

MEMORIU JUSTIFICATIV – faza P.U.D.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI
Beneficiar	S.C. HARSHAD INTERNATIONAL LIMITED S.R.L.
Amplasament	Cluj-Napoca, str. Decebal (str. Karl Marx), nr. 72
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1249 / 2017
Faza de proiectare	P.U.D.
Data elaborării	august 2018

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea „ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI” în mun. Cluj Napoca, str. Decebal, nr. 72.

Terenul în suprafață de 634 mp pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificat prin C.F. nr. 322 348 și nr. CAD 322 348 și se află în proprietatea S.C. Harshad International Limited S.R.L. Imobilul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Tema de proiect presupune demolarea construcțiilor existente și construirea unui imobil mixt cu regim de înălțime S+P+5E+Er, cu funcțiuni de interes public la parter, spre spațiul public și locuințe la etajele superioare.

Conform P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca, amplasamentul care face obiectul acestei documentații se află în zona funcțională UTR RrM1 (cu H max. 28m) : *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixta cu regim de construire închis.*

Prin Certificatul de Urbanism nr. C.U. nr. 4900 din 29.09.2016 se solicită elaborarea de PUD pentru această lucrare, în condițiile în care una dintre prevederile art. 4 din RLU UTR RrM1 nu este respectată și anume: „lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15 m.”

Rolul prezentei documentații este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism - privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea construcțiilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Documentele care au stat la baza elaborării prezentei documentații sunt:

- Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu indicativ: GM 009-2000
- Legea nr. 350 din 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul
- C.U. nr. 4900 din 29.09.2016
- Extras C.F. nr. 322 348
- Documentație cadastrală
- P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Surse documentare:

- Ridicare topografică
- C.U. nr. 4900 din 29.09.2016
- P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca

Conform **P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul care face obiectul acestei documentații se află în zona funcțională **UTR RrM1** (cu H max. 28m) : *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixta cu regim de construire închis.*

Amplasamentul nu respectă condițiile al. b), art. 4, sect. 3: "lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 15m".

Parametrii tehnici maxim admiși pentru parcele comune sunt:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = $40\% \times S_{\text{teren}}$

C.U.T. maxim = 2.6

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

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitate la căile de comunicație

Amplasamentul are frontul la strada Decebal de 14.41m, respectiv limita vestică.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, conform C.F. nr. 322 348 pe amplasament există două construcții cu regim de înălțime P:

- 322 348 – C1 cu suprafață construită la sol 184mp, construcții de locuințe
- 322 348 – C2 cu suprafață construită la sol 52mp, construcții de locuințe

Situația existentă:

Suprafață teren = 634 mp

S construită existentă = 236 mp
S desfașurată existentă = 236 mp

P.O.T. existent = 37.22%
C.U.T. existent = 0.37

Toate construcțiile existente pe amplasament sunt propuse spre demolare și se vor întocmi documentații aferente în acest scop.

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- Nord: adresă: str. Decebal, nr. 74; proprietate privata nr topo 9690; SC TOD PRODCOM IMPEX SRL și Toderici Maria
- Est: adresă: str. Decebal nr. 72; proprietate privata nr. CAD. 322 349; Bîrț Mircea-Alexandru și Bîrț Maria Edita
- Sud:
 - adresă str. Decebal nr. 70:
 - proprietate privată nr. topo 9692/1; Statul Român în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca, Szilaghy Rozalia, Asofronie Didina, Tintelecan Ioan, Societatea AIDO CONSTRUCT S.R.L., Fodor Zsolt-Janos și Fodor Csilla-Ildiko, Hedes Alexandru Ion Narcis și Hedes Adriana Lavinia, Mocean Ioan și Mocean Aurelia, Dordai Lucia, Gîrdea Bogdan-Fănel și Gîrdea Mirela-Crina
 - proprietate privata nr. topo 9692/2; Gyorgy Maria, Vetesy-Foith Elisabeta, Pazsi Mihai, Coroian Ecaterina, Pazsi Laszlo, Pazsi Edina și Pazsi Balint
 - adresă str. Traian nr. 61, nr. CAD 4928 format din:
 - nr. topo 9727/1; Statul Român în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca, Fărăgău Marius Ștefan și Fărăgău Nicuța Niculina, Suliman Ionela, Banca Comercială Română, Balazs Zoltan și Balazs Gizella, Kis Stefan și Kis Rozalia Ana
 - nr. topo 9727/2; Statul Român în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca, Cătună Bogdan Ionuț și Cătună Alina-Maria, Danciu Ioan și Danciu Maria
 - nr. topo 9727/3; Statul Român în administrarea operativă a Consiliului Local al mun. Cluj-Napoca
 - nr. topo 9727/4; Statul Român în administrarea Sfatului Popular al orașului Cluj
- Vest: domeniu public – str. Decebal

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de o serie de disfuncționalități și incompatibilități apărute în timp:

- trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acestora

- degradarea spațiului public, parcare în exces
- adaptarea, transformarea sau extinderea nefirească a clădirilor existente
- apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă

Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc).

