

DOCUMENTAȚIE ELABORATĂ PENTRU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+5E
LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER**

AMPLASAMENT:

STR. ALBIEI, NR.1

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ

Nr. C.F. **331597, 331597-C1** , Nr. Cad. **331597, 331597-C1**

INIȚIATOR:

ZANC ARITON-MIRCEA și soția ZANC ADINA-FELICIA

strada Spicului, nr. 56, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR:

ZANC ARITON-MIRCEA și soția ZANC ADINA-FELICIA

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

strada Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Tel. 0746-209942

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

PROIECT NR. 20/9/2018

FAZA	P.U.D.		
PROIECT NR.	20 / 9 / 2018		
EXEMPLAR NR.	1. BENEFICIAR	2. AVIZATOR	3. PROIECTANT

Borderou:Piese Srise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Memoriu de prezentare P.U.D.

Piese desenate – P.U.D.:

A.01. Plan de încadrare în zonă	sc. 1: 5 000
A.02. Plan de încadrare în P.U.G.	sc. 1: 5 000
A.03. Plan de situație existent	sc. 1: 200
A.04. Reglementări Urbanistice	sc. 1: 200
A.05. Reglementări Urbanistice	sc. 1: 200
A.06. Proprietăți asupra terenurilor	sc. 1: 200
A.07. Reglementări echipare edilitară	sc. 1: 500
A.08. Plan subsol imobil propus	sc. 1: 75
A.09. Plan parter imobil propus	sc. 1: 75
A.10. Ilustrări urbanistice	
A.11. Ilustrări urbanistice	
A.12. Ilustrări urbanistice	
A.13. Poze situația existentă	
A.14. Poze situația existentă	
A.15. Poze situația existentă	

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+5E
LOCUIŢE COLECTIVE ŞI SPAŢIU COMERCIAL LA PARTER**

Adresa obiectiv: **str. Albiei nr. 1, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**
Nr. CF. 331597 , Nr. Cad. 331597

Beneficiar: **ZANC ARITON-MIRCEA și soția ZANC ADINA-FELICIA**

Inițiator: **ZANC ARITON-MIRCEA și soția ZANC ADINA-FELICIA**
strada Spicului, nr. 56, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: **S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**
strada Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942

Data elaborării: **martie. 2019**

Proiect: **20/9/2018 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.D.:

1.2.1. Solicitări ale temei-program:

Obiectul documentației îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a unui imobil cu destinația de imobil mixt - spații comerciale la parter și locuințe colective la etajele superioare, cu regim de înălțime **S+P+5E**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare.

Documentația de urbanism P.U.D. a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 3876/ 13.09.2018 intrucat parcela nu respecta prevederile art.4. Caracteristicile parcelelor alin.(c) - adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **631,00 mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism 3876/ 13.09.2018, în scopul: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE IMOBIL MIXT S+P+5E LOCUINȚE COLECTIVE ȘI SPAȚIU COMERCIAL LA PARTER**

Terenul studiat se află pe strada Albiei la nr.1, cartierul Bulgaria, delimitat după cum urmează:

- Nord : strada Albiei (strada înfundată - profil IV.2), proprietate privată – imobil ateliere prelucrari mecanice
- Sud : proprietate privată - imobil servicii (imobil str.Fabricii, nr. 121)
- Est : strada Fabricii (sens dublu), proprietate privată - imobil locuință și servicii (imobil str.Fabricii, nr. 123)
- Vest : proprietate privată - locuință unifamilială (imobil str.Albiei, nr. 3)

Obiectivul propus a fi construit se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în RLU Cluj-Napoca, respectiv spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral.

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată:

Conform posibilităților date de necesarul de spații construibile, a presiunii asupra terenurilor, a conformismului și incidenței asupra mediului și vecinătăților precum și cerințele și nevoile obiective directe indicate de evoluția dezvoltării municipiului Cluj-Napoca se propune un imobil cu o densitate mai mare de locuire, acesta fiind un suport important al extinderilor în interiorul orașului.

1.3. Surse documentare:

Documentația P.U.D. a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014, HCL nr. 118/1.04.2015, HCL nr.737/18.107.2017 și HCL nr.579/06.07.2018 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, în cartierul Bulgaria. Accesul în zona amplasamentului se realizează atât prin strada Albiei (la nord de parcela studiată) cât și prin strada Fabricii (la vest de parcela studiată).

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, perimetrul studiat se înscrie în **UTR = RrM1** – parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. Zona mixtă cu regim de construire închis.

