



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE P.U.D.,
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE S+P+2E+Er**

AMPLASAMENT:

**STR. PARCUL FERROVIARILOR, NR.4-5
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ
CF. Nr. 298691 , Nr. Cad. 298691**

INIȚIATOR:

UNIUNEA JUDEȚEANĂ A COOPERĂȚIEI DE CONSUM CLUJ
str. Eroilor nr.9, mun Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR:

UNIUNEA JUDEȚEANĂ A COOPERĂȚIEI DE CONSUM CLUJ

PROIECTANT GENERAL:

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.
Str. Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.
Tel. 0746-209942

FAZA: PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)

PROIECT NR. **54/3/2020**

Borderou:Piese Scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Memoriu de prezentare P.U.D.

Piese desenate – P.U.D.:

A.01. PLAN DE INCADRARE IN ZONA	sc. 1: 5000
A.02. PLAN DE INCADRARE IN P.U.G.	sc. 1: 5000
A.03. PLAN DE SITUATIE EXISTENT	sc. 1: 200
A.03'. PLAN DE SITUATIE EXISTENT-inf. populatiei	sc. 1: 200
A.04. REGLEMENTARI URBANISTICE	sc. 1: 200
A.05. SECTIUNI LONGITUDINALE PRIN TEREN	sc. 1: 200
A.05'. SECTIUNI TRANSVERSALE PRIN TEREN	sc. 1: 200
A.06. PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1: 200
A.07. REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA	sc. 1: 200
A.08. PLAN SUBSOL	sc. 1: 50
A.09. ILUSTRARI URBANISTICE	
A.10. ILUSTRARI URBANISTICE	
A.11. ILUSTRARI URBANISTICE	
A.12. POZE SITUATIA EXISTENTA	

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE P.U.D.,
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE S+P+2E+Er**

Adresa obiectiv: **str. Parcul Feroviarilor, nr. 4-5, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
C.F. nr. 298691 , Nr. Cad. 3298691**

Beneficiar: **UNIUNEA JUDEȚEANĂ A COOPERĂȚIEI DE CONSUM CLUJ**

Inițiator: **UNIUNEA JUDEȚEANĂ A COOPERĂȚIEI DE CONSUM CLUJ
Str. Eroilor nr. 9, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

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

Data elaborării: **iunie 2022**

Proiect: **54/3/2020 - S.C. ATELIER SCHMIDT 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 funcțiuni mixte, cu regim de înălțime **S+P+2E+Er**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare. Amplasamentul studiat este situat în UTR=RrM2.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 4425/24.10.2019 pentru evidentierea modalitatilor de conformare la prevederile prezentului regulament, (conform alin.(3) art. 48 - PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG) si prin care se vor stabili reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **1647,00 mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 4425/ 24.10.2019, în scopul:

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIA TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE PARTIALA TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

Terenul studiat se află pe strada Parcul Feroviarilor la nr.4-5, cartierul Grigorescu, delimitat după cum urmează:

- Nord : str. Parcul Feroviarilor (dublu sens)
- Sud : proprietăți private, locuințe individuale
- Est : proprietate privată, locuință individuală
- Vest : proprietate privată, locuință individuală

Obiectivul propus a fi construit se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în RLU Cluj-Napoca, respectiv spații urbane cu funcțiuni mixte, de tip subcentral.

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 un imobil cu o densitate mai mare de locuire și spații pentru birouri, acesta fiind un suport important al extinderilor în interiorul orasului.

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 Marasti. Accesul în zona amplasamentului se realizează din strada Parcul Feroviarilor (la nord de parcela studiată).

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, perimetrul studiat se înscrie în **UTR=RrM2** – Parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii – Zona mixta cu regim de construire inchis.

Vecinătăți:

- Nord : str. Parcul Feroviarilor (dublu sens)
- Sud : proprietăți private, locuințe individuale
- Est : proprietate privată, locuință individuală
- Vest : proprietate privată, locuință individuală

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată are un caracter rezidențial de tip periferic dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factura modesta, situate în lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activitati.

În ceea ce privește infrastructura urbană, strada de acces este asfaltată și are o latime carosabilă de aprox. 7,50m (cu sens dublu), iar zona este echipată edilitar complet.

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 platou relativ plat, cu o diferență mică de nivel.

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.

2.4. Circulația:

Circulația auto din zonă se desfășoară pe strada Parcul Feroviarilor (strada cu dublu sens, pe direcția E-V), este preluată de strazile Marasesti (spre E) și Anton Pann (spre V) și direcționată spre strada Bucuresti, care reprezintă o stradă de interes local.

