

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE PUD ȘI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINȚE/ SERVICII MEDICALE/ SERVICII TERȚIARE/ BIROURI/ TURISM), AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE**

AMPLASAMENT:

**str. Lutoasă, nr. 20, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj**  
C.F. nr. 344238, Nr. cad. 344238

BENEFICIAR:

**NEW CITY IMOBILIARE SRL**

Str. Lutoasă, nr. 20, municipiul 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

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

PROIECT NR. **94/19/2021**

**Borderou:**Piese Scrise:

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

Piese desenate – P.U.D.:

U.01. Plan de încadrare în zonă	sc. 1:	
U.02. Plan de situatie existent	sc. 1:	200
U.03. Reglementări urbanistice	sc. 1:	200
U.04. Secțiuni prin teren	sc. 1:	200
U.05. Posibilitati de dezvoltare ale zonei studiate	sc. 1:	200
U.06. Posibilitati de dezvoltare ale zonei studiate – faza II	sc. 1:	200
U.07. Proprietatea asupra terenurilor	sc. 1:	200
U.08. Rețele edilitare	sc. 1:	200
U.09. Plan subsol, demisol, parter	sc. 1:	200
Ilustrari urbanistice		

## MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE PUD ȘI CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUIŢE/ SERVICII MEDICALE/ SERVICII TERŢIARE/ BIROURI/ TURISM), AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, REFACERE ÎMPREJMUIRE**

Adresa obiectiv: **str. Lutoasă, nr. 20, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj**  
C.F. nr. 344238, Nr. cad. 344238

Beneficiar: **NEW CITY IMOBILIARE SRL**  
Str. Lutoasă, nr. 20, municipiul 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: **noiembrie 2022**

Proiect: **94/19/2021 - 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 mixt (locuințe/ servicii medicale/ servicii terțiare/ birouri/ turism) cu regim de înălțime **S+D+P+3E+ER**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, accesurilor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare. Amplasamentul studiat este situat în UTR RrM1 - *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis*.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 2849 din 14.09.2021 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) și prin care se vor stabili reglementari cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica și modul de ocupare a terenului.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **662,00 mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Imobilul se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice în UTR RrM1 - *Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis*, pe str. Lutoasă la nr. 20, delimitat după cum urmează:

- N : str. Lutoasă
- NV: str. Fluierașului
- S : proprietăți private- locuințe unifamiliale și strada Ion Vidu
- E : proprietate privată- locuințe unifamiliale
- V : proprietate privată- locuința unifamilială

Parcela studiată are acces carosabil din atât din strada Ion Vidu, cât și din strada Fluierașului (în prezent, accesul auto este neamenajat).

Obiectivul propus a fi construit se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în RLU Cluj-Napoca, respectiv imobile cu funcțiuni mixte amplasate în zone subcentrale.

### **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, precum și funcțiuni cu acces public la parter (servicii terțiare), acesta fiind un suport important al extinderilor în interiorul orașului.

## **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. Accesul în zona amplasamentului se realizează prin strada Lutoasa (la nord de parcela studiată).  
Folosinta actuala a terenurilor : arabil si curti constructii conf. CF. NR.344238.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, perimetrul studiat se înscrie preponderent în **UTR RrM1** - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis si o portiune neglijabila in **UTR ZCP\_Liu** - zona construita protejata, zona de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Vecinatati:

- N : str. Lutoasă
- NV: str. Fluieraşului
- S : proprietăţi private- locuinte unifamiliale şi strada Ion Vidu
- E : proprietate privata- locuinte unifamiliale
- V : proprietate privată- locuinta unifamiliala

### **2.1. Evoluţia zonei:**

Preponderent, zona studiată are caracter rezidențial de tip periferic, având un parcelar mobilat cu clădiri de factura modestă, situate în lungul strazilor, care odată cu dezvoltarea oraşului şi a traficului urban, au devenit culoare importante de circulaţie, dar şi de interes. De asemenea, vecinătăţile situate la sud de amplasament fac parte din zona rezidenţială de densitate mică cu standard ridicat, parcelar omogen şi regulat, rezultatul operaţiunilor de urbanizare ale începutului secolului XX. Regimul de construire este izolat, clădirile sunt de tip urban modern, fiind predominante stilurile arhitecturale romantice şi internaţionale.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

#### **2.3.1. Relieful:**

Municipiul Cluj-Napoca este situat în culoarul râului Someşul Mic, în zona de contact a Munţilor 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, aparţinând Dealului Feleacu. Către Est altitudinile scad suprapunându-se peste valea largă a Someşului Mic şi a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în Municipiul Cluj-Napoca este de 360m.