Aspectul general al zonei este eterogen, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

3.4. Destinația clădirilor

Construcțiile existente pe amplasament au destinația de locuințe, conform C.F. nr. 322348.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul în suprafață de 634 mp pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificat prin C.F. nr. 322 348 și nr. CAD 322 348 și se află în proprietatea privată a S.C. Harshad International Limited S.R.L.

Imobilul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice.

Imobilul nu este afectat de servitute de utilitate publică.

3.6. Concluziile studiului geotehnic

Conform temei de proiectare, toate construcțiile existente pe amplasament urmează să fie demolare, conform unei documentații specifice. Pe amplasament este propusă amplasarea unui imobil mixt, în regim de înălțime S+P+5R+Er și amenajări aferente.

Conform studiului geotehnic realizat de S.C. SOIL TESTING S.R.L. și referatului privind verificarea de calitate la cerința Af nr. 175 din data de 28.04.2017 caracteristicile principale sunt următoarele:

- categoria geotehnică: 2;
- risc geotehnic: moderat;
- nivelul apei subterane: 4,80 m;
- adâncime de fundare $D_f \geq 4,80$ m ;
- presiunea convențională pentru stratul de fundare este de 275 kPa;
- zona seismică de calcul F, cu valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare pentru cutremure în intervalul mediu de recurență IMR = 100 ani, $a_g = 0.10g$ și valoarea perioadei de colț $T_c = 0.7$ sec;

3.7. Analiza fondului construit existent

Conform C.F. nr. 322 348 pe amplasament există două construcții cu regim de înălțime P:

- 322 348 – C1 cu suprafață construită la sol 184mp, construcție de locuințe compusă din două apartamente; apartamentul 1 este compus din 4 camere, 1 bucătărie, 2 cămări de alimente, loc baie (actualmente bucătărie și intrare pivniță), magazie, 2 boxe; apartamentul 2 este compus din cameră, bucătărie, WC;
- 322 348 – C2 cu suprafață construită la sol 52mp, construcție de locuințe compusă din 2 camere, pivniță, WC comun cu ap 2 din construcția C1

Spre stradă, imobilul se poate încadra ca având o stare medie spre bună. Din curte în schimb, imobilele au o stare precară, cu aspect de părăsit.

3.8. Echiparea edilitară

În zonă sunt prezente toate utilitățile.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective solicitate prin temă

Terenul în suprafață de 634 mp pentru care s-a întocmit prezenta documentație este identificat prin C.F. nr. 322 348 și nr. CAD 322 348 și se află în proprietatea S.C. Harshad International Limited S.R.L. Imobilul se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, fără a fi afectate de utilitate de servitute publică.

Tema de proiectare presupune demolarea construcțiilor existente și construirea unui imobil mixt cu regim de înălțime S+P+5E+Er, cu funcțiuni de interes public la parter spre spațiul public, locuințe la etajele superioare și parcări în subteran.

Accesul pe parcelă se va face din strada Decebal printr-un gang.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcțiile propuse vor respecta prevederile din P.U.G.-ul municipiului Cluj-Napoca.

Construcțiile se vor amplasa în aliniament în front continuu, închis. Conform ridicării topografice, exista un mic decalaj între amplasament și imobilul de la nr. 70 astfel încât se va aplica o corecție – realiniere a aliniamentului.

Tipologia construcției se propune a fi în L, corpul principal (din aliment) se dezvoltă pe fâșia cu adâncime de 18 m de la aliniament. Deși parcelele vecine prezintă calcane atât pe limita nordică cât și cea sudică, se optează pentru lipirea de calcanul sudic, având în vedere regimul de înălțime mai mare a construcțiilor de la nr. 70: P+1E+pod, iar construcțiile prezente în adâncimea parcelei de la nr. 74 sunt de un regim de înălțime redus P și considerate ca fiind construcții parazitare. Imobilul propus se dezvoltă în interiorul fâșiei admise de 40 m de la aliniament (admisa prin P.U.G.) în cazul în care pe parcelele vecine există calcane.

