



S.C. ALBENDIEGO S.R.L.

CUI RO 18071691, J06/1600/2006
400584 Str. Dambovitei, Nr. 77, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, Romania
tel: 0732.407.583 | e-mail: contact@albendiego.ro | www.albendiego.ro



proiectare | arhitectura | design | urbanism | rezistenta | instalatii | expertize tehnice | consultanta

MEMORIU JUSTIFICATIV

AGO.22361 – PUD





CUPRINS

Titlu piese scrise:

Pag

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE.....	3
1.1 Date de recunoaștere a documentației.....	3
1.2 Obiectul lucrării.....	3
CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1 Concluzii din documentații elaborate anterior.....	4
2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.	4
CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
3.1 Accesibilitate la căile de comunicație	5
3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți	5
3.3 Suprafața de teren construită și suprafața de teren liberă	5
3.4 Caracterul și istoricul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	5
3.5 Destinația clădirilor	6
3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor.....	6
3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare.....	6
3.8 Parametrii seismici caracteristici zonei.....	6
3.9 Analiza fondului construit existent	6
3.10 Rețele și utilități existente în zonă	7
CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI.....	7
4.1 Tema program	7
4.2 Încadrarea în reglementările preluate din documentațiile de rang superior.....	7
4.2.1. Utilizarea funcțională.....	7
4.2.2. Amplasarea față de aliniament	7
4.2.3. Înălțimea maximă admisibilă	7
4.2.4. Ocuparea terenului	8
4.3 Reglementări specifice PUD.....	8
4.3.1 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare	8
4.3.2 Accese	8
4.3.3 Spații verzi	8
4.3.4 Echipare edilitare	8
4.3.5 Bilanțul suprafețelor existent/ propus.....	9
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII	9
5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse	9
5.2 Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.....	9
5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.....	9



CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

OBIECTUL LUCRĂRII	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE SPAȚIU ALIMENTAȚIE PUBLICĂ, REALIZARE ACCESE PIETONALE
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
AMPLASAMENT	STRADA 1 DECEMBRIE 1918, F.N., MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ, CF/ CAD NR 255736
BENEFICIAR	S.C. PBC ROMB INVEST S.R.L. Adresa: Str. 1 Decembrie, Nr. 20, Ap. 2, Mun. Bistrița, Jud. Bistrița-Năsăud, reprezentată prin Pop-Buia Claudiu
PROIECTANT GENERAL	S.C. ALBENDIEGO S.R.L. Adresa: 400584 Str. Dâmboviței, Nr. 77, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, România, tel. 0732.407.583
PROIECTANT DE SPECIALITATE ARHITECTURĂ	S.C. ALBENDIEGO S.R.L. Adresa: 400584 Str. Dâmboviței, Nr. 77, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj, România, tel. 0732.407.583
NUMĂR PROIECT	AGO.22361
DATA ELABORARE	OCTOMBRIE 2022

1.2 Obiectul lucrării

Terenul studiat este amplasat în mun. Cluj-Napoca, Strada 1 Decembrie 1918, f.nr., având suprafața de 531,00 metri pătrați. Parcela are numărul cadastral 255736.

Pe această parcelă se propune construirea unei cafenele, și amenajare peisajeră a spațiului verde cu alei pietonale, terase de servire pentru clienții cafenelei și locuri de odihnă pentru pietoni, cu regim de înălțime parter.

În acest scop s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 496 din 01.03.2022 – „Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de spațiu alimentație publică, realizare accese pietonale”.

Prin prezenta documentație de urbanism P.U.D. se reglementează, în limita indicatorilor urbanistici impuși de documentațiile de urbanism de rang superior, respectiv P.U.G. al mun. Cluj-Napoca, condițiile urbanistice specifice de amplasare ale construcției pe parcela vizată în relație cu vecinătățile.

Conform art.32, alin.5, lit. B din legea 350/2001 cu modificările ulterioare prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la:

- accesurile pietonale,
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei,
- conformarea arhitectural - volumetrică,
- modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice,
- reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism.

Planul urbanistic de detaliu prezentat cuprinde reglementările urbanistice conform Ordinului MDRAP 233/2016, Norme metodologice de aplicare a legii 350/2001:

- a) asigurarea accesibilității pietonale și auto la noul obiectiv;
- b) racordarea la rețelele edilitare existente/ propuse;



- c) permisivități și/ sau constrângeri urbanistice (densități, distanțe, retrageri, aliniamente, alinierea construcțiilor, suprafețe maxim edificabile, regim de înălțime, volumetrie etc.) privind volumele construite și amenajările acestora;
- d) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- e) designul spațiilor publice;
- f) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- g) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- h) ilustrarea urbanistică a soluției propuse.

CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații elaborate anterior

Pentru această zonă se aplică regulamentul de local de urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014. Conform regulamentului local de urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca, terenul este situat în parțial în UTR Ve – zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic, și parțial în UTR ZCP_Vt – zonă construită protejată, zonă verde cu caracter tematic, respectiv 43% în Ve și 57% în UTR ZCP_Vt.

Propunerea de construire se realizează strict pe UTR ZCP_Vt fără a afecta porțiunea de teren situată în UTR Ve întrucât pentru porțiunea de teren ce se încadrează în UTR Ve, în conformitate cu prevederile regulamentului local de urbanism, *Condiționări Primare* „este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin PUZ”.

Pentru UTR ZCP_Vt funcțiunile admise sunt: plantații înalte, medii și joase; sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale; mobilier urban; clădiri-exponat, edicule, sere, componente ale amenajării peisajere; construcții pentru activități culturale, științifice, de cercetare; grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere; unități de alimentație publică cu aria desfășurată construită (A.D.C.) de maxim 100 mp (cofetărie, cafeenea, bufet, etc).

Funcțiunile admise cu condiționări sunt: acces auto pentru întreținere, intervenții, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo; conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să fie din categoria activităților admise și compatibile cu clădirile existente; elemente ale infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran și să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Terenul nu este afectat de servituți de utilitate publică. Lucrările de construire, inclusiv împrejurări, rețele interioare și echipamente aferente (firide, cofrete, etc) se vor realiza strict la limita parcelei, spre interiorul proprietății.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Terenul studiat prin actualul P.U.D. este adiacent malului stâng al Someșului, inclus în proiectul „Revitalizarea culoarului de mobilitate nemotorizată aferent Someșului. Modernizarea și extinderea infrastructurii pietonale și ciclisme pe malurile râului”, aflat în etapa de elaborare a proiectului tehnic de către proiectantul general Práctica Sociedad Civil.

În zona terenului studiat prin actualul P.U.D., proiectul de revitalizare a malurilor Someșului propune pistă velo cu dublu sens, alee pietonală, plantații de aliniament cu tei argintiu (*Tilia tomentosa*) și arbuști (*Cornus alba sibirica*), și pajști sezoniere.

Având în vedere poziția terenului în raport cu vecinătățile, precum și necesitatea detalierei accesurilor carosabile și pietonale, prin documentația prezentă se vor stabili condițiile de amplasare pe teren, distanțele față de limitele laterale și posterioare și amplasarea față de aliniament a construcției, racordarea aleilor pietonale și armonizarea amenajării peisajere de pe terenul studiat cu amenajarea malului Someșului.



CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitate la căile de comunicație

Zona studiată prin P.U.D. este poziționată în cartierul Grigorescu, în vestul Municipiului Cluj-Napoca.

Parcela este accesibilă din strada 1 Decembrie 1918, de pe latura de nord a terenului. De asemenea, parcela are acces pietonal și velo de pe latura de sud a terenului, respectiv amenajarea malului Someșului.

Amplasamentul are acces facil la mijloacele de transport în comun care deservește zona: stația de autobuze Radio România Cluj, dispecerat Grigorescu (autobuzele 26, 27, 28, 30, 41, 43, 43B) se află la 120 metri, 2 minute de mers pe jos.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Conform actului de vânzare-cumpărare nr. 315 din 08.03.2021, terenul reglementat are o suprafață de 531,00. Parcela are numărul cadastral 255736, iar vecinătățile sunt:

- La Nord – Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. cad. 332208, aparținând domeniului public al mun. Cluj-Napoca;
- La Vest – alee aparținând domeniului public al mun. Cluj-Napoca;
- La Sud – alee de promenadă pe malul râului Someș Mic, aparținând domeniului public al mun. Cluj-Napoca;
- La Est – spațiu verde aparținând domeniului public al mun. Cluj-Napoca.

3.3 Suprafața de teren construită și suprafața de teren liberă

În prezent terenul în suprafață de 531,00 mp este liber de construcții conform contractului de vânzare-cumpărare nr.315 din 8 martie 2021 emis de N.P. Lidia Pitrel și a extrasului de Carte Funciară nr. 255736.

Zona studiată este caracterizată de prezența ansamblurilor de locuințe colective realizate înainte de 1990, cu aspect omogen, având front continuu înspre bulevardul 1 Decembrie 1918.

Procentul de ocupare al terenurilor din zona analizată în P.U.D. variază între 20-50%.

3.4 Caracterul și istoricul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Cartierul Grigorescu este amplasat în vestul orașului și este încadrat de dealul Hoia la nord-vest, dealul Cetățuia la nord-est, de râul Someș Mic la sud și de comuna Florești la vest. Dincolo de râul Someș la sud se află cartierele Plopilor și Mănăștur, parcul sportiv universitar „Iuliu Hațieganu” (parcul Babeș) și parcul Rozelor, iar spre est, centrul orașului. Înainte de 1960 cartierul se numea Donáth, numele provine de la Sfântul Donat și de la legenda ciobanului care i-a descoperit pe turci la Tăietura Turcului și a salvat orașul, dând de veste despre atac. Actualul nume al cartierului este dat în cinstea generalului Eremia Grigorescu, general al armatei române în primul război mondial și unul dintre generalii români care a condus armatele române venite în Transilvania după Marea Unire.

Caracterul predominant al zonei este de zonă rezidențială cu locuințe colective medii (cu P+4 niveluri) și înalte (P+10 niveluri), situate în ansambluri preponderent rezidențiale. Această zonă a cunoscut în timp o diversificare funcțională, având atât în imediata vecinătate cât și intercalate cu locuirea, funcțiuni mixte, instituții și servicii, activități economice cu caracter terțiar și funcțiuni de gospodărire comunală. Dintre principalele instituții aflate pe o rază de 1 km față de terenul studiat, amintim Institutul Național de Cercetare-Dezvoltare pentru Tehnologii Izotopice și Moleculare, Institutul de Cercetări în Chimie Raluca Ripan, Facultatea de Știința și Ingineria Mediului, Liceul Teoretic “Onisifor Ghibu”, TVR Cluj și Radio România Cluj.

Aspectul arhitectural al zonei este omogen, predominând ansamblurile de locuințe colective construite înainte de 1990.



3.5 Destinația clădirilor

Zona studiată este caracterizată prin locuințe colective și servicii conexe locuirii ca funcțiune dominantă, printre care se intercalează funcțiuni mixte care includ instituții și servicii, comerț, dotări urbane, lăcașuri de cult.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenurile din zonă sunt în proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice și în proprietatea privată a statului sau a unităților administrative-teritoriale, având funcțiunea de locuințe, instituții, servicii și comerț.

Terenurile aferente circulațiilor aparțin domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca.

Terenul reglementat este în proprietatea S.C. PBC Romb Invest S.R.L., conform actului de vânzare-cumpărare nr. 315 din 8 martie 2021 emis de N.P. Lidia Pitrel și a extrasului de Carte Funciară nr. 255736.

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul studiat face parte din Dealurile Clujului, ce vin în contact cu lunca Someșului Mic. Roca de bază este de vârstă eocen superior și cuprinde depozite de marno-calcare. Formațiunea acoperitoare cuprinde aluviuni de vârstă cuaternară. Terenul studiat se găsește pe terasă joasă și este lipsit de accidente morfologice naturale sau antropice.

Din punct de vedere hidrogeologic, perimetrul cercetat este situat în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, mal stâng. Regimul apelor subterane este nepermanent și cuprinde infiltrații sezoniere. Apa subterană apare în sondaj ca infiltrații.

Adâncimea de îngheț este de 80 cm (conform STAS 6054-77).

Conform normativului NP 074/2014 terenul de fundare al viitoarelor construcții se încadrează în categoria geotehnică 1, cu risc geotehnic redus. Terenul de fundare este constituit argilă nisipoasă tare, fără probleme de stabilitate și fără risc de tasări diferențiate.

3.8 Parametrii seismici caracteristici zonei

Perimetrul nu a suferit influențe tectonice de amploare, fiind încadrat în zona stabilă tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent. Sub aspect seismic zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zonă este cea de grad IV pe scara MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11,100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, normativul P 100/1-2013 indică zona de calcul seismic F, caracterizată prin valoarea accelerației terenului pentru proiectare $a_g = 0,10g$.

3.9 Analiza fondului construit existent

În zona studiată, fondul construit este omogen din punct de vedere al înălțimii clădirilor și al modului de așezare pe lot, așa cum rezultă din planșele anexate care prezintă situația existentă.

Regimul de înălțime la frontul bulevardului 1 Decembrie 1918 este între P+4E și P+10E, predominând P+4E.

Structura clădirilor este preponderentă din beton armat.

Frontul stradal are un aspect omogen, cu clădiri amplasate pe aliniament în regim izolat și înălțimi medii de P+4E.

Starea clădirilor este omogenă, cu o pondere mare a clădirilor în stare bună.



3.10 Rețele și utilități existente în zonă

Zona este complet echipată edilitar și dispune de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă potabilă, telefonie precum și racordare la rețeaua de canalizare a orașului.

CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

4.1 Tema program

Obiectivul studiat, situat pe bulevardul 1 Decembrie 1918, are o suprafață de 531,00 mp conform CF/CAD 255736 și a ridicării topografice anexate. Terenul se afla în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, fiind în proprietatea S.C. PBC ROMB INVEST S.R.L., reprezentată de Pop-Buia Claudiu.

Prin tema de proiectare se propune realizarea unei construcții usoare cu caracter provizoriu, fara fundatie, de tip container cu functiunea de cafenea, cu regim de înălțime parter și înălțime maximă de 4 metri.

Construcția propusă se va integra atmosferei și cadrului arhitectural existent în zonă și se va corela cu proiectul de revitalizare a culoarului Someșului.

Prin prezenta documentație de urbanism P.U.D. se reglementează, în limita indicatorilor urbanistici impuși de documentațiile de urbanism de rang superior (P.U.G. Mun. Cluj-Napoca), condițiile urbanistice specifice de amplasare a construcției pe parcela vizată în relație cu vecinătățile.

4.2 Încadrarea în reglementările preluate din documentațiile de rang superior

4.2.1. Utilizarea funcțională

Se propune realizarea unei construcții cu funcțiunea de alimentație publică, respectiv cafenea, terasă de servire pentru clienții cafenelei și amenajarea peisajeră a spațiului verde.

Imobilul se va construi în regim izolat. Construcția va fi usoara cu caracter provizoriu, nepermanenta, tip container fara fundatii si va avea o structură metalică cu închideri de sticlă/ lemn/ metal cu diferite texturi și nuanțe dintr-o paletă de culori care sugerează diversele feluri de cafea, așa cum este figurat în planșele de Concept.

În zona dinspre bulevardul 1 Decembrie 1918 este propusă o teighea pentru cafea "to go".

Se propune de asemenea ca împrejmuirea acestui teren să lipsească în totalitate, oferind în continuare o libertate mai mare de mișcare la nivelul pietonului în zona limitrofă zonei de promenadă de-a lungul râului Someșul Mic. De asemenea va fi mai facilă mobilitatea pietonului în relația râu - cartier Grigorescu în zona sensului giratoriu și oferă posibilitatea unui popas pentru pietonii și bicicliștii din zonă.

Pe parcelă se va realiza un acces pietonal pentru a facilita mobilitatea pietonilor din zonă.

4.2.2. Amplasarea față de aliniament

Clădirea propusă va fi retrasă de la aliniamentul bulevardului 1 Decembrie 1918, retragerea față de limita nordică va fi de 2,5 metri.

4.2.3. Înălțimea maximă admisibilă

Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca stabilește pentru subzona de reglementare UTR ZCP_Vt că înălțimea maximă admisibilă a clădirilor 9 metri. Construcția propusă va avea înălțimea maximă de 4 metri și regim de înălțime parter.



9.2.4. Ocuparea terenului

Procent de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului conform certificatului de urbanism 496 din 01.03.2022 este de 5%.

Se propune un procent de ocupare a terenului **P.O.T. = 5%**.

Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare maxim propus de P.U.G. Municipiul Cluj-Napoca și de certificatul de urbanism nr. 496 din 01.03.2022 este de 0,1 mp A.D.C./ mp teren.

Se propune un coeficient de utilizare a terenului **C.U.T. = 0,05**.

4.3 Reglementări specifice PUD

4.3.1 Amplasarea față de limitele laterale și posterioare

Clădirea propusă este amplasată astfel:

Retragerile propuse față de limitele laterale și posterioare sunt:

- **La nord** – către domeniul public, bulevardul 1 Decembrie 1918, clădirea propusă va fi retrasă cu minim 2,5 metri.
- **La est** – către domeniul public, spațiu verde, clădirea propusă va fi retrasă cu minim 24 de metri.
- **La sud** – către domeniul public, aleea de promenadă de pe malul Someșului, clădirea va fi retrasă cu minim 5,5 metri.
- **La vest** – către domeniul public, aleea clădirea va fi retrasă cu minim 1,25 metri.

4.3.2 Accesuri

Parcela este accesibilă din bulevardul 1 Decembrie 1918, situat pe latura de nord a terenului. Suplimentar, clădirea și întreaga amenajare vor avea acces pietonal și velo dinspre promenada care se află în curs de amenajare pe malul Someșului.

Se va realiza un acces pietonal dinspre bulevardul 1 Decembrie 1918 către cafenea și terasa aferentă acestora.

4.3.3 Spații verzi

Spațiul verde ocupă tot spațiul neconstruit și neamenajat ca terasă sau alei pietonale din cadrul parcelei.

Se propune ca împrejmuirea acestui teren să lipsească în totalitate, astfel oferind în continuare o libertate mai mare de mișcare la nivelul pietonului în zona limitrofă zonei de promenadă de-a lungul râului Someșul Mic. De asemenea va mai facilita mobilitatea pietonului în relația râu - cartier Grigorescu în zona sensului giratoriu.

Spațiile verzi vor fi amenajate peisajer cu arbori, arbuști și plante perene. În partea de vest va fi amplasată vegetație medie și înaltă (copaci și arbuști) pentru a crea o perdea verde pentru protecție vizuală și fonică înspre dispecceratul Grigorescu, iar înspre est și sud plantele ornamentale vor fi de mică înălțime și mai puțin dense pentru o mai bună vizibilitate către zona de promenadă a râului. Pe latura nordică se vor planta copaci ornamentali stradali pentru a marca zona și a proteja vizual și fonic de imediata vecinătate a intersecției.

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 477,9 mp, reprezentând 90 % din suprafața totală și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

Suprafețele circulabile amenajate sunt compuse din aleile pietonale și terase și au suprafața însumată de 26,55 metri pătrați, reprezentând 5 % din suprafața terenului. Acestea vor fi realizate din materiale permeabile, dale de pavaj sau pietriș. Se va urmări pe cât posibil reducerea impermeabilizării solului.

4.3.4 Echipare edilitare

Zona este echipată edilitar complet. Clădirea va fi racordată la toate rețelele tehnico-edilitare existente în zonă, cu acordul regiilor, societăților și companiilor respective, după obținerea avizelor necesare.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile



mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatoriu să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții.

Încălzirea și apa caldă se vor realiza cu ajutorul agentului electric prin intermediul unor panouri radiante, respectiv instanțe de apă caldă menajeră.

4.3.5 Bilanțul suprafețelor existent/ propus

Construcția și amenajările propuse sunt detaliate în planșa de reglementări urbanistice. Acestea respectă Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL 493/22.12.2014 precum și prevederile Certificatului de Urbanism nr. 496 din 01.03.2022, în scopul „Elaborare plan urbanistic de detaliu și documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de spațiu alimentație publică, realizare accese pietonale”.

Cafeneaua va avea Suprafața construită = 26,55 metri pătrați și Suprafața desfășurată = 26,55 metri pătrați.

Rezultă următorul bilanț teritorial, prezentat comparativ cu situația existentă:

	SUPRAFAȚĂ TEREN	EXISTENT		PROPUS		INDICI URBANISTICI
		MP	%	MP	%	
1.	Teren în proprietate	531,00	100 %	-	-	
2.	Suprafața construită	-	-	26,55	5 %	POT = 5 %
3.	Suprafața desfășurată	-	-	26,55	-	CUT = 0,05
4.	Circulații pietonale/ terase	-	-	26,55	5 %	
5.	Circulații auto/ parcări	-	-	0	0 %	
6.	Spații verzi pe sol natural	-	-	477,90	90 %	
	TOTAL	531,00	100 %	531,00	100 %	

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse

Obiectivul propus se înscrie din punct de vedere funcțional în zonă. Gabaritul construcției și configurația geometrică a acesteia va respecta aliniamentele și retragerile de la limitele de proprietate.

Se apreciază că impactul asupra zonei va fi unul pozitiv, prin creșterea calității zonei studiate și diversificarea funcțională.

5.2 Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

După aprobarea Planului urbanistic de detaliu de către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca, se va întocmi documentația tehnică D.T.A.C. pentru obținerea autorizației de construire.

În elaborarea acestora se va ține cont de condițiile impuse prin avize și acorduri.

În faza de construire se va respecta proiectul tehnic autorizat și se va consulta proiectantul la fazele determinante conform normativelor în vigoare.

5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Proiectul urmărește valorificarea terenului prin ocuparea acestuia cu o clădire având funcțiunea de cafenea. Terenul are accesul principal din bulevardul 1 Decembrie 1918, cât și un acces pietonal de-a lungul promenadei aflate în curs de realizare de-a lungul malurilor râului Someș.



Având în vedere cele prezentate, considerăm că prin rezolvarea coroborată a problemelor urbanistice, edilitare, rutiere și a problemelor legate de mediu, funcțiunea propusă prin prezenta documentație, se integrează perfect în zonă și că investiția care se dorește este oportună dezvoltării zonei.

Întocmit:

arh. urb. Iulia PĂTRU

s. arh. Cristi GORGAN