Amplasamentul studiat prezintă o declivitate a terenului pe două direcţii: dinspre Sud spre Nord şi dinspre Vest spre Est. De asemenea, pe latura sudică de proprietate, există un zid de sprijin care preia o diferenţă semnificativă de nivel (h variabil între 2m şi 3m) şi în acelaşi timp delimitează cele două UTR-uri : **ZCP-Liu şi RrM1**.

#### **2.3.2. Condiţii hidrogeologice:**

Reţeaua hidrografică din municipiul Cluj-Napoca este dominată de râul Someşul Mic care străbate teritoriul administrativ al Clujului de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor şi în zona teraselor inferioare sub formă de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanţi şi de terasă superioară sub formă de infiltraţii, 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 străzii Lutoasa se caracterizează prin prezența în fundament a șisturilor cristaline metamorfice și depozitelor sedimentare. Se evidențiază unitatea litologică a amplasamentului, caracterizată prin dezvoltarea areală mare a depozitelor aluvionare de terasă a râului Someșul Mic, reprezentate prin pietriș cu nisip și bolovăniș.

În sectorul cercetat nu sunt semnalate fenomene geodinamice active sau lucrări care ar putea afecta siguranța în exploatare a construcțiilor. Terenul nu prezintă semne de instabilitate. Apa subterană nu a fost interceptată în lucrările executate, însă conform arhivei geotehnice efectuate în zona pietei Cipariu, apa poate prezenta agresivitate asupra betonului sulfatic moderat.

#### 2.4. Circulația:

Circulația auto din zonă se desfășoară pe strada Lutoasa în sens unic dinspre strada Andrei Muresanu cu ieșire pe Calea Turzii și pe strada Ion Vidu în dublu sens. Din strada Lutoasa, se desprinde strada infundată Fluierasului. Arterele principale ale zonei studiate se găsesc la nord de amplasament și constituie Piața Cipariu și anume strada Milton Lehrer, piața Baba Novac, strada Calea Turzii, Piața Timotei Cipariu și strada Andrei Muresanu.

Transportul în comun se realizează pe toate străzile menționate mai sus care definesc piața Cipariu, prin intermediul autobuzelor locale.

#### 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 și servicii diverse cu acces public, în special pe străzile de la nordul și estul amplasamentului studiat.

Terenul studiat este în prezent mobilat cu o casă parter, construită în a doua parte a secolului XX, fără valoare istorică, care este propusă spre demolare.

##### 2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează în interiorul unui cvartal delimitat de Calea Turzii la vest, strada Milton Lehrer la nord, strada Andrei Muresanu la est și de strada Zrinyi Miklos la sud. Construcțiile prezente în interiorul cvartalului fac parte din perioade diferite de timp, prin urmare frontul vestic și nordic sunt dezvoltate anterior frontului estic și sudic, având reglementări urbanistice diferite, funcțiuni diferite, dar și estetica diferită. Funcțional, construcțiile care marginesc cvartalul și au ieșire directă la străzile delimitatoare au caracter public, de servicii, iar cele din interiorul cvartalului sunt locuințe.

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 este de aproximativ 30.00-40,00%.

##### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Vecinătățile situate la sud de amplasament fac parte din zona rezidențială de densitate mică cu standard ridicat, parțiar omogen și regulat, rezultatul operațiilor de

urbanizare ale inceputului secolului XX. Regimul de construire este izolat, cladirile sunt de tip urban modern, fiind predominante stilurile arhitecturale romantice si international.

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

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este locuirea, dar într-o mare masura predomina constructiile cu caracter comercial si de servicii.

#### 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 gradului redus de fragmentare, zona studiată prezintă riscuri naturale reduse, conform studiului geotehnic anexat.

#### 2.5.8. Principalele disfuncționalități:

Principalele disfuncionalitati ar fi:

- trafic ce se desfasoara in spatii urbane neadequate
- mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile/parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire a unor activitati de tip tertiar, dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluarii fonice, vizuale etc.
- pierderea intimitatii curtilor locuintelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activitati- parcare, depozitare etc
- degradarea calitatii locuirii si diminuarea prezentei acestora
- volum mare de transport de marfuri pentru aprovizionare si desfacere
- degradarea spatiului public- parcare in exces

### 2.6.Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare cu rețele edilitare conform planșei *A.05-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, amplasamentul nu se supune procedurii de evaluare a impactului asupra mediului.

#### 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 se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale (o suprafața neglijabilă).

#### 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, 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 Apahida 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 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:

4. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria Comunei Apahida.

• 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:**

- zona studiată, dotată cu funcțiuni de tip subcentral și cu spații cu caracter rezidențial dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factura modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului au devenit atractive pentru locarea unei game largi de activități, este pretabilă construirii unui ansamblu mixt care să adapteze funcțiunile publice și de locuire într-o singură construcție.

#### **b. Volumetric:**

- zona se constituie ca o configurare a țesutului specific zonelor rezidențiale periferice, cu regimuri de înălțime reduse, de la imobile PARTER la imobile P+3E+ER, în funcție de necesarul de spațiu pentru activitățile desfășurate;
- se consideră oportună introducerea unui imobil S+D+P+3E+Er, fapt ce va echilibra compoziția străzii

#### **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 cu funcțiunea de imobil mixt (locuințe/ servicii medicale/ servicii terțiare/ birouri/ turism). 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 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:**

Pentru întreaga zonă s-au studiat posibilitățile de dezvoltare a spațiilor publice existente, concretizate în planșa A.04. Se propune amenajarea străzii Strugurilor și tranziția spre străzi de incintă cu caracter de shared-space, cu restricții de circulații și limitări de viteză și orientarea către nevoile pietonului.

**Se propune accesul auto pe parcelă din strada Ion Vidu, către cele 12 locuri asigurate la nivelul subsolului prin intermediul unui lift auto, care va face de asemenea posibilă ieșirea în strada Fluierașului, reducându-se astfel încărcarea pe strada Lutoasă.**

### **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 demolarea corpului de clădire existent pe parcela.

Se propune mobilarea amplasamentului studiat cu un imobil mixt locuințe - servicii pentru a răspunde tendinței de dezvoltare a zonei, și alegerea unui regim de înălțime moderat pentru caracterul străzii, și anume 2S+D+P+3E+Er.

Din punct de vedere al esteticii, se recomandă optarea pentru o arhitectură modernă care va exprima caracterul programului (locuințe și servicii publice) 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 în subsolul imobilului propus, suprafața exterioară fiind amenajată ca spațiu verde și ca platforme pietonale.

**Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:**

- realizarea unui imobil omogen din punct de vedere și volumetric, cu regim de înălțime **S+D+P+3E+Er**, care să aducă 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 documentația P.U.D. se propune respectarea indicilor urbanistici după cum urmează:

**INDICATORI PROPUȘI:**

**UTR RrM1** -structură funcțională mixtă

**P.O.T. maxim = 50,00%**

**P.O.T. maxim niveluri locuire = 40%**

**C.U.T. maxim = 2.60 mp (ADC/ mp)**

**Regim de înălțime maxim: S+D+P+3E+ER**

H cornișă maxim : 18,00m (+/-50cm)

Înălțimea maximă admisibilă : 18,50m

**POT propus = 45.22%**

**CUT propus = 2.35**

H cornișă propus : 18.50m (calculat de la cota de referință +351,00)

H maxim propus : 18.50m (calculat de la cota de referință +351,00)

**BILANT TERITORIAL:**

**Bilanț teritorial existent:**

	MP	%
ARIE TEREN	662,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	67,00	10.12
ARIE SPATII VERZI NEAMENAJATE	595,00	89.88

**Bilanț teritorial propus:**

	MP	%
ARIE TEREN	662.00	100.00
ARIE CONSTRUITA	299.33	45.22
SPAȚII LIBERE	230.17	34.78
SPAȚII VERZI PE SOL NATURAL	132.50	20.00

**Steren = 662,00 mp**

**Sconstruita locuinta existenta = 67.00 mp**

**Sdesfasurata existenta totala = 67.00 mp**

S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L. pag. 10 / 12

C.U.I. RO 36416179 J12 / 3046 / 2016

telefon: 0745 697 768 / 0746 209 942

e-mail: schmidtarhitectura@gmail.com

**P.O.T. existent = 10.12%**

**C.U.T. existent = 0.10**

Regim de inaltime existent : **P**

**S**construita propusa = **299.33 mp**  
**S**desfasurata propusa = **1559.90 mp**  
**S**desfasurata inclusiv subsol = **2200.20 mp**

**P.O.T. propus = 45.22%**

**C.U.T. propus = 2.35**

Regim de inaltime propus : **S+D+P+3E+ER**

Număr de apartamente estimat: 6

**Număr parcaje autoturisme propuse: 12 de locuri** (2 locuri aferente comert - 1 loc de parcare la 35mp suprafață de vânzare, min. 2 locuri de parcare; 4 locuri aferente servicii fără acces public - 1 loc de parcare la 80 mp AU pt. funcțiuni fără acces public; 6 locuri aferente locuirii - 1 loc de parcare/ apartament, pt. apartamente cu AU < 100mp)

### **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 refunctionalizarea 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 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.

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

Cluj-Napoca, noiembrie 2022

Intocmit,

arh. Mihai SCHMIDT

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

Șef proiect,

arh. Adina SCHMIDT

*Membru R.U.R. - D<sub>z1</sub> E*