De asemenea, având în vedere că adâncimea parcelei este mai mare de 20 m, prin P.U.G. se impune ca clădirile propuse să fie dispuse în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Retragerile față de limitele laterale și posterioară respectă prevederile P.U.G., anume cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 4.50 m.

Etajul retras are o retragere în planul fațadei de 1.80m.

În aliniament construcțiile se aliniază la o cornișă situată la înălțimea de 18m măsurată de la trotuar, cu o variație de 0.50m admisă. Înălțimea maximă la cornișă va fi de maxim 22m, iar înălțimea maximă va fi de maxim 25m. Porțiunile de clădire situate dincolo de limita de 18m de la aliniament vor avea înălțimea de maxim 18m.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită la parter este de 109.90 mp, iar suprafața de referință pentru calcul P.O.T. este de 253.13mp, rezultând un P.O.T. de 39.93

Suprafața desfășurată supraterană este de 1550.14mp, rezultând un C.U.T. de 2.45.

Conform P.U.G. se permite un procent de 40% din S_{teren} pentru nivelele cu destinație de locuire. Suprafața construită/ nivel cu destinația de locuire poate fi maxim 253.60mp, situația propusă prevede 253.13mp.

Se propune un număr total de 16 apartamente.

La nivelul parterului, se va amplasa nodul de circulație verticală care deservește accesul la parcare subterană și la locuințe. Spațiul dinspre stradă se va folosi pentru o funcțiune de interes public; după executarea lucrărilor de construcții acest spațiu se va vinde sau închiria și va putea adăposti doar funcțiunile admise prin P.U.G.: activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, funcțiuni terțiare etc.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto)

Amplasarea construcțiilor se face cu respectarea prevederilor P.U.G.-ului mun. Cluj-Napoca. Construcțiile propuse se vor amplasa în aliniament în front continuu, închis cu aplicarea corecției decalajului existent. Tipologia de construire este în L, cu dezvoltare pe latura sudică. La etajul 5, latura lungă a „L”-ului se retrage min. 7.73m, astfel încât să se respecte retragerea față de limita laterală de min. H/2 din înălțimea la cornișă de 15.40m. Etajul retras se organizează cu o retragere de 1.80 m față de aliniament.

Retragerea minimă față de limita posterioară este de 21.45m, mai mare decât prevederea minimă de H/2.

Accesul pe parcelă se face printr-un gang propus pe limita nordică: se propune separarea circulației pietonale de cea auto. Accesul auto are o lățime minimă de 3.50m iar cel pietonal o lățime medie de 1.25m. La nivelul curții interioare, în fâșia adiacentă aliniamentului destinate amplasării construcțiilor(40m) se propune staționare de autovehicule și accesul în parkingul subteran unde sunt propuse restul de parcări necesare.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Având în vedere că pe amplasament nu vor mai exista construcții (în urma demersurilor întreprinse pentru demolarea acestora) nu se pune problema de integrare a imobilelor propuse cu cele existente.

Construcția nou propusă se va amplasa în front continuu, cu o tipologie „L”.

S-a optat pentru un mod de ocupare a terenului cât mai favorabilă d.p.d.v. al tipologiei de construire, ale acceselor, posibilitățile de realizare a cerințelor vis-a-vis de spații libere și plantate, a parcajelor dar și a indicilor urbanistici permisi.

Având în vedere aspectul dezolant al imobilului se consideră că prin realizarea acestei investiții situl va fi salubritat, se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și se va îmbunătăți calitatea amplasamentului.

Din punct de vedere arhitectural, se optează pentru o volumetrie modernă cu acoperiș tip terasă

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Construcțiile existente pe amplasament se propun a fi desființate (în urma unei documentații specifice întocmite în acest sens), acestea nefiind corespunzătoare actualelor cerințe de conformare urbanistică și nici de locuire. Pentru efectuarea lucrărilor de desființare a construcțiilor existente s-a obținut Autorizația de Desființare nr. 58 din 22.04.2018.

În legătură cu construcțiile existente pe parcelele vecine, se vor măsuri speciale în alegerea soluțiilor de fundare astfel încât să nu se afecteze în nici un fel stabilitatea și structura acestora.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Atât accesul auto cât și cel pietonal se realizează din strada Decebal printr-un gang cu înălțimea liberă de min 2.65 m. Cele două circulații se vor trata diferit astfel încât să avem fluxuri diferite.

Din circulația pietonală (din gang) se va face accesul spre locuințe printr-un windfang. La nivelul parterului se propune un spațiu (cu funcțiune de interes public) cu acces direct din strada Decebal; accesul se conformează astfel încât să nu incomodeze circulația din strada Decebal.

Din circulația auto (din gang) se accede în curte, unde se vor amplasa locuri de parcare (din care 1 loc va deservi funcțiunea de la parter). Tot din curte se face accesul în parking printr-o platformă elevatoare auto. La nivelul parkingului se propune amplasarea restului de parcări până la atingerea necesarului rezultat.

Necesarul de parcaje auto se calculează conform anexei 2 din P.U.G., după cum urmează:

- Pentru locuințe colective: 1 loc de parcare auto/apartament (pentru apartamente cu $Aria_{utilă} < 100$ mp)
- Pentru funcțiunile de interes public de la parter: 1 loc de parcare la 80 mp $Arie_{utilă}$ (pentru funcțiuni fără acces public), respectiv 1 loc de parcare la 40 mp $Arie_{utilă}$ (pentru funcțiuni cu acces public);

Apartamente cu $Aria_{utilă} < 100$ mp: 16	16parcări
Funcțiuni de interes public (parter)	1parcare

TOTAL PARCARI AUTO NECESARE **17 parcări**

Acest necesar de parcări se organizează după cum urmează: 6 locuri de parcare la nivelul parterului, și restul de 11 locuri la nivelul parcării subterane. Unul dintre cele 6 locuri de parcare de la nivelul parterului va deservi funcțiunea de interes public de la parter.

Având în vedere numărul mic de parcări amenajate în subsol, parkingul se încadrează ca fiind parcaj tip P1 și având sub 20 de locuri de parcare, conf. NF 127:2009 "Normativ de securitate la incendiu a parcajelor subterane pentru autoturisme", cap VI, art. 34 accesul în parking se poate realiza "numai cu o platformă elevatoare(ascensor)". Se propuse astfel pentru realizarea accesului în parcare o platformă elevatoare, pe sistem de transport cu mașini de tip foarfecă sau mașini de tip coloană, având dimensiunile în plan de 3.00x5.50m; platforma va fi prevăzută cu balustradă de siguranță.

De asemenea, tot conform anexei 2 din P.U.G. reiese și necesarul de parcări pentru biciclete:

- Pentru locuințe colective: 1 loc de parcare bicicletă/apartament
- Pentru funcțiunea de la parter: 1 loc de parcare bicicletă/80 mp $Arie_{utilă}$

Apartamente: 16	16parcări
Funcțiuni de interes public (parter)	1parcare

TOTAL PARCARI BICICLETE NECESARE **17 parcări**

Acest necesar de parcări pentru biciclete se asigură după cum urmează: locurile de parcare de biciclete pentru locuințe se asigură la nivelul parking-ului subteran, în spații special destinate; pentru asigurarea locurilor de parcare pentru funcțiunile de interes public, se va amenaja un rastel de biciclete cu număr redus, în curtea interioară.

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

Conform ridicării topografice, amplasamentul este relativ plat, cu puncte de nivel situate între +335.676 (pe limita vestică – la strada Decebal) și +334.824 (pe limita estică – posterioară a parcelei), la o adâncime medie de ~ 45.50 m a parcelei.

Specificul zonei presupune organizarea de spații libere și plantate în incinte, adeseori spre limita posterioară a parcelelor. În prezent, acesta este și cazul amplasamentului. În urma demolării construcțiilor existente și propunerea noii construcții se preia acest tip de soluție de organizare a spațiilor libere și plantate: spre stradă construcția propusă în "L", la mijloc organizarea curții interioare iar spre limita posterioară, acoperind necesarul conform P.U.G. spațiile libere și plantate.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

În prezent amplasamentul este insalubru, cu spații atât construite, cât și libere neîngrijite. În urma realizării proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și peisagere astfel încât să se crească calitatea cadrului construit dar și natural.

Spațiul din partea posterioară a amplasamentului se va amenaja peisager: cu vegetație joasă, medie și/sau înaltă. Spațiile libere și plantate vor ocupa un procent minim de 20% din suprafața terenului, având un P.O.T. de maxim 50%.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia prezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor/bunurilor sau dacă împiedică realizarea construcțiilor.

4.11. Profiluri transversale caracteristice

Conform ridicării topografice, terenul nu prezintă pante semnificative.

