

## **P.U.D.**

### **PUD PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE CU SPAȚIU SERVICII PROFESIONALE LA PARTER, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE EXTERIOARĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI**

Adresa: jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Burebista, nr. 5-7



BENEFICIAR:  
**SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL**

PROIECT NR. 197/2021

EX. NR.

## FOAIE DE PREZENTARE

ŞEF PROIECT:            **arh. urb. CSILLA VASS**

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

DESENAT:              **arh. SEBASTIAN CIOBANU**

## BORDEROU

### **PIESE SCRISE:**

Foaie prezentare si Borderou  
Memoriu tehnic  
Certificat de Urbanism  
Extras C.F.  
Studiu geo-tehnic  
Documentatie topo

### **PIESE DESENATE:**

A.01	PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	sc. F.S
A.02	SITUAȚIA EXISTENTA	sc 1:250
A.03	SITUAȚIA EXISTENTĂ. DOCUMENTARE FOTOGRAFICĂ	sc. F.S.
A.04	INFORMAREA POPULATIEI	sc. 1:500
A.05	REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1:500
A.06	REGLEMENTARI EDILITARE	sc. 1:500
A.07	CIRCULAȚIA TERENURILOR	sc. 1:500
A.08	SCHIȚĂ FUNCȚIONALĂ_PARTER	sc. 1:200
A.09	SCHIȚĂ FUNCȚIONALĂ_SUBSOL	sc. 1:200
A.10	DEFĂȘURATĂ STRADALĂ, LATURA VESTICĂ	sc. 1:250
A.11	ILUSTRARE URBANISTICA_1	sc. F.S.
A.12	ILUSTRARE URBANISTICA_2	sc. F.S.
A.13	STUDIUL POSIBILITĂȚII MOBILARE PARCELĂ	1:250

## Memoriu justificativ

### 1.Introducere:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentatiei

DENUMIREA LUCRARII:	<b>PUD PENTRU DESFIINȚARE CONSTRUCȚIE EXISTENTĂ, CONSTRUIRE IMOBIL MIXT DE LOCUINȚE CU SPAȚII SERVICII PROFESIONALE LA PARTER, ÎMPREJMUIRE, AMENAJARE EXTERIOARĂ, ORGANIZARE DE ȘANTIER, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI</b>
AMPLASAMENT: BENEFICIAR:	<b>jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Burebista, nr. 5-7 SOLARIS REAL ESTATE INVESTMENTS SRL</b>
Nr. proiect: PROIECTANT:	<b>197/2021 S.C. DOR CONSULT S.R.L.</b>

#### 1.2. Obiectul lucrării:

Proiectul s-a intocmit pe baza discuțiilor și consultărilor care au avut loc între beneficiar și proiectant.

**Obiectul prezentei documentații este stabilirea condițiilor de amplasare pe teren a unui Imobil mixt care va cuprinde 24 de apartamente și 1 spațiu servicii profesionale la parter.** Momentan în incintă există o construcție în regim de înălțime P, cu funcțiunea de locuire care este în curs de desființare.

Terenul este în proprietatea beneficiarilor, conform extrasului de carte funciara, cu nr. CF 345621 în suprafața de **1275.00 mp**.

De asemenea documentația are ca obiect:

- integrarea în fondul construit existent
- circulația juridică a terenurilor
- echiparea cu utilități edilitare

Metodologia folosită – baza documentației:

Documentația se elaborează în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000.

Studiul geotehnic este anexat prezentei documentații.

### 2.Incadrarea în localitate :

#### 2.1.Concluzii din documentații deja elaborate:

**Amplasamentul se încadrează în două UTR-uri diferite :**

- UTR ZCP\_M1 pt. suprafața de 410.00 mp
- UTR Rr\_M1 pt. suprafața de 840.00 mp

#### Conform Certificatului de Urbanism nr. 57 din 14.01.2022 :

**UTR ZCP\_M1** Amplasamentul pentru viitoarea investiție se află în intravilanul mun. Cluj Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

*Folosinta actuala:* casă din cărămidă

**Destinația zonei : ZCP\_M1 – Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.**

*Caracterul zonei :*

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redevelopată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

*Utilizare funcționala :*

Utilizări admise :

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

Regimul tehnic : UTR ZCP\_M1

Pentru parcelele comune:

- POT Maxim = 60%
- Pentru nivelele cu destinație de locuire, AC maximă = 50% x St (suprafața terenului).
- CUT maxim = 2.2.

