

Memoriu justificativ

1.Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARII:	PUD – DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, COMASARE PARCELE, CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE CU SPATII COMERCIALE/SERVICII LA PARTER, AMENAJARE EXTERIOARA,RACORDURI SI BRANSAMENTE UTILITATI
AMPLASAMENT:	STR. OASULUI, NR. 51-55 , MUN.CLUJ NAPOCA
BENEFICIAR:	SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL
Nr. proiect:	189/2020
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 25 apartamente si 3 spatii comerciale/servicii la parter. Momentan in incinta exista constructii in regim de inaltime P si P+M, cu functiunea de locuire, care se vor desfiinta.

Terenul este in proprietatea beneficiarilor, conform extrasului de carte funciara, cu **CF nr. 337440 si CF nr 33744** in suprafata cumulata de **1215.00 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 – RrM3**.

Folosinta actuala a terenului : curti constructii.

Destinatia zonei : Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii, zona mixta cu regim de construire deschis.

Caracterul propus al zonei :

Spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier; Organizare urbana pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise; Cladiri dispuse in retragere

fata de aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa situate la o inaltime de 15.00 m.

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 – RrM3

- POT_max de 50.00 % - pentru parcele de colt.

(Pentru nivele cu destinatia de locuire $AC_{max} = 40\% \times St$)

- CUT_max de 2.4 – pentru parcele de colt

În cazul în care parcela este grevata partial de o servitute de utilitate publica (servitute de realiniere), portiunea de teren implicata va fi achizitionata/expropriata inainte de emiterea Autorizatiei de Construire, iar suprafata de referinta pentru calcul CUT va fi cea efectiv ramasa in proprietate privata.

Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafata afectata de servitutea de utilitate publica, va putea trece cu titlu gratuit in proprietate publica, caz in care suprafata de referinta pentru calculul POT si CUT, va fi suprafata totala a parcelei initiale +0.5 x suprafata trecuta in proprietate publica.

Reguli privind amplasarea cladirilor :

Amplasarea cladirilor fata de aliniament :

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin

patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai puțin de 3 m.

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m cu respectarea obiceiului locului.

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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 aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare :

Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin P.U.D., în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta.

Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei. 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.

Inaltimea maxima :

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. 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 ;

Spatii libere plantate :

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul P.O.T. max = 40% și minimum 20% în cazul P.O.T. maxim 50% 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.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

3. Situatia existenta:

Amplasamentul se situeaza pe str. Oasului, nr. 51-55, intr-o zona sucentrala a orasului , adiacent unei artere principale de trafic, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si ahitectural urbanistice.

Amplasamentul are o suprafata de 1215 mp , si este identificat prin nr. Cad. 337440. Momentan pe teren exista mai multe cladiri de locuit si anexe, in regim de inaltime P si P+M, care se vor desfiinta.

SITUATIA EXISTENTA: (Imobile existente pe proprietate)

SC SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL

SC TRIROCK CONSTRUCT SRL

SC AUTOMATICNORD SRL

C1 - Casa

-regim de inaltime S+P

-AC_c1=156 mp

C2 - Casa

- regim de inaltime P

- AC_c2=57 mp

C3 - Bucatarie de vara

- regim de inaltime P

- AC_c3=13 mp

C4 - Casa

- regim de inaltime P

- AC_c4=41 mp

C5 - Casa

- regim de inaltime P+M

- AC_c5 = 130 mp

- ADC_c5 = 230 mp

C6 - Garaj

- regim de inaltime P

- AC_c6=32 mp

Terenul este plat si cvasiorizontal, si are front la strada Oasului si strada Dumbrava Rosie. Forma in plan a amplasamentului este triunghiulara fiind vorba de o parcela de colt.

Parcelele care compun ampalsamentul au un caracter rezidential de tip periferic, cu cladiri de factura modesta.

Accesul pe proprietate se realizeaza direct atat din str Oasului , cat si din strada Dumbrava Rosie. Ambele cai de acces au infrastructura completa si sunt asfaltate.

Amplasamentul este grevat de servitutea de utilitate publica prevazuta in PUG Cluj-Napoca, str. Oasului, cu o ampriza de 26.00 m. Pentru realizarea aceste servituti se va dezmembra ulterior o fasie de teren adiacenta strazii , in suprafata de 236 mp.

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

- N - str. Dumbrava Rosie
- SE - str. Oasului
- V - proprietati private, locuinte in regim mic de inaltime.

3.1. Regim juridic:

Terenurile sunt in proprietatea beneficiarului, conform extraselor CF anexate prezentei documentatii, cu nr. 337092 si 328943.

Strada Oasului si str. Dumbrava Rosie, sunt proprietati publice.