O secțiune transversală medie prezintă puncte cu cote de nivel cuprinse între +335.058 (la limita nordică) și +335.203 (la limita sudică), deci o diferență de nivel nesemnificativă de cca. 12.5cm.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Având în vedere regimul de construire în front închis și alipirea de calcane se va adopta o soluție de fundare și drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze imobilele vecine.

Se vor executa lucrări de sistematizare verticală la nivelul gangului de acces și la nivelul curții interioară astfel încât să se preia și conducă apele meteorice și pluviale într-un mod cât mai corect și eficient. Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

4.13. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului)

Alinierea construcțiilor se face conf. P.U.G. – în front închis, cu înălțimea la cornișă la strada de 18.40m (se admite conf. P.U.G. o variație admisă de 0.50m față de înălțimea de 18m). Înălțimea maximă la cornișă admisă este de 22m, iar înălțimea maximă a construcției

este de 23m. Pentru porțiunile de construcție din afara fâșiei adiacente aliniamentului de 18m înălțimea va fi de max. 18.40m.

Tipologia de construire este de "L". Regimul maxim de înălțime este de S+P+5E+Er.

$S_{\text{teren}} = 634 \text{ mp}$

$S_{\text{construită propusă}}(\text{calcul P.O.T.}) = 253.13 \text{ mp}$

$S_{\text{desfășurată supratcrană maximă}}(\text{calcul C.U.T.}) = 1550.14 \text{ mp}$

$\text{P.O.T.}_{\text{propus}} = 39.93\%$

$\text{C.U.T.}_{\text{propus}} = 2.45\%$

4.14. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu energie electrică

Construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă în zonă, printr-un bransament dimensionat pentru în funcție de necesară pentru imobilul propus; documentația pentru bransamente se la elabora la faza Autorizației de Construire.

Alimentarea cu apă potabilă și canalizare

Construcția propusă se va racorda la rețelele existente în zonă, prin bransamente pentru care se vor întocmi documentații la faza Autorizației de Construire.

Alimentarea cu agent termic

Încalzirea spațiilor se realizează în regie proprie prin centrale termice. Documentația pentru bransamente se la elabora la faza Autorizației de Construire.

Date tehnice privind debitele de comsum și detalierea instalațiilor vor fi determinate prin documentații specifice de specialitate întocmite pentru fiecare utilitate în parte (instalații electrice, sanitare și termice) elaborate conf. legislației în vigoare.

4.15. Bilanț teritorial

BILANT TERITORIAL PUD		
Situație existentă	[mp]	%
Suprafață teren	634	100
Suprafață construită _{existentă}	236	37.22
Suprafață desfășurată _{existentă}	236	-
P.O.T. _{existent}	37.22	
C.U.T. _{existent}	0.37	
Situație propusă	[mp]	%
Suprafață teren	634	100
Suprafață construită _{propusă} (calcul P.O.T)	253.13	39.93
Suprafață desfășurată supratcrană _{propusă} (calcul C.U.T)	1550.14	-
Suprafață construită parter _{propusă}	109.90	17.33
Suprafață desfășurată subterană _{propusă}	479.68	-
Suprafață spații verzi (pe sol) _{propusă}	129.34	20.40
Suprafață circulații auto/pietonale	394.76	62.26
P.O.T. _{propus}	39.93	
C.U.T. _{propus}	2.45	

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse va duce la dezvoltarea zonei și creșterea calității activităților care se pot desfășura în aceasta. Conform prezentului studiu bazat pe sursele documentare și analiza sit-ului, rezulta o abordare modernă în pas cu tendințele actuale de dezvoltare ale orașului (și care respectă prevederile P.U.G.-ului mun. Cluj-Napoca).

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător a zonei, care se impune prin P.U.G.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prin soluția propusă pentru investiție, se va valorifica în mod optim terenul, asigurându-se în timp vecinătățile corecte, în condiții optime. Obiectivul principal al documentației împreună cu reglementările aferente constă în asigurarea cadrului de desfășurare a activităților sociale și economice de dezvoltare durabilă.

Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin care se poate îmbunătăți situația fondului construit.

August 2018,

Întocmit,
Arh. Ioana Curelariu



Verificat,
Arh. Cristian Bănuț



Șef proiect,

Arh. Claudiu Botea



RUR
Claudiu P
BOTEA
arhitect
DE

ORDINUL ARHITECTILOR
DIN ROMANIA
2228
Claudiu
BOTEA
Arhitect cu drept de semnătură