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 CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR** - 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, identificate ca atare prin studiul istoric. 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 de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea

existentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP M1 pag. 5/8 de limita laterală 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 4,50 m iar 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. Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate 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. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ-** În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate). În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

*Inaltimea maxima :*

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP M1 pag. 6/8 (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4

*Spatii libere plantate :*

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT 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, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil).

*Împrejmuiri:*

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac.

### **UTR Rr\_M1**

#### Caracterul actual

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

#### Caracterul propus

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.

#### Utilizări 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 Rr\_M1

- POT\_max de 50.00 % - pentru parcele comune

Pentru nivele cu destinația 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 :

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis).

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.

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 fața 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.

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.
- 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 va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m.

Spatii libere plantate :

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Împrejmuiri:

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza împrejmuiri. În cazul în care împrejmuirile sunt necesare (se separă funcțiuni ce necesită delimitarea propriului teren), împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

**3. Situatia existenta:**

Amplasamentul se situează pe str. Burebista, într-o zonă de interferență a unui parcelar vechi, caracterizat de loturi înguste și adânci și locuințe modeste ca dimensiuni, pe de o parte, și imobile de locuințe colective datând din anii 1950-1980 sau ulterioare cu un regim de înălțime mediu (4-5-6 niveluri supraterane).

Amplasamentul are o suprafață de **1275.00 mp**, și este identificat prin CF și nr. cad 345621. Momentan pe parcela există un imobil de locuit (nr. cad CF 345621-C1). Terenul este plat și cvasiorizontal. Clădirea existentă se va desființa pentru realizarea noului imobil mixt.

**BILANT TERITORIAL existent:**

**UTR - Rr\_M1 și ZCP\_M1**

**S\_amplasament = 1275.00 mp**

**AC\_existent = 182,00 mp**

**ADC\_existent = 182,00 mp**

**Regim de înălțime - P**

**POT\_existent = 14.27 %**

**CUT\_existent = 0.14**

**S\_pietonala/auto = 55.00mp**

**S\_zona verde - 1038,00 mp**

**Regim de înălțime existent: P (C1)**

**Destinația: locuire**

Accesul pe proprietate se realizează direct din str. Burebista. Aceasta este o stradă publică având pe segmentul din fața parcelei studiate o lățime variabilă de 13.15 – 13.46 m, cu infrastructura completă.

Terenul este identificat prin planul de situație și este delimitat la:

- N - proprietate privată, locuințe colective
- E - proprietate publică, str. Burebista
- S - proprietate privată, locuința și locuințe colective.
- V - proprietăți private, locuințe

### 3.1. Regim juridic:

Terenul este in proprietatea beneficiarilor, conform extrasului CF anexat prezentei documentatii, cu nr. CF 345621.

Drumul de acces, str. Burebista, este in proprietate publica.

### 3.2. Analiza fondului construit existent:

Fondul construit existent este marcat de mixajul contrastant intre locuintele de dimensiuni modeste, unele amplificate in decursul timpului prin extinderi succesive ,adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni – pe de o parte -, si constructiile de dimensiuni medii - mari, ca rezultat al restructurarii urbane incepute la finalul anilor 1970; la frontul strazii Burebista aceste constructii au preponderent functiune rezidentiala. Imobilele de locuinte colective construite dupa anii 2000 au parterele comerciale.

La nivelul insulei, a cvartalului in care se incadreaza parcela studiata, se poate vorbi de un proces accentuat de restructurare, inceput in anii 1970 prin constructia Imobilelor de locuinte colective, P+4, care marginesc strazile Craiova (vest), piata Gării (nord) si strada Burebista (est).

Dupa anii 2000, pe strada Burebista s-a edificat un imobil mixt retras fata de aliniamentul original, cu regim de inaltime P+5 ( pe str. Burebista nr. 9-11). Pe frontul estic al strazii s-au edificat cladirile facultatii de drept Dimitrie Cantemir in aliniament cu alte constructii mai vechi ( str. Burebista nr 2).

Fondul construit existent are un caracter neomogen .

### 3.4. Echipare edilitara:

Str. Burebista are o infrastructura complete 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.