Transportul în comun se realizează pe strada Bucuresti prin intermediul autobuzelor și troleelor aparținând Companiei de Transport Public Cluj-Napoca.

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiile existente în zonă sunt:

- locuire colectivă;
- locuire individuală și semicolectivă;
- comerț
- activități de tip terțiar (amplasate în clădiri sau părți de clădiri inițial dedicate funcțiilor de locuire)
- funcțiuni de loisir (Parcul Feroviarilor)

Terenul studiat este în prezent mobilat cu o casă parter, o magazie și dependințe, propuse spre demolare.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează într-o zonă rezidențială de tip periferic propusă spre restructurare, de la imobile de locuit P, P+E la imobile mixte cu regim de înălțime P+2E+Er, care odată cu dezvoltarea orașului a devenit atractivă pentru locarea unei game largi de activități.

Prezentul P.U.D. are rolul de a detalia ocuparea terenurilor studiate, 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 variază între 40,00% și 80,00%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit învecinat, încă nerestructurat, este de factura modestă, construcțiile sunt de dimensiuni reduse și prezintă semne de degradare.

2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este locuirea individuală, dar este prezentă și locuirea colectivă sau semicolectivă, precum și funcțiuni complementare: servicii, comerț, etc.

2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

În imediata vecinătate a parcelei se află Parcul Feroviarilor (la Nord).

2.5.7. Principalele disfuncționalități:

Următoarele disfuncționalități sunt generate de creșterea atractivității zonei pentru o gamă mai largă de activități necompatibile:

- trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădiri/ 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
- pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru activități (parcare, depozitare etc)
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezentei acestora
- volum mare de transport de marfuri pentru aprovizionare și desfacere
- degradarea spațiului public, parcare în exces

- adaptarea, transformarea, extinderea nefireasca a cladirilor existente, structural neadecvate altor functiuni
- aparitia unor constructii noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determina o diversitate negativa, rezultat al lipsei unei reglementari clare si unitare.

2.6.Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare edilitara complete, 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

In 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 mică, nu sunt riscuri de inundații .

2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul.

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 dezbateri 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, trimiteri 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 Marasti, fiind dezvoltat în mare parte pe o structură urbană carteziană mobilată cu funcțiuni preponderent rezidențiale și în lipsa unei strategii urbanistice directe care să conțină criteriile de zonificare și ierarhizare spațial-funcționale, a mixării funcțiilor incompatibile, a disproporțiilor între zonele preponderent rezidențiale și cele de dotări, are o configurare neuniformă, axându-se pe fructificarea marilor artere de circulație și izolarea funcțiunii de locuire în interiorul cvartalelor.

- Strada Parcul Feroviarilor reprezintă o stradă rezidențială atractivă prin prezența Parcului Feroviarilor și proximitatea raului Someș și cu un potențial semnificativ în ceea ce privește calitatea locuirii având în vedere procesul de restructurare a zonei.

b. Volumetric:

- zona se află într-un proces de tranziție de la caracterul rezidențial periferic, dezvoltat pe un parțel cu clădiri de factură modestă, cu regimuri de înălțime reduse (S)+P, spre un caracter subcentral, cu funcțiuni mixte și regim mediu de înălțime, organizare pe principiul cvartalului, cu fronturi închise și tipologii de tip compact ;
 - organizare urbană cu fronturi închise, clădiri dispuse în aliniament
 - tipologii de tip compact
- Se consideră oportună introducerea unui imobil S+P+2E+Er având regim de înălțime conform reglementărilor din PUG ($H_{cornisa}=12m$).

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale și al transportului în comun.

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 mixt, cu funcțiuni de comerț la parter, birouri la etajele superioare și locuire în corpul dinspre curtea parcelei, precum și la nivelul retras.

Propunerea vizează studiarea 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 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 peisajeră 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 amplitudinea 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 mixt, cu o dispunere în față continuă, alipire pe calcanele vecine existente și curți interioare în dreptul curților vecine, cu funcțiuni de comerț la parter spre spațiul public, birouri la parter (spre curtea interioară) și la etajele superioare și locuire în corpul dinspre curtea parcelei, precum și la nivelul retras, pentru a răspunde tendinței de dezvoltare a zonei prevăzute în PUG, și alegerea unui regim de înălțime adecvat caracterului urmărit prin PUG, și anume S+P+2E+Er.

Din punct de vedere estetic, se recomandă o arhitectură de factură modernă care

va exprima caracterul programului (functiune mixta, cu locuire la nivelurile superioare), cu o volumetrie conformata tipologiilor specifice constructiei urbane cu cvartale. Pentru o valorificare optimă a terenului disponibil, se recomandă amplasarea locurilor de parcare necesare in subsolul imobilului propus, suprafata exterioara fiind amenajata ca spatiu verde.

