

MEMORIU JUSTIFICATIV

ART.23001



art arhitecton

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.	6
CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ	6
3.1 Accesibilitate la căile de comunicație	6
3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți	6
3.3 Suprafața de teren construită și suprafața de teren liberă	7
3.4 Caracterul și istoricul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	7
3.5 Destinația clădirilor	7
3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor	7
3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare	8
3.8 Parametrii seismici caracteristici zonei	8
3.9 Analiza fondului construit existent	9
3.10 Rețele și utilități existente în zonă	9
CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI	9
4.1 Tema program	9
4.2 Încadrarea în reglementările preluate din documentațiile de rang superior	10
4.3 Reglementări specifice PUD	11
CAPITOLUL 5 – CONCLUZII	13
5.1 Consecințele realizării obiectivelor propuse	13
5.2 Măsuri ce decurg în continuarea PUD	13
5.3 Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției	13

CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

OBIECTUL LUCRĂRII	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINȚE COLECTIVE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
FAZA DE PROIECTARE	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
AMPLASAMENT	Strada Ștefan Augustin Doinaș, Nr. 7, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
BENEFICIAR	SC ROBACON IMPEX SRL Strada Izlazului, Nr. 2, Mun. Gherla, Jud. Cluj
PROIECTANT	ART ARHITECTON Strada Dâmboviței, Nr. 77, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj
NUMĂR PROIECT	ART.23001
DATA ELABORARE	Aprilie 2023

1.2 Obiectul lucrării

Terenul studiat este amplasat în mun. Cluj-Napoca, Strada Ștefan Augustin Doinaș, nr. 7, având suprafața de 650,00 metri pătrați. Parcela are numărul cadastral 254250.

Pe această parcelă se propune construirea unui imobil de locuințe colective cu patru apartamente, și amenajarea spațiilor exterioare cu acces auto și pietonal, alee carosabilă, locuri de parcare și spații verzi, cu regim de înălțime subsol, parter, două etaje și mansardă.

În acest scop s-a obținut Certificatul de Urbanism nr. 39 din 13.01.20232 – „Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil de locuințe colective și amenajări exterioare”.

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:

- accesul pietonal și auto și cedarea unei suprafețe de teren de 33,6 mp pentru regularizarea profilului străzii Ștefan Augustin Doinaș,
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei,
- conformarea arhitectural - volumetrică,
- modul de ocupare a terenului,
- 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 volumul construit și amenajarea exterioară;
- d) relațiile funcționale și estetice cu vecinătatea, respectiv înscrierea obiectivului și tratarea lui arhitecturală în raport cu cadrul construit și natural învecinat;
- e) compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor și amenajărilor, prin continuitatea funcțiunilor sau înscrierea obiectivului într-o funcțiune compatibilă;
- f) regimul juridic al proprietăților și circulația terenurilor;
- g) 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 și modificat parțial în baza HCL 777 din 07.10.2022 prin care s-a aprobat „modificarea parțială a documentației *Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca*, aprobat prin Hotărârea 493/2014, în sensul schimbării încadrării urbanistice a

terenului situat în zona Calea Turzii, str. Mikó Imre, înscris în CF 121332 Cluj-Napoca, nr. topo 12873/1 și 12874/3/2/1, în suprafață de 709 mp, din UTR ULc/PUZ în UTR Lc, în vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 1208/2021 a Curții de Apel Cluj, pronunțate în Dosarul nr. 3906/117/2019”. Astfel, terenul este situat în UTR Lc – zona de locuințe colective realizate după anul 1990.

Pentru UTR Lc funcțiunile admise sunt locuințe colective, iar funcțiunile admise cu condiționări sunt: comerț alimentar și nealimentar, servicii de interes și cu acces public, servicii profesionale sau manufacturiere, servicii medicale ambulatorii, alimentație publică în spații rezultate din conversia funcțională a locuințelor de la parterul clădirilor de locuit existente sau în clădiri dedicate noi cu aria desfășurată construită (A.D.C.) de maxim 1500 mp, cu condiția să fie amplasate adiacent principalelor artere de trafic sau unor spații publice, accesul să se facă din spațiul public separat de accesul locuințelor, să nu afecteze spațiile exterioare destinate exclusiv rezidenților.

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

În proximitatea terenului studiat prin actualul P.U.D., pe o rază de 500 de metri în jurul terenului, au fost aprobate anterior mai multe documentații de urbanism, și anume:

- PUZ dezvoltare zonă rezidențială strada Aurel Gurghianu, aprobat cu HCL 55/2022
- PUZ amenajare cimitir existent, Calea Turzii nr. 154A, aprobat cu HCL 814/2018
- PUD construire locuință unifamilială P+E, strada Meteor nr. 69E, aprobat cu HCL 212/2021
- PUD construire locuință unifamilială S+P+E, strada George Valentin Bibescu nr. 46, aprobat cu HCL 837/2022
- PUD construire locuință semi colectivă (două unități locative) P+E, alea Muzicii nr. 20, aprobat cu HCL 834/2022
- PUD construire reprezentanță comercială S+P+3E+Er, strada Grigore Moisil nr. 17, aprobat cu HCL 755/2019
- PUD construire locuință unifamilială S+P+E, strada Episcop Márton Aron nr. 23A, aprobat cu HCL 128/2019
- PUD construire imobil cu funcțiunea de reprezentanță comercială 2S+P+2E+R, Calea Turzii nr. 225-229, aprobat cu HCL 283/2020
- PUD construire reprezentanță comercială ce include prezentarea (showroom) „Das Welt Auto” P+Sp, Calea Turzii nr. 223D-223E, aprobat cu HCL 335/2021
- PUD construire locuință semi colectivă cu două unități locative P+E, strada Adrian Marino nr. 21, aprobat cu HCL 18/2021
- PUD amenajări exterioare (organizarea ocupării parcelei) și schimbare de destinație, din locuință unifamilială în creșă și grădiniță, strada Adrian Marino nr. 23, aprobat cu HCL 23/2021

- PUD construire locuință semi colectivă P+E+M, strada Wolfgang Goethe nr. 8, aprobat cu HCL 215/2020
- PUD construire locuință unifamilială S+P+E și amenajări exterioare (piscină), alea Leonida Neamțu nr. 2, aprobat cu HCL 152/2022

Majoritatea acestor documentații reglementează parcele de locuințe unifamiliale, semi colective sau colective amplasate în interiorul țesutului urban, asemenea parcelei studiate prin prezentul PUD. Adiacent arterei principale Calea Turzii, s-au dezvoltat funcțiuni de servicii, comerț și gospodărire comunală.

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

În zona terenului studiat prin actualul P.U.D., respectiv zona amplasată la vest de Calea Turzii între strada Cometei la nord și strada Nicolae Steinhardt la sud, pe o rază de 500 de metri în jurul terenului studiat, au fost eliberate peste 80 de certificate de urbanism. Aceste proiecte vor fi elaborate concomitent cu actualul proiect.

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitate la căile de comunicație

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

Parcela este accesibilă din strada Ștefan Augustin Doinaș, pe latura de vest a terenului. Aceasta stradă are conexiune cu Calea Turzii prin strada Mikó Imre situată la sud de terenul studiat.

Amplasamentul are acces facil la mijloacele de transport în comun care deservesc zona: stația de autobuze Electrogrou, Centru Medical și Compexit (autobuzele 21, 40, 40S, 43B, M11 și M12) se află la 500 metri, 7 minute de mers pe jos.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Conform actului de vânzare-cumpărare nr. din și a extrasului de carte funciară nr. 254250 terenul reglementat are o suprafață de 650,00. Parcela are numărul cadastral 254250, iar vecinătățile sunt:

- La Nord – o proprietate privată cu nr. cad. 281671 și 281672;
- La Vest – strada Ștefan Augustin Doinaș, aparținând domeniului public al mun. Cluj-Napoca;
- La Sud – o proprietate privată necadastrată;
- La Est – o proprietate privată necadastrată.

3.3 Suprafața de teren construită și suprafața de teren liberă

În prezent, terenul în suprafață de 650,00 mp este liber de construcții conform contractului de vânzare-cumpărare nr. 1434 din 30.05.2007 emis de N.P. Petrean Livia și a extrasului de Carte Funciară nr. 254250.

Zona studiată este caracterizată de prezența clădirilor de locuințe colective realizate după 1990, cu aspect neomogen, pe parcele preexistente, de tip agricol, fără aplicarea unui proces de urbanizare care să instituie o structură urbană coerentă, adecvată funcțiunii. Este specifică dispersia urbană și lipsa unor reguli unitare de construire. Serviciile conexe necesare locuirii sunt insuficiente.

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 Zorilor este amplasat în sudul orașului și este încadrat de zona centrală la nord, cartierul Bună Ziua la est, cartierul Mănăștur la vest și cartierul Europa și dealul Feleacu la sud. În partea de nord se află parcul Iuliu Prodan, Grădina Botanică „Alexandru Borza” și căminele studențești din complexul Hașdeu. În partea de nord-est cartierul se învecinează cu cimitirul central, iar pe latura estică cu una dintre principalele artere de circulație, Calea Turzii. Înspre vest se află cimitirul Mănăștur și strada Frunzișului, iar spre sud cartierul Europa.

În trecut cartierul purta numele Sinuța și era un cartier de case cu grădini. Acest caracter se mai păstrează și astăzi în partea de nord pe străzile Cireșilor, Caisului, Ceahlău, Caraiman, Alexandru Borza, René Descartes și Republicii, iar în partea de sud pe porțiuni din străzile Meteor, Cometei, Sputnik. Partea de sud a cartierului, unde este amplasat și terenul studiat, s-a dezvoltat constant în ultimii ani și se află și astăzi în plină dezvoltare. În interiorul țesutului urban, între principalele artere de circulație – Calea Turzii, strada Observatorului și strada Eugen Ionescu – predomină funcțiunea de locuire în ansambluri rezidențiale, iar adiacent Căii Turzii sunt amplasate diverse funcțiuni de interes local și municipal: reprezentanțe auto, benzinării, servicii medicale, clădiri de birouri, supermagazine de bricolaj, restaurante, cimitirul ortodox și cimitirul evreiesc, săli de fitness, comerț.

Aspectul arhitectural al zonei este neomogen, rezultat în lipsa unui proces de urbanizare sistematic.

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 servicii, comerț și dotări urbane de interes local și municipal.

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, servicii, dotări și comerț.

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

Terenul reglementat este în proprietatea S.C. Robacon Impex S.R.L., contractului de vânzare-cumpărare nr. 1434 din 30.05.2007 emis de N.P. Petean Livia și a extrasului de Carte Funciară nr. 254250.

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. Terenul studiat se găsește pe un versant cu pantă submoderată, cu accidente morfologie naturale sau antropice: umpluturi, zonă de alunecări stabilizate. Roca de bază este de vârstă sarmațian inferior și cuprinde depozite de argile marnoase. Roca de bază a fost interceptată în foraje de la -3,2 metri până la -4,4 metri. Formațiunea acoperitoare cuprinde aluviuni de vârstă cuaternară și este remaniată peste roca de bază.

Din punct de vedere hidrogeologic, perimetrul cercetat este situat în bazinul hidrografic al râului Someș, afluent Someșul Mic, subafluent Pârâul Țiganilor, mal drept. Regimul apelor subterane este permanent și cuprinde infiltrații. Apa subterană apare în sondaje de la -1,5 metri până la -3,6 metri. Sub aspectul riscului la inundații, UAT Cluj-Napoca este încadrată la risc pe cursuri de apă.

Referitor la riscul de alunecări de teren, UAT Cluj-Napoca prezintă un potențial de alunecări mediu-ridicat, atât pentru alunecări primare cât și reactivitate.

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

Conform normativului NP 074/2014 terenul de fundare al viitoarei construcții este teren neuniform, argilă prăfoasă tare spre aval, nisip cu îndesare medie, umed, spre amonte. Pe amplasament nu sunt imobile, imobilele din vecinătate nu prezintă degradări. Amplasamentul nu pune probleme de stabilitate generală sau locală – nu sunt fenomene geodinamice latente, active sau potențiale. Terenul de fundare (respectiv straturile din zona activă) prezintă variații de granulometrie de natură să creeze comportamente diferite sub sarcini, în concluzie tasările diferențiate sunt posibile, structura se va rigidiza corespunzător.

Amplasamentul pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare care este neuniform, constituit din argilă prăfoasă tare spre aval și nisip cu îndesare medie, umed, spre amonte, fără probleme de stabilitate, cu risc de tasări diferențiate, progresive.

Terenul se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

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, tot arealul studiat este în afara riscului seismic, 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 neomogen 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 dinspre Calea Turzii în zona studiata variază între P și P+8E, iar pe strada Mikó Imre și strada Ștefan Augustin Doinaș clădirile au înălțimi de P+2E până la P+6E.

Către frontul stradal clădirile sunt retrase de la aliniament, construite în regim izolat.

Structura clădirilor este preponderentă din beton armat. Starea clădirilor este omogenă, cu clădiri în stare bună și foarte 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 strada Ștefan Augustin Doinaș nr. 7, are o suprafață de 650,00 mp conform CF/CAD 254250 și a ridicării topografice anexate. Terenul se afla în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, fiind în proprietatea S.C. ROBACON IMPEX S.R.L., reprezentată de Chiorean Bazil.

Prin tema de proiectare se propune realizarea unui imobil de locuințe colective cu patru apartamente regim de înălțime subsol, parter, două etaje și mansardă (S+P+2E+M), și înălțime maximă de 10 metri la cornișă și de 15 metri la coamă. Construcția propusă se va integra atmosferei și cadrului arhitectural existent în zonă. De asemenea, prin proiect se propune cedarea a 33,6 mp, respectiv 5,2% din suprafața terenului pentru regularizarea străzii Ștefan Augustin Doinaș.

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 construirea unui imobil de locuințe colective cu patru apartamente, cu regim de înălțime subsol, parter, două etaje și mansardă (S+P+2E+M), și înălțime maximă de 10 metri la cornișă și de 15 metri la coamă. Construcția va fi echipată cu centrală termică și garaj la subsol, 3 parcări pe sol și amenajarea peisajeră a spațiului exterior.

Cele patru apartamente vor fi amplasate câte unul pe etaj, având suprafețele utile mai mici de 100 mp, suprafața construită de 130.8 mp și suprafața desfășurată totală de 585 mp. Soluția de compartimentare se bazează pe necesitățile funcționale ale viitorilor proprietari care vor folosi imobilul, condiționările impuse de sistemul constructiv al clădirii coroborate cu prevederile Legii 50/1991, Legii 10/1995 privind calitatea în construcții și a Regulamentului de aplicare a acesteia, P100/92 cu completările ulterioare privind Protecția antiseismică a construcțiilor, P118/99 privind Normele de protecție la incendii.

Imobilul se va construi în regim izolat. Construcția va avea o structură din beton armat cu închideri din cărămidă cu goluri și finisaje în culori neutre, apropiate de cele naturale. Învelitoarea va fi de tip șarpantă din tablă de oțel zincat de culoare gri, așa cum este figurat în planșele de Concept.

Pe parcelă se va realiza un acces auto cu lățimea de maxim 6 metri și un acces pietonal.

Parcela va fi împrejmuită pe toate laturile. Împrejmuirea orientată înspre strada Ștefan Augustin Doinaș va avea un soclu opac de 80 cm înălțime și o parte transparentă din grilaj metalic cu înălțimea totală maximă de 2,20 metri.

4.2.2 Amplasarea față de aliniament

Clădirea propusă va fi retrasă de la aliniamentul străzii Ștefan Augustin Doinaș. Aceasta va respecta alinierea clădirilor învecinate și se va retrage cu minim 4 metri față de aliniament.

4.2.3 Înălțimea maximă admisibilă

Clădirea propusă va avea un regim de înălțime subsol, parter, două etaje și mansardă (S+P+2E+M), și înălțime maximă de 10 metri la cornișă și de 15 metri la coamă, măsurată de la nivelul trotuarului străzii Ștefan Augustin Doinaș.

4.2.4 Ocuparea terenului

Procent de ocupare al terenului

Procentul maxim de ocupare a terenului conform certificatului de urbanism 39 din 13.01.2023 este de 35% (Suprafața construită/ Suprafața terenului*100).

Se propune un procent de ocupare a terenului P.O.T. = 23.7 %.

Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul maxim de utilizare a terenului conform certificatului de urbanism nr. 39 din 13.01.2023 este de 1 (Suprafața desfășurată/ Suprafața terenului).

Se propune un coeficient de utilizare a terenului C.U.T. = 0.9.

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 proprietățile private cu nr. cad. 281671 și 281672, clădirea propusă va fi retrasă cu minim 4,5 metri.
- **La est** – către proprietatea privată necadastrată, clădirea propusă va fi retrasă cu minim 12,0 metri.
- **La sud** – către proprietatea privată necadastrată, clădirea propusă va fi retrasă cu minim 4,5 metri.
- **La vest** – către domeniul public, strada Ștefan Augustin Doinaș, clădirea propusă va fi retrasă cu minim 4,0 metri.

4.3.2 Accesuri

Parcela este accesibilă din strada Ștefan Augustin Doinaș, situată pe latura de vest a terenului. Se va amenaja un acces auto de maxim 6 metri lățime și un acces pietonal.

4.3.3 Spații verzi

Spațiul liber din interiorul parcelei va fi amenajat peisajer. Spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip vor fi încadrate în categoria spațiilor libere. În zona de retragere față de stradă se va amenaja grădina de față care va fi amenajată în proporție de minim 60% ca spațiu verde cu diferite plantații.

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa 260 mp, reprezentând 40% 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 202,4 metri pătrați, reprezentând 31,1 % 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 edilitară

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 unei centrale pe gaz, care va deservi întreg imobilul. Suplimentar se vor amplasa panouri foto-voltaice și panouri solare pentru a realiza o parte din necesarul de energie termică și electrică din surse regenerabile.

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. 39 din 13.01.2023, în scopul „Elaborare plan urbanistic de detaliu și documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire imobil de locuințe colective și amenajări exterioare”.

Clădire va avea Suprafața construită = 154 metri pătrați și Suprafața desfășurată = 585 metri pătrați.

Rezultă următorul bilanț teritorial, prezentat comparativ cu situația existentă:

	SUPRAFAȚĂ TEREN	EXISTENT		PROPUS		INDICI URBANISTICI
		MP	%	MP	%	
1.	Teren în proprietate	650,00	100 %	-	-	
2.	Suprafața construită	-	-	154	23,7 %	POT = 23,7 %
3.	Suprafața desfășurată	-	-	585	-	CUT = 0,9
4.	Alei auto și pietonale	-	-	202,4	31,1 %	
5.	Spații verzi pe sol natural	-	-	260	40 %	
6.	Teren cedat pentru extindere stradă	-	-	33,6	5,2 %	
	TOTAL	650,00	100 %	650,00	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 ocuparea terenurilor libere, dezvoltarea zonei studiate și diversificarea ofertei în sectorul de locuințe la nivelul municipiului.

5.2 Măsuri ce decurg în continuarea PUD

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 imobil de locuințe colective cu patru apartamente și amenajarea peisajeră a spațiului liber din interiorul proprietății. Terenul are accesul principal pietonal și auto din strada Ștefan Augustin Doinaș. Către stradă se cedează o porțiune de teren în suprafață de 33,6 mp care reprezintă 5,2% din suprafața terenului pentru regularizarea și extinderea străzii.

Având în vedere cele prezentate, considerăm că 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