### 3.5. Concluziile studiului geotehnic :

Studiul geo-tehnic a fost realizat de catre SC Geotehnic Consult SRL si este anexat prezentei documentatii.

Conform studiului geotehnic :

- Apa subterana – a fost interceptată în forajul executat la -3.60. In perioadele cu precipitații abundente este posibilă apariția apelor de infiltrație la orice nivel.
- Zona seismică de calcul - valoarea de varf ale acceleratiei terenului de proiectare pentru cutremure in intervalul mediu de recurenta IMR=100ani ,  $a_g = 0.10g$  și valoarea perioadei de colt,  $T_c = 0.7\text{sec}$  conform P100/1-2013.
- Categoria geotehnica: 2; Risc Geotehnic moderat.
- Stratificatia terenului:

-Foraj F1

1. + 0.00m - -0.90 m – Umplutură

2. – 0.90m - -6.00m – Nisip cu pietriș (grSa) cafeniu, îndesat

Stratele descrise anterior se încadrează in categoriile : - strat 2 – teren bun de fundare conform NP 074-2014.



- Se recomanda adoptarea unei adâncimi de fundare  $D_f \geq 1.10$  m de la C.T.N. cu incastrarea minim 20 cm in terenul bun de fundare .
- La calculul terenului de fundare, pentru predimensionarea fundațiilor se va lua presiunea convențională de bază , pe straturi , conform NP-112-2014 Anexa D : strat 2 -  $p_{conv.} = 320$  kPa
- Pentru fundarea elementelor de constructie se propune adoptarea urmatoarei solutii de fundare : Solutiile de fundare vor fii de tipul fundatiilor directe ( fundatii izolate ,fundatii continui, fundatii de tip radier general ) adaptate la sistemul suprastructural si vor fii elaborate conform NP 112-2014.

#### **4. Reglementari:**

##### a). Elemente de tema :

Tema de proiectare a fost stabilita de comun acord cu beneficiarul.

Se doreste desfiintarea constructiei existente si realizarea pe amplasament a unui imobil mixt de locuinte si spatii comerciale/servicii la parter.

**Imobilul va cuprinde 24 apartamente la nivelurile superioare, 1 spatiu servicii profesionale la parterul dinspre strada Burebista si un garaj auto subteran cu acces prin intermediul unei rampe auto cu un singur sens.**

Accesul auto pe parcelă se realizează direct din strada Burebista printr-un gang auto si pietonal.

##### b).Functionalitatea, amplasarea si conformarea:

Amplasamentul se afla partial in **UTR ZCP-M1 si UTR Rr\_M1.**

Imobilul propus se incadreaza in prevederile PUG-ului Cluj-Napoca aferente UTR-ZCP-M1 si UTR RrM1.

In ceea ce priveste organizarea functionala vom avea :

- **Subsol** – garaj auto pentru 24 autoturisme, depozitare biciclete – 25 locuri, adăpost de protecție civilă.
- **Parter** – 1 spatiu servicii profesionale, 1 loc de parcare la sol /parter.
- **Etaj 1 , 2, 3, 4, 5 si Etaj retras** – 24 apartamente

##### Amplasarea fata de aliniament :

La strada Burebista s-a observat o retragere a constructiilor existente, construite in etape succesive pe frontul vestic al strazii (frontul la care are si parcela de fata deschidere) :

- Astfel avem imobilele de locuinte colective - P+4 (realizate in anii '70), de la nordul str. Burebista si piata Garii, care sunt retrase fata de strada cu circa 4 m – 5 m.
- Pe strada Burebista la nr. 9-11 exista un imobil mixt de locuinte si servicii/comert ( realizat dupa anul 2000) care are o retragere de 2.79 m- 8.36 m, atipica, nefiind paralela cu strada Burebista.

Aceste retrageri ale cladirilor existente sugereaza o tendinta de largire a strazi Burebista pe partea vestica. S-a identificat o ampriza de 16.00 m ca valoare maxima care poate fi atinsa de aceasta strada .

Amplasarea fata de aliniament a noului imobil a tinut cont de aceasta tendinta de largire a strazii Burebista.

##### Astfel noul imobil s-a amplasat astfel :

- In partea nordica – s-a amplasat la limita imobilului de la nr. 9-11
- In partea sudica – s-a retras cu 2.54 m , astfel incat sa se poata realiza , in viitor largirea strazii la o ampriza de 16.00 m.

**Din punct de vedere volumetric**, cladirea se dezvoltă în front continuu închis, sub forma unei bare la strada Burebista, între limitele laterale ale proprietății pe adâncimea de 18.00 m. În adâncimea parcelei, cladirea se dezvoltă pe mijlocul parcelei (configurație tip « T ») cu un corp în regim de înălțime S+P+3, până la o adâncime de 37.70 m, care reprezintă mai puțin de 65% din adâncimea parcelei (conform UTR RrM1).

Modul de ocupare al amplasamentului a fost dictat de regulamentele aferente celor 2 UTR-uri în care se află amplasamentul.

Pe suprafața aferentă fiecărui UTR s-a respectat regulamentul fiecărui UTR. Astfel din suprafața de 1275 mp a întregului amplasament, avem :

- 435 mp – în UTR – ZCP-M1
- 840 mp – în UTR – RrM1

Imobilul propus acoperă parțial calcanul clădirii regim P+5 aflate la nr. 9-11 (în nordul amplasamentului), iar spre sud se dezvoltă pe o adâncime de maximum 18.00 m de la alinierea propusă.

Amplasarea pe teren a construcției va fi:

- La 2.54 m față de limita de proprietate – str. Burebista ;
- La 7.80 m față de limita vestică.
- La 0.00 m față de limita nordică.
- La 0.00 m față de limita sudică.

În gang, se va amenaja un punct gospodăresc- platformă de gunoi cu 4 fracții, pentru colectare selectivă, dotat cu rigola și punct de apă în suprafața de min. 10 mp.

Deșeurile se vor ridica de către o firmă specializată pe baza de contract.

#### c). Regimul de înălțime :

Regimul de înălțime al imobilului va fi de **S+P+5E+1R**, având înălțimea la cornisa de 18.50 m, iar înălțimea maximă de +22.00 m față de cota trotuarului de la strada Burebista.

Ultimul nivel al imobilului este retras de la nivelul fațadei cu minim 1.80m.

#### d). Circulația carosabilă și pietonală

Accesul auto la imobil se va face din strada Burebista, printr-un gang carosabil și pietonal cu lățimea de minimum 5.50m, pavat cu dale prefabricate de beton.

Accesul pietonal la spațiul de servicii profesionale se va face direct de pe trotuarul străzii Burebista, iar accesul pietonal spre nivelurile superioare/subsol se va realiza pe o scară în două rampe și pe liftul de transport persoane. Accesul la apartamente se realizează din gangul imobilului.

Gangul clădirii va avea 1 bandă carosabilă cu lățimea de 4.00 m și o bandă pietonală cu lățimea de 1.65 m. Accesul auto pe parcelă va fi semaforizat, cu prioritate pentru mașina care intră în gang.

La nivelul parterului, în incintă, pe porțiunea pavată a curții interioare se propune 1 loc de parcare. În subsol se vor amenaja 24 de locuri de parcare pentru autovehicule.

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 spațiul servicii profesionale de la parter

**Astfel vom avea :**

- **24 locuri de parcare pentru 24 apartamente**
- **1 locuri de parcare pentru spațiul servicii profesionale**

**In total vom avea 25 de locuri de parcare, dispuse astfel :**

- **24 locuri de parcare la subsol**
- **1 loc de parcare in incinta.**

Din totalul locurilor de parcare, 2 sunt destinate persoanelor cu dizabilitati.

Se respecta conditia ca 75% din totalul locurilor de parcare sa fie situate in spatii dedicate. Din cele 25 de locuri de parcare propuse, 96% sunt in garajul subteran.

S-au prevazut 25 locuri de depozitare pentru biciclete, atat in subsolul cladirii, cat si la parter.

e). Spatii verzi :

Suprafata totală a spațiilor verzi va fi de 271.50 mp si reprezina 21.29 % din suprafata totala a amplasamentului. In aceasta suprafata nu se va dezvolta nivelul subsol al cladirii.

Spațiul verde din adâncimea parcelei va fi amenajat cu gazon si arbuști decorativi.

f). Imprejmuiri :

Se va realiza imprejmuire laterala și posterioară a parcelei pe laturile Nordică, Vestică și Sudică. Imprejmuirea va fi din panouri opace , cu inaltimea de 2.00 m.

g). Asigurarea utilitatilor :

Imobilul va beneficia de utilitatile existente pe str. Burebista.

- Alimentarea cu energie electrica se va face prin bransament la reseaua de pe str. Burebista.
- Alimentarea cu apa potabila se va face prin bransament la reseaua de pe str. Burebista.
- Canalizarea menajera se va face prin bransament la reseaua de pe str. Burebista.
- Alimentarea cu gaze naturale se va face prin bransament la reseaua de pe str. Burebista.

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 parasnet , instalatii de iluminat interior, etc.
- Se va realiza instalatia de gaze naturale.
- Incalzirea centrala se va realiza cu o centrala termica pe gaz comună pentru intreg imobilul. Aceasta se va amplasasa intr-un spațiu dedicat de la etajul retras ; Accesul la centrala se va realiza din holul comun .
- Se vor instala panouri fotovoltaice pe terasele necirculabile ale cladirii.

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.

Îmbunătățirea eficienței energetice a clădirilor este o preocupare cu amploare din ce în ce mai mare în ultimii ani, tendință care se evidențiază atât în practicile de proiectare cât și în legislația în vigoare.

**Măsuri de eficientizare energetică :**

Prin proiect se propune instalarea de panouri fotovoltaice pe toate terasele necirculabile ale imobilului, cu o capacitate de circa 75 kW. Acestea vor asigura circa o treime din necesarul estimat de electricitate al imobilului propus.

Panourile fotovoltaice generează electricitate curată și regenerabilă, reducând necesitatea de energie sursă de la rețeaua electrică și reduce amprenta de carbon a clădirii. Prin generarea propriilor lor surse de energie, clădirile cu panouri fotovoltaice pot deveni mai independente energetic și mai puțin dependente de surse externe. Reducând cererea de energie sursă de la rețeaua electrică, panourile fotovoltaice vor reduce facturile de energie și crește economiile de energie pentru proprietarii clădirii.

Integrarea panourilor fotovoltaice în design-ul clădirii poate duce la o creștere a eficienței energetice și la o reducere a costurilor de energie.

h). Bilant teritorial propus :

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROPOS:	
	MP	%	MP	%
S_TEREN	1275.00	100.00	1275.00	100.00
SUPRAFATA CONSTRUITA	182.00	14.27	533.00	41.80
<u>CIRCULATII PIETONALE</u>	55.00	4.73	470.50	36.91
<u>CIRCULATII AUTO</u>				
SPATIU VERDE	1038.00	81.00	271.50	21.29

NOTA. Indicii s-au calculat atât pe ansamblul parcelei dar și individual, pe fiecare UTR în parte, pentru a evidenția încadrarea în regulamentul fiecărui UTR.

**BILANT TERITORIAL propus pe amplasament:**

S\_parcela = 1275.00 mp  
AC = 533.00mp  
AD\_total = 3871.00 mp  
ADC\_ = 2887.75 mp  
S\_verde = 271.50 mp (21.29%)  
S\_pietonala/auto = 470.50 mp  
POT\_amplasament = 41.80 %  
CUT\_amplasament = 2.26

**BILANT TERITORIAL calculat pe UTR-uri:**

**UTR ZCP\_M1**

S\_parcela = 435.00 mp  
AC = 192.00mp  
ADC\_ = 914.00 mp

**POT<sub>propus</sub>UTR ZCP\_M1 = 42.87%** (POT<sub>max</sub>.ZCP\_M1=60%, 50% locuire)

**CUT<sub>propus</sub>UTR ZCP\_M1 = 2.10** (CUT<sub>max</sub>.ZCP\_M1=2.2)

#### **UTR Rr\_M1**

**S<sub>parcela</sub> = 840.00 mp**

**AC = 346.50 mp**

**ADC<sub>1</sub> = 1973.50 mp**

**POT<sub>propus</sub> UTR Rr\_M1 = 41.25%** (POT<sub>max</sub>.RrM1= 50%, 40% locuire)

**CUT<sub>propus</sub> UTR Rr\_M1 = 2.34** (CUT<sub>max</sub>.RrM1= 2.6)

#### **Organizare funcțională:**

**Subsol -24 locuri de parcare, adăpost protecție civilă**

**Parter -1 spațiu servicii profesionale , 1 loc de parcare in incinta**

**Etaj I - Etaj retras: 24 apartamente**

#### **Total locuri de parcare: 25**

- 24 locuri parcare pentru apartamente

- 1 loc de parcare sp. comercial/ de servicii

**Total locuri biciclete: 25**

#### **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 și UTR ZCP\_M1.

Propunerea urbanistica respecta intocmai prevederile PUG Cluj-Napoca. Studiul urbanistic detaliaza modul de amplasare a cladirii de teren, accesese pietonale si auto, retragerile de la limitele parcelei.

Investitia se va realiza din fonduri proprii si va duce la dezvoltarea zonei prin mixajul functiilor propus ( locuite si comert/servicii).

Zona este propice pentru dezvoltarea de functiuni mixte de tip central și subcentral .

Vecinatatile sunt construite, cu imobile noi si vechi, cu un mixaj functional specific centrelor urbane.

#### **COTEXTUL ISTORIC:**

Zona străzii Burebista se află în apropierea pieței Gării din Cluj, punctul focal al eforturilor urbanistice din ultimele secole. Insulele care bordează piața gării sunt de mari dimensiuni, cu parcele diferite ca suprafețe și front la stradă. Majoritatea covârșitoare a construcțiilor s-au edificat în front continuu, clădirile mai noi preluând aliniamentele deja formate. Excepțiile-clădirile dispuse liber/regim deschis- sunt reperate publice precum clădirea Gării centrale și Gara de scurt parcurs.

Străzile principale sunt mobilate de construcții cu mai multe etaje (S+P+1..S+P+6) edificate preponderent în câteva etape de-a lungul secolelor XX - XXI:

- perioada ante anii 20-str. Horea, P-ța Gării
- perioada interbelică – str. Horea, str. Burebista latura Estică
- perioada anilor 1950-1960 – plombe str. Horea, Piața Gării, str. Burebista, str. Craiova, str. Căii ferate.
- perioada de după anul 2000 -str. Burebista

Parcelarul existent este neomogen – rezultat al evoluției în timp de la un parcelar cvasi-rural (cu fronturi înguste și adâncime medie/mare a loturilor) spre un parcelar urban, cu tendința de unificare a mai multor loturi în scopul edificării unor imobile cu un front mai generos la stradă și eventuale dezvoltări în adâncimea loturilor în forma de "L", "U" (începând cu anii 1950).

Coerența unor strategii stabilite în regulamentele urbanistice succesive a permis formarea unor fronturi stradale bine definite pe anumite străzi, cu alinierea imobilelor la o cornișă situată la +17, +18 m.

Strada Burebista se află într-un stadiu mediu de finisare/ întregire a fondului construit ; Fronturile estic și vestic sunt bine conturate (imobile P+4..P+6) în capătul nordic al străzii, acolo unde strada debușează în P-ța Gării ; imobilele de colț sunt rezultatul unei sistematizări din anii 1960. Latura Vestică (cea pe care se află și situl studiat) este mobilată de la mijlocul străzii până spre sudul acesteia de locuințe de factură modestă, regim parter sau de loturi libere, rezultate în urma demolării imobilelor existente în ultimul deceniu.

#### MOD DE INTEGRARE IN ZONA :

Caracterul predominant al zonei este mixt - locuire, comerț, servicii, administrație, etc. Funcțional, imobilul propus aduce un număr semnificativ de spații de locuit -27, dar și un spațiu comercial/de servicii la parterul clădirii. Integrarea imobilului în zona se realizează printr-un limbaj contemporan al fațadelor, asemănător cu al altor imobile edificate în zonă. Așezarea pe parcelă se realizează de asemenea respectând prevederile RLU. Propunerea urbanistică se încadrează în funcțiunea predominantă a zonei.

#### CONSECINTE ECONOMICE SI SOCIALE :

Investiția este privată și de dimensiuni medii, cu impact social și economic pozitiv prin crearea de locuințe, și a spațiului de servicii profesionale la parter, crearea de locuri de muncă.

#### CATEGORII DE COSTURI :

Investitorul se obligă să realizeze din fonduri proprii :

- Investiția proprie-zisă, ce include amplasarea de panouri fotovoltaice

Intocmit arh. Urb.Vass Csilla