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- realizarea unui imobil omogen din punct de vedere volumetric, cu regim de înălțime **S+P+2E+Er**, care să aduca atribute-repere noi in 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 RrM2 – Parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii - Zona mixtă cu regim de construire inchis
POT maxim =60,00% (40% pentru locuire)
CUT maxim = 1,80 mp
Regim de înălțime maxim: (1-2S)+P+2E+M, (1+2S)+P+2E+1Er
 H cornișă maxim : 12,00m
 Înălțimea maximă admisibilă : 16,00m

BILANT TERITORIAL:

Bilanț teritorial existent:

	mp	%
ARIE TEREN	1647,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	738,00	45,23
ARIE CIRCULATII PIETONALE	909,00	55,00
ARIE CIRCULATII AUTO		
ARIE SPATII VERZI AMENAJATE	-	-

Bilanț teritorial propus (estimări la faza PUD):

	mp	%
ARIE TEREN	1647,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	745,00	45,23
CIRCULATII AUTO / PIETONALE	514,38	31,23
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	387,62	23,54

Suprafata teren = 1647,00 mp

Sconstruita existenta = 738,00 mp

P.O.T. existent = 44,80 % (738,00mp - Sconstruita parter / 1647,00mp Steren)x100

C.U.T. existent = 0,45 (2964,00mp - Sdesfasurata supraterana / 1647,00mp Steren)

Regim de inaltime existent : **P**

Sconstruita propusa = **745,00 mp**
 Sdesfasurata supraterana propusa (estimat faza PUD) = **2485,00 mp**

P.O.T. propus (estimat faza PUD) = **45,23 %** (745,00mp - Sconstruita parter / 1647,00mp Steren)x100

C.U.T. propus (estimat faza PUD)= **1,50** (2485,00mp - Sdesfasurata supraterana /1647,00mp Steren)

Regim de inaltime propus : **S+P+2E+Er**

BILANT TERITORIAL PROPUS PENTRU PARCELA ÎN ÎNTELES URBAN (CF Nr. 298691, CF Nr. 254493):

Bilanț teritorial existent:

	mp	%
ARIE TEREN	1647,00+331,00=1.978,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	738,00+267,00=1.005,00	50,81
ARIE CIRCULATII PIETONALE	973	49,19
ARIE CIRCULATII AUTO		
ARIE SPATII VERZI AMENAJATE	-	-

Bilanț teritorial propus:

	mp	%
ARIE TEREN	1647,00+331,00=1.978,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	745,00+267,00=1.012,00	51,16
ARIE CIRCULATII PIETONALE	550,62	27,84
ARIE CIRCULATII AUTO		
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	415,38	21,00

Suprafata teren = 1647,00mp(CF Nr. 298691)+331,00mp(CF Nr. 254493)
=1.978,00 mp (suprafata totala)

Sconstruita existenta = 738,00mp + 267,00mp =**1.005,00 mp**

Sdesfasurata existenta = 738,00mp + 563,00mp =**1.301,00 mp**

P.O.T. existent = **50,81 %** (1.005,00mp - Sconstruita parter / 1.978,00mp Steren)x100

C.U.T. existent = **0,66** (1.301,00mp - Sdesfasurata supraterana / 1.978,00mp Steren)

Regim de inaltime existent : **P, P+2E**

Sconstruita propusa = **1.012,00 mp**

Sdesfasurata supraterana propusa = **3.048,00 mp**

P.O.T. propus = **45,23 %** (1.012,00 mp - Sconstruita parter /1.978,00mp Steren)x100

C.U.T. propus = **1,54** (3.048,00mp - Sdesfasurata supraterana /1.978,00mp Steren)

Număr parcaje propuse:

Se propun 2 locuri de parcare la sol si 22 locuri de parcare - in garaj la subsolul imobilului propus, accesibile din strada Parcul Feroviarilor, in total 24 de locuri de parcare.

Se propune, de asemenea, amenajarea a minim 24 de locuri de parcare pentru biciclete, amplasate în cadrul subsolului.

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Zona este echipata edilitar complet.

Se propune un punct gospodăresc închis cu acces din spațiul public.

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 întregii investiții
2. **In sarcina autorităților 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-permisii 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.

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

Intocmit,

Arh. Iulia MIHAI
arh. Mihai SCHMIDT

Cluj-Napoca, mai 2022

Specialist RUR,

arh. Adina SCHMIDT
Membru R.U.R. - D_{z1} E