

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA ,
 IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**

AMPLASAMENT:

**ALEEA MESTECENILOR NR.10
 MUN. CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ
 CF. Nr. 329226 , Nr. Cad. 329226**

BENEFICIAR:

ELEMARY SRL

B-dul. Nicolae Titulescu, nr.43, ap.32, mun. Cluj - Napoca, Jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

S.C. **SCHMIDT ARHITECTURA S.R.L.**

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

Tel. 0746-209942

FAZA	P.U.D.		
PROIECT NR.	49/2/2020		
EXEMPLAR NR.	1. BENEFICIAR	2. AVIZATOR	3. PROIECTANT

Borderou:Piese Srise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Copie CI/CUI
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Anunt Ziar
- Proces verbal OCPI
- Studiu GEO
- Memoriu de prezentare P.U.D.

Piese desenate – P.U.D.:

A.01 Plan de încadrare în zonă	
A.02 Plan de încadrare în P.U.G.	
A.03 Plan de situatie existent	sc. 1: 500
A.04 Fotografii situatie existentă	
A.05 Reglementări urbanistice	sc. 1: 500
A.06 Sectiuni caracteristice	sc. 1: 500
A.07 Ilustrări urbanistice	
A.08 Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1: 500
A.09 Reglementări echipare edilitară	sc. 1: 500
A.10 Reglementari urbanistice- informarea populatiei	sc. 1: 500

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE**

Adresa obiectiv: **Aleea Mestecenilor nr.10, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**
C.F. nr. 329226 , Nr. Cad. 329226

Beneficiar: **ELEMARY SRL**
B-dul. Nicolae Titulescu, nr.43, ap.32, mun. Cluj - Napoca, Jud. Cluj

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

Data elaborării: **Octombrie 2021**

Proiect: **49/2/2020 - S.C. SCHMIDT ARHITECTURA 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 locuință unifamilială, cu regim de înălțime **S+D+P+ER/S+P+1E**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare. Amplasamentul studiat este situat parțial în **UTR=Liu** – locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o suprafață de 797,48mp, parțial în **UTR=Lc_A** – ansamblu de locuințe colective realizate înainte de anul 1990, cu o suprafață de 786,51mp și parțial în **UTR=Lip** – locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip periferic, cu o suprafață de 14,01mp.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 816/ 16.03.2021 pentru evidentierea modalităților de conformare la prevederile prezentului regulament, (conform alin.(3) art. 48 - PUD se elaborează numai pentru reglementarea amănunțită a prevederilor stabilite prin PUG) și prin care se vor stabili reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **1589,00 mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 816 din 16.03.2021, în scopul: **ELABORARE PUD ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE EXTERIOARA, RACORDURI ȘI BRANSAMENTE LA UTILITATI, OPERAȚIUNI NOTARIALE.**

Terenul studiat se află pe Aleea Mestecenilor, nr.10, mun. Cluj-Napoca, delimitat după cum urmează:

- **Nord** : proprietăți private (nr. cad. 294725 și 327756) – imobil locuință unifamilială
- **Sud** : Aleea Mestecenilor, Statul Român (nr. cad. 316628), imobil locuințe colective - Bloc F IX, Aleea Mestecenilor, nr. 8
- **Est** : proprietate privată (nr. cad. 296575) – imobil locuință unifamilială și Statul Român (nr.cad.316628)
- **Vest** : proprietăți private (nr. cad. 326634 și 263054) – imobil locuință unifamilială

Obiectivul propus va fi construit exclusiv în UTR=Liu, fără să afecteze UTR=Lc_A și UTR=Lip iar calculul indicilor urbanistici se va raporta la suprafața de teren aferentă UTR=Liu.

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 construirea unui imobil cu destinația de locuința unifamilială.

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 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 Zorilor. Accesul pe parcela studiată se face de pe latura Sudică, din Aleea Mestecenilor, având o deschidere de 15,44m.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, perimetrul studiat se înscrie parțial în **UTR=Liu** – locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip urban, cu o suprafață de 797,48mp, parțial în **UTR=Lc_A** – ansamblu de locuințe colective realizate înainte de anul 1990, cu o suprafață de 786,51mp și parțial în **UTR=Lip** – locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip periferic, cu o suprafață de 14,01mp

Vecinătăți:

- **Nord** : proprietăți private (nr. cad. 294725 și 327756) – imobil locuință unifamilială
- **Sud** : Aleea Mestecenilor, Statul Român (nr. cad. 316628), imobil locuințe colective - Bloc F IX, Aleea Mestecenilor, nr. 8
- **Est** : proprietate privată (nr.cad. 296575) – imobil locuință unifamilială și Statul Român (nr.cad.316628)
- **Vest** : proprietăți private (nr. cad. 326634 și 263054) – imobil locuință unifamilială

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale, locuințe colective și pensiuni), parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase și de regimul de construire izolat cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament).

Infrastructura urbană e bună. Aleea Mestecenilor, din care se face accesul are lățimea carosabilă aprox. 6,00m (dublu sens), cu trotuare pe ambele laturi în lățime medie de 1,30m, iar zona este complet echipată edilitar.

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 teren în pantă, cu o diferență de nivel de 11m, pe toată lungimea terenului.

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 (iarna) 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 Aleea Mestecenilor se caracterizează prin prezența în fundament de vârstă sarmatiană reprezentată prin nivele de argile, argile marnoase sau nisipuri în care sunt înglobate concrețiuni geodeze sferoidale ale caror diametru poate varia de la câțiva centimetri la 3-4 metri. Acest complex de straturi de bază este acoperit de depozite cu caracter deluvial formate din alternanțe de argile cu argile nisipoase, nisipuri argiloase și nisipuri

care se încadrează în general în categoria terenurilor medii de fundare conform normativului NP 074-2014.

Lucrarea se încadrează în categoria 2 de risc – risc geotehnic moderat conform normativului NP 074-2014.

2.4. Circulația:

Circulația auto din zonă se desfășoară pe Aleea Mestecenilor cu dublu sens pe direcția Est-Vest, în prima intersecție este colectată de str. Louis Pasteur, principala stradă de legătură pe direcția Nord-Sud.

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire individuală și colectivă, spații pentru cazare

Terenul studiat este liber de construcții.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează la limita cartierului Zorilor, cartier de locuințe dezvoltat în perioada socialistă, și este alăturată unei zone de activități specific și conexe celor de învățământ universitar.

Prezentul P.U.D. are rolul de a detalia ocuparea terenului studiat, 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:

Fondul construit este în proces de restructurare și dezvoltare, zona fiind în prezent mobilată atât cu locuințe Parter construite în anii 1970-1980 cu o structură precară, locuințe colective P+4E construite între anii 1970-1990 și cu locuințe individuale cu regim de înălțime P+1E+Er și P+2E construite după anii 2000, de bună calitate arhitecturală. Situația în interiorul funcțiunii preponderent de locuire, 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 locuire individuală. Se regăsesc funcțiuni de interes local (magazine, facultăți unități de cazare, servicii medicale), în proximitatea amplasamentului studiat.

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 declivității terenului, zona studiată prezintă riscuri naturale moderate, conform studiului geotehnic și expertizei geotehnice anexate.

2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Disfuncționalitățile zonei sunt generate de caracterul urban neuniform, datorat recente creșteri a atractivității zonei. Zona se află în plin proces de transformare dinspre locuințe individuale Parter înspre locuințe unifamiliale/familiale P+1E+ER, locuințe colective și spații pentru cazare.

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.

În 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, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

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 coeficientul seismic $K_s = 0,08$ și cu perioada de colț $T_c = 0,7$ sec.

2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o declivitate generală mare - diferența de nivel de 11m pe toată lungimea parcelei studiate, nu sunt riscuri de inundații .

2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul, conform studiului geotehnic anexat.

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 dezbatere 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, trimeri 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 Zorilor, fiind dezvoltat în mare parte pe o structură urbană carteziană mobilată cu funcțiuni preponderent rezidențiale, locuințe individuale și colective, are o configurare uniformă, axându-se pe fructificarea marilor artere de circulație și izolarea funcțiunii de locuire în interiorul cvartalelor. Aleea Mestecenilor reprezintă o stradă rezidențială, calitativă din punct de vedere al locuirii.

b. Volumetric:

- zona se constituie ca o configurare a țesutului urban specific cartierelor rezidențiale, cu regimuri de înălțime reduse, de la locuințe individuale P, P+1E sau P+1E+M/ER, la locuințe colective P+4E, în arealul studiat;
- se consideră oportună introducerea unui imobil cu doua volume interconectate, S+D+P+ER (10m) și S+P+E1 (7m) având regim de înălțime similar cu cel preponderent al zonei.

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale.
- Atât accesul auto cât și cel pietonal se vor realiza de pe latura sudică a parcelei studiate, din Aleea Mestecenilor.

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 cu funcțiunea de locuință individuală. Propunerea vizează studierea 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 a acestuia 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 peisageră 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:

Nu este cazul, strada are ampriza suficientă pentru a găzdui funcțiunile existente și propuse prin intermediul PUG Cluj-Napoca.

3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Se propune mobilarea amplasamentului studiat cu un imobil având destinația de locuinta individuala pentru a răspunde tendinței de dezvoltare a zonei, și alegerea unui regim de înălțime moderat pentru caracterul străzii, și anume: corp C1 – 10m (S+D+P+ER) și corp C2 – 7m (S+P+E1).

Din punct de vedere al esteticii, se recomandă optarea pentru o arhitectură modernă care va exprima caracterul programului (locuire temporara/turism) și va fi în ton cu dezvoltările imobiliare recente din zona studiată. Pentru o valorificare optimă a terenului disponibil, se recomandă amplasarea locurilor de parcare necesare înspre Aleea Mestecenilor.

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- realizarea unui imobil omogen din punct de vedere funcțional și volumetric, cu regim de înălțime S+D+P+ER(10m) /D+P+E1 (7m), care să aduca 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.

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

INDICATORI PROPUȘI:

UTR Liu – locuințe cu regim de înălțime redus dispus pe un parcellar de tip urban.
POT maxim = 35,00%
CUT maxim = 0,90 mp (ADC/ mp)
Regim de înălțime maxim: S+D+P+ER (10m) / S+P+E1 (7m)

BILANȚ TERITORIAL:

Bilanț teritorial existent:

	MP	%
ARIE TEREN	1598,00	100,00
SPAȚII NEAMENAJATE	1598,00	100,00

Bilanț teritorial propus toata parcela:

	MP	%
ARIE TEREN	1598,00	100,00
ARIE CONSTRUITĂ	279,11	17,46
ARIE CIRCULATII PIETONALE	118,17	7,39
ARIE CIRCULATII AUTO	478,87	29,96
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	721,96	45,19

Bilanț teritorial propus UTR-Liu:

	MP	%
ARIE TEREN	797,48	100,00
ARIE CONSTRUITĂ	279,11	35,00
ARIE CIRCULATII PIETONALE	97,01	12,16
ARIE CIRCULATII AUTO	0	0
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	421,36	52,84

Steren total	= 1598,00 mp
Steren in UTR=Liu	= 797,48 mp (a care se va raporta POT și CUT)
P.O.T. existent	= -
C.U.T. existent	= -

Sconstruita propusa	= 279.11 mp
Sdesfasurata supraterana propusa	= 717.50 mp
Sutila estimata	= 560.00 mp

P.O.T. propus	= 17.46%
C.U.T. propus	= 0.9

Calculul POT și CUT s-au raportat la UTR: Liu, S=797,48

P.O.T. maxim	= 35,00%
C.U.T. maxim	= 0.90

Regim de inaltime propus : corp C1 – 10m (S+D+P+ER) și corp C2 – 7m (S+P+E1).

Număr parcaje propuse: 4 locuri de parcare la sol

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. Alimentarea 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.

3.9. Categoriile de costuri propuse:

1. **In sarcina investitorilor:**
 - Realizarea intregii investitii
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.

5 – DIFERENTE SI SIMILARITATI INTRE DOCUMENTATIA ACTUALA SI DOCUMENTATIA AVIZATA ANTERIOR DE DSP:**5.1. Diferente:**

- se modifica pozitia punctului gospodaresc pe patru fracti din interiorul parcelei la limita sudica a acesteia in proximitatea accesului auto.
- se modifica regimul de inltime de la $H_{\max}:9,4$ la $C1-H_{\max}:10m$ respectiv $C2-H_{\max}:7m$
- se reduce numarul locurilor de parcare de la 13 la 4 .

5.2. Similarități:

- nu se modifică semnificativ Suprafata construită si Suprafata desfasurata

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

Cluj-Napoca, Octombrie 2021

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

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

Specialist RUR,

arh. Adina SCHMIDT

Membru R.U.R. - D_{z1} E