Vecinătăți:

- Nord : strada Albiei (strada înfundată - profil IV.2), proprietate privată – imobil ateliere prelucrări mecanice
- Sud : proprietate privată - imobil servicii (imobil str.Fabricii, nr. 121)
- Est : strada Fabricii (sens dublu), proprietate privată - imobil locuință și servicii (imobil str.Fabricii, nr. 123)
- Vest : proprietate privată - locuință unifamilială (imobil str.Albiei, nr. 3)

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată este caracterizată de spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes. Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități aparute.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Relieful:

Municipiul Cluj-Napoca este situat în culoarul râului Someșul Mic, în zona de contact a Munților Apuseni cu Depresiunea Transilvaniei. Aspectul general al reliefului este acela de coline joase, altitudinea maximă atinsă în împrejurimile municipiului fiind de 832m altitudine în Vf. Peana, aparținând Dealului Feleacu. Către Est altitudinile scad suprapunându-se peste valea largă a Someșului Mic și a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în Municipiul Cluj-Napoca este de 360m.

Amplasamentul studiat se află pe un platou relativ plat, cu o diferență mică de nivel în apropierea râului Someșului Mic.

2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Rețeaua hidrografică din municipiul Cluj-Napoca este dominată de râul Someșul Mic care străbate teritoriul administrativ al Clujului de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub forma de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații, cu debit variabil.

2.3.3. Clima:

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarnă) și nord-vest (vara). Calmul prezintă o frecvență indicată, mai ales toamna, vara și iarna.

2.3.4. Condiții geotehnice:

Din studiul geotehnic aferent P.U.D., zona străzii Albiei, din punct de vedere morfologic, aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament sisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul careia se delimitează depozite de vârstă paleogen, de facies continental-lacustru, și neogena, de facies normal sau salmastru. Au fost identificate următoarele categorii

granulometrice : argila nisipoasa, nisip cu pietris, pietris cu nisip. Lucrarea se incadreaza in categoria geotehnica 1, cu risc geotehnic redus. Incadrarea s-a facut conform *Normativului privind documentatiile geotehnice pentru constructii indicativ NP 074/2014.*

2.4. Circulația:

Circulația auto din zonă se desfășoară pe strada Fabricii cu sens dublu, aceasta fiind o strada colectoare destinat transportului rutier in scopul satisfacerii cerintelor economice si ale populatiei este directionata spre zonele functionale. Strada Albiei este o strada înfundată de interes local, care asigură accesul la locuințele situate pe aceasta cu trafic foarte redus.

Transportul în comun se realizează pe strada Fabricii (perpendiculară cu strada Albiei, in partea estica), prin intermediul autobuzelor și troleelor aparținând Companiei de Transport Public Cluj-Napoca.

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire individuale; spatii cu caracter rezidential de tip periferic
- mixaj functional incoerent - functiuni locuire si activitati de tip tertiar

Terenul studiat este în prezent mobilat cu o casă parter, construită în anii 1970, fara valoare istorică, care e propusă spre demolare.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează în interiorul unui cartier cu spatii cu caracter de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

Prezentul P.U.D. are rolul de a detalia ocuparea terenurilor studiate, în acord cu rațiunile urbanistice și a perspectivei de dezvoltare a zonei.

2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonei studiate este de aproximativ 35,00%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Situarea în apropierea unor culoare importante de circulatie si interes, impune tratarea cu sensibilitate a relaționării cu fondul construit învecinat.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este de locuirea individuală și servicii.

2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Spațiile verzi organizate în interiorul proprietăților private sunt dimensionate și întreținute corespunzător.

2.5.7. Existența unor riscuri naturale în zona studiată sau în zonele învecinate:

Datorită stabilității reliefului și a gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalitățile zonei sunt generate :

- traficul se defasoara in spatii urbane neadecvate, subdimensionate;

- mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile/parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu acesta din cauza poluarii fonice, vizuale, desfasurate frecvent in conditii improvizate, precare, neadecvate;

- pierderea intimitatii curtilor locuintelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activitati - parcare, depozitare;

- degradarea calitatii locuirii si diminuarea prezentei acesteia;

- degradarea spatiului public, parcare in exces;

- volum mare de transport de marfuri pentru aprovizionare si defacere;

- adaptarea, transformarea, extinderea nefireasca a cladirilor existente, structural inadecvate altor functiuni;

- aparitia unor constructii noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determina o diversitate negativa, rezultat al lipsei unei reglementari clare si unitare.

2.6.Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei A.07 - *Reglementari echipare edilitară* și avizelor de amplasament. Viitoarea construcție se va racorda la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Conform avizului APM Cluj, pe amplasament nu au fost relevate probleme particulare de mediu.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

Relația cadru natural – construit va fi de tip gradual, tranziția făcându-se prin intermediul teraselor, a spațiilor verzi amenajate și a perdelelor de vegetație.

In zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG Cluj-Napoca, imobilul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si ahitectural urbanistice in UTR=RrM1.

2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

2.7.5. Gradul de seismicitate:

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu intervalul mediu de recurență IMR = 225ani și 20% probabilitate de depășire în 50ani, zona studiată are coeficientul $a_g = 0.10g$. T_c (perioada de colț) = 0.7sec.

2.7.6. Inundații:

Zona studiată se încadrează în zona cu potențial de producere a inundațiilor datorate unui curs de apă și scurgeri pe torenți.

2.7.7. Alunecări de teren:

Zona se încadrează în zona cu potențial de producere a alunecărilor medii.

2.7.8. Zone protejate:

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul P.U.D. s-a efectuat procesul de informare și dezbateri publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de situație și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUD (data afișării pe site-ul instituției):

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUD: prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;

3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare;

- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:
2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.

- elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.D. -ul evidențiază următoarele aspecte:

a. Funcțional:

- cartierul Bulgaria, situat în partea de est a orașului, între calea ferată și râul Someș este dezvoltat în mare parte pe o structură urbană mobilată cu funcțiuni preponderent industriale și în lipsa unei strategii urbanistice directoare care să conțină criteriile de zonificare și ierarhizare spațial-funcționale, a mixării funcțiilor incompatibile, a disproporțiilor între zonele preponderent rezidențiale și cele de dotări, are o configurare neuniformă, axându-se pe fructificarea marilor artere de circulație și degradarea calitatii locuirii și diminuarea prezentei acestora, a spațiului public. Imobilul propus va respecta funcțiunile propuse și va reprezenta un motor de dezvoltare adecvată pentru zona studiată.

b. Volumetric:

- volumetria va reflecta o reglementare clară și unitară a funcțiilor propuse, iar calitatea spațiului public va crește prin poziționarea parcarilor necesare în subsolul imobilului
- se consideră oportună introducerea unui imobil S+P+4E+ER având regim de înălțime cu cel prevăzut în P.U.G pentru zona studiată.

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale și al transportului în comun.

3.2. Prevederi ale P.U.G:

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va fi mobilată cu un imobil S+P+4E+ER cu funcțiune cu acces public la parter, iar etajele superioare vor găzdui locuințe colective. Propunerea vizează studiul relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestui imobil.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Cadrul natural permite inserția imobilului fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.D. la autorizarea construcției.

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisajeră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației:

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, în zonă nu sunt prevăzute modernizări ale arterelor de circulație.

3.5. Obiective de utilitate publică:

Cu toate că parcela nu este grevată de servitute de utilitate publică, se cedează **107,00mp** din suprafața terenului studiat pentru a permite atât regularizarea străzii Fabricii cât și a străzii Albiei la 9m (profil IV.2 - strada infundată L>50m).

3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Se propune mobilarea amplasamentului studiat cu un imobil având destinația unui imobil mixt cu spațiul comercial la parter și locuințe colective pentru a răspunde tendinței de dezvoltare a zonei, alegerea unui regim de înălțime potrivit pentru caracterul străzii de S+P+5E.

Spațiul comercial prevăzut la parterul imobilului va avea o suprafață utilă de aproximativ 35mp accesibili publicului, iar la etajele superioare sunt prevăzute unități de locuire cu suprafețele utile sub 100mp, cu 2, respectiv cu 3 camere de locuit. Pentru fiecare apartament s-a alocat atât un loc de parcare auto, cât și un loc de parcare pentru biciclete conform *Anexei 2*.

Din punct de vedere al esteticii, se recomandă optarea pentru o arhitectură modernă, de colț care va exprima caracterul programului predominant (locuire) și va fi în ton cu dezvoltările imobiliare recente din vecinătăți; va constitui un nou reper al zonei. Pentru o valorificare optimă a terenului disponibil, se recomandă amplasarea locurilor de parcare necesare pe pavaj și la subsolul imobilului, plantarea și amenajarea spațiilor verzi disponibile.

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- realizarea unui imobil omogen din punct de vedere funcțional și volumetric, cu regim de înălțime **S+P+5E**, care să aducă atribute-repere noi în viitoarea configurație urbanistică a cartierului și creșterea valorii spațiilor publice adiacente străzilor deschise accesului public;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare asigurării locurilor de parcare necesare.

Prin documentația P.U.D. se propune respectarea indicilor urbanistici după cum urmează:

INDICATORI PROPUȘI:

UTR RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zona mixta cu regim de construire închis.

*clădire de colț

POT maxim = 70,00%

CUT maxim = 3,20 mp (ADC/ mp)

Regim de înălțime maxim: (1-3S)+P+5+1R. (1-3S)+P+6

H cornișă maxim : 25,00m

Înălțimea maximă admisibilă : 25,00m

BILANȚ TERITORIAL:

Bilanț teritorial existent:

	MP	%
ARIE TEREN	631,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	33,00	5,23
ARIE CIRCULATII PIETONALE si AUTO	34,80	5,51
ARIE SPATII VERZI AMENAJATE	563,20	89,27

Bilanț teritorial propus:

	MP	%
ARIE TEREN	631,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	135,41	21,46
TEREN REZERVAT LARGIRE DRUM	107,00	16,96
ARIE CIRCULATII PIETONALE	73,00	11,57

ARIE CIRCULATII AUTO	195,15	30,93
SPATII VERZI din care:	120,44	19,08
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	77,00	15,00
SPATII VERZI PESTE SUBSOL	27,69	
LOC DE JOACA	13,30	

Steren = 631,00 mp

Sconstruita locuinta existenta C1 = 33.00 mp

Sdesfasurata existenta totala = 33.00 mp

P.O.T. existent = 5,23%

C.U.T. existent = 0.05

Regim de inaltime existent : **P**

Suprafata initiala teren = 631,00mp

Suprafata teren cedat drum = 107,00mp

Suprafata teren = 524,00mp

[suprafata teren calcul P.O.T., C.U.T = 631,00mp]

P.O.T. propus parter :

= **46.55 %** (293,79 - suprafata construita parter cu proiectia etajelor superioare / 631,00 - suprafata terenului)

P.O.T. propus etaje superioare :

= **46.55 %** (293,79 - suprafata etajului superior cu functiunea locuire / 631,00 - suprafata terenului)

C.U.T. propus :

= **2.79** (1.762,74 - suprafata supraterana desfasurata / 631,00 - suprafata terenului)

Regim de inaltime propus : **S+P+5E**

Suprafata construita propusa = **293,79 mp**

Suprafata desfasurata construita supraterana = **1,762,74 mp**

Suprafata desfasurata construita totala = **2.204,30 mp**

Număr parcaje propuse:

Conform *Anexei 2* se propun 16 locuri de parcare (11 subterane distribuite astfel si 5 exterioare amplasate la parter), accesibile din strada Albiei.

Accesul la parcare subterana propusa se face cu ajutorul lifturilor carosabile, unul pentru fiecare sens de mers.

- 1 loc de parcare pentru apartamente cu AU mai mica decat 100mp;
- 1 loc de parcare la 35mp AU, pentru spatiu comercial cu acces public .
- 1 parcare pentru biciclete /apartament + 1 parcare pentru biciclete / functiuni cu servicii cu acces public la AU 50,00mp - se propun astfel 16 locuri de parcare pentru biciclete.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Pentru zona studiată se vor asigura utilitățile necesare prin racordarea la acestea, cu respectarea avizelor obținute de la instituțiile avizatoare.

Realizarea lucrărilor de alimentare cu apă potabilă, canalizare menajeră și pluvială, gaze naturale, energie electrică propuse în prezentul plan urbanistic de detaliu se va face în conformitate cu proiecte de specialitate începând cu faza P.U.D., până la faza de execuție.

Analiza critică a situației existente și a prevederilor P.U.G. și P.U.D. tratează următoarele categorii de probleme:

- 3.7.1. Alimentarea cu apă: se va realiza prin racord la rețeaua existentă
- 3.7.2. Canalizare: se va realiza prin racord la rețeaua existentă
- 3.7.3. Alimentare cu energie electrică: se va realiza prin racord la rețeaua existentă
- 3.7.4. Telecomunicații: se va realiza prin racord la rețeaua existentă
- 3.7.5. Energie termică: asigurarea agentului termic se va produce local
- 3.7.6. Gospodărire comunală: se va realiza prin contract cu o firmă de salubritate.

3.8. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii P.U.D.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic și estetic;
- creșterea calitatii locuirii la nivel urban prin reabilitarea și refuncționalizarea spațiului rezidențial
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.
 - restructurarea acestei zone are ca scop transformarea lor în teritorii urbane cu caracter mixt, de tip subcentral, relevând o structură funcțională complexă și echilibrată.

3.9. Categoriile de costuri propuse:

1. **In sarcina investitorilor:**
 - Realizarea întregii investiții
2. **In sarcina autoritatilor publice locale:**

4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma aprobării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă aprobării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

Intocmit,

arh. stg. Alb Cristina

Verificat,

arh. Mihai SCHMIDT

Membru O.A.R.-T.N.A. 8185

Specialist RUR,

arh. Adina SCHMIDT

Membru R.U.R.

Cluj-Napoca, martie. 2019