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 discontinuu , de cele mai multe ori de-alungul unei limite laterale. Cladirile sunt retrase de la aliniament cu 2-3 m.

Retragerile fata de limitele laterale sunt de 0-3 m.

UTR- RrM3, zona adiacenta str. Oasului, a generat déjà cladiri conformate pe PUG Cluj-Napoca actual :

- str. Oasului nr. 57 - imobilul de locuinte colective si spatii comerciale/servicii la parter – P+4E
- str Oasului nr. 42 – Showroom, birouri si locuinte – P+3E

3.4. Echipare edilitara:

Str. Oasului si str. Dumbrava Rosie, 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 foraje .

Concluziile studiului sunt:

- amplasament cu risc geo-tehnic moderat, categoria geotehnica 2
- Apa subterana nu a fost interceptata.
- Adancimea de inghet - 80 - 90 cm, conform NP 112-2014 Anexa C
- Zona seismica: - IMR – 100ani, $ag=0.10g$, $Tc = 0.7$ sec. (P100/1-2006).
- Stratificatia terenului :
 1. 0.00 m – 1.90 m – umplutura eterogena, stare foarte afanata
 2. –1.90m - 6.00 m – nisip prafos cafeniu deschis cafeniu consistent/ indesare medie
- Adancimea de fundare: min. -2.10 m
- $P_{conv} = 258$ 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 amplasament a unui imobil mixt de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter.

Imobilul va cuprinde 25 apartamente la nivelurile superioare, 3 spatii comerciale/servicii la parter, parcaj auto la parter si un garaj auto subteran accesibil printr-o rampa auto, din strada Dumbrava Rosie.

b). Functionalitatea si amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla in **UTR-RrM3** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii, zona mixta cu regim de construire deschis.

Imobilul pe care il propunem se incadreaza in prevederile PUG-ului Cluj-Napoca, cu privire la toate cerintele : 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 24 autoturisme si un adapost de protectie civila, care pe timp de pace va servii pentru depozitarea bicicletelor.*
- *Parter – 3 spatii comerciale si 5 locuri de parcare la sol .*
- *Etaj 1 – 5 apartamente*
- *Etaj 2 – 5 apartamente*
- *Etaj 3 – 5 apartamente*
- *Etaj 4 – 4 apartamente*
- *Etaj 5 – 4 apartamente*
- *Etaj 6 retras – 2 apartamente*

Din punct de vedere volumetric, cladirea va fi un volum compact, dispus in retragere fata de aliniament si fata de limitele laterale/posterioara a amplasamentului. Tipul de amplasare este cel deschis, izolat pe parcela. Fata de limitele laterale vestica si sud-vestica se vor realiza la nivelurile 4 si 6 retrageri succesive pentru a realiza o trecere mai domoala la regimul de inaltime al vecinatatilor (UTR_Liu). Ultimul nivel, nivelul 6 va fi retras fata de planul fatadelor de la str. Oasului si str. D. Rosie cu 1.80 m.

Imobilul este o cladire de colt, situat la intersectia a 2 strazi, astfel va fi retras cu 3.00 m fata de aliniamentul ambelor strazi (str. Oasului si str. Dumbrava Rosie).

Fata de limitele laterale, vestica-sudvestica, vom avea o retragere minima de 6.25 m la nivelurile 1-3 si distante mai mari (7.75 m, 9.25 m, 11.00 m), echivalente cu h/2 din inaltimea la cornisa pentru nivelurile 4-6.

La strazile de acces, volumul va avea local fasii de balcoane, fara sa depaseasca 1/3 din acestea.

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 **+22.00 m** fata de cota terenului amenajat (putul liftului si accesul pe terasa).

Fiind o parcela de colt, inaltimea maxima la cornisa este de 25 m , conform PUG Cluj-Napoca, UTR- RrM3.

La etajul 6, retras, se va realiza o retragere fata de planul fatadei (din ambele aliniamente) de 1.80 m .

d). Circulatia carosabila si pietonala

Parcela studiata este grevata de 1 servitute de utilitate publica :

- Strada Oasului – profil tip II.F – 26.00 m

Pentru realizarea acesteia se va dezmembra o fasie de teren cu suprafata de 236.00 m din proprietate si va fi inscrisa in cartea funciara ca si teren cu destinatia de drum , rezervat pentru largirea strazii.

Accese :

Se vor realiza 2 accese auto :

- Un acces din str. Oasului pentru locurile de parcare din incinta, in numar de 5.
- Un acces auto din str. Dumbrava Rosie, pentru acces in garajul subteran .

Accesele vor avea latimea de 5.50 m. La subsol , la locurile de parcare, accesul se va realiza u o rampa.

