

P.U.D.

Pentru

**DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI
CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE
CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER,
IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE**

Str. Traian, nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



BENEFICIAR:

KONDRAT IOSIF

PROIECT NR. 183/2019

EX. NR.

FOAIE DE PREZENTARE

PROIECTAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

DESENAT: **arh. urb. VASS CSILLA**

BORDEROU

PIESE SCRISE:

Foaie prezentare si Borderou

Memoriu tehnic

Certificat de Urbanism

Extras C.F.

Studiu geo-tehnic

Documentatie topo

PIESE DESENATE:

| | |
|---|-------------|
| A01– Plan de incadrare in zona SI in PUG CLUJ-NAPOCA | - sc. F.S. |
| A02 – Situatia existenta | - sc. 1/500 |
| A03 – Reglementari urbanistice | - sc. 1/500 |
| A04 – Reglementari edilitare | - sc 1/500 |
| A05 – Circulatia terenurilor | - sc. 1/500 |
| A06 – Schema functionala – plan parter si plan subsol | - sc. 1:250 |
| A07 – Ilustrare urbanistica | |
| A08 – Ilustrare urbanistica | |
| A09 – Informare | |

Memoriu justificativ

1.Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | |
|---------------------|--|
| DENUMIREA LUCRARII: | PUD – DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE |
| AMPLASAMENT: | STR. TRAIAN, NR. 28 , MUN.CLUJ NAPOCA |
| BENEFICIAR: | KONDRAT IOSIF |
| Nr. proiect: | 183/2019 |
| PROIECTANT: | S.C. DOR CONSULT S.R.L. |

1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul s-a intocmit pe baza discutiilor si consultarilor care au avut loc intre beneficiar si proiectant.

Obiectul prezentei documentatii este stabilirea conditiilor de amplasare pe teren a unui Imobil mixt care va cuprinde 24 apartamente si 2 spatii comerciale/servicii la parter. Momentan in incinta exista constructii in regim de inaltime P si P+M, cu functiunea de locuire, care sunt in curs de desfiintare.

Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform extrasului de carte funciara, cu **nr. 250550** in suprafata de **1041.00 mp**.

De asemenea documentatia are ca obiect:

- integrarea in fondul construit existent
- circulatia juridica a terenurilor
- echiparea cu utilitati edilitare

Metodologia folosita – baza documentatiei:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu Metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic a fost elaborat de SC Geotehnic Consult SRL, si este anexat prezentei documetatii.

2.Incadrarea in localitate :

2.1.Concluzii din documentatii deja elaborate:

Conform Certificatului de Urbanism :

Amplasamentul pentru viitoarea investitie se afla in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, in **UTR – RrM1**.

Folosinta actuala a terenului : casa cu 3 camere, 1 bucatarie, 2 localuri pentru ateliere.

Destinatia zonei : Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic.

Caracterul propus al zonei :

Spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral;

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;

Clădiri dispuse în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m, cu tipologii de tip compact (L, U, C, O etc);

Spre Someș clădiri retrase cu 6 m față de aliniament, dispuse în regim de construire discontinuu, cuplat.

Utilizare functionala :

Utilizari admise :

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Regimul tehnic : **UTR – RrM1**

- POT_max de 50.00 % - pentru parcele comune

(Pentru nivele cu destinatia de locuire AC_max = 40% X St)

- CUT_max de 2.6 – pentru parcele comune

În cazul în care parcela este grevată parțial de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată/expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calcul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică, va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT și CUT, va fi suprafața totală a parcelei inițiale +0.5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Reguli privind amplasarea clădirilor :

Amplasarea clădirilor față de aliniament :

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, clădirile orientate spre râul Someș se vor dispune în regim de construire deschis, în cupluri, cu o retragere de 6 m de la aliniament, paralel cu acesta.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de curți în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate.

Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime până la maximum 40 m - de-a lungul uneia sau ambelor laturi, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane, sau ca amplasarea să se facă central. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate conform normelor specifice.

Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei, imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Înălțimea maxima :

Clădirile se vor alinia la o **cornișă situată la înălțimea de 18 m** de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă.

În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va **depăși 22 m**, iar înălțimea totală (maximă) **nu va depăși 25 m**, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

Spații libere plantate :

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum **20% în cazul P.O.T. max = 50%** și minimum 15% în cazul P.O.T. maxim 70% din

suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

3. Situatia existenta:

Amplasamentul se situeaza pe str. Traian, intr-o zona relativ centrala, in curs de restructurare, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si ahitectural urbanistice.

Amplasamentul are o suprafata de 1041 mp , si este identificata prin nr. Cad 250550. Momentan pe teren exista un imobil de locuit si 2 ateliere, care se vor desfiinta in vederea realizarii obiectivului propus.

UTR -RrM1

BILANT EXISTENT:

S_teren = 1041.00 mp

AC_existenta = 378.00 mp

ADC_existenta = 440.00 mp

POT_existent = 36.31%

CUT_existent = 0.42

Regim de inaltime existent: P si P+M

Destinatia: locuire si atelier

Parcela studiata are un caracter rezidential de tip periferic, cu front ingust (15.76 m) si adancime mare (80.37 m). Ea are deschidere pe 2 laturi, la str. Traian si la raul Somes. Terenul este aproximativ plat avand o declivitate mica inspre raul Somes.

Accesul pe proprietate se realizeaza direct din str. Traian. Aceasta este o strada publica cu latime variabila de 19.00 – 19.43 m, cu infrastructura completa.

Terenul este identificat prin planul de situatie si este delimitat la:

- N - proprietate privata – casa de locuit - P
- S - proprietate privata – casa de locuit – P+1+M
- E - raul Somes
- V - strada Traian

3.1. Regim juridic:

Terenul este in proprietatea beneficiarului, conform extrasului CF anexat prezentei documentatii, cu nr. 250550.

Strada Traian, este in proprietate publica.

3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit existent are un 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.

Parcelarul este constituit din loturi înguste cu fronturi la strada de 15-20 m . Cladirile sunt dispuse pe parcele in front continuu sau de cele mai multe ori de-alungul unei limite laterale. Cladirile sunt dispuse in aliniament.

Retragerile fata de limitele laterale sunt de 2-5 m.

Fiind vorba de o zona restructurabila, o parte a cvartalului cuprins între str. Traian, raul Somes și str. Daniil P. Barceanu, este deja construita conform noului regulament de urbanism . Astfel pe str . Traian , la nr. 32 , 34 , 36, exista imobile mixte de locuinte cu spatii comerciale și de servicii la parter cu un regim de înaltime de S+P+6E. Acestea au configuratii in plan in forma de L și H, sunt dispuse in aliniament și pe adancime se dezvoltă pe mijlocul parcelei sau pe una din limitele laterale.

3.4. Echipare edilitara:

Str. Traian are o infrastructura completa, formata din urmatoarele retele:

- retea de energie electrica
- retea de apa potabila
- retea de gaze naturale
- retea de canalizare menajera

Imobilul mixt propus se va bransa la toate utilitatile de pe drumul de acces.

3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiul geotehnic preliminar a fost intocmit de catre SC GEOTEHNIC CONSULT SRL, ing. Lucian Barna.

Pe amplasament s-a realizat 1 foraj pentru faza de PUD, urmand ca dupa demolarea cladirilor existente sa se realizeze mai multe sondaje la limita nordica și sudica de proprietate, in vecinatatea cladirilor existente de pe proprietatile invecinate.

Concluziile studiului sunt:

- amplasament cu risc geo-tehnic moderat, categoria geotehnica 2
- Apa subterana nu a fost interceptata. Apa de infiltratie a fost interceptata la cota -1.00 m
- Adancimea de inghet - 80 - 90 cm, conform NP 112-2014 Anexa C
- Zona seismica: - IMR – 100ani, $a_g=0.10g$, $T_c = 0.7$ sec. (P100/1-2006).
- Stratificatia terenului :
 1. 0.00 m – 2.00 m – umplutura
 2. -2.00 m - 6.00 m – nisip cu pietris cafeniu roscat, cu indesare medie
- Adancimea de fundare: min. -2.20 m
- $P_{conv} = 380$ kPa

4. Reglementari:

a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste desfiintarea constructiilor existente si realizarea pe teren a unui imobil mixt de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter.

