

P.U.D.

Pentru

**DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, SI CONSTRUIRE
IMOBIL MIXT DE LOCUINTE CU SPATIU COMERCIAL/SERVICII LA PARTER,
AMENAJARE EXTERIOARA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Str. Traian, nr. 58-62, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj



BENEFICIAR:

CADIS MARIA

PROIECT NR. 188/2020

EX. NR.

FOAIE DE PREZENTARE

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

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

arh. stag. JURCUȚ CRISTINA

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 urbanistice -detaliu	- sc. 1/250
A05 – Reglementari edilitare	- sc 1/500
A06 – Circulatia terenurilor	- sc. 1/500
A07 – Schema functionala – plan parter	- sc. 1:250
A08 – Schema functionala – plan subsol	- sc. 1:250
A09 –Informarea populatiei	- sc. 1:250
A10- Ilustrare urbanistica	- sc. F.S.
A11- Ilustrare urbanistica	- sc. F.S.
A12- Ilustrare urbanistica	- sc. F.S.

Memoriu justificativ

1.Introducere:

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRARII:	PUD – DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, SI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINTE CU SPATIU COMERCIAL/SERVICII LA PARTER, AMENAJARE EXTERIOARA, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
AMPLASAMENT:	STR. TRAIAN, NR. 58-62 , MUN.CLUJ NAPOCA
BENEFICIAR:	CADIS MARIA
Nr. proiect:	188/2020
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 16 apartamente si 1 spatiu comercial/servicii la parter. Momentan in incinta exista constructii in regim de inaltime P si P+1E, cu functiunea de locuire, care se vor desfiinta in vederea realizarii noului imobil.

Amplasamentul are o suprafata de **604.00 mp** si este identificat prin nr. Cad. 390014 si se afla in proprietatea beneficiarilor , conform extrasului de carte funciara, cu **nr. 390014** anexat documentatiei.

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 calculul 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.

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 fata 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.

Inaltimea 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.

Spatii 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 604 mp , rezultat in urma comasarii a 3 parcele. Momentan pe amplasament exista cladiri de locuit in regim de inaltime P si P+1E , care se vor desfiinta in vederea realizarii noului obiectiv .

Amplasamentul este plat si cvasiorizontal, si are front la strada Traian de 26.84 m. Forma in plan a amplasamentului este dreptunghiulara.

Amplasamentul este grevat de servitutea de utilitate publica prevazuta in PUG Cluj- Napoca, str. Traian, cu o ampriza de 26.00 m. Pentru realizarea aceste servituti se va dezmembra ulterior o fasie de teren adiacenta strazii , in suprafata de 120 mp.

Cladiri existente pe proprietate , propuse spe desfiintare:

S TEREN = 604.00 mp - UTR -RrM1

CF nr 339014 si nr. cad. 339014

corp C1 – Casa din caramida

AC=125.00 mp

regim de inaltime - P

Corp C2– Casa din caramida

AC=143.00 mp

ADC=280.00 mp

regim de inaltime - P+1E

Corp C3– Casa din caramida

AC=129.00 mp

regim de inaltime - P

BILANT EXISTENT: UTR -RrM1

S_teren = 604.00 mp

AC_existenta = 397.00 mp

ADC_existenta = 534.00 mp

POT_existent = 65.72%

CUT_existent = 0.88

Parcela studiata , rezultata din comasarea a 3 loturi are dimensiunea de 24.81 m (front la satrda) x 26.85 m (adancime maxima) , avand o geometrie trapezoidala. Terenul este aproximativ plat avand o declivitate mica inspre est.

Accesul pe proprietati se realizeaza direct din str. Traian. Aceasta este o strada publica cu latime variabila in dreptul amplasamentului de 18.85 – 17.40 m, cu infrastructura completa.

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

- N - proprietate privata – case de locuit – P
Amplasament care a fost studiat intru-un PUD(HCL 746/2017) si pe care se va realiza un imobil mixt de locuinte in regim de inaltime S+P+E+Er.
- S - proprietate privata – Spatiu comercial – P+1- Casa Covoarelor
- E - proprietati private cu case de locuit
- V - strada Traian

3.1. Regim juridic:

Terenul este in proprietatea beneficiarilor , conform extrasului de carte funciara anexat prezentei documentatii, cu **nr. 339014**.

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 inguste cu fronturi la strada de 7-20 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, in vecinatata nordica este déjà avizat un imobil mixt de locuinte cu spatii comerciale la parter, in regim de inaltime S+P+5E+Er, avizat cu HCL nr. 746 din 2017. Imobilul avizat este situat in aliniament , in front continuu.

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 si 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 – 2.20 m – umplutura
 2. -2.020 m - 6.00 m – pietris cu nisip cenusiu/cafeniu, cu indesare medie
- Adancimea de fundare: min. -2.20 m
- $P_{conv} = 340$ 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 amplasamentul rezultat a unui imobil mixt de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter.

Parcela are dimensiunea de 24.80 m (front la strada) x 26.85 m (adancime maxima) , avand o geometrie trapezoidala.

Imobilul va cuprinde **15 apartamente la nivelurile superioare, 1 spatiu comercial/servicii la parter, parcare auto la parter (2 locuri) , in incinta (5 locuri) si un garaj auto subteran (9 locuri) 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 9 autoturisme si un adapost de protectie civila, care pe timp de pace va servii pentru depozitarea bicicletelor.*
- *Parter – 1 spatiu comercial , 2 locuri de parcare la parter si 5 locuri de parcare in incinta*
- *Etaj 1- 3 apartamente*
- *Etaj 2 – 3 apartamente*
- *Etaj 3 – 3 apartamente*

- Etaj 4 – 3 apartamente
- Etaj 5 – 2 apartamente
- Etaj 6 retras – 1 apartament

Din punct de vedere volumetric, cladirea se va dezvolta in front continuu intre limitele laterale ale proprietatii. Pe o adancime de 9.19 m – 11.19 m fata de aliniment vom avea un corp compact cu regim de inaltime S+P+5E+Er.

Ultimul nivel va fi retras fata de planul fatadei est si vest cu 1.80 m.

In partea estica (la limita posterioara de proprietate) s-a respectat distanta de H/2 din inaltimea la cornisa .

Conformarea planumetrica si volumetrica, s-a facut analizand si parcelarul din vecinatate, existent si propus.

Astfel pe limita nordica, avem in imobil mixt de locuinte cu spatii comerciale la parter, avizat cu HCL 746/2017, in regim de inaltime P+5E+Er , care se dezvolta in front continuu, in aliniament, pe o latime de 9.00m.

Pe limita sudica avem o cladire comerciala, P+1E, care are calcan pe limita comuna de proprietate.

Inchiderea la nivelul acoperisului se va face cu terasa necirculabila .

Accese :

Accesul auto in incinta se va face direct din strada Traian, printr-un gang dispus in partea vestica 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 se va face din strada Traian si din gangul de la parter.

Amplasarea pe teren a constructiei va fi:

- La 0.00 m fata de aliniament – str. Traian.
- La 0.00 m fata de limita sudica
- La 9.50 m fata de limita estica
- La 0.00 m fata de limita nordica

Punctul gospodaresc se va amenaja la parterul imobilului, in gangul de acces. Acesta va avea 4 fractii, pentru colectare diferentiata. 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 **+22.30** m fata de cota terenului amenajat.

La etajul 6, retras, se va realiza o retragere fata de planul fatadei (din aliniament) si fatada de planul fatadei estica cu cate de 1.80 m . Retragera ultimului nivel fata de limita estica s-a facut respectand distanta de h/2 fata de limita sudica a proprietatii. (H_cornisa= 18.50 m ; retragere fata de limita estica – 9.51 m)

d). Circulatia carosabila si pietonala

Parcela studiata este grevata de 1 servitute de utilitate publica :

- Strada Traian – culoar Somes-Abator – profil II.E – 26.00 m

Pentru realizarea acesteia se va dezmembra 1 fasie de teren cu suprafata de 120.00 mp din terenul initial. Aceasta va fi trecuta in cartea funciara cu destinatia de drum, va fi rezervata pentru largirea ulterioara a str. Traian. Terenul va ramane in proprietate privata.

Accesul auto in incinta se va face direct din strada Traian, printr-un gang dispus in partea sudica a proprietatii, cu latimea de 5.50 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 se va face din gangul imobilului .

Se vor amenaja 16 locuri de parcare, distribuite astfel :

- In subsol se vor amenaja 9 locuri de parcare.
- La parter se vor amenaja 2 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 spatiul comert/servicii de la parter.**

Astfel vom avea :

- **15 locuri de parcare pentru 15 apartamente**
- **1 loc de parcare pentru spatiul comercial/servicii**

S-au prevazut 18 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, se va amenaja un spatiu verde in proportie de 22.32 % (103.23 mp) din suprafata de 484 mp, suprafata ramasa dupa dezmembrarea terenului rezervat pentru largirea strazii. In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

Spatiu comercial/servicii va avea deschidere inspre acest spatiu verde si inspre str. Traian.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza o imprejmuire laterala si posterioara a parcelei pe limitele sud, nord si est. 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 reseaua de pe str. Traian.
 - Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la reseaua 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 reseaua 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 :

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS:	
	MP	%	MP	%
S TEREN	604.00	100.00	604.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	405.00	67.05	241.00	39.90
CIRCULATII PIETONALE si				
CIRCULATII AUTO	199.00	32.95	139.77	23.15
SPATIU VERDE	0.00	0.00	103.23	17.09
TEREN REZERVAT PENTRU				
LARGIREA STR. TRAIAN	0.00	0.00	120.00	19.86

NOTA:

- **Suprafata de calcul pentru spatiul verde va fi 484 mp si reprezinta suprafata ramasa dupa separarea terenului rezervat pentru largirea str. Traian. Suprafata verde va fi de 103.23 mp = 21.32 % din 484 mp.**

BILANT TERITORIAL PROPUȘ:

UTR - Rr M1

S_teren = 604.00 mp
AC_propusa = 241.00 mp
ADC_propusa = 1566.00 mp
AD_propusa = 1945.00 mp

S_zona verde = 103.23 mp
(21.32% din suprafata de 484 mp, ramasa dupa separarea terenurilor cu destinatia de drum)
S_teren cu destinatia de drum = 120.00 mp
S_zona carosabila/pietonala = 139,77 mp

H_max = 22.30 m
H_max_cornisa = 18.50 m
Regim de inaltime = S+P+5E+Er
Nr. apartamente - 15
Nr. spatii comerciale - 1

Locuri de parcare - 16
- 9 locuri in subsol
- 2 locuri la parter
- 5 locuri in incinta

Locuri depozitare biciclete – 18 in subsol
Destinatia: locuinte si spatiu comercial/servicii la parter

NOTA:

Suprafata de calcul pentru indicii urbanistici va fi: 604.00 mp
(terenul nezezmembrat)

INDICI URBANISTICI :

POT_existent = 65.72 %	POT_propus = 39.90%
CUT_existent = 0.88	CUT_propus = 2.59

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 arhitectural –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