Accesul pietonal la locuinte si la spatiile comerciale/servicii, se va face atat din str. Oasului cat si din str. D. Rosie.

Se vor amenaja 29 locuri de parcare, distribuite astfel :

- In subsol se vor amenaja 24 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 / 50 mp AU la spatiile comerciale**
- **1 loc de parcare / 80 mp AU la spatiile servicii**

Astfel vom avea :

- **25 locuri de parcare pentru 25 apartamente**
- **4 locuri de parcare pentru spatiile comerciale/servicii**

S-au prevazut 29 locuri de depozitare si pentru biciclete in subsol.

e). Punctul gospodaresc se va amenaja in incinta proprietatii, in partea nord-vestica a incintei. Acesta va avea 4 fractii pentru colectarea selectiva a deseurilor, care se vor colecta de catre o firma specializata.

f). 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 .

Spatiu verde va fi in suprafata de 203 mp si reprezinta 20.73 % din suprafata terenului ramasa dupa separarea terenului destinat pentru largirea str. Oasului. Suprafata la care se raporteaza zona verde este de 979 mp.

O parte din spatiul verde va fi dispus ca o fasie intre aliniament si constructie si restul va fi grupat in partea vestica a incintei.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza doar o imprejmuire laterala/posterioara a parcelei pe limita vestica si sud-vestica. 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. Oasului.

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

- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la retea 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.

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	1215.00	100.00	10215.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	429.00	35.30	430.00	35.40
CIRCULATII PIETONALE	786.00	64.70	346.00	28.47
CIRCULATII AUTO				
SPATIU VERDE	0.00	0.00	203.00	16.17
TEREN REZERVAT PENTRU LARGIREA STR. OASULUI	0.00	0.00	252.00	24.21

NOTA:

- **Suprafata de calcul pentru spatiul verde va fi 979 mp** si reprezinta suprafata ramasa dupa dezmembrare terenului destinat largirii str. Oasului.

Suprafata verde va fi de 203 mp - 20.73 % din 979 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT:

AC_existentă = 429.00 mp

ADC_existentă = 529.00 mp

Cladirile existente se vor desfiinta

POT_existent = 35.30%

CUT_existent = 0.43

BILANT TERITORIAL PROPUS:

UTR- Rr M3

S_teren = 1215.00 mp

(Nr.cad 337440)

AC_propusa = 430.00 mp

ADC_propusa = 2628.00 mp

AD_propusa = 3628.00 mp

S_zona verde = 203.00 mp

(20.73% din suprafata ramasa)

S_pietonala = 153.00 mp

S_carosabila = 188.00 mp

H_max = 22.00 m

H_max_cornisa = 18.50 m

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

Nr. apartamente - 25

Nr. Spatii comerciale - 3

Locuri de parcare - 29 locuri

- 24 locuri la subsol

- 5 locuri in incinta

Locuri depozitare biciclete - 29 in subsol

Destinatia : Imobil de locuinte colective cu comert/servicii la parter

NOTA:

Indicii urbanistici sunt calculati la suprafata totala terenului (1215 mp), nedezmembrata.

INDICI URBANISTICI propusi:

POT_propus = 35.40 % (POT_max=40%)

CUT_propus = 2.16 (CUT_max=2.40)



Intocmit: arh.urb. Vass Csilla

FUNDAMENTAREA PUD - ului:

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

Amplasamentul studiat se află în UTR RrM3.

Propunerea urbanistică respectă întocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliază modul de amplasare a clădirii de teren, accesul pietonal și auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investiția se va realiza din fonduri proprii și va duce la dezvoltarea zonei prin mixajul funcțiilor propus (locuite și comerț/servicii).

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

Vecinătățile sunt construite, cu imobile noi și vechi, cu un mixaj funcțional specific centrelor urbane.

COTEXTUL ISTORIC:

Zona str. Oasului face parte din zona subcentrală a orașului, situată în afara incintei fortificate, și a perimetrului de protecție al valorilor istorice și arhitectural –urbanistice, cu o istorie de peste 100 de ani.

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 apărute:

- (a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;
- (b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiilor 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;
- (c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.
- (d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;
- (e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;
- (f) degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Specifica e organizarea urbanistica de tip deschis , cu imobile retrase de la aliniament, cu regim mediu de inaltime, Fondul construit este de factura modesta, iar parcelarul de tip periferic.

MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul propus al zonei este cu spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip subcentral, uneori cu rol de centru de cartier; Organizare urbană va fi pe principiul cvartalului, cu fronturi deschise;

Clădiri dispuse în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de 15 m.

Propunerea urbanistica se incadreaza in functiunea predominanta a zonei si caracterul propus prin PUG. Cluj-Napoca.

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

