiilor structurale cu programul și flexibilitatea utilizării
Rezultatul evaluării preliminare	Nereținut	Reținut pentru DALI	Reținut pentru DALI

• • •



Prin urmare, se recomandă dezvoltarea în DALI a scenariilor 2 și 3. Compararea acestora va urmări îndeplinirea aceluiași cerințe funcționale și de siguranță, cu evidențierea diferențelor privind lucrările, costurile, durata execuției și condițiile de exploatare.

Bugetul preliminar prezentat la subcapitolul 3.6 constituie reperul financiar al investiției și nu reprezintă două estimări distincte, deja fundamentate, pentru scenariile reținute. La corelarea sa cu lista de lucrări va fi precizată soluția structurală utilizată ca ipoteză de estimare. Diferențele de cost dintre opțiuni vor fi determinate prin dezvoltarea tehnică și evaluarea comparativă din DALI.

4.2. Identificarea surselor potențiale de finanțare a investiției publice: fonduri proprii, credite bancare, alocatii de la bugetul de stat/bugetul local, credite externe garantate sau contractate de stat, fonduri externe nerambursabile, alte surse legal constituite

Finanțarea investiției este avută în vedere prin asocierea fondurilor externe nerambursabile cu resursele proprii ale partenerilor, corespunzător componentelor investiției și responsabilităților stabilite prin acordul de parteneriat dintre Fundația INNOCORE și UAT Județul Cluj.

Principala sursă de finanțare identificată pentru componenta de inovare este Programul Regional Nord-Vest 2021–2027, Prioritatea 1 - O regiune competitivă prin inovare, digitalizare și întreprinderi dinamice, prin apelul PRNV/2026/114/1 „Clujana - Hub Regional de Inovare”. Apelul urmărește dezvoltarea capacităților de cercetare și inovare și adoptarea tehnologiilor avansate, precum și dezvoltarea competențelor pentru specializare inteligentă, tranziție industrială și antreprenariat. Profilul investiției propuse, care reunește cercetarea aplicată, fabricația digitală, prototiparea, calculul avansat și formarea, se înscrie în aceste direcții.

Conform versiunii pentru consultare a Ghidului solicitantului utilizate la elaborarea SPF, valoarea maximă a finanțării nerambursabile este de 25.000.000 euro, alcătuită din contribuția Fondului European de Dezvoltare Regională, în proporție de 85%, și contribuția bugetului de stat, în proporție de 15%. Aceste procente descriu structura finanțării nerambursabile și nu reprezintă proporțiile de finanțare a întregii investiții sau contribuțiile proprii ale partenerilor. Valoarea efectivă a sprijinului va rezulta din încadrarea cheltuielilor în categoriile eligibile și din aplicarea condițiilor și intensităților ajutorului de stat și de minimis.

Resursele bugetului propriu al Județului Cluj vor acoperi cheltuielile aferente spațiilor care rămân în folosința acestuia, inclusiv componentei de arhivă, precum și cota-parte aferentă lucrărilor și spațiilor comune, potrivit acordului de parteneriat. În versiunea pentru consultare a Ghidului solicitantului, cheltuielile partenerului sunt neeligibile pentru finanțarea nerambursabilă. Acestea vor fi evidențiate distinct în devize și în repartizarea surselor de finanțare, fără a fi excluse din valoarea totală a investiției.

Resursele proprii ale Fundației INNOCORE și alte surse atrase de aceasta, admise prin condițiile finanțării, vor asigura contribuția proprie aferentă componentei eligibile, precum și cheltuielile neeligibile care îi revin. Contribuția va fi stabilită în funcție de categoriile de ajutor aplicabile și de bugetul eligibil al proiectului. Sumele suportate de Județul Cluj pentru componenta proprie nu vor fi asimilate contribuției private solicitate Fundației.

4.3. Concluzii

Analiza preliminară susține continuarea demersului de consolidare și reconversie a corpului C1 pentru realizarea Centrului Regional Clujana Innovation Hub și a componentei de arhivă. Investiția permite reutilizarea unui fond construit industrial valoros și asocierea acestuia cu activități contemporane de cercetare aplicată, prototipare, fabricație digitală, formare și transfer tehnologic.

Realizarea programului presupune intervenții structurale importante, reabilitarea anvelopei, refacerea instalațiilor și adaptarea circulațiilor și accesurilor. Expertiza tehnică fundamentează posibilitatea intervenției în

• • •



condițiile realizării măsurilor prescrise, cu obiectivul încadrării construcției în clasa de risc seismic RsIV după consolidare.

Compararea configurațiilor funcționale conduce la reținerea organizării arhivei într-o componentă distinctă în zona vestică, pe trei niveluri. Aceasta oferă premise mai favorabile pentru utilizarea spațiilor hubului, separarea circuitelor și delimitarea responsabilităților administrative și financiare. Pentru această configurație sunt reținute două opțiuni de intervenție structurală, care urmează să fie dezvoltate și comparate în DALI.

În stadiul actual, datele disponibile permit fundamentarea direcției de intervenție și a opțiunilor de aprofundat, fără a susține încă desemnarea unei soluții optime din punct de vedere tehnico-economic. Alegerea va rezulta din corelarea capacităților structurale, a cerințelor funcționale și tehnologice, a valorilor patrimoniale și a costurilor de realizare și exploatare.

Continuarea investiției va fi corelată cu definitivarea bugetului, asumarea contribuțiilor partenerilor și îndeplinirea condițiilor de finanțare prezentate la subcapitolul 4.2.

4.4. Recomandari privind dezvoltarea scenariilor/opțiunilor tehnico-economice fezabile selectate pentru a fi studiate ulterior în cadrul studiului de fezabilitate:

Scenariile 2 și 3 vor fi dezvoltate la un nivel comparabil de detaliere, pornind de la aceleași obiective ale investiției și de la un program funcțional și tehnologic comun. Analiza va evidenția atât diferențele de cost, cât și consecințele soluțiilor asupra utilizării, adaptabilității și întreținerii clădirii.

Corelarea soluțiilor structurale cu programul. Se vor stabili încărcările aferente arhivei, echipamentelor tehnologice, instalațiilor și spațiilor cu aglomerări de persoane. Verificările vor include golurile propuse în planșee, circulațiile noi și volumele adăugate la nivelul acoperișului. Pentru scenariul 3 se va demonstra explicit posibilitatea îndeplinirii cerințelor funcționale în condițiile evitării consolidării grinzilor pentru noile încărcări. Incompatibilitățile identificate vor fi documentate și vor fundamenta ajustarea sau nerecomandarea acestei opțiuni.

Definitivarea arhivei și a separării funcționale. Capacitatea de depozitare va fi stabilită împreună cu beneficiarul, prin corelarea necesarului de documente, sistemelor de rafturi, sarcinilor structurale și cerințelor de securitate la incendiu. Se vor detalia accesurile, transportul documentelor, spațiile de lucru intern și condițiile de mediu. Delimitarea hub–arhivă va permite identificarea instalațiilor proprii, a serviciilor comune și a responsabilităților de exploatare.

Integrarea intervențiilor arhitecturale și protejarea fondului existent. Studiul istoric va fundamenta identificarea elementelor valoroase și condițiile de intervenție asupra fațadelor, tâmplăriilor, spațiilor interioare și anexelor. Volumele contemporane vor fi dezvoltate în raport cu valorile clădirii și cu reglementările urbanistice, păstrând diferențierea prin material, formă și tehnologie. Soluțiile de consolidare vor fi coordonate cu aceste cerințe, inclusiv în zonele cu zidărie aparentă și elemente constructive ce urmează a fi păstrate.

Coordonarea instalațiilor, echipamentelor și securității la incendiu. Dimensionarea va utiliza listele actualizate de echipamente, puterile necesare, regimurile de funcționare și cerințele specifice laboratoarelor, atelierelor, infrastructurii de calcul și arhivei. Se vor corela traseele și spațiile tehnice cu structura, compartimentarea la incendiu, evacuarea și accesul pentru mentenanță și înlocuirea echipamentelor.

Fundamentarea performanței energetice și de mediu. Auditul energetic și evaluările de specialitate vor stabili performanțele realizabile, soluțiile pentru anvelopă și instalații și contribuția surselor regenerabile. Evaluarea va distinge consumurile clădirii de cele tehnologice și va analiza efectele păstrării construcției existente și ale intervențiilor propuse asupra consumului de resurse și emisiilor de carbon. Amenajările exterioare vor corela vegetația și suprafețele permeabile cu accesurile, rețelele și gestionarea apelor meteorice.

• • •



Compararea economică și planificarea implementării. Pentru fiecare scenariu se vor determina costurile lucrărilor, durata și etapizarea execuției, cerințele de sprijinire provizorie și implicațiile asupra montajului echipamentelor. Evaluarea va include costurile de exploatare și întreținere, restricțiile de utilizare și posibilitățile de adaptare ulterioară. Cheltuielile vor fi delimitate între componentele proprii și comune ale partenerilor, în corelare cu acordul de parteneriat și condițiile finanțării.

Recomandarea scenariului optim în DALI va fi justificată prin această analiză integrată. Eventualele ajustări ale configurației arhitecturale sau ale programului vor fi explicate prin consecințele tehnice, funcționale și economice și discutate cu beneficiarii înaintea definitivării soluției.

Data elaborării: **Octombrie 2026**

Data reviziei:

Întocmit (Arhitect):

SC ATELIERCETREI SRL

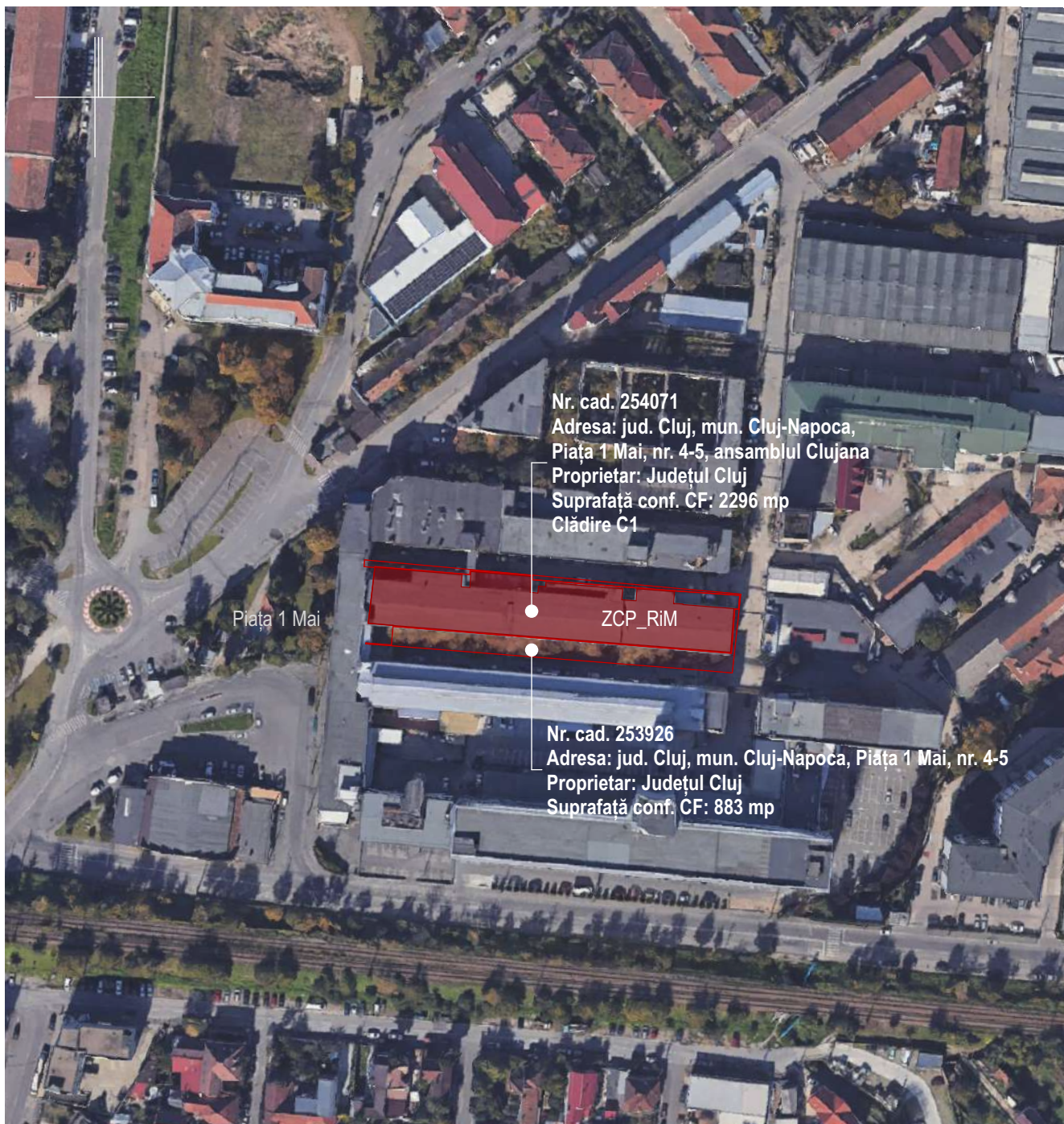
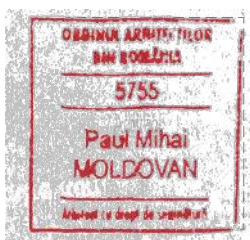
arh. Diana **VERESS-CÂNȚA**

arh. Paul **MOLDOVAN**

L.S.



• • •



Legendă

	Limită de proprietate
	Limită zona adiacentă studiată
	Parcelă studiată nr. cad 254071
	Parcelă studiată nr. cad 253926

Notă conform Certificat Urbanism nr. 1628/03.09.2026: 'Conform Conditionări primare pentru UTR ZCP_RiM: Prin PUG teritoriile industriale existente își păstrează destinația actuală. Până la încheierea Contractului de Restructurare, intervențiile din aceste zone se vor conforma RLU aferent UTR Ei "

Proiectant general:

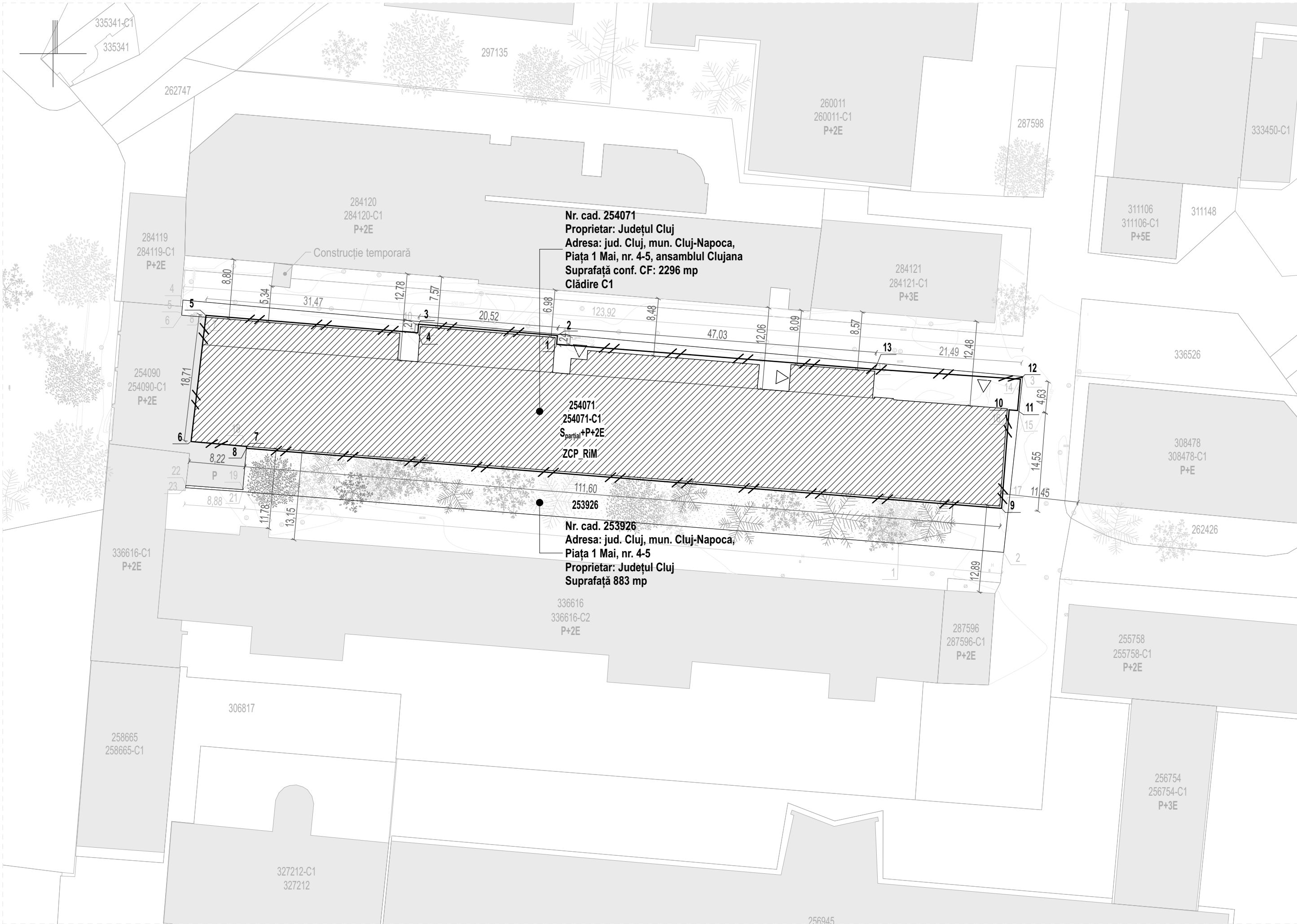
SC ateliercetrei S.R.L.