Imobilul va cuprinde 24 apartamente la nivelurile superioare, 2 spatii comerciale/servicii la parter, garaj auto la parter si un garaj auto subteran accesibil cu un lift auto.

b).Functionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-RrM1** – Parcelar riveran pricipalelor artere de trafic, destinat restructurarii- Zona mixta cu regim de construire inchis.

Imobilul pe care il propunem se incadreaza in prevederile PUG-ului Cluj-Napoca, cu privire la conformarea volumetrica si functionala, amplasare pe teren, asigurarea spatiilor verzi minim necesare, a locurilor pentru gararea/parcarea auto, etc.

Astfel din punct de vedere functional, imobilul va fi organizat astfel :

- *Subsol – garaj auto pentru 28 autoturisme si un adapost de protectie civila, care pe timp de pace va servii pentru depozitarea bicicletelor.*
- *Parter – 2 spatii comerciale si 6 locuri de parcare in garaj*
- *Etaj 1 – 5 apartamente*
- *Etaj 2 – 5 apartamente*
- *Etaj 3 – 5 apartamente*
- *Etaj 4 – 4 apartamente*
- *Etaj 5 – 3 apartamente*
- *Etaj 6 retras – 2 apartamente*

Din punct de vedere volumetric, cladirea se va dezvolta in front continuu intre limitele laterale ale proprietatii. Pe o adancime de 18.00 m fata de aliniment vom avea un corp cu regim de inaltime S+P+5E+Er si un corp in regim de inaltime P+3E+Er care se va dezvolta pe limita nordica de proprietate, acoperind calcanul cladirilor invecinate.

Conformarea planumetrica si volumetrica si stabilirea limitei laterale de proprietate pe care sa se dezvolte in adancime imobilul, s-a facut analizand si parcelarul din vecinatate.

Astfel, intre servitutile de utilitate publica prevazute in PUG Cluj-Napoca si fondul contruit restructurat deja, s-au identificat :

- In partea nordica – 1 lot de teren cu latimea de circa 26 m
(intr-o dezvoltare urbana ulterioara se poate conforma o cladire in forma de U)
- In partea sudica – 4 loturi de teren cu latimea cumulata de 29.89 m .
(cele 4 loturi nu sunt construibile individual avand front la strada prea mic. Varianta optima de dezvoltare urbana presupune comasarea

acestora si configurarea unui imobil in forma de L, cu front continuu la ambele servituti).

Corpul din interiorul parcelei va fi retras cu 6.50 m , respectiv 8.00 m fata de limita laterala opusa (sudica), retragere echivalenta cu h/2 din inaltimea corpului de cladire.

Inchiderea la nivelul acoperisului se va face cu terase circulabile si necirculabile.

Accese :

Accesul auto in incinta se va face direct din strada Traian, printr-un gang dispus in partea sudica a proprietatii. Accesul in subsol, la garajul auto se va face cu un lift auto amplasat la parter.

Accesul pietonal la spatiul comercial/servicii adiacent str. Traian , se va face direct din str. Traian. Accesul pietonal la locuinte si la spatiul comercial din partea estica se va face din incinta proprietatii.

Amplasarea pe teren a constructiei va fi:

- La 0.00 m fata de aliniament – str. Traian.
- La min. 6.50 m fata de limita sudica
- La 30.58 m fata de limita estica
- La 0.00 m fata de limita nordica

Punctul gospodaresc se va amenaja in incinta proprietatii, in partea sudica a curtii. Acesta va avea 4 fractii si va fi amplasat subteran. Accesarea puzelelor se va face printr-un sistem hidraulic. Gunoiul manejat se va colecta diferentiat si se va ridica de catre o firma specializata.

c). Regimul de inaltime :

Regimul de inaltime al imobilului va fi de **S+P+5E+Er**, avand inaltimea la cornisa de **18.50** m, iar inaltimea maxima de **+25.00** m fata de cota terenului amenajat (putul liftului si accesul pe terasa).

La etajul 6, retras, se va realiza o retragere fata de planul fatadei (din aliniament) de 1.80 m . De asemenea pe tronsonul alipit limitei nordice, etajul 4 se va realiza o retrage cu 1.50 m fata de planul fatadei, astfel incat sa se respecte distanta de h/2 fata de limita sudica a proprietatii.

d). Circulatia carosabila si pietonala

Parcela studiata este grevata de 2 servituti de utilitate publica :

- Strada Traian – culoar Somes-Abator – profil II.E – 26.00 m
- Alee pietonala , adiacenta raului Somes – profil IV.3 – 8 m

Pentru realizarea acestora se vor dezmembra 2 fasii de teren cu suprafata cumulata de 252.00 m . Aceste terenuri vor fi rezervate pentru servitutile de utilitate publica.

Accesul auto in incinta se va face direct din strada Traian, printr-un gang dispus in partea sudica a proprietatii , cu latimea de 5.00 m. Accesul in subsol, la garajul auto se va face cu un lift auto amplasat la parter.

Accesul pietonal la spatiul comercial/servicii adiacent str. Traian , se va face direct din str. Traian. Accesul pietonal la locuinte si la spatiul comercial din partea estica se va face din incinta proprietatii.

Se vor amenaja 28 locuri de parcare, distribuite astfel :

- In subsol se vor amenaja 17 locuri de parcare.
- La parter se vor amenaja 6 locuri de parcare.
- In incinta , se vor amenaja 5 locuri de parcare.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform anexei 2 a PUG Cluj_Napoca :

- **1 loc de parcare / ap cu AU<100 mp**
- **1 loc de parcare / 80 mp AU la spatiile servicii de la parter.**
- **1 loc de parcare / 50 mp AU la spatiile comerciale**

Astfel vom avea :

- **24 locuri de parcare pentru 24 apartamente**
- **4 locuri de parcare pentru spatiile comerciale/servicii**

S-au prevazut 28 locuri de depozitare si pentru biciclete in subsol.

e). Spatii verzi :

In afara de suprafetele alocate acceselor pietonale, carosabile, si constructiei propriu-zise, restul terenului va fi amenajat peisager cu vegetatie joasa si arbusti .

In partea estica a proprietatii, in vecinatatea raului Somes, se va amenaja un spatiu verde in proportie de 20.00% (158.00 mp) din suprafata de 789 mp, suprafata ramasa a proprietatii dupa separarea servitutilor. In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

Spatiul comercial/servicii va avea deschidere inspre acest spatiu verde si inspre servitutea de utilitate publica, pietonala, din vecinatatea raului Somes.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza o imprejmuire laterala a parcelei pe limita sudica si nordica. Imprejmuirea va fi cu soclu de beton si panouri opace , cu inaltimea de 2.00 m.

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str. Traian.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua de pe str. Traian.
- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la reseaua de pe str. Traian.

- Canalizarea menajera se va face prin bransament la retea de pe str. Traian.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la retea de pe str. Traian.

Imobilul propus afecteaza o firida electrica a liniei electrice aeriene de 110kV dublu circuit., precum si o rezolutie a COT IT Cluj. Demersurile pentru relocarea firidei sunt incepute si aceasta va fi mutata inainte de obtinerea autorizatiei de construire, si se va obtine apoi avizul de amplasament favorabil.

Instalatii aferente cladirii :

- Se vor realiza instalatii sanitare de apa potabila si canalizare menajera.
- Se vor realiza instalatii electrice in toate spatiile interioare : instalatii de curenti slabi, instalatie de pararasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu cate o centrala termica pe gaz pentru fiecare unitate locativa . Corpurile de incalzit vor fi radiatoare cu agent termic apa.

Instalatii exterioare :

- instalatii de iluminat exterior (de incinta)
 - Apele pluviale exterioare de pe platforma auto se vor colecta in rigole carosabile, se vor trece printr-un separator de hidrocarburi , apoi se vor deversa in retea de canalizare stradala.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Se interzice dispunerea aeriana a cablurilor de orice fel pe spatiul public.

h). Bilant teritorial propus :

| BILANT TERITORIAL | EXISTENT | | PROPUS: | |
|--------------------------------|----------|--------|---------|--------|
| | MP | % | MP | % |
| S. TEREN | 1041.00 | 100.00 | 1041.00 | 100.00 |
| SUPRAFATA CONSTRUITA | 378.00 | 36.31 | 415.00 | 39.87 |
| CIRCULATII PIETONALE | 663.00 | 63.69 | 216.00 | 20.75 |
| CIRCULATII AUTO | 0.00 | 0.00 | - | - |
| SPATIU VERDE | 0.00 | 0.00 | 158.00 | 15.17 |
| SERVITUTI DE UTILITATE PUBLICA | 0.00 | 0.00 | 252.00 | 24.21 |

NOTA:

- **Suprafata de calcul pentru spatiul verde va fi 789 mp si reprezinta suprafata ramasa dupa separarea servitutilor. Suprafata verde va fi de 158 mp = 20% din 789 m**

BILANT TERITORIAL PROPUS:

UTR - Rr M1

S_teren = 1041.00 mp

AC_propusa = 415.00 mp

ADC_propusa = 2541.00 mp

AD_propusa = 3114.00 mp

S_zona verde = 158.00 mp

(20% din suprafata ramasa)

H_max = 25.00 m

H_max_cornisa = 18.50 m

Regim de inaltime = S+P+5E+Er

Nr. apartamente - 24

Nr. spatii comerciale - 2

Locuri de parcare - 28

- 17 locuri in subsol

- 11 locuri in incinta si la parter

Locuri depozitare biciclete - 28 in subsol

Destinatia: locuinte si spatii comerciale/servicii la parter

INDICI URBANISTICI :

POT_existent = 36.31 %

CUT_existent = 0.42

POT_propus = 39.87 %

CUT_propus = 2.44

Intocmit: arh.urb. Vass Csilla

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

Fundamentarea Planului Urbanistic de Detaliu se bazeaza pe prevederile si regulamentul local de urbanism aferent PUG – Cluj-Napoca .

Amplasamentul studiat se afla in UTR RrM1 .

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesele pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii si va duce la dezvoltarea zonei prin mixajul functiunilor propus (locuite si comert/servicii).

Zona este propice pentru dezvoltarea de functiuni mixte de tip subcentral .

Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi si vechi, cu un mixaj functional specific centrelor urbane.

COTEXTUL ISTORIC:

Zona str. Traian face parte din zona centrala a orasului, situata in afara incintei fortificate, si a perimetrului de protectie al valorilor istorice si arhitecturale –urbanistice, cu o istorie de peste 100 de ani.

Tesutul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbana preexistenta a formulelor si caracterului urbanismului celei de-a doua jumatați a sec. XIX . Datorita conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbana in spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor regulamente de construire, e neuniform. Parcelarul e in general inegal, cu fronturi inguste spre strada, ocupate cu cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic dar si parcele cu deschideri importante spre spatiu public, rezultat al restructurarii in spiritul formulelor « moderne » ale sfarsitului de sec XIX, ocupate de cladiri cu tipologii specifice acestei epoci.

Specifica e organizarea urbanistica de tip inchis , cu imobile situate in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu tendinta de aliniere la cornisa situata la o inaltime de aproximativ 18.00 m. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este mixt , locuire, comert, servicii, administratie, etc.
Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei.

CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investitia este privata si de dimensiuni medii, cu impact social si economic pozitiv prin
crearea de locuri de munca.

CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obliga sa realizeze din fonduri proprii :

- Investitia propriu-zisa

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla