

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE - SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI LOCUIRE LA ETAJE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI OPERATIUNI NOTARIALE

Amplasamentul obiectivului: Mun. Cluj-Napoca, str.Daniil P. Barceanu, nr.5, jud.Cluj

Proiectantul lucrării: **FORMATEKTURA SRL**
Jibou, str. Bailor, nr. 47, jud. Salaj
tel. 0727 769 060

Beneficiarul lucrării: **SC TI TRUST INVEST SA**
CUI: 9554085
Mun. Cluj Napoca, Str. Georges Clemenceau, nr.4,Jud. Cluj

SC DIACONTACT SRL
CUI: 17277287
Mun. Bistrita, Str. Ursului, Nr. 12-14, jud. Bistrita-Nasaud

-reprezentate prin Ruxandra Capusan
Mun. Cluj-Napoca, Str. Campului nr. 185

Simbol proiect: 62/2022

Faza de proiect: P.U.D.

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor, pentru lucrarea **ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTAȚIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCȚIUNI MIXTE - SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI LOCUIRE LA ETAJE, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE ȘANTIER ȘI OPERATIUNI NOTARIALE** – Str. Daniil P. Barceanu, nr.5, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj. Tema de proiectare presupune elaborare PUD – pentru reglementarea si construirea unui imobil mixt ce cuprinde spatiu comercial la parter si locuinte colective la etajele superioare

cu regim de înălțime P+5E+R, cu o structură urbană coerentă, rezultată în urma aplicării prevederilor reglementate prin PUG și de analiză a fondului construit existent în zonă.

2. INCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate

Surse documentare

Extras CF
PUG al Mun. Cluj-Napoca
CU nr. 1283 din 17.05.2022
Ridicare topografică
Studiu geotehnic

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform PUG al Mun. Cluj-Napoca amplasamentul se află în: **UTR RrM1: Parcelar riveran principalelor artere de trafic destinat restructurării. Zona mixtă cu regim de construire închis**

S parcelă: 270 mp (din acte), 264 mp (măsurată)

UTR conform PUG: **RrM1**

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.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

UTILIZĂRI INTERZISE

Activități/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat ;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale refolosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor; Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Constructii provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament;

Orice utilizări, altele decât cele admise sau admise cu conditionari;

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 50%

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

P.O.T. maxim = 70%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9 din RLU UTR RrM1 din PUG:

P.O.T. maxim = 80%

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,6.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

C.U.T. maxim = 3,2.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9 din RLU UTR RrM1 din PUG:

C.U.T. maxim = 4,0

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. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) 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 admis va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m;

(b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5+1R, (1-3S)+P+6;

(c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin P.U.Z. se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt.

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

3. SITUATIA EXISTENTA

Regim juridic

Terenul pentru care s-a întocmit documentația, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, este identificat prin **C.F. 305880** și NR. CAD. 305880 cu o suprafață de 270 mp. Conform C.F., proprietarul terenului este **SC TI TRUST INVEST SA** și **SC DIACONTACT SRL**, întabulare drept de proprietate.

Regim economic

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista o constructie, o locuinta unifamiliala cu regimul de inaltime P+ Pod , cu o suprafata construita de 81 mp si doua anexe cu regimul de inaltime P, cu o suprafata construita de 22 mp si respectiv 12 mp.

Regimul tehnic

Conform P.U.G. al Mun. Cluj-Napoca, terenul se află în *UTR RrM1– Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii-Zona mixta cu regim de construire inchis.*

Coeficientii urbanistici maximi reglementati prin PUG sunt:

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2.6

Regim maxim de inaltime: (1-3S)+P+5+1R

S teren din acte = 270 mp

S teren masurata = 264 mp

Sc existentă = 115 mp;

Scd existentă = 115 mp;

POT existent = 42.59 %

CUT existent =0.42

3.1 Accesibilitate la caile de comunicatie

Accesul pietonal și auto în incintă se realizează direct din drumul public, str. Daniil Barceanu – cu dublu sens. Latimea drumului este de 19.75 m cu carosabil de 12.00 m cu doua benzi pe sens de cate 3.00 m si trotuare de aproximativ 3.50 m pe ambele parti.

3.2 Suprafete de teren construite si vecinatati

La data întocmirii documentației pe terenul studiat cu suprafața de 270 mp există 3 cladiri (casa si 2 dependinte) cu regim de înălțime P, respectiv P+1. Acestea urmează a fi demolate în baza unei documentatii de demolare, elaborata dupa adoptarea HCL de PUD.