C.I.F. RO 361299988
adresa: Cluj-Napoca, str. Albert Einstein, nr. 15, ap.4
tel: +40745256526
e-mail: office@ateliercetrei.com



Beneficiar:	Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj și Fundația INNOCORE	
Adresa:	UAT Jud. Cluj: jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106 Fundația INNOCORE: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A	
Investiția:	Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, reafacere, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șantier	
Amplasament:	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piața 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana	
Scara:	1:2000	
Format:	Rolă A3 450x297	
Data:	12.10.2026	
Denumire planșă :	Plan de încadrare în zonă	
Înlocuiește planșa nr.		
Planșa nr.		
Nr. proiect:	114/2026	
Faza:	SPF	

Șef proiect	arh. Paul Mihai MOLDOVAN	
Proiectat	arh. Diana VERESS-CÂNȚA	
Desenat	arh. Diana Marina CAMINOC	
Verificat	arh. Anamaria MOLDOVAN	



- Legendă**
- Limită de proprietate
 - Limită CF învecinat - zona studiată
 - Limită CF-uri învecinate
 - Drum carosabil existent
 - Spațiu pietonal
 - Construcție existentă
 - Construcții existente învecinate
 - Spații înnerbate, spații verzi
 - Acces pietonal
 - Acces auto
 - Cotă de nivel
 - Camin vizitare apa/canal
 - Scurgere ape pluviale
 - Cutie gaz
 - Hidrant
 - Vegetație

Parcela (cad254071)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588386.012	393777.423	47.030
13	588382.327	393824.308	21.490
12	588380.866	393845.748	4.633
11	588376.252	393845.329	1.248
10	588376.347	393844.085	14.549
9	588361.841	393842.970	111.605
8	588370.681	393731.716	0.280
7	588370.960	393731.740	8.218
6	588371.685	393723.554	18.713
5	588390.269	393725.750	31.335
4	588367.699	393756.979	1.272
3	588388.968	393757.067	20.520
2	588387.304	393777.519	1.296

S(cad254071)=2295.61mp P=282.186m

Parcela (cad253926)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588356.672	393827.792	96.479
24	588364.253	393731.611	8.884
23	588364.874	393722.749	0.354
22	588365.226	393722.791	8.447
21	588364.596	393731.214	0.131
20	588364.724	393731.244	0.062
19	588364.740	393731.184	5.965
18	588370.681	393731.716	111.605
17	588361.841	393842.970	14.549
16	588376.347	393844.085	1.248
15	588376.252	393845.329	4.633
14	588380.866	393845.748	21.490
13	588382.327	393824.308	47.030
12	588386.012	393777.423	1.296
11	588387.304	393777.519	20.520
10	588388.968	393757.067	1.272
9	588387.699	393756.979	31.335
8	588390.269	393725.750	0.273
7	588389.998	393725.718	3.565
6	588390.291	393722.165	0.284
5	588390.574	393722.189	1.963
4	588392.530	393722.350	124.252
3	588381.260	393846.090	26.063
2	588355.349	393843.277	15.541

S(cad253926)=882.78mp P=547.239m

BILANȚ TERITORIAL

Existent
Carte funciară nr. **254071**
Nr. Cad. **254071**
Suprafață teren:
- din acte: 2296,0 mp
- conf. măsurători: 2296,0 mp
Suprafață construită: 2156,0 mp
Suprafață construită desfășurată: 6328,2 mp
P.O.T.= 93,9%
C.U.T. = 2,8
Regim de înălțime: S_{parțial}+P+2E
Locuri de parcare pe parcelă: 0
Suprafață minerală: 140,0 mp
Suprafață înnervată: 0 mp

Existent
Carte funciară nr. **253926**
Nr. Cad. **253926**
Suprafață teren:
- din acte: 883 mp
- conf. măsurători: 883 mp
Suprafață construită: 0 mp
Suprafață construită desfășurată: 0 mp
P.O.T.= 0%
C.U.T. = 0
Regim de înălțime: -
Locuri de parcare pe parcelă: 0
Suprafață minerală: 221,8 mp
Suprafață înnervată: 661,2 mp

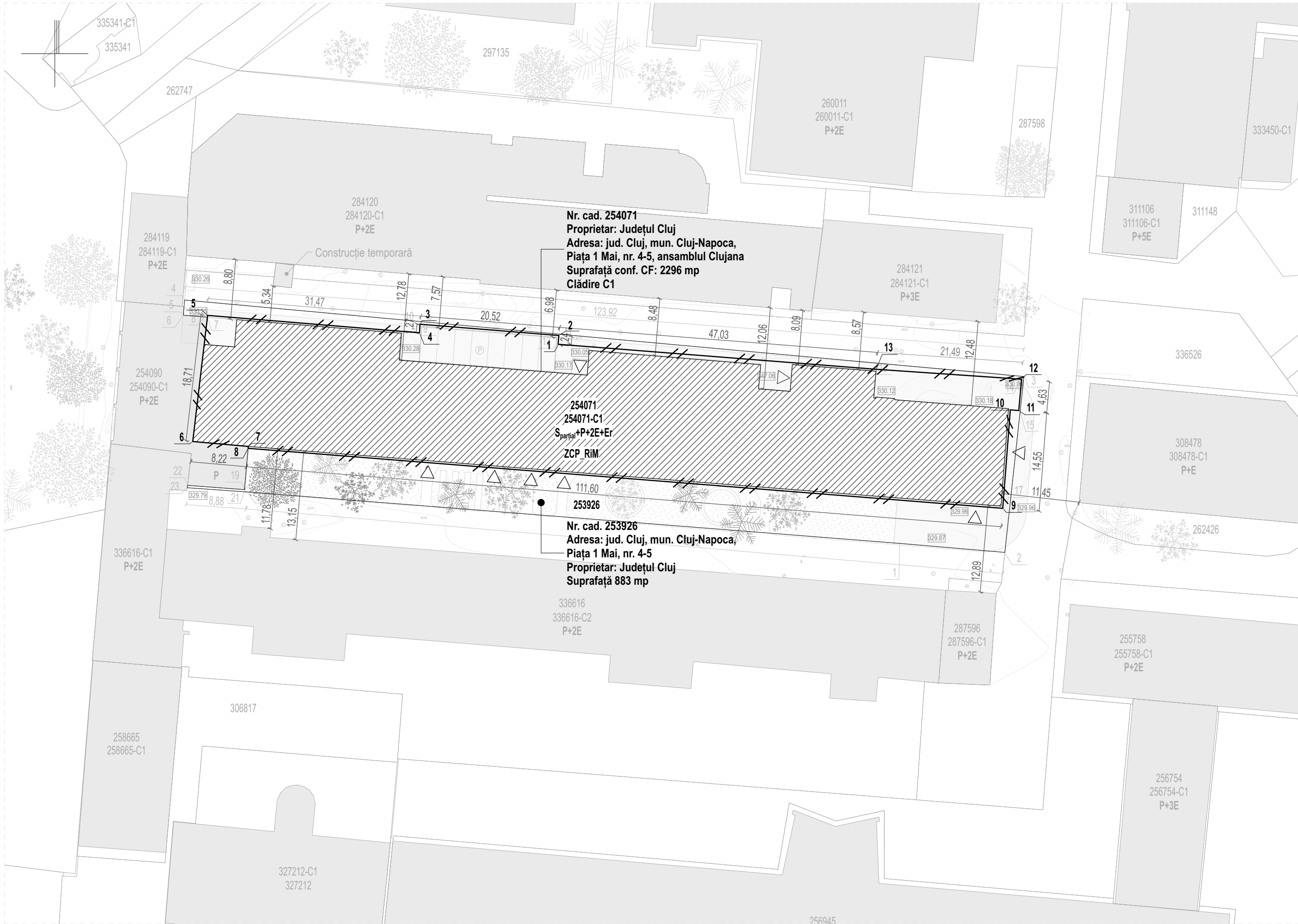
Cota ±0,00=330,02m

BILANȚ TERITORIAL Cf-uri însumate

Existent
Carte funciară nr. **254071 + nr. 253926**
Suprafață teren însumată: 3179,0m
Suprafață construită: 2156 mp
Suprafață construită desfășurată: 6328,2 mp
P.O.T.= 67,8%
C.U.T. = 2,0



Proiectant general: SC ateliercetrei S.R.L. C.I.F. RO 361299988 adresa: Cluj-Napoca, str. Albert Einstein, nr. 15, ap.4 tel: +4074526626 e-mail: office@ateliercetrei.com			Beneficiar: Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj și Fundația INNOCORE	Nr. proiect: 114/2026
Căp. proiect: arh. Paul Mihai MOLDOVAN			Adresa: UAT Jud. Cluj; jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106	
Desenat: arh. Marina CAMINOC			Investiția: Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, refacere, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șantier	Data: 12.10.2026
Verificat: arh. Anamaria MOLDOVAN			Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piața 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana	
Șef proiect: arh. Paul Mihai MOLDOVAN			Scara: 1:500	Faza: SPF
Proiectat: arh. Diana VERESS-CÂNȚA			Denumire planșă: Plan de situație existent	
Data: 12.10.2026			Format: Rolă A3 660x297	
			Înlocuiește planșa nr. _____	
			Planșa nr. _____	



Legendă

- Limită de proprietate
- Limită CF învecinat - zona studiată
- Limită CF-uri învecinate
- Drum carosabil existent
- Spațiu pietonal
- Construcție existentă
- Construcții existente învecinate
- Spații înnierbate, spații verzi
- Acces pietonal
- Acces auto
- Cotă de nivel
- Camin vizitare apa/canal
- Scurgere ape pluviale
- Cutie gaz
- Hidrant
- Vegetație

Parcela (cad254071)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588386.012	393777.423	47.030
13	588382.327	393824.308	21.490
12	588380.866	393845.748	4.633
11	588376.252	393845.329	1.248
10	588376.347	393844.085	14.549
9	588361.841	393842.970	111.605
8	588370.681	393731.716	0.280
7	588370.960	393731.740	8.218
6	588371.685	393723.554	18.713
5	588390.269	393725.750	31.335
4	588367.699	393756.979	1.272
3	588388.968	393757.067	20.520
2	588387.304	393777.519	1.296
S(cad254071)=2295.61mp P=282.186m			

Parcela (cad253926)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(1,1+1)
	X [m]	Y [m]	
1	588356.672	393827.792	96.479
24	588364.253	393731.611	8.884
23	588364.874	393722.749	0.354
22	588365.226	393722.791	8.447
21	588364.596	393731.214	0.131
20	588364.724	393731.244	0.062
19	588364.740	393731.184	5.965
18	588370.681	393731.716	111.605
17	588361.841	393842.970	14.549
16	588376.347	393844.085	1.248
15	588376.252	393845.329	4.633
14	588380.866	393845.748	21.490
13	588382.327	393824.308	47.030
12	588386.012	393777.423	1.296
11	588387.304	393777.519	20.520
10	588388.968	393757.067	1.272
9	588367.699	393756.979	31.335
8	588390.269	393725.750	0.273
7	588389.998	393725.718	3.565
6	588390.291	393722.165	0.284
5	588390.574	393722.189	1.963
4	588392.530	393722.350	124.252
3	588381.260	393846.090	26.063
2	588355.349	393843.277	15.541
S(cad253926)=882.78mp P=547.239m			

BILANȚ TERITORIAL

Existent
Carte funciară nr. **254071**
Nr. Cad. **254071**
Suprafață teren:
- din acte: 2296,0 mp
- conf. măsurători: 2296,0 mp
Suprafață construită: 2156,0 mp
Suprafață construită desfășurată: 6328,2 mp
P.O.T.= 93,9%
C.U.T. = 2,8
Regim de înălțime: S_{parțial}+P+2E
Locuri de parcare pe parcelă: 0
Suprafață minerală: 140,0 mp
Suprafață înnierbată: 0 mp

Existent
Carte funciară nr. **253926**
Nr. Cad. **253926**
Suprafață teren:
- din acte: 883 mp
- conf. măsurători: 883 mp
Suprafață construită: 0 mp
Suprafață construită desfășurată: 0 mp
P.O.T.= 0%
C.U.T. = 0
Regim de înălțime: -
Locuri de parcare pe parcelă: 0
Suprafață minerală: 221,8 mp
Suprafață înnierbată: 661,2 mp

Cota ±0,00=330,02m

BILANȚ TERITORIAL Cf-uri însumate

Existent
Carte funciară nr. **254071 + nr. 253926**
Suprafață teren însumată: 3179,0m
Suprafață construită: 2156 mp
Suprafață construită desfășurată: 6328,2 mp
P.O.T.= 67,8%
C.U.T. = 2,0

Plan de situație propus, Sc. 1:500

Propus
Carte funciară nr. 254071
Nr. Cad. 254071
Suprafață teren:
- din acte: 2296,0 mp
- conf. măsurători: 2296,0 mp
Suprafață construită: 1974,0 mp
Suprafață construită desfășurată: 6123,7 mp
P.O.T.= 86,0%
C.U.T. = 2,7
Regim de înălțime: S_{parțial}+P+2E+Er
Locuri de parcare pe parcelă: 8
Suprafață minerală: 322,0 mp
Suprafață înnierbată: 0 mp

Propus
Carte funciară nr. **253926**
Nr. Cad. **253926**
Suprafață teren:
- din acte: 883,0 mp
- conf. măsurători: 883,0 mp
Suprafață construită: 0 mp
Suprafață construită desfășurată: 0 mp
P.O.T.= 0%
C.U.T. = 0
Regim de înălțime: -
Locuri de parcare pe parcelă: 0
Suprafață minerală: 445,9 mp
Suprafață înnierbată: 437,1 mp

Cota ±0,00=330,02m

Propus
Carte funciară nr. **254071 + nr. 253926**
Suprafață teren însumată: 3179,0m
Suprafață construită: 1974,0 mp
Suprafață construită desfășurată: 6123,7 mp
P.O.T.= 62,1%
C.U.T. = 1,9



Proiectant general: SC ateliercetrei S.R.L. C.I.F. RO 361298988 adresa: Cluj-Napoca, str. Albert Einstein, nr. 15, ap.4 tel: +4074526626 e-mail: office@ateliercetrei.com			Beneficiar: Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj și Fundația INNOCORE	Nr. proiect: 114/2026
Căp. proiect: arh. Paul Mihai MOLDOVAN Proiectat: arh. Diana VERESS-CÂNȚA Desenat: arh. Marina CAMINOC Verificat: arh. Anamaria MOLDOVAN			Adresa: UAT Jud. Cluj: jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106 Fundația INNOCORE: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A Investiția: Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, refatazizare, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șantier Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piața 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana	
Șef proiect: arh. Paul Mihai MOLDOVAN Format: Rolă A3 Data: 12.10.2026			Scara: 1:500 Denumire planșă: Plan de situație propus 660x297 Data: 12.10.2026 Planșa nr.	Faza: SPF

114/2026

Centrul Regional Clujana Innovation Hub

Studiu de fezabilitate:
Principii de intervenție.

Beneficiar: Parteneriatul dintre Unitatea
Administrativ Teritorială Județul
Cluj și Fundația INNOCORE

2026.10.12



ateliercetrei



Arhitectură



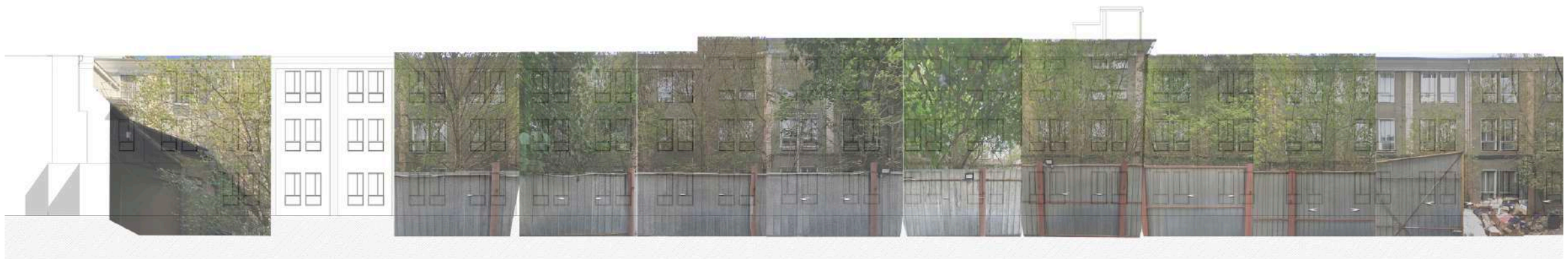
Plan de încadrare



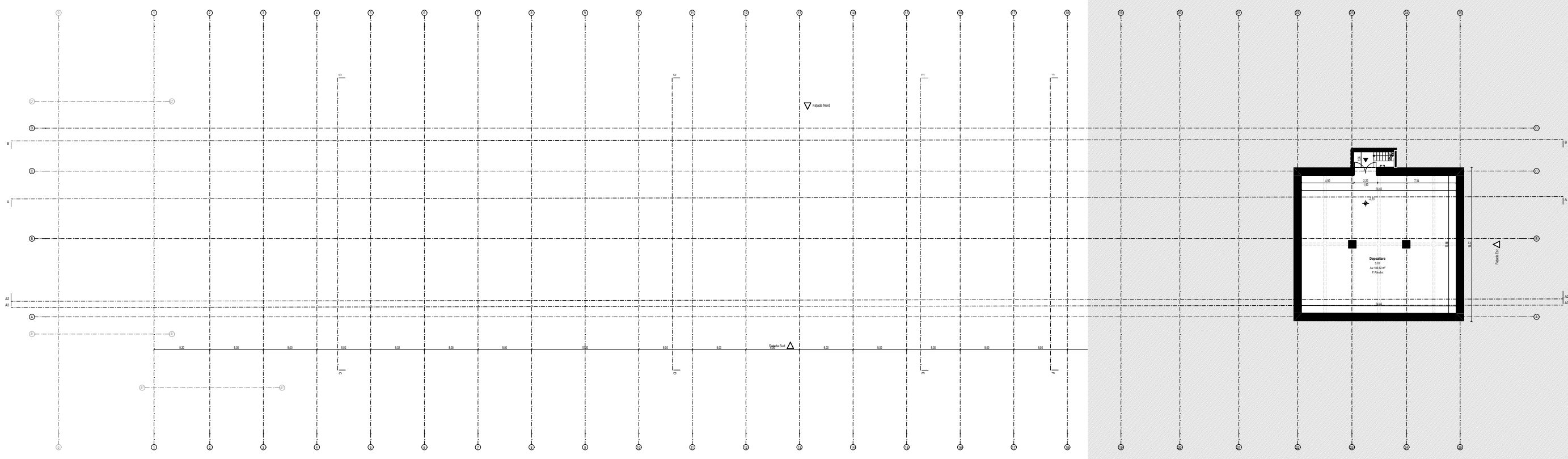
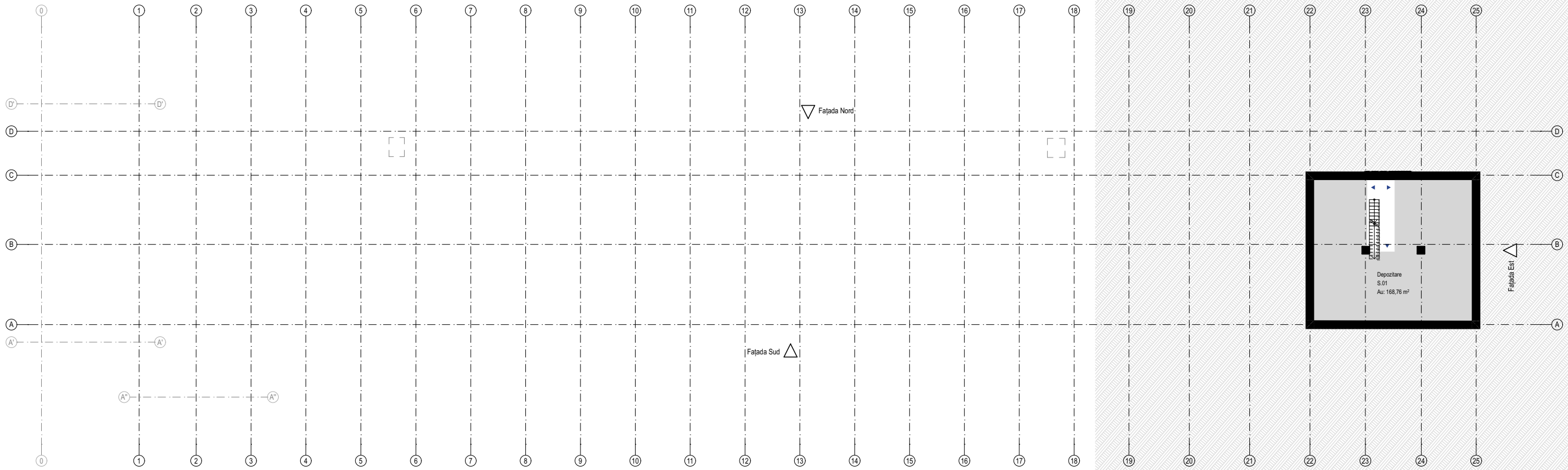
Analiza secvențială



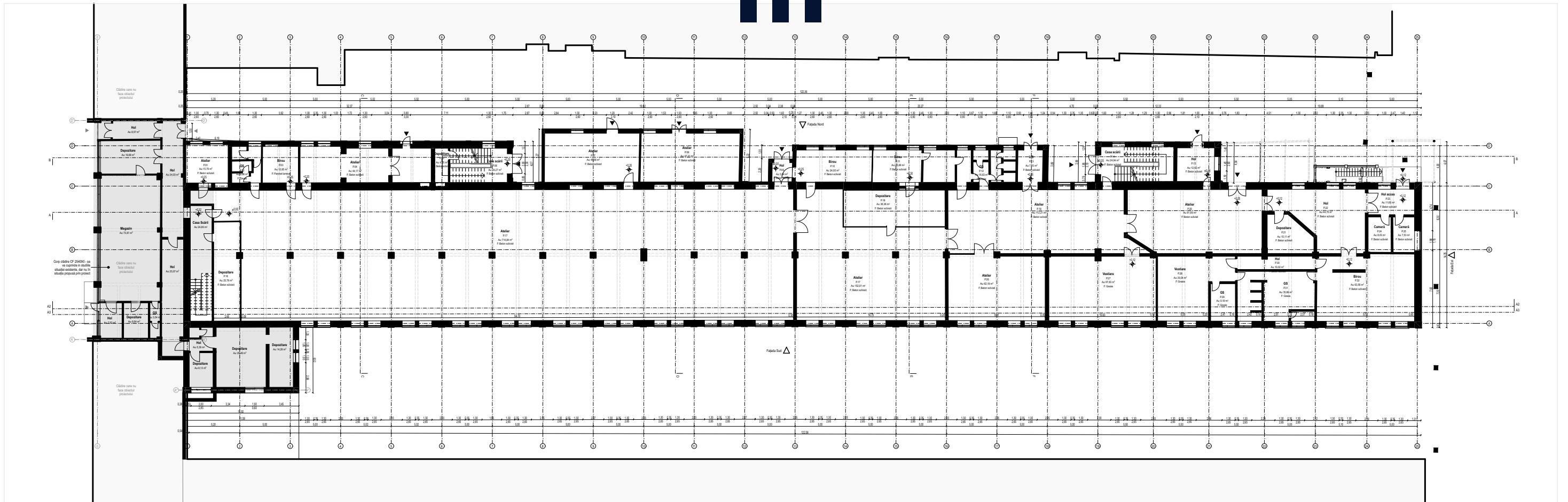
Analiza situației existente prin nor de puncte

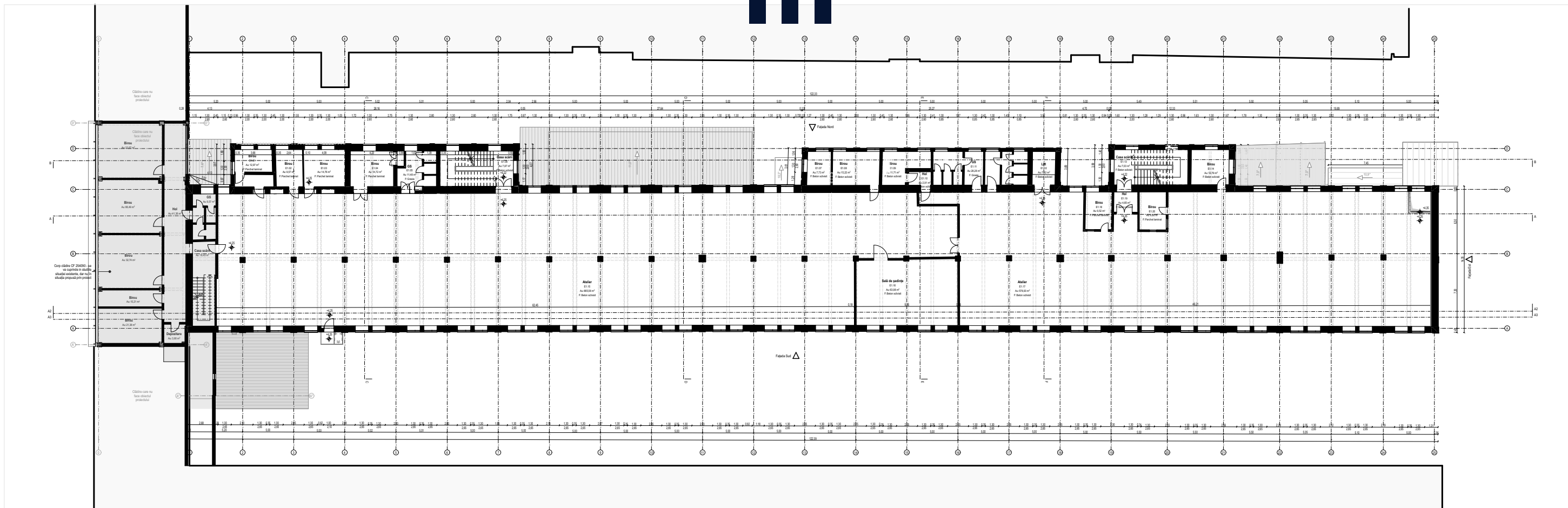


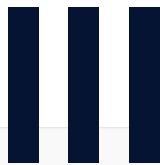
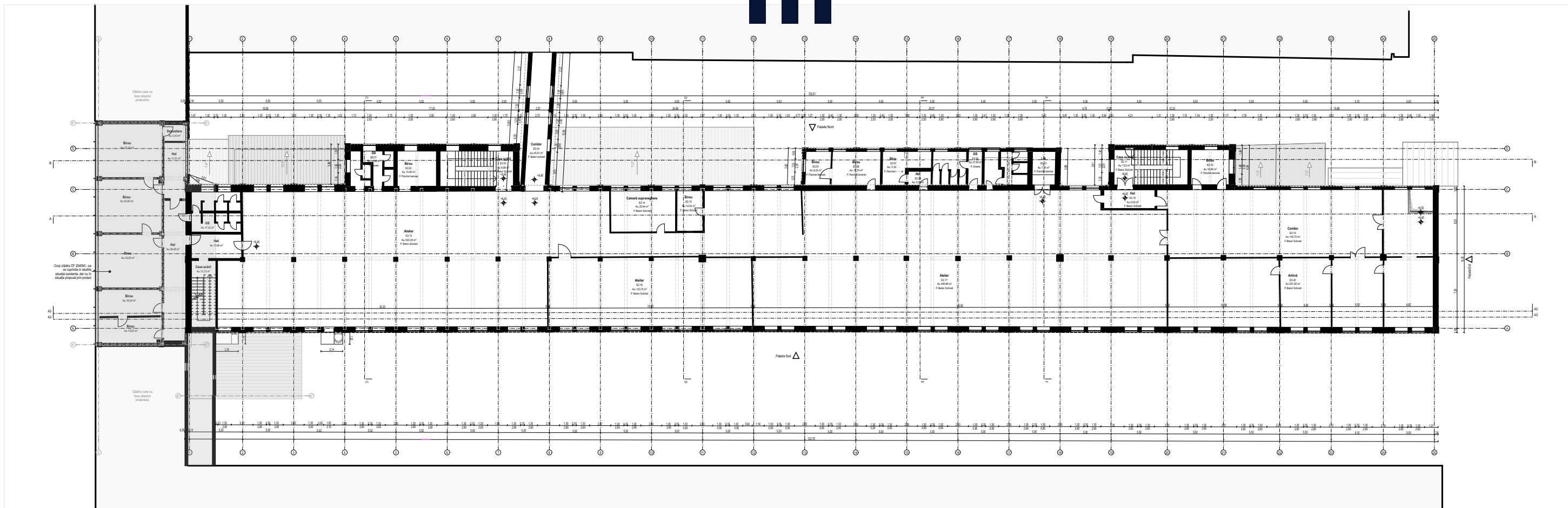
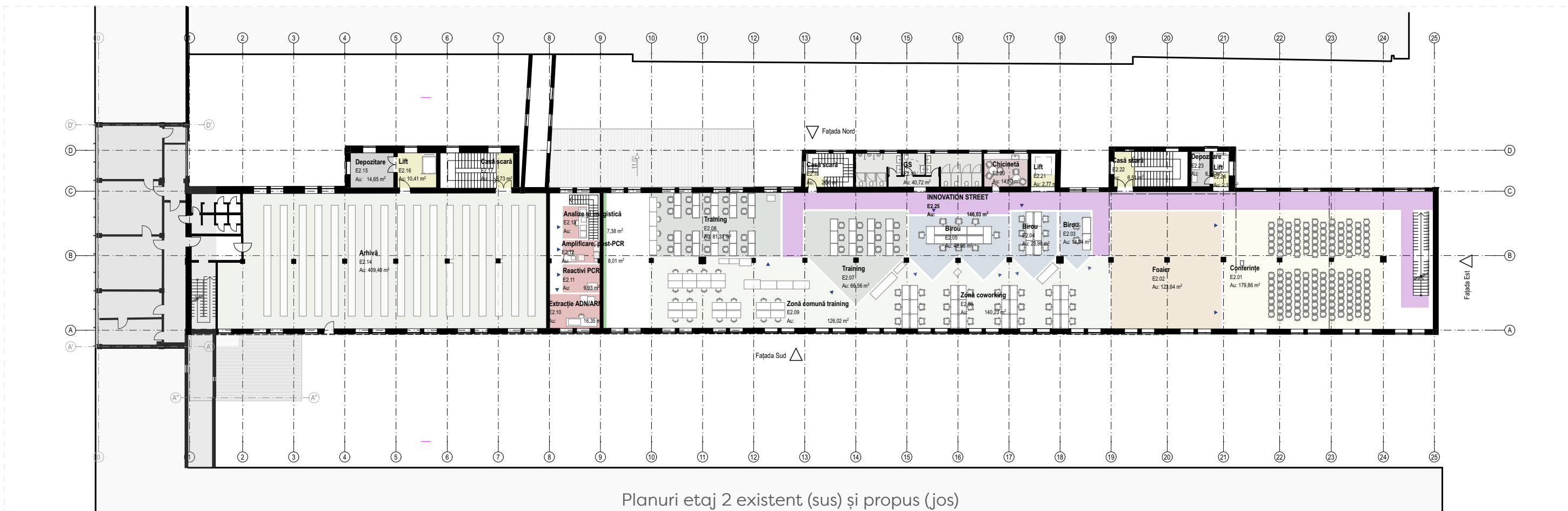
Analiza situației existente prin colaj de fotografii



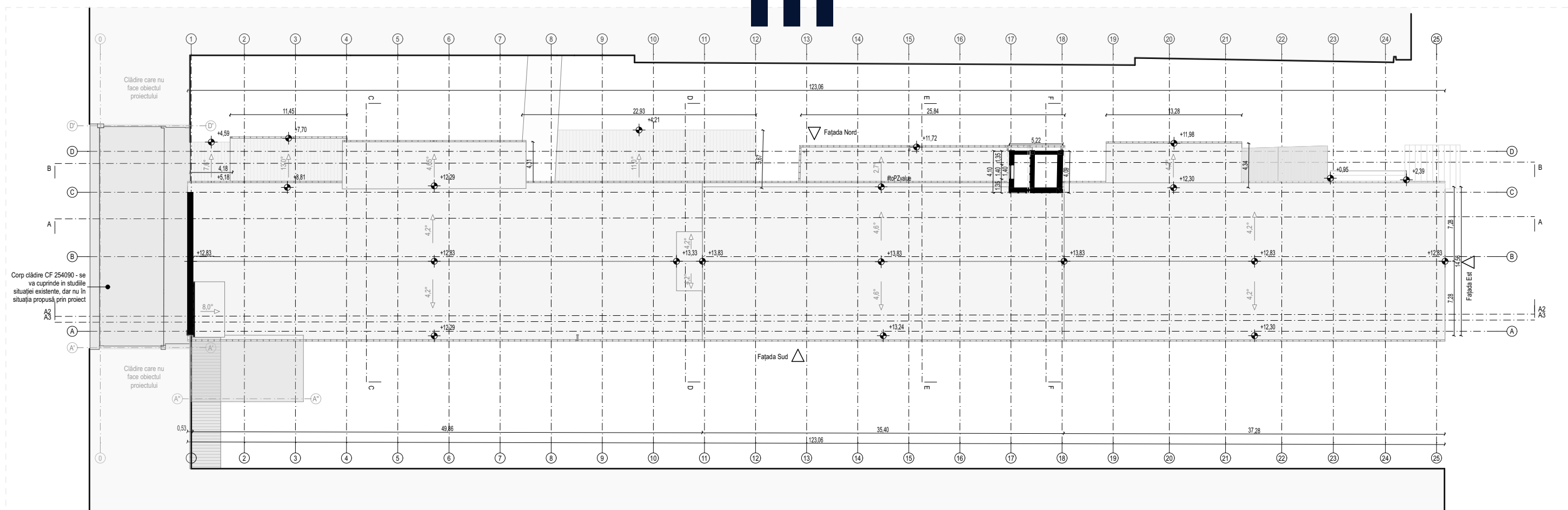
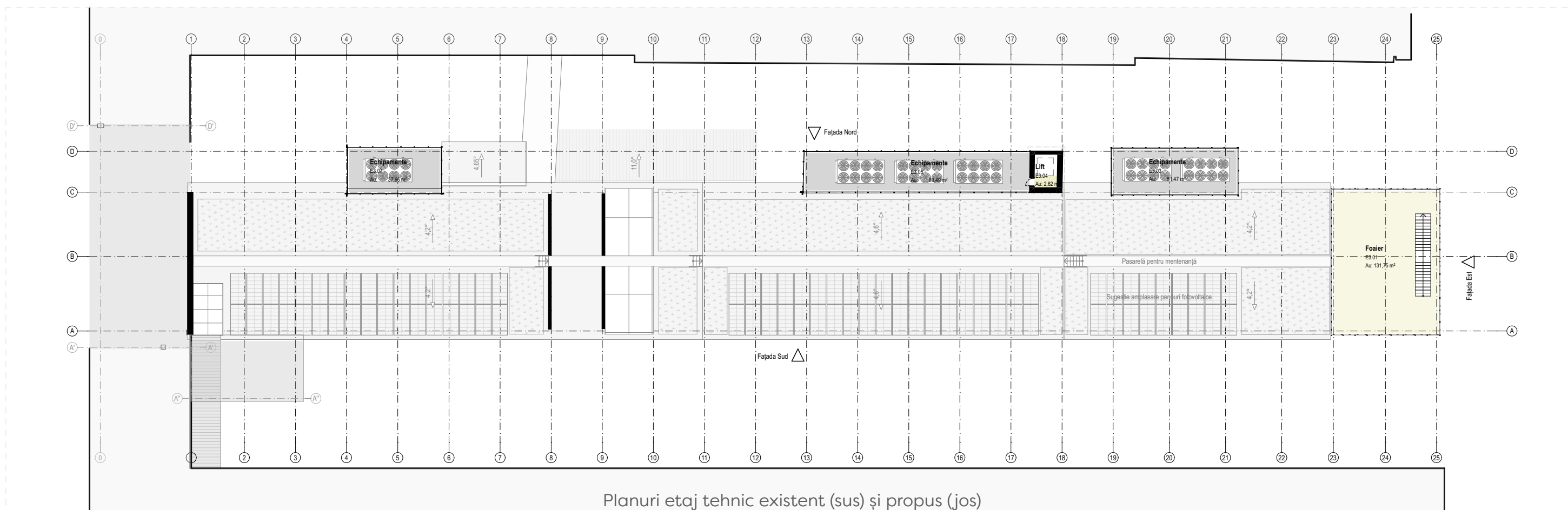
Planuri subsol existent (sus) și propus (jos)

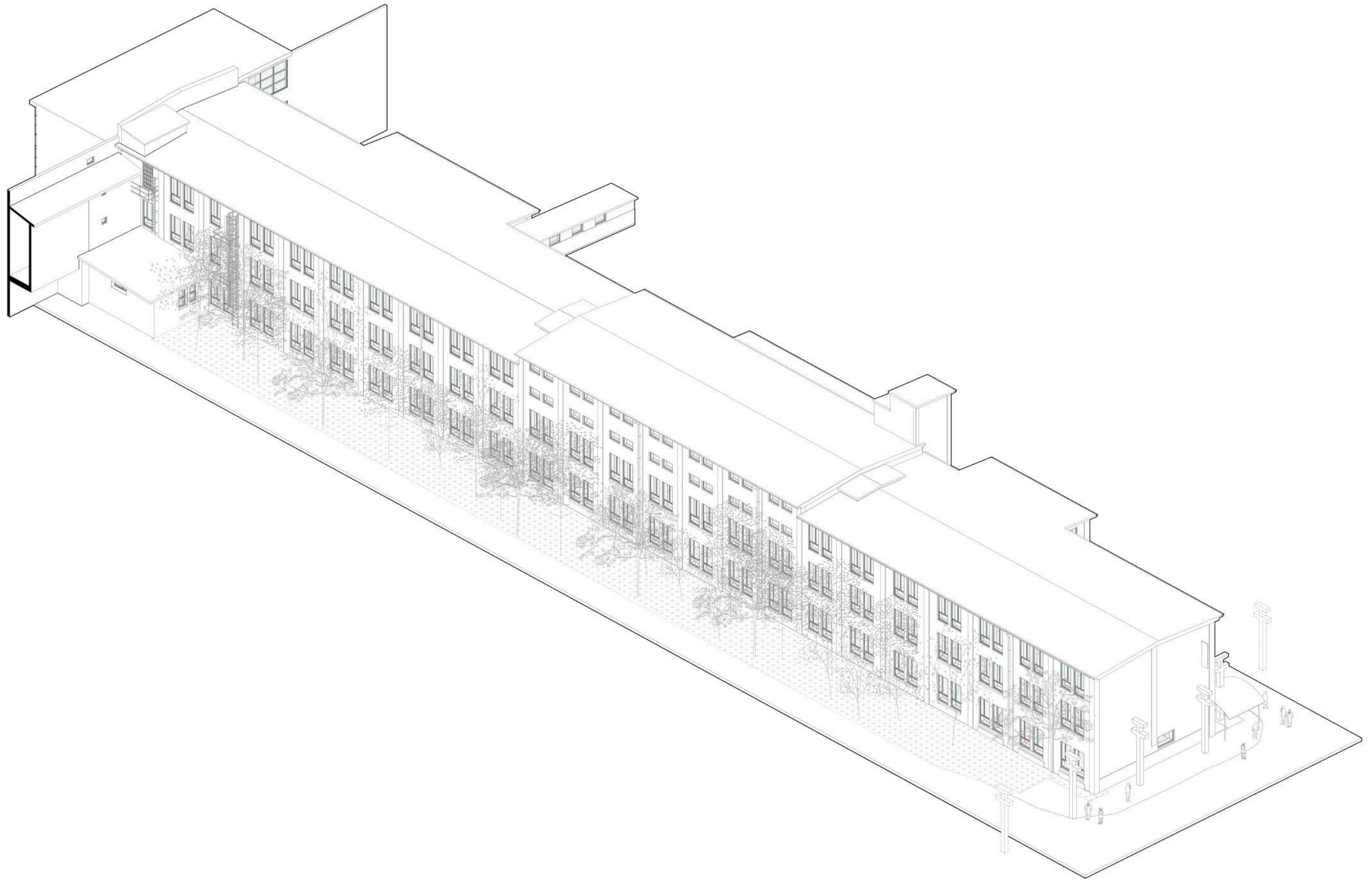




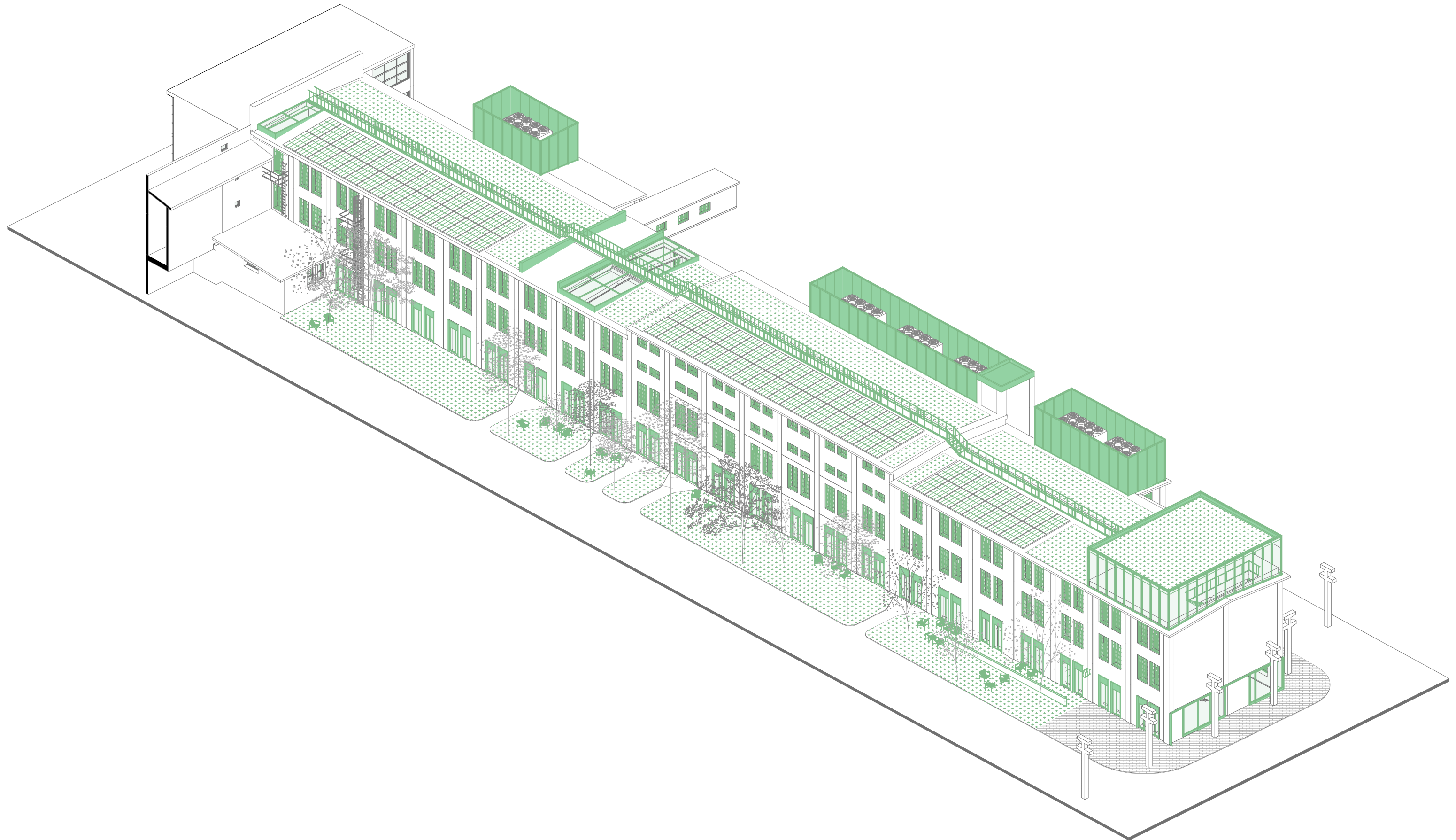


Planuri etaj 2 existent (sus) și propus (jos)

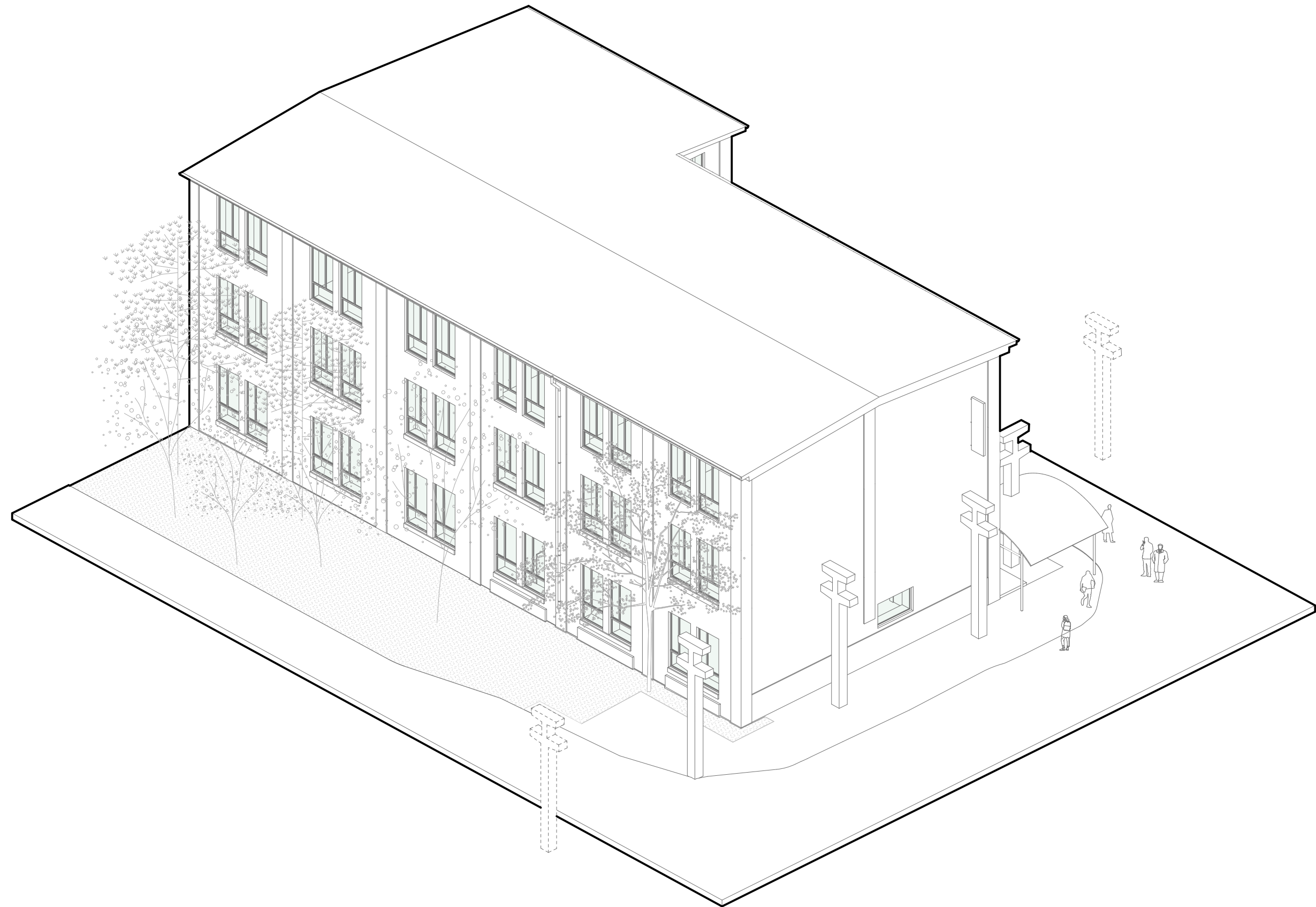




Axonometrie situație existentă



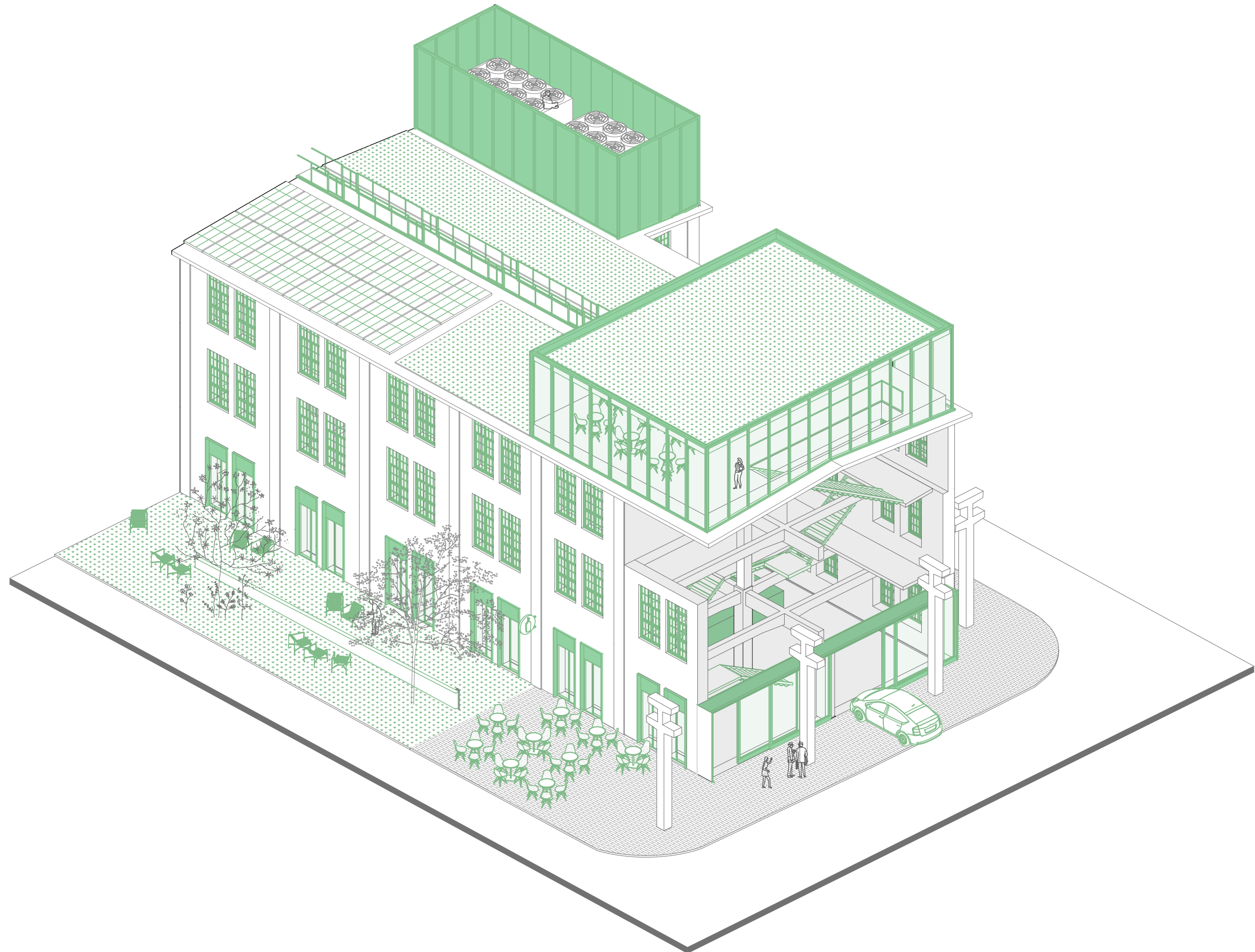
Axonometrie principii de intervenție - situație propusă



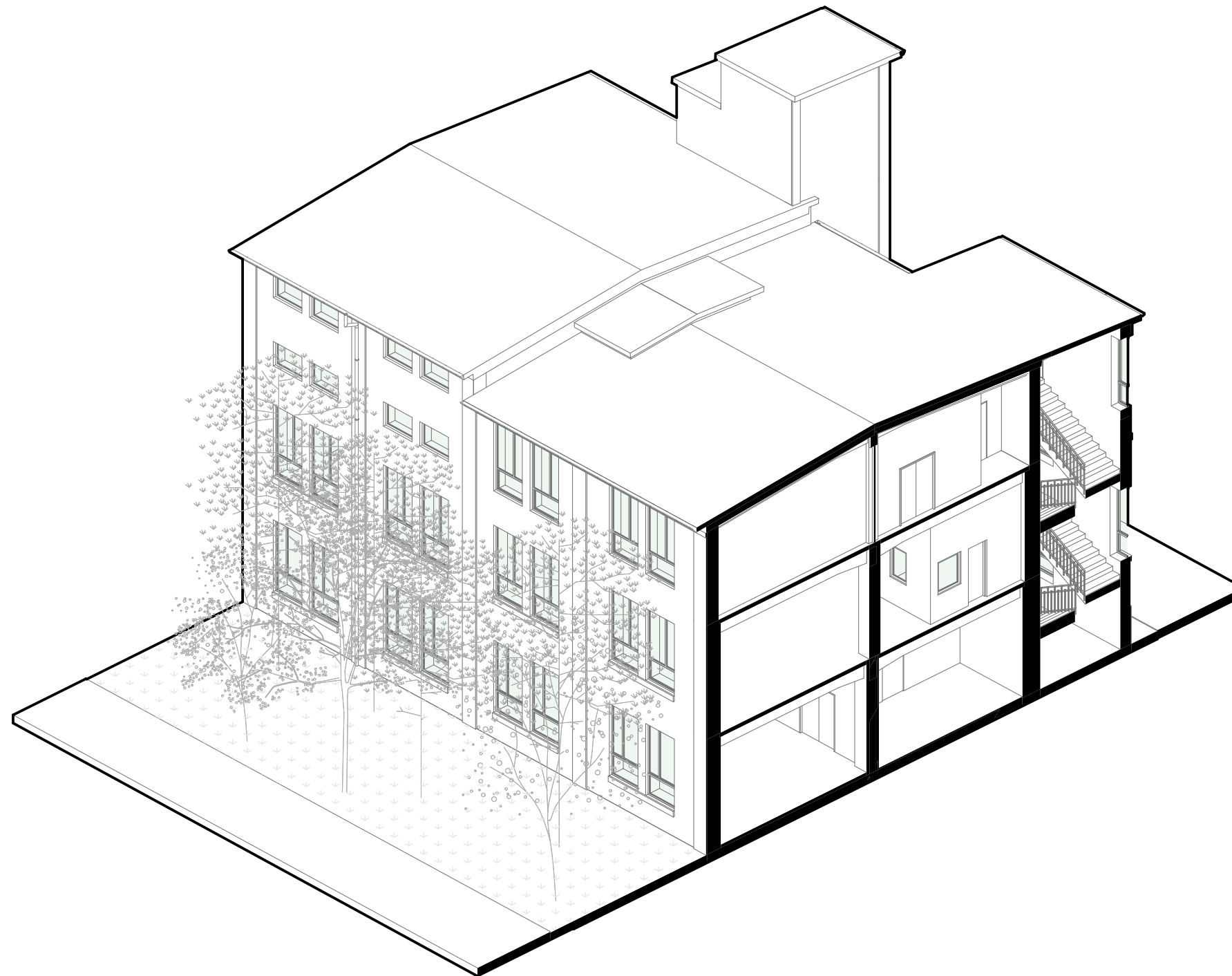
Axonometrie de detaliu tronson de capăt S-E - situație existentă



Axonometrie de detaliu tronson de capăt S-E - situație propusă



Axonometrie de detaliu tronson de capăt S-E - situație propusă cu vedere la interior



Axonometrie de detaliu tronson median S - situație existentă



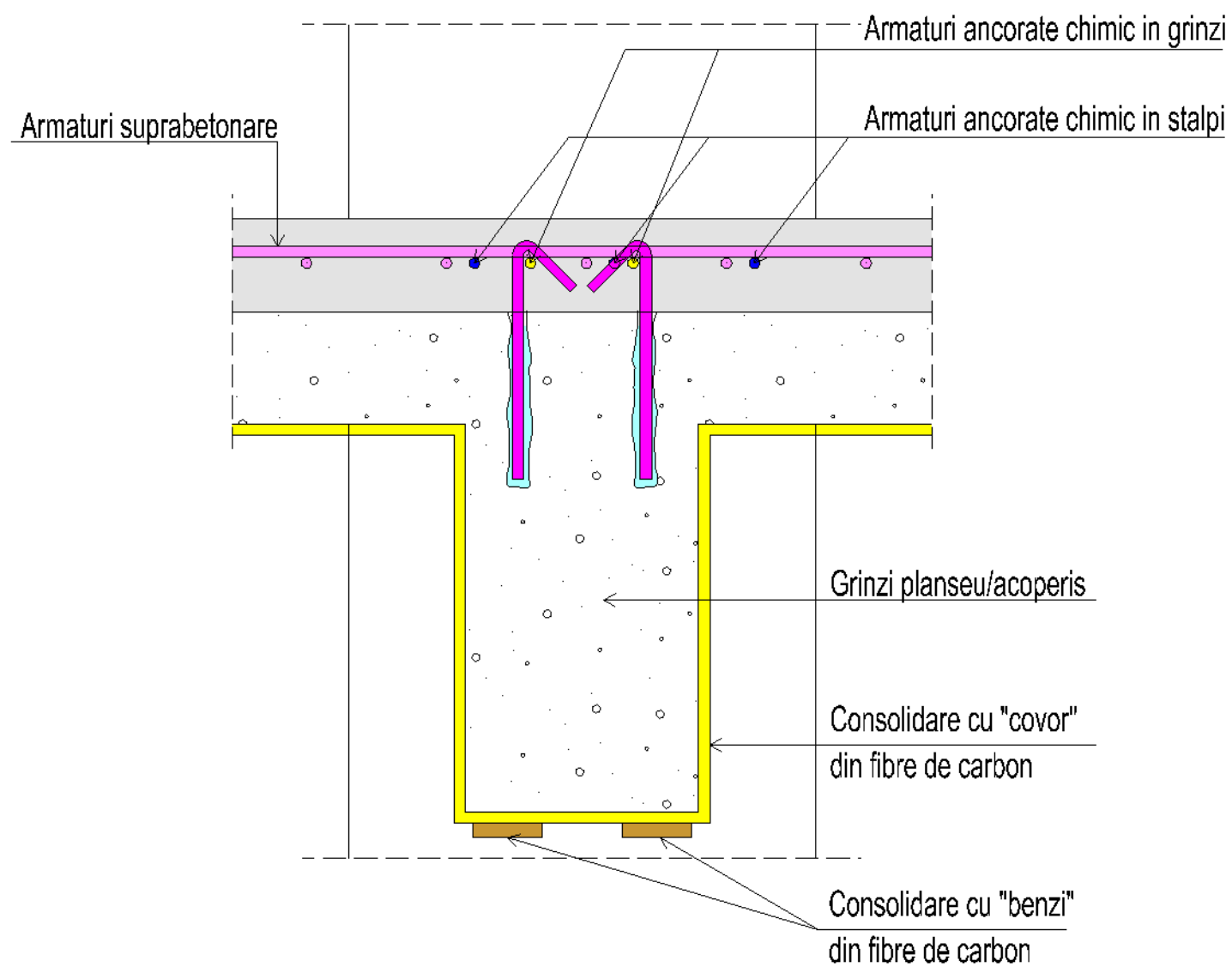
Axonometrie de detaliu tronson median S - situație propusă



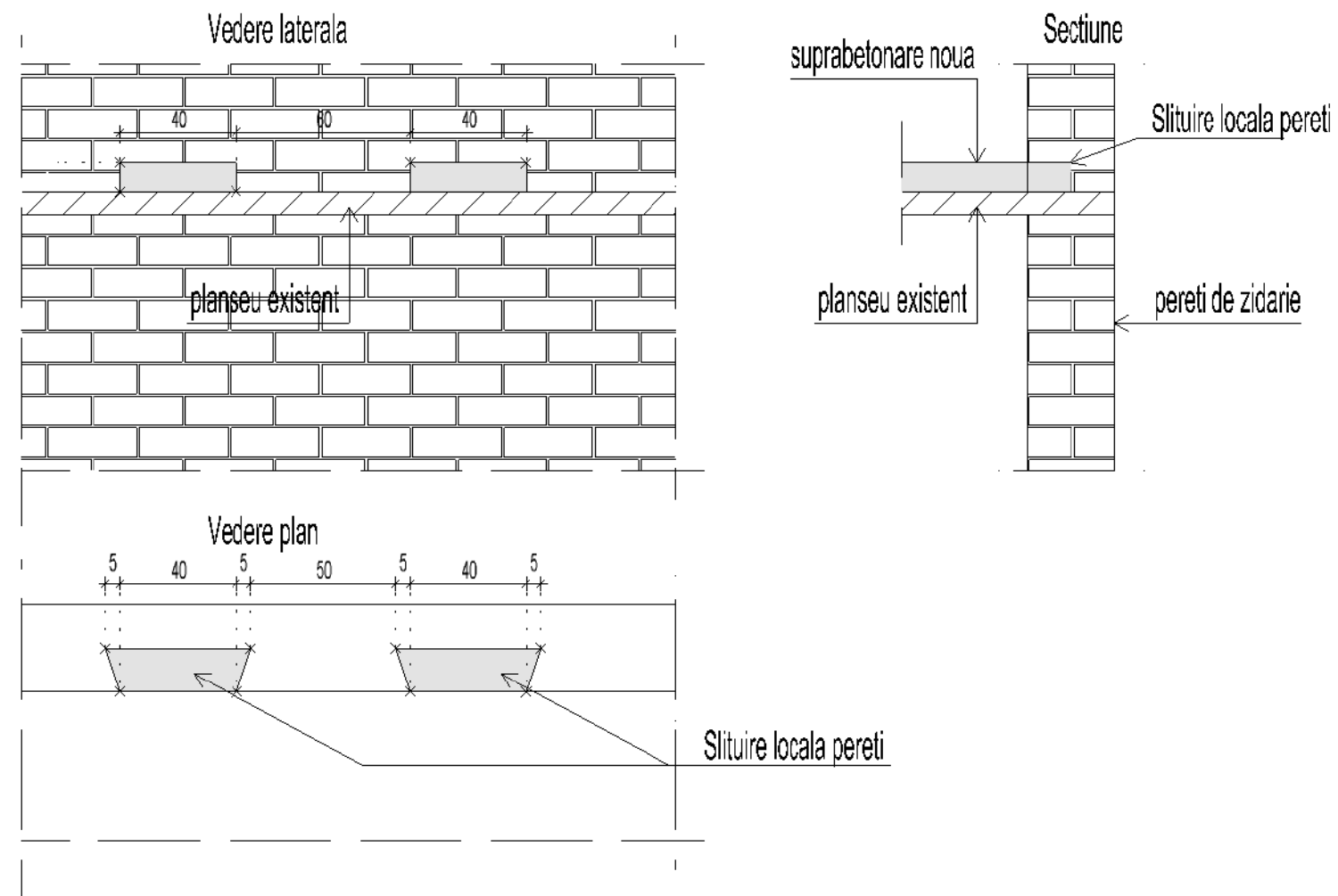
Axonometrie de detaliu tronson median S - situație propusă cu vedere la interior



Rezistență



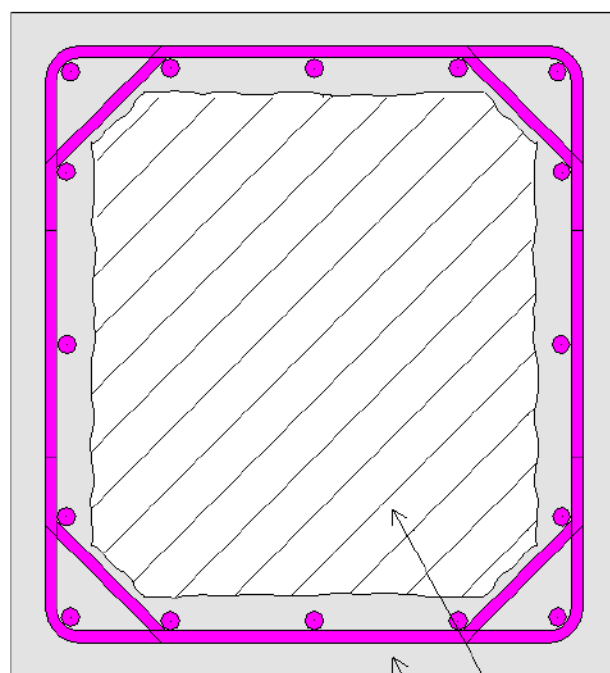
Detaliu de consolidare grinzi/planșeu și suprabetonare conform cu expertiza tehnică A1, A3 nr. 1457/08.10.2026



Detaliu de şliţuri zidărie pentru legătura cu suprabetonarea conform cu expertiza tehnică A1, A3 nr. 1457/08.10.2026



- vedere in plan-



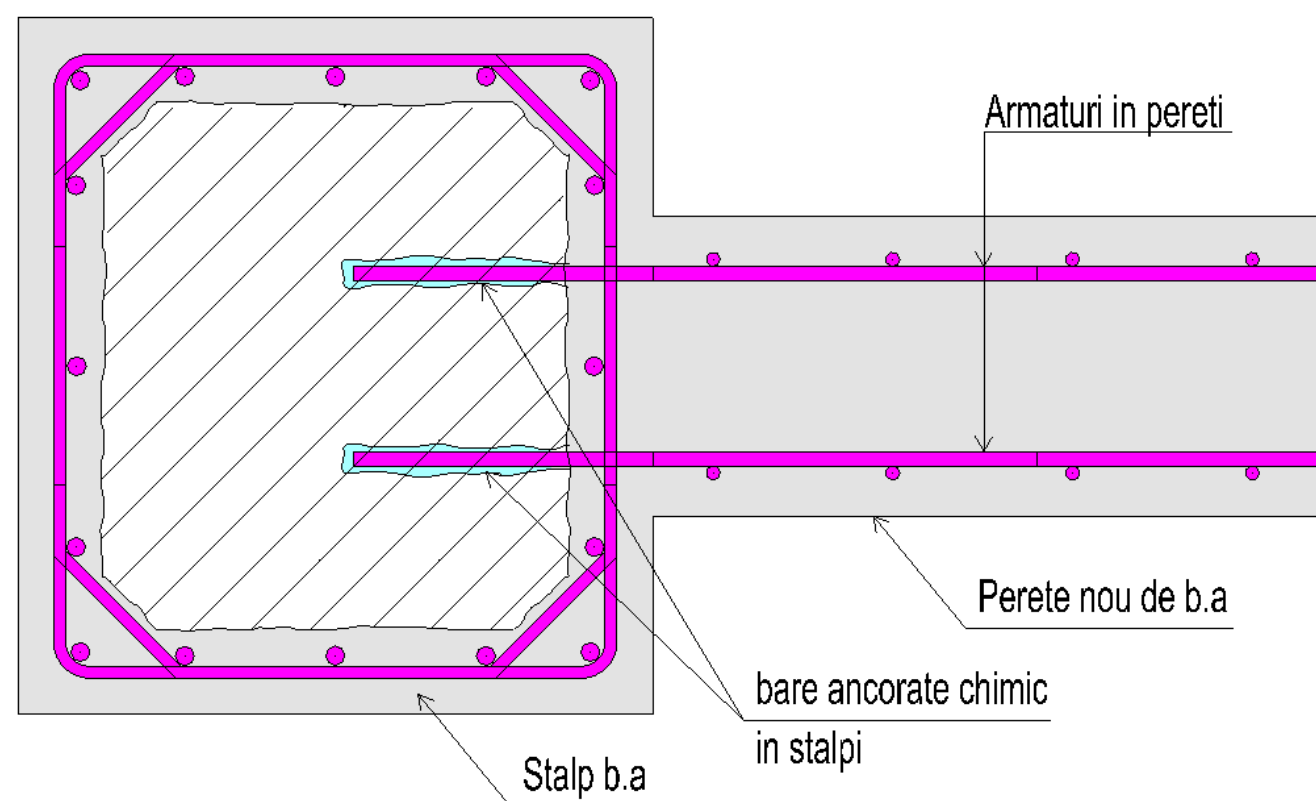
Sectiune initiala stalp
cu stratul de acoperire indepartat

Sectiune finala stalp
cu consolidare prin camasuire cu beton armat

Detaliu de cămășuire stâlpi conform cu expertiza tehnică A1, A3 nr. 1457/08.10.2026



- vedere in plan-



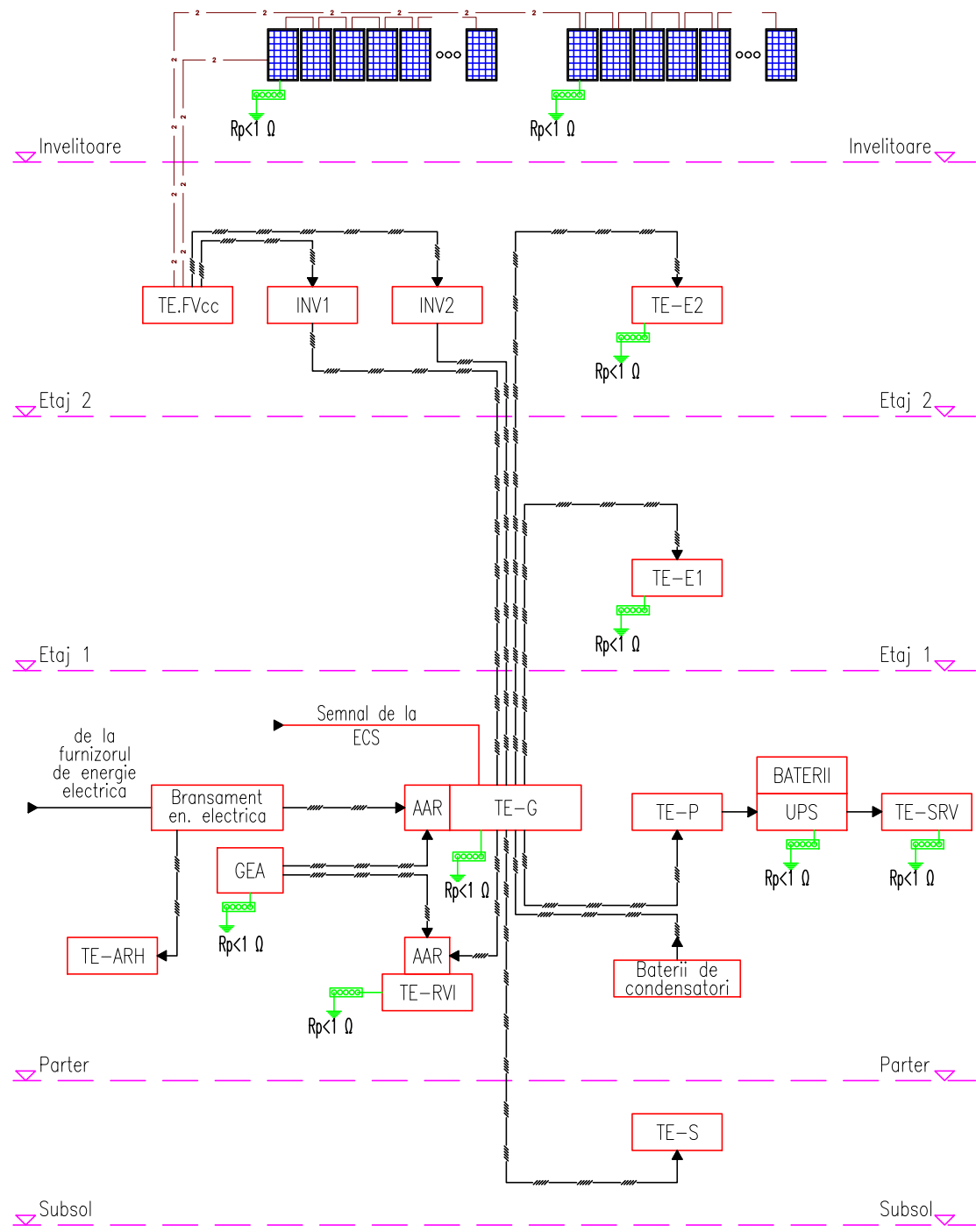
Detaliu de ancorare pereți noi b.a. în stâlpi conform cu expertiza tehnică A1, A3 nr. 1457/08.10.2026



Instalații electrice



SCHEMA DE PRINCIPIU CURENTI TARI

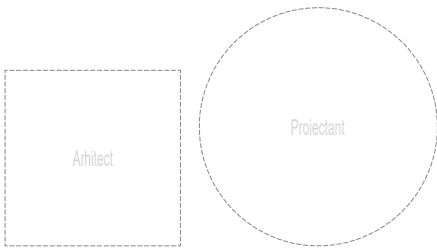


LEGENDA

- TE-G – tablou electric general
- TE-ARH – tablou electric arhiva
- TE-S – tablou electric subsol
- TE-P – tablou electric parter
- TE-E1 – tablou electric etaj 1
- TE-E2 – tablou electric etaj 2
- TE-SRV – tablou electric server AI
- UPS – sursa neintreruptibila de putere
- BATERII – module cu baterii
- TE-FVcc – tablou electric instalatie fotovoltaica de curent continuu
- TE-FVca – tablou electric instalatie fotovoltaica de curent alternativ
- INV – invertor trifazic, On-Grid
- GEA – grup electorgen cu intrare automata in functiune
- AAR – dispozitiv de anclasaie automata a rezervei
- TE-RVI – tablou electric receptoare vitali
- BEP – bara de echipotentializare
- ECS – echipament de control si semnalizare incendiu
- TDRI – post de transformare
- Rp – rezistenta de dispersie a prizei de pamant

NOTA:

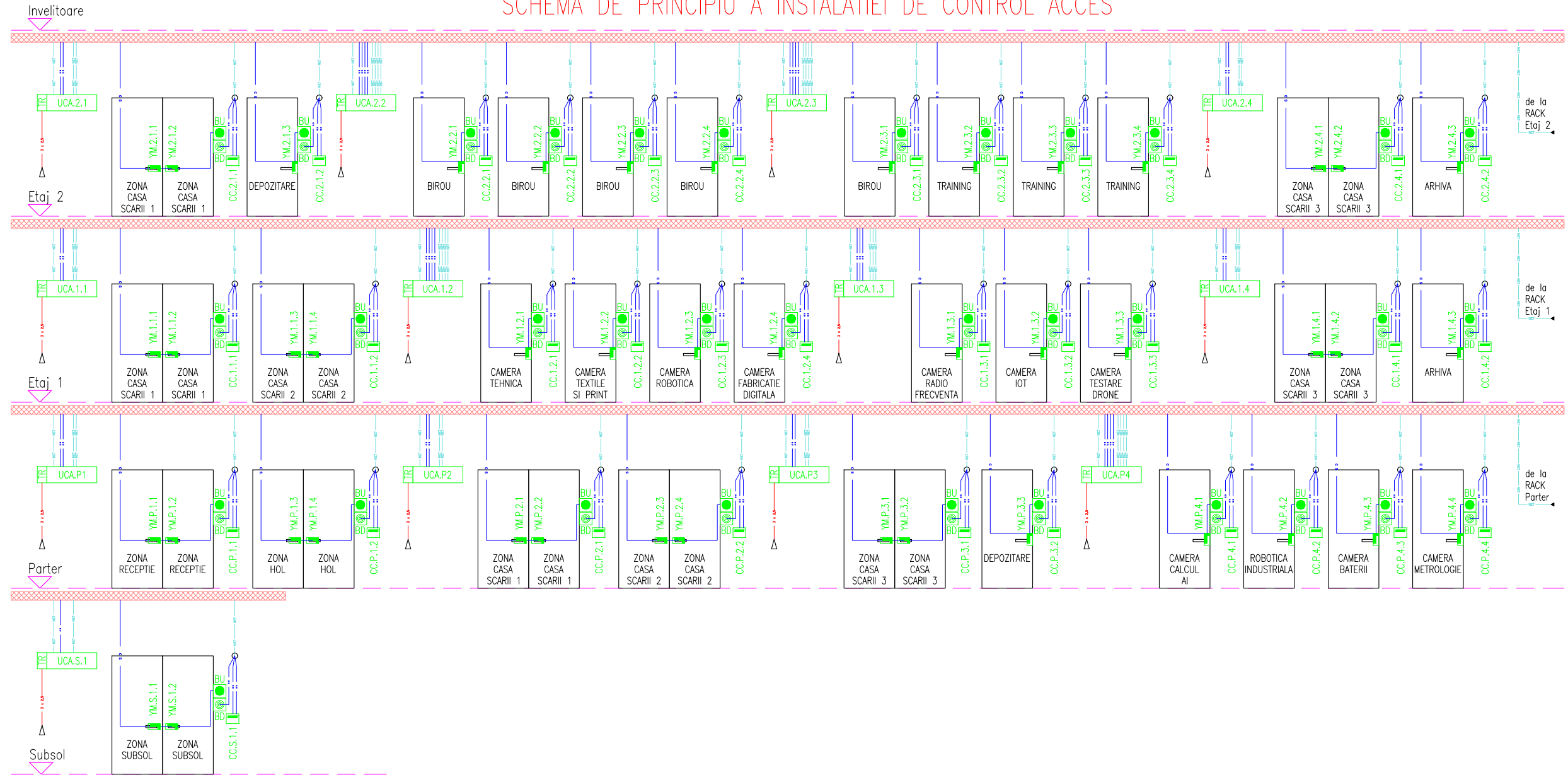
Citirea partii desenate se va face corelat cu citirea partii scrise a proiectului. In cazul unor necorelari intre partea desenate si partea scrisa se va consulta proiectantul.



Proiectant general: SC ateliercetrei S.R.L.		Proiectant de specialitate: S.C. GRADINSTAL S.R.L. J12/3802/04 mun. Cluj-napoca, str. Bucuresti, nr. 16, jud. Cluj		Beneficiar: Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj și Fundația INNOCORE	
C.I.F. RO 361299988 adresa: Cluj-Napoca, str. Albert Einstein, nr. 15, ap.4 tel: +40745256526 e-mail: office@ateliercetrei.com		Adresa: UAT Jud. Cluj; jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106 Fundația INNOCORE; jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A		Investiția: Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, reafacere, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șantier	
Seș proiect	ing. dipl. Aurelian MARIAN	Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piața 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana		Scara: Denumire planșă : Instalații electrice și de curenti slabi	Nr. proiect: 40/2026
Proiectat	ing. dipl. Aurelian MARIAN	Format: A3		Schema de principiu curenti tari	
Desenat	ing. dipl. Aurelian MARIAN	Data: 12.10.2026		Planșa nr. GRD40/SPF/IE/D/0001a	Faza: SPF
Verificat					

Schema de principiu curenti tari

SCHEMA DE PRINCIPIU A INSTALATIEI DE CONTROL ACCES

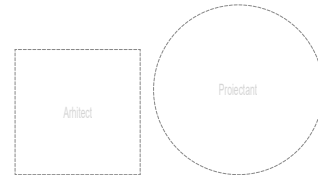


LEGENDA:

- cablu FTP categoria 6 4x2x0,6 mmp, montat in tub PVC Ø16 mm sau in jgheab metalic
- cablu de comanda JB-(S)-H Bd 2x2x0,8 mm, montat in tub HFT Ø16 mm sau in jgheab metalic
- yala electromagnetica
- cititor de card proximitate
- unitate de control pentru control acces
- sursa de alimentare, cu baterii incorporate
- buton iesire in caz de urgenta, montaj aparent
- buton deschidere usa, contact ND/Nl, inscriptiune vizibila "EXIT", 3A/250 VAC, montat aparent pe perete

NOTA:

Citirea partii desenate se va face corelat cu citirea partii scrise a proiectului. In cazul unor necorelari intre partea desenate si partea scrisa se va consulta proiectantul.

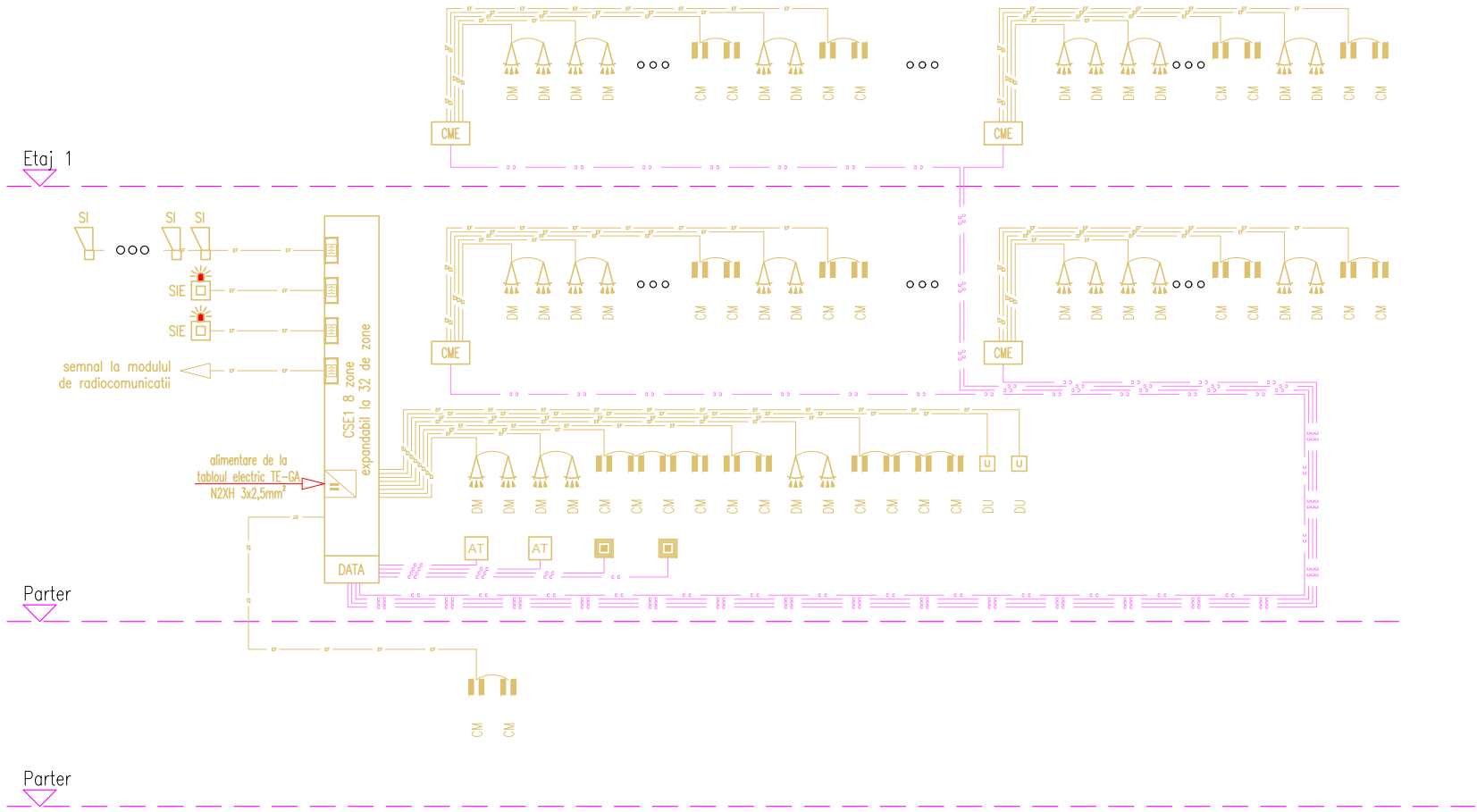


Proiectant general: SC ateliercetrei S.R.L.	Proiectant de specialitate: S.C. GRADINSTAL S.R.L. J12/3802 / 04 mun. Cluj-Napoca, str. Bucuresti, nr. 16, jud. Cluj	Beneficiar: Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritoriala Judetului Cluj si Fundatia INNOCORE Adresa: UAT Jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobantilor, nr. 106 Fundatia INNOCORE: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A	
C.I.P. adresa: tel: e-mail:	RO 36129988 Cluj-Napoca, str. Albert Einstein, nr. 15, ap.4 +40742616206 office@ateliercetrei.com	Investitia: Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, reabilitare, modernizare - Corp C1, amenajari peisagere si organizare de santier Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piata 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana	
Set proiect Proiectat Desenat Verificat	ing. dipl. Aurelian MARIAN ing. dipl. Aurelian MARIAN ing. dipl. Aurelian MARIAN	Scara: Denumire planşa : Instalatii electrice si de curenti slabi Format: A2 Data: 12.10.2026 Planşa nr.	Nr. proiect: 40/2026 Faza: SPF

Schema de principiu a instalației de control acces



SCHEMA DE PRINCIPIU A INSTALATIEI DE ALARMARE SI DETECTIE LA EFRACIE

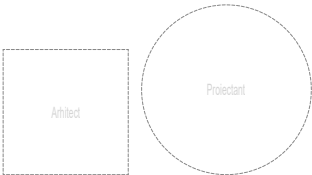


LEGENDA:

- cablu de semnalizare CSA62BI 6x0,22 montat in tub PVC Ø20 mm, pozat aparent pe tavan
- cablu de semnalizare CSA62BI 8x0,22 montat in tub PVC Ø20 mm, pozat aparent pe tavan
- sirena opto-acustica cu flash luminos conventionala de exterior, 102 dB/3 m, multiple functii antisabotaj, echipat acumulator 4 Ah/24 V
- detector de miscare PIR conventional, raza de actiune 7.5 m, unghi de vedere 90 grade
- contact magnetic conventional pentru monitorizare usi
- sirena acustica de interior conventionala, 102 dB/3 m
- buton de panica fix, montat sub birou
- senzor semnalizare inundatie, montat pe perete
- centrala de detectie si semnalizare a efracției, conventionala, 8 zone
- cutie cu modul de extensie a instalatiei antiefracție, conventionala, 8 zone

NOTA:

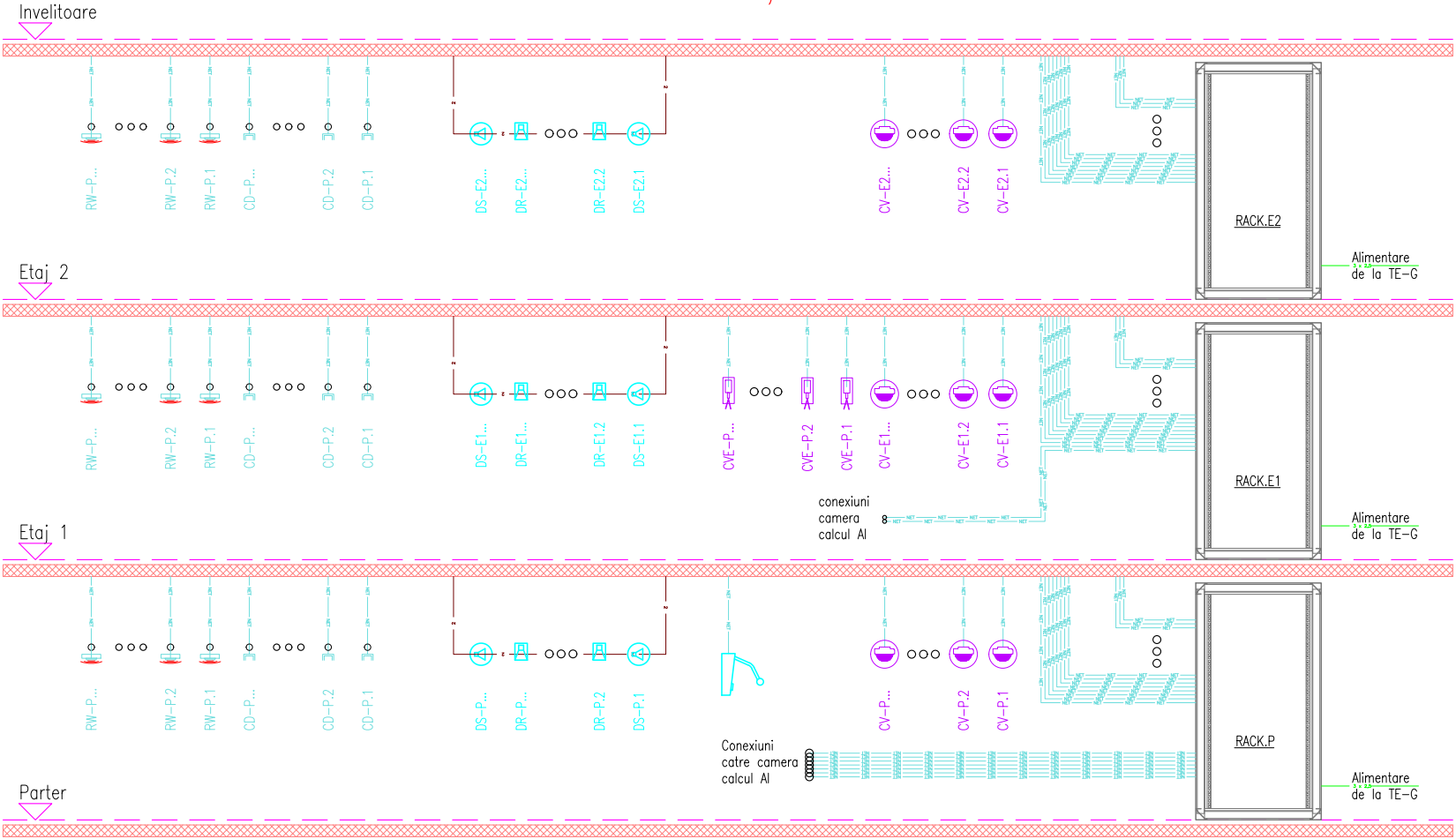
Citirea partii desenate se va face corelat cu citirea partii scrise a proiectului. In cazul unor necorelari intre partea desenate si partea scrisa se va consulta proiectantul.



Proiectant general: SC ateliercetrei S.R.L.		Proiectant de specialitate: S.C. GRADINSTAL S.R.L. J12/3802/04 mun. Cluj-Napoca, str. Bucuresti, nr. 16, jud. Cluj		Beneficiar: Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritoriala Judetului Cluj si Fundatia INNOCORE Adresa: UAT Jud. Cluj, jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanilor, nr. 106 Fundatia INNOCORE: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A	Nr. proiect: 40/2026
C.I.P. 902 381 229968 adresa: Cluj-Napoca, str. Albert Einstein, nr. 15, ap.4 tel: +40745256826 e-mail: oficiu@ateliercetrei.com		Investiția: Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, reafatare, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șantier		Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piața 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana	
Sel proiect	ing. dipl. Aurelian MARIAN	Scara:		Denumire planșă : Instalatii electrice si de curenti slabi	Faza: SPF
Proiectat	ing. dipl. Aurelian MARIAN	Format: A2		Schema de principiu a instalatiei de alarmare la efracție	
Verificat	ing. dipl. Aurelian MARIAN	Data: 12.10.2026		Planșa nr. GRD40/SPF/IE/D/0002a	

Schema de principiu a instalației de alarmare și detecție la efracție

SCHEMA DE PRINCIPIU A INSTALATIEI DE DATE, SONORIZARE SI SUPRAVEGHERE VIDEO



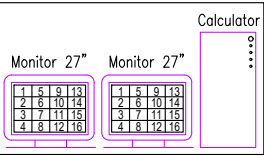
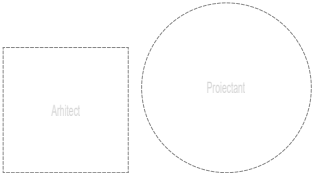
LEGENDA:

- cablu FTP categoria 6 4x2x0,6 mmp, montat in tub PVC Ø16 mm sau in jgheab metalic
- cablu de sonorizare CYY-F 2x1,5 mmp, montat in tub PVC Ø16 mm, pozat aparent pe tavan
- priza simpla de date RJ45 CAT6, montata ingropat
- punct de acces WI-FI, montat ingropat
- camera video tip bullet, IP, 5 MP, IP67, montata aparent pe perete
- camera video tip dome, IP, 5 MP, IP67, montata aparent pe tavan/perete
- difuzor rectangular 6 W/103,5 dB, IP44, montat aparent pe perete
- difuzor sferic 6 W/99 dB, IP44, montat suspendat
- stand microfon pentru min. 10 zone, integrat in sistem sonorizare

NOTA:

Citirea partii desenate se va face corelat cu citirea partii scrise a proiectului. In cazul unor necorelari intre partea desenate si partea scrisa se va consulta proiectantul.

Calculator cu soft de gestiune sisteme de control acces si supraveghere video

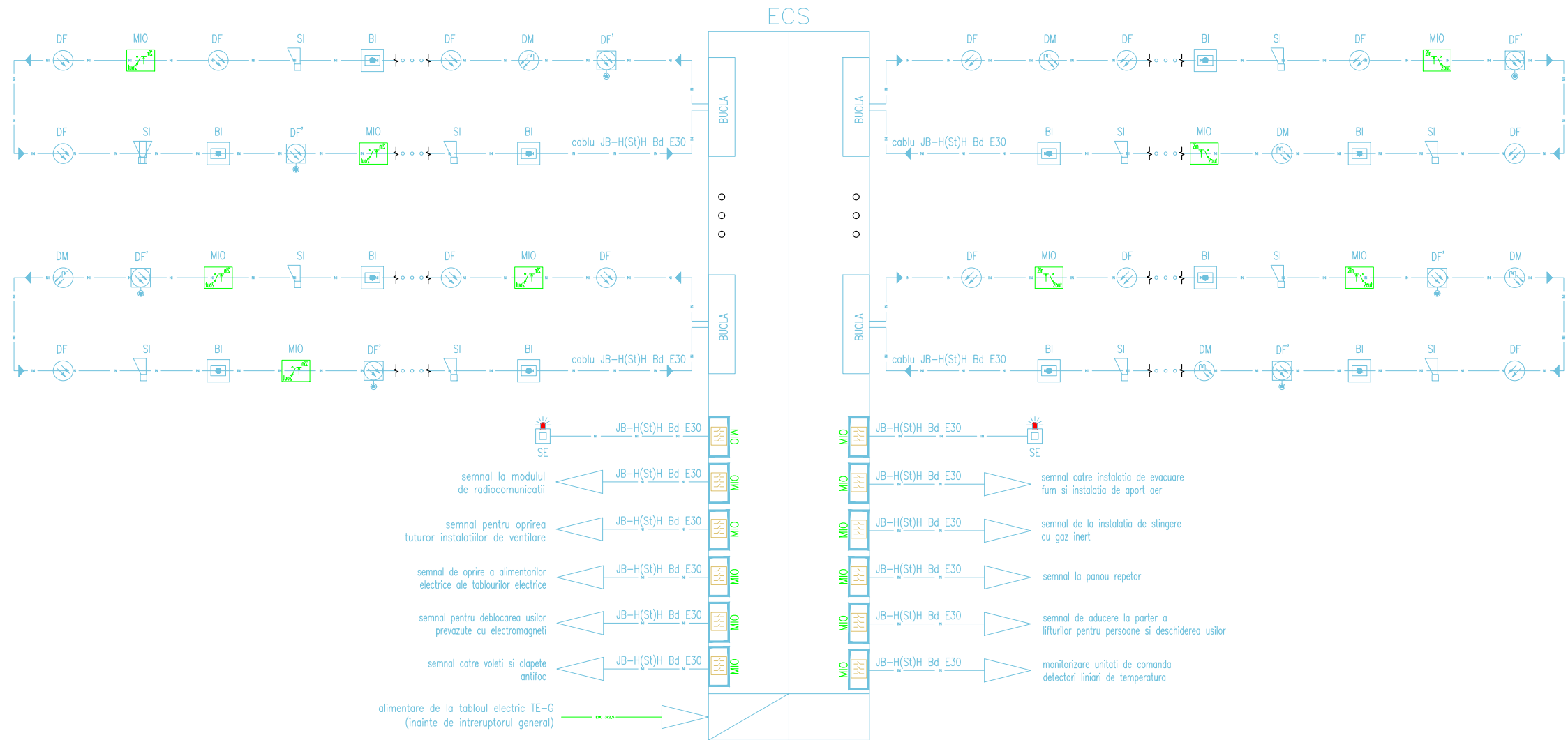


Proiectant general: SC ateliercetrei S.R.L.	Proiectant de specialitate: S.C. GRADINSTAL S.R.L. J12/3802/04 mun. Cluj-Napoca, str. Bucuresti, nr. 16, jud. Cluj	Beneficiar: Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritoriala Judetului Cluj si Fundatia INNOCORE Adresa: UAT Jud. Cluj, jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanilor, nr. 106 Fundatia INNOCORE, jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A	
C.I.P. adresa: tel: e-mail:	RO 361229968 Cluj-Napoca, str. Albert Einstein, nr. 15, ap.4 +40742056326 office@ateliercetrei.com	Investitia: Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, reafatare, modernizare - Corp C1, amenajari peisajere si organizare de sanlier	
Amplasament:	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piata 1 Mai, nr. 4-S, ansamblul Clujana		
Scara:		Denumire planşa : Instalatii electrice si de curenti slabi	Nr. proiect: 40/2026
Format:	A2	Schema de principiu a instalatiilor de supraveghere video, date si sonorizare	Faza: SPF
Verificat:		Data: 12.10.2026	Planşa nr. GRD40/SPF/IE/D/0004a

Schema de principiu a instalației de date, sonorizare și supraveghere video

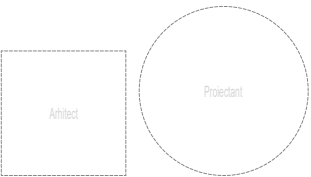


SCHEMA INSTALATIEI DE DETECTARE, SEMNALIZARE SI AVERTIZARE INCENDIU



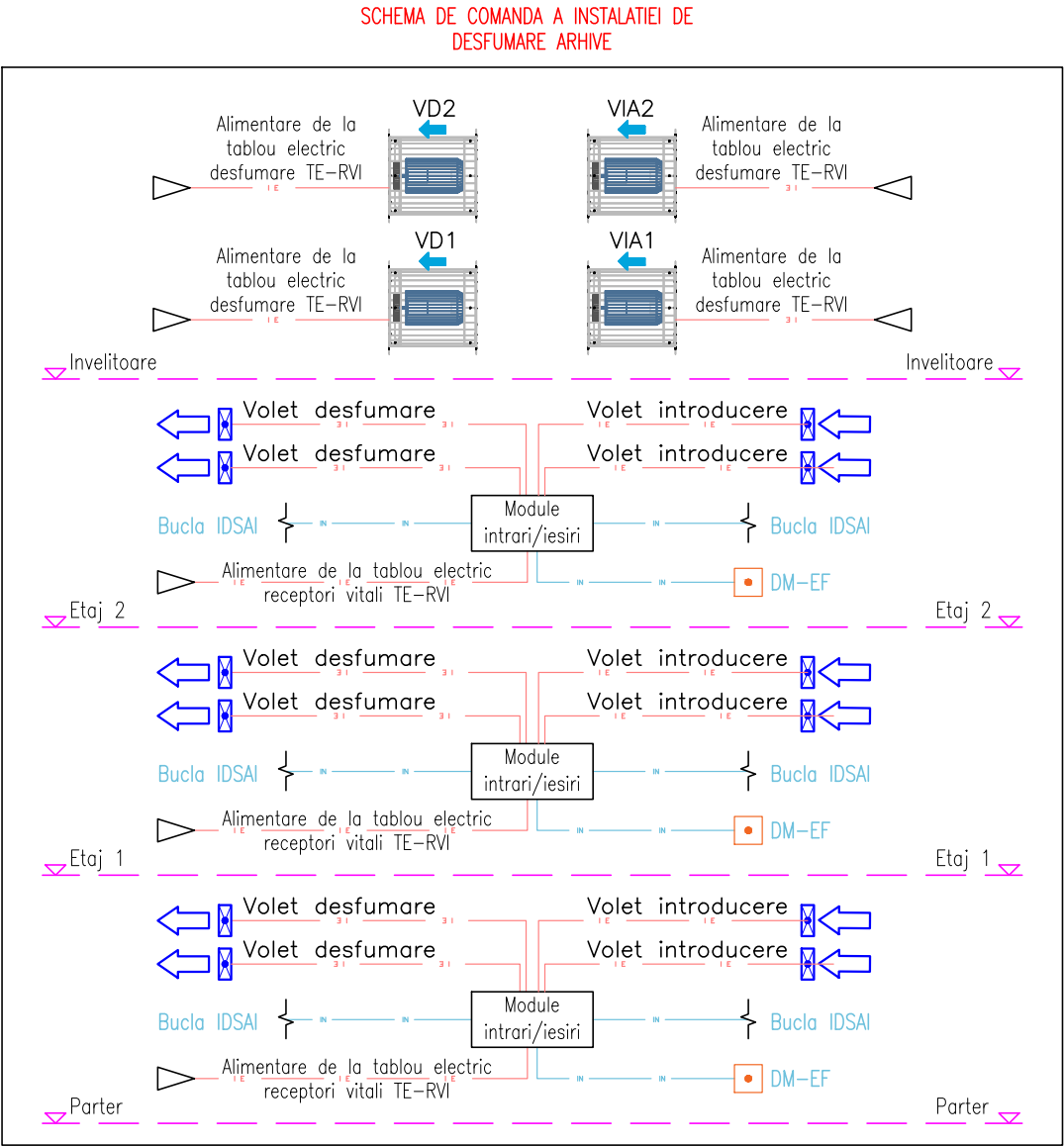
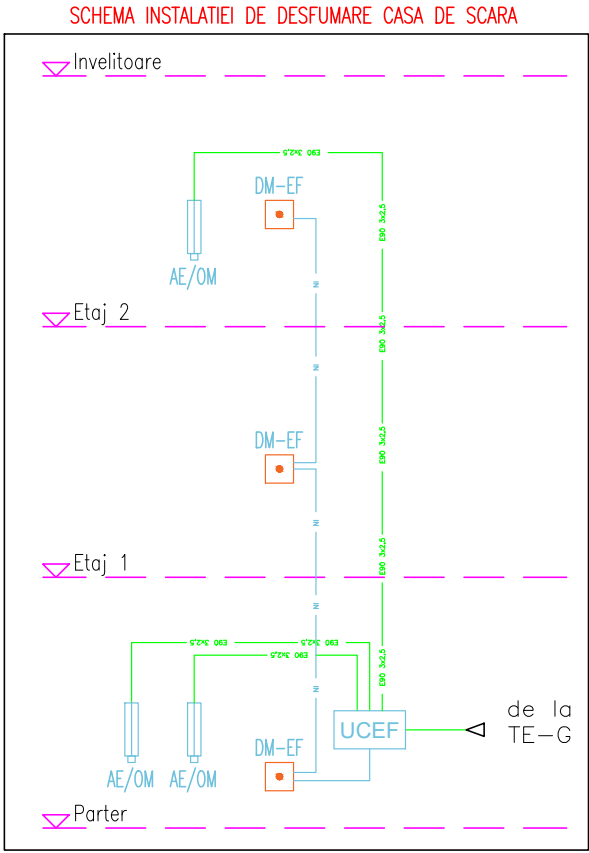
LEGENDA:

- DF - detector auto-adresabil de fum optic, cu izolator de bucla inclus, montat aparent pe tavan
- DM - detector multiplu de fum si temperatura cu izolator de bucla inclus, montat aparent pe tavan
- DF' - detector multiplu de fum si temperatura cu izolator de bucla inclus, indicator optic paralel, montat in tavanul fals
- DFT - detector auto-adresabil de fum, cu izolator de bucla inclus, set de montaj pentru tubulaturi de ventilatie inclus
- BI - declansator manual de alarmare, adresabil, montat semiingropat in perete
- SI - dispozitiv de alarmare acustic pentru interior, adresabil, cu izolator de bucla inclus, montat aparent pe tavan
- SIE - dispozitiv de alarmare opto-acustic pentru exterior, 100 dB/1 m, montat aparent pe fatada
- ECS - echipament de control si semnalizare in caz de incendiu
- MIO - modul de incendiu intrari/iesiri
- cablu de semnalizare JB-H(St)H Bd E30 2x2x0,8 mmp montat in tub HFT Ø16 mm, pozat aparent
- cablu NHXH E90 3x2,5 mmp montat in tub HFT Ø20 mm, pozat aparent



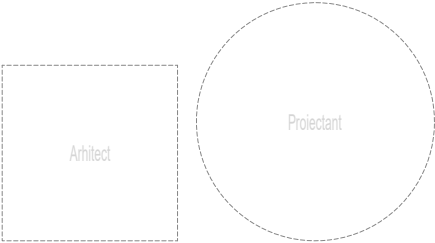
Proiectant general: SC ateliercetrei S.R.L.	Proiectant de specialitate: S.C. GRADINSTAL S.R.L.	Beneficiar: Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj și Fundația INNOCORE	
C.I.F.: RO 361209988 adresa: Cluj-Napoca, str. Albert Einstein, nr. 15, et. 4 tel: +40424200208 e-mail: office@ateliercetrei.com	J12 / 3802 / 04 mun. Cluj-Napoca, str. Buzurești, nr. 16, jud. Cluj	Adresa: UAT Jud. Cluj, jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106 Fundația INNOCORE, jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A	
Șef proiect: ing. dipl. Aurelian MARIAN		Investiția: Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, reafacere, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șanțier	
Proiectat: ing. dipl. Aurelian MARIAN		Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piața 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana	
Desenat: ing. dipl. Aurelian MARIAN		Scara: Denumire planșă: Instalații electrice și de curenti slabi	Nr. proiect: 40/2026
Verificat:		Format: A2	Faza: SPF
		Data: 12.10.2026 Planșa nr.: GRD40/SPF/IE/D/0005a	

Schema de principiu a instalației de detectare, semnalizare și avertizare incendiu



LEGENDA:

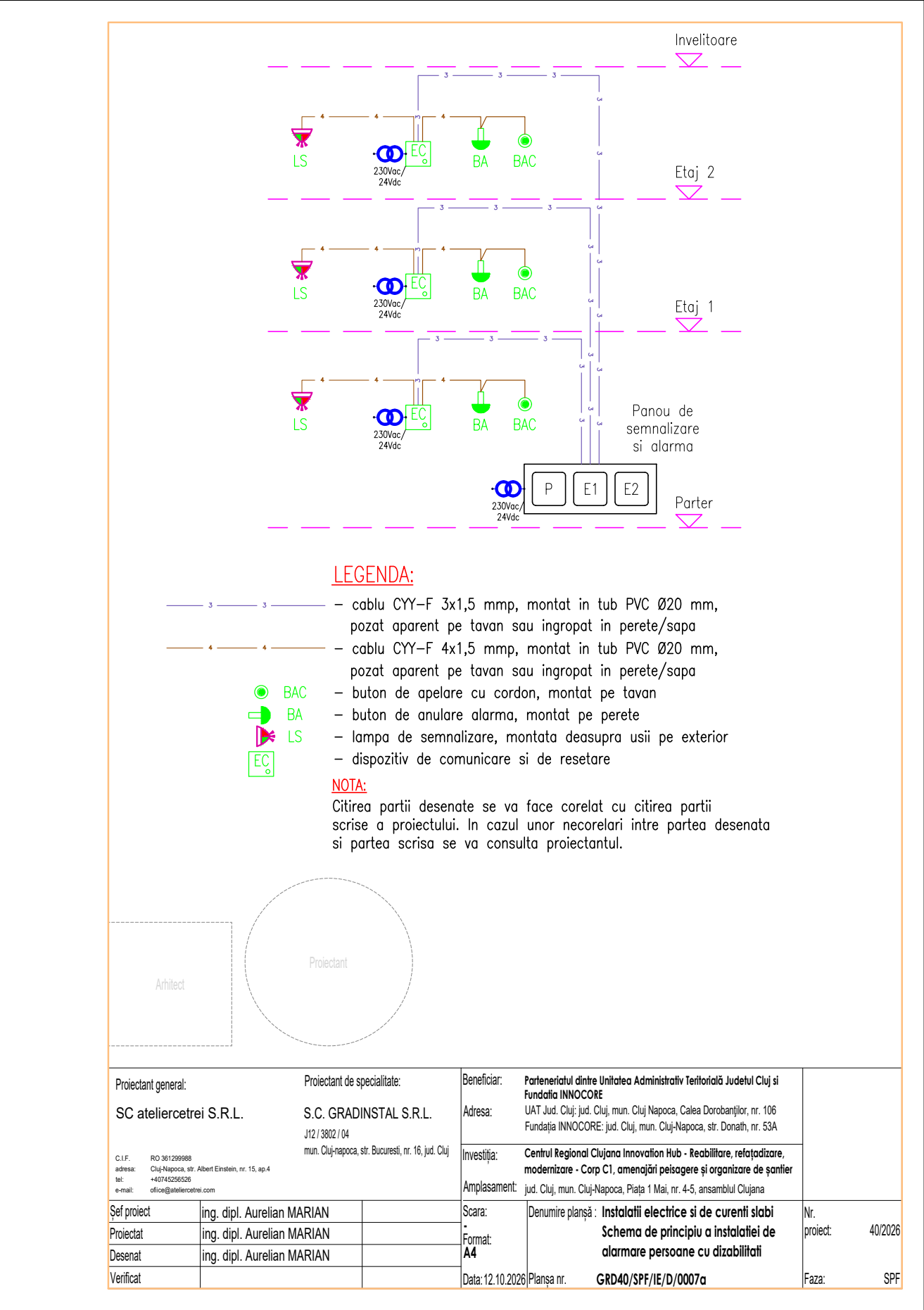
- UCEF** – unitate de control a evacuării fumului din casa de scara, montată aparent pe perete
- DM-EF** – declanșator manual pentru acționarea sistemului de evacuare a fumului și introducerii aerului proaspăt
- AE/OM** – actuator electric pentru deschidere automată fereastră
- AE/OU** – actuator electric pentru deschidere ușă aport aer
- E90 3x2,5** – cablu NHXH E90 3x2,5 mm, montat în tub HFT Ø25 mm, pozat aparent pe tavan/perete
- JB-H(ST)H Bd E30 2x2x0,8 mm** – cablu de semnalizare JB-H(ST)H Bd E30 2x2x0,8 mm, montat în tub HFT Ø25 mm, pozat aparent pe tavan/perete
- VD** – ventilator de desfumare
- VIA** – ventilator pentru introducere aer
- TE-G** – tablou electric general
- TE-RVI** – tablou electric pentru receptori vitali



Proiectant general:	Proiectant de specialitate:	Beneficiar:	Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritorială Județul Cluj și Fundația INNOCORE
SC ateliercetrei S.R.L.	S.C. GRADINSTAL S.R.L.	Adresa:	UAT Jud. Cluj; jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106
C.I.F. RO 36129968	J12 / 3802 / 04	Investiția:	Fundația INNOCORE; jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A
Adresa: Cluj-Napoca, str. Albert Einstein, nr. 15, ap. 4	mun. Cluj-Napoca, str. București, nr. 16, jud. Cluj	Amplasament:	Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, reafacere, modernizare - Corp C1, amenajări peisagere și organizare de șantier
Tel: +40745256526			jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piața 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana
e-mail: office@ateliercetrei.com			
Șef proiect	ing. dipl. Aurelian MARIAN	Scara:	Denumire planșă: Instalații electrice și de curenti slabi
Proiectat	ing. dipl. Aurelian MARIAN	Format:	Schema de principiu a instalației de desfumare
Desenat	ing. dipl. Aurelian MARIAN	A3	
Verificat		Data: 12.10.2026	Planșa nr. GRD40/SPF/IE/D/0006a

Nr. proiect: 40/2026
Faza: SPF

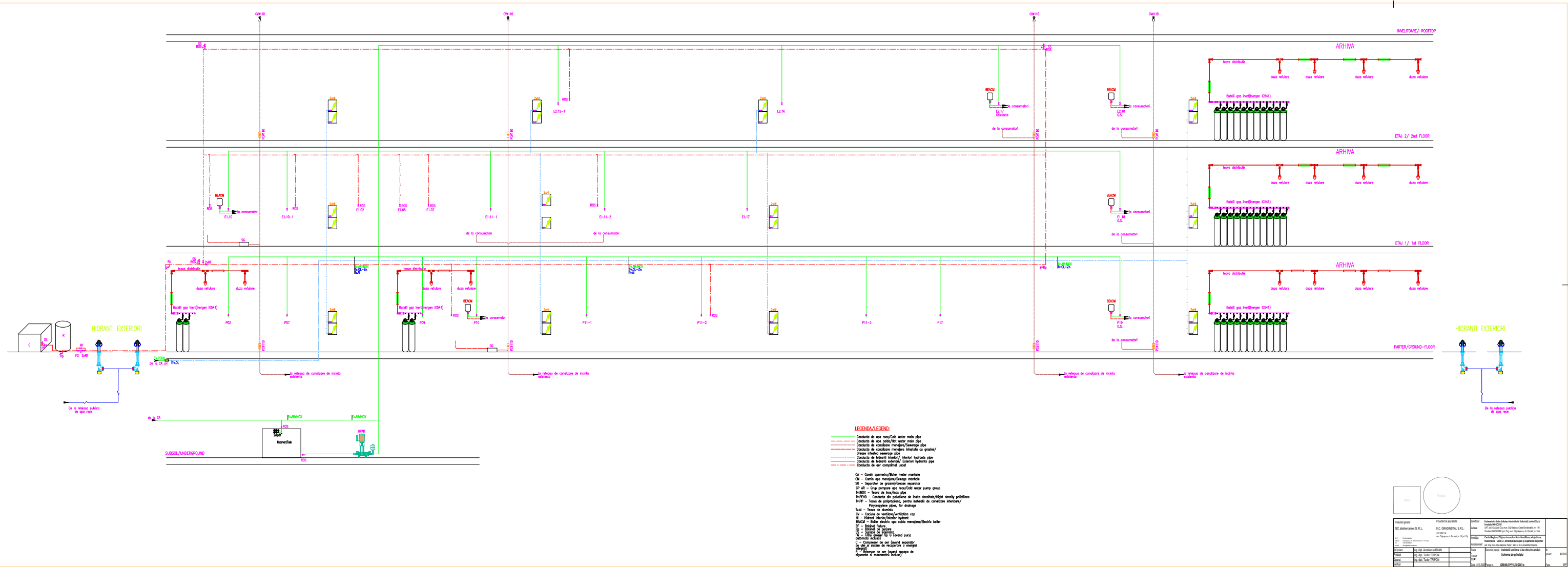
Schema de principiu a instalației de desfumare



Schema de principiu a instalației de alarmare persoane cu dizabilități



Instalații sanitare



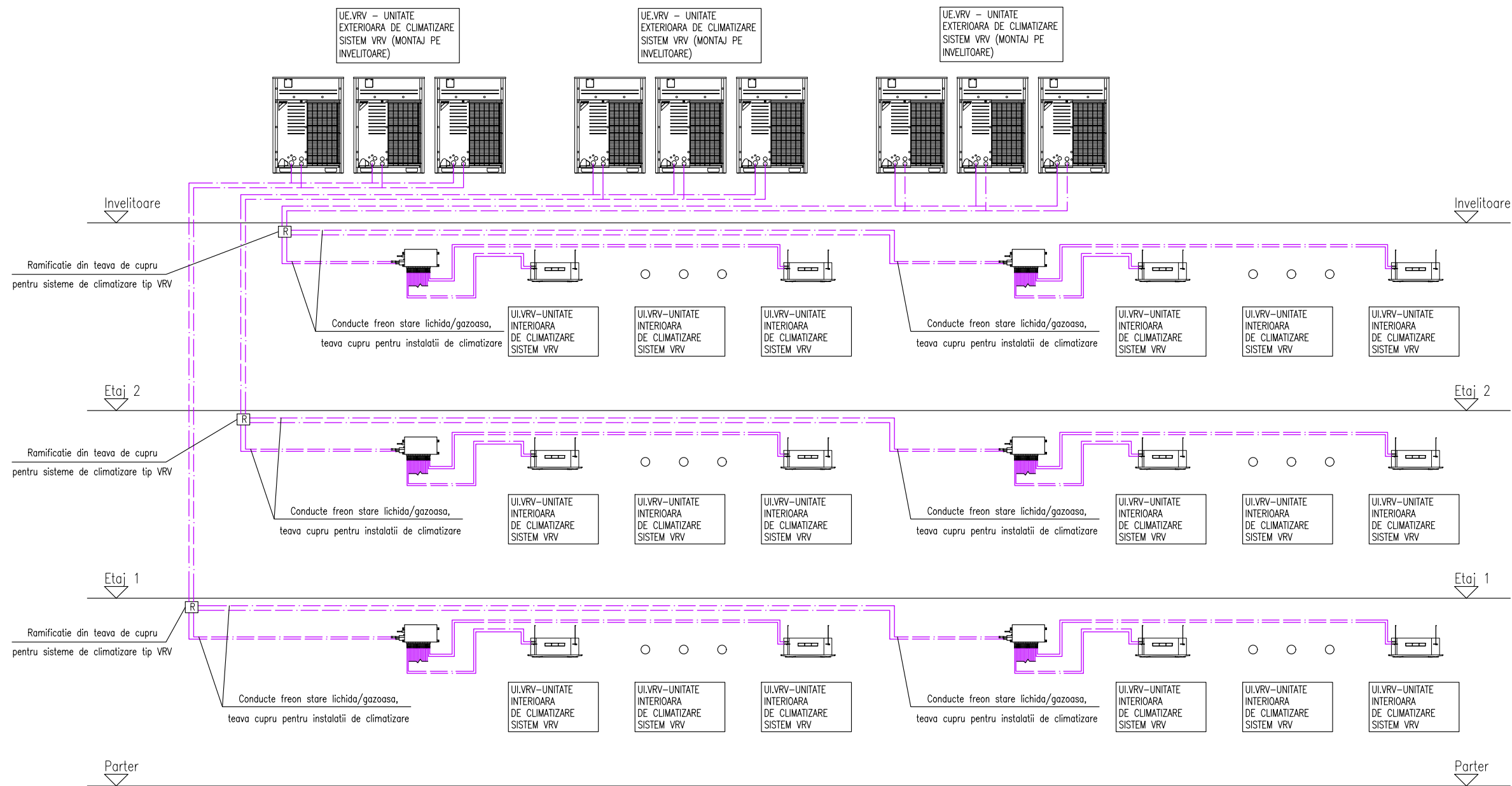
[instagram.com/ateliercetrei/](https://www.instagram.com/ateliercetrei/)



Instalații termice și ventilație



SCHEMA DE PRINCIPIU A INSTALATIEI DE CLIMATIZARE

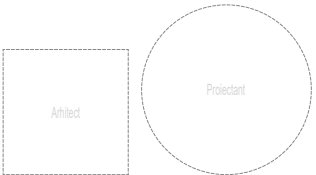


LEGENDA:

Conducta freon lichid/gaz teava cupru pentru instalatii de climatizare tip VRF
Ramificatii din teava de cupru, pentru sisteme de climatizare tip VRF

NOTA

1. Materialele utilizate trebuie sa corespunda specificatiilor din partea scrisa a proiectului.
2. Montajul instalatiilor se va realiza cu respectarea prevederilor din caietul de sarcini pentru executie si a instructiunilor furnizorilor de materiale.
3. Conductele de freon aferente sistemelor de climatizare, vor fi preizolate cu izolatii din cauciuc elastomeric cu celule inchise, cu bariera de vapori, special concepute pentru instalatii de climatizare, cu grosimea izolatiei de minim 19mm.
4. Conductele pentru distributie din interiorul cladirii trebuie realizate din teava de cupru moale preizolat pentru sisteme VRV si se monteaza in tavanul fals sau aparent in puturi de cablu.
5. Citirea planurilor se face corelat atat cu schemele si cu partea scrisa, cat si cu plansele de arhitectura si structura. In cazul unor necorelari intre partea desenate si partea scrisa se va consulta proiectantul.



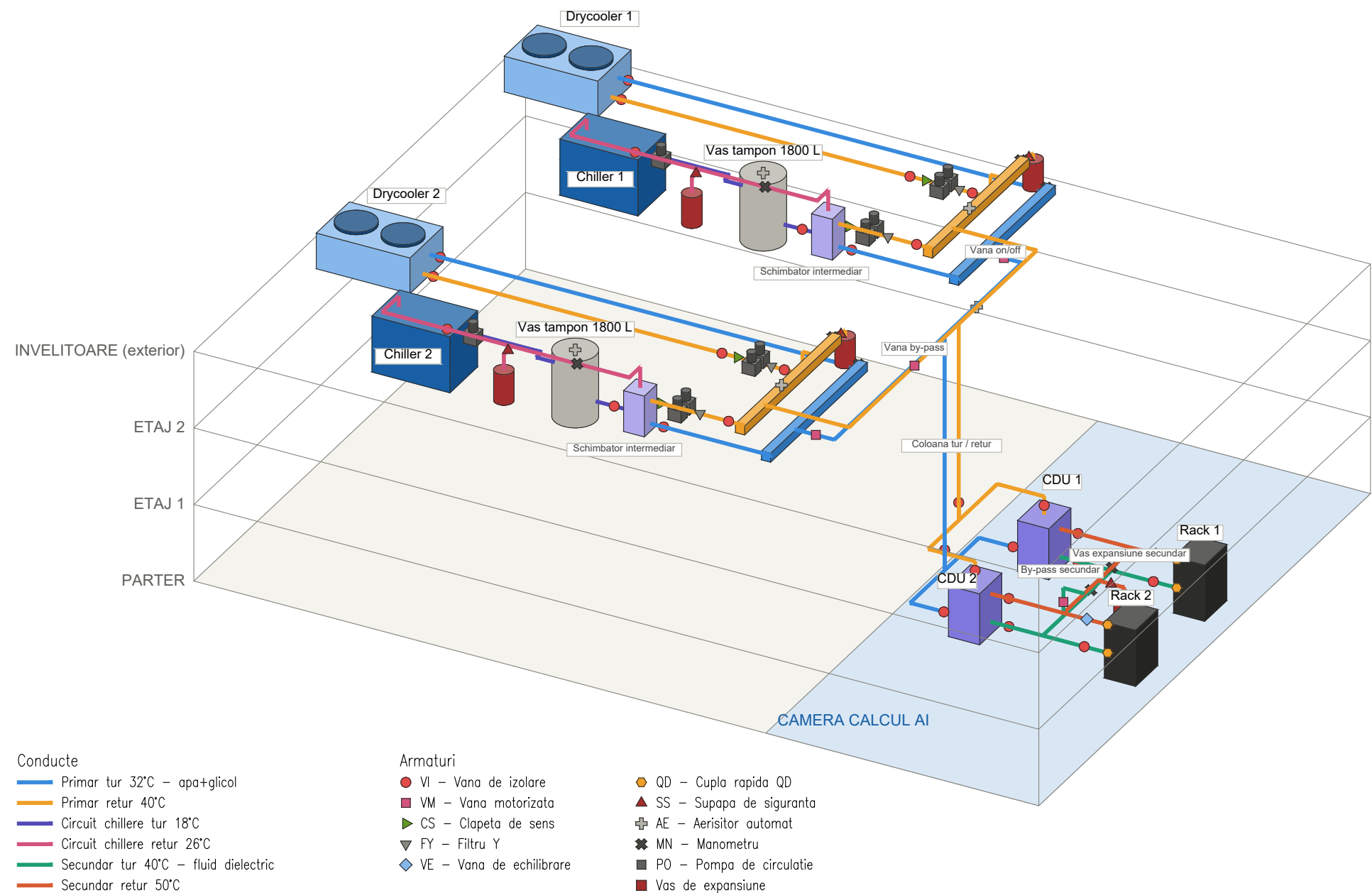
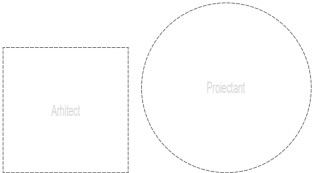
Proiectant general: SC ateliercetrei S.R.L.		Proiectant de specialitate: S.C. GRADINSTAL S.R.L.		Beneficiar: Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritoriala Judetului Cluj si Fundatia INNOCORE	
C.I.P. 100 381 229968 adresa: Cluj-Napoca, Str. Albert Einstein, nr. 15, ap.4 tel: +40743256826 e-mail: office@ateliercetrei.com		112 / 3802 / 04 mun. Cluj-Napoca, str. Bucuresti, nr. 16, Jud. Cluj		Adresa: UAT Jud. Cluj, jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Calea Dorobanilor, nr. 106 Fundatia INNOCORE: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Dorobanilor, nr. 53A	
Sef proiect: ing. dipl. Aurelian MARIAN		Investitia: Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, reafectare, modernizare - Corp C1, amenajari peisajare si organizare de sanitar		Amplasament: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piata 1 Mai, nr. 4-5, ansamblul Clujana	
Proiectat: ing. Daniel SUSMAN		Scara: Denumire planşa: Instalatii termice si ventilatie		Nr. proiect: 40/2026	
Desenat: ing. Daniel SUSMAN		Format: A2		Faza: SPF	
Verificat:		Data: 12.10.2026		Planşa nr. GRD40/SPF/ITV/D/0001a	

Schema de principiu a instalației de climatizare



Schema de principiu – sistem de racire direct-to-chip cu doua centrale de frig

Circuit primar comun apa + glicol (32/40°C), circuit chillere (18/26°C), circuit secundar fluid dielectric (40/50°C)



Proiectant general:	Proiectant de specialitate:	Beneficiar:	
SC ateliercetrei S.R.L.	S.C. GRADINSTAL S.R.L.	Parteneriatul dintre Unitatea Administrativ Teritoriala Judetului Cluj si Fundatia INNOCORE	
C.I.P. 100 3012299000	112/3802 / 04	Adresa:	UAT Jud. Cluj, jud. Cluj, mun. Cluj Napoca, Calea Dorobanilor, nr. 106
Adresa:	mun. Cluj-napoca, str. Bucuresti, nr. 16, jud. Cluj	Investitia:	Fundatia INNOCORE, jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 53A
Desenat:		Amplasament:	Centrul Regional Clujana Innovation Hub - Reabilitare, reabilitare, modernizare - Corp C1, amenajari peisagere si organizare de santier
Verificat:		Scara:	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, Piata 1 Mai, nr. 4-S, ansamblul Clujana
		Denumire planşa:	Instalatiile termice si ventilatie
		Format:	Schema de principiu racire
		Data 12.10.2026	camera de calcul AI
		Planşa nr.	GRD40/SF/ITV/D/0002a
		Nr. proiect:	40/2026
		Faza:	SPF

Schema de principiu a instalatiei de racire direct-to-chip pentru camera de calcul AI