Suprafața construită existentă: 115 mp
Suprafața desfășurată existentă: 115 mp

Suprafața circulatii auto/pietonale existente: 33 mp
Suprafața spatiu verde existent: 122 mp

POT existent : 42.59%
CUT existent: 0.42
Regimul de înălțime existent: P, P+1

Vecinătăți:

- Nord: proprietate privata – Locuinta unifamiliala, topo. 9758
- Sud: Strada Daniil P. Barceanu, nr. cad. 333096
- Est: proprietate privata - Locuinta unifamiliala, topo 9769
- Vest: proprietate privata – Locuinta unifamiliala, topo 9767.

3.3 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor

Amplasamentul studiat se situeaza in intravilanul mun. Cluj-Napoca, in partea pericentral-nordica a localitatii, o zona cu o dezvoltare dinamica in ultimii ani, in proces de densificare, in care se constata o nevoie si o dorinta tot mai mare de a construi spatii de locuit de calitate, avand avantajul unei pozitionari bune in relatie cu reseaua de infrastructura in curs de dezvoltare.

Aspectul arhitectural al constructiilor vechi este unul degradat si neingrijit sau cu reparatii neomogene si neunitare.

Din punct de vedere functional zona este destinata in principal locuirii, fiind un mixaj eterogen intre imobile destinate locuirii individuale si colective cu volumetrii diferite.

3.4 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul apartine unitatii structurale Depresiunea Transilvaniei, mai exact zonei sudice a Podisului Somesan. Relieful are un caracter deluros, cu aspect de podis. Din punct de vedere al climei, mun. Cluj-Napoca se incadreaza in clima de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Adancimea de inghet este de 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.

3.5 Accidente de teren

Terenul are o geometrie poligonală neregulată, este relativ plat, fără diferențe mari de nivel. Nu există accidente ale terenului natural.

3.6 Parametrii seismici caracteristici zonei

Zonă seismică grad F caracterizată printr-o valoare a perioadei de colț de $T_c=0,7$ secunde.

3.7 Analiza fondului construit existent

Zona are un 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.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

(a) trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;

(b) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii 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;

(c) pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.

(d) degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;

(e) volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;

(f) degradarea spațiului public, parcare în exces;

(g) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;

(h) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

3.8 Echipare edilitara existenta

Zona de la strada Daniil P. Barceanu este echipată edilitar, cu rețele de canalizare, rețea de apă, rețea de energie electrică, rețea de gaz și telecomunicații. Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților clădirii propuse vor fi efectuate analize/studii ulterioare. În cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

4. REGLEMENTARI

4.01 Obiective noi solicitate prin tema de proiectare

Prin prezentul studiu se dorește reglementarea amplasamentului în vederea construirii unui imobil mixt ce cuprinde spațiu comercial la parter, locuințe colective la

nivelurile superioare si spatii verzi amenajate. Totodata constructiile existente pe amplasament se propun spre demolare.

Funcțiunea dorita – imobil mixt cu spatiu comercial si locuinte colective – nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia si contribuind prin amenajarile propuse la asigurarea unei zone rezidentiale de calitate.

Elaborarea PUD-ului este necesara datorita faptului ca parcela are o suprafata mai mica decat cea minim reglementata prin PUG, iar frontul este mai mic de 15m, avand ca scop final construirea imobilului mixt, avand regimul de inaltime P+5E+R.

4.02 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Funcțiunile propuse prin prezentul proiect sunt de comert pentru spatiile de la parter si locuinte colective pentru nivelurile superioare.

S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod, ca si pozitionare si orientare, accesibilitate, precum si ca si indicatori urbanistici.

Constructia se va executa unitar, cu respectarea prevederilor RLU RrM1.

Amplasarea cladirii pe parcela respecta distantele minime reglementate prin PUG:

- Amplasare fata de aliniamentul drumului existent – in aliniament fata de profilul stradal prevazut prin PUG. Pentru regularizarea profilului stradal s-a rezervat o suprafata de aproximativ 24 mp din suprafata parcelei initiale.

- Pentru limitele laterala se va respecta acoperirea calcanelor, fiind obligatorie dezvoltarea cladirilor intre limitele laterale ale parcelelor pe o adancime de maxim 18m de la aliniament.

- In cazul parcelelor cu adancimea mai mare de 20 m, cladirea se va dispune numai in interiorul fasiei de teren adiacente aliniamentului, avand adancimea egala cu 65% din cea a parcelei. Prin mobilarea propusa se respecta aceasta retragere, fara a se atinge maximul, imobilul propus fiind dezvoltat pe o adancime maxima de 12 m.

Regimul de inaltime propus este de P+5E+R.

Inaltimea la cornisa nu va depasi 18 m de la cota terenului amenajat, iar inaltimea totala maxima nu va depasi 22 m.

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei si vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.03 Capacitate, suprafata desfasurata

Sc maxima conf. PUG = 135 mp

Sc propusă = 115 mp

Scd maxima conf. PUG = 702 mp

Scd propusă = 680 mp

POT maxim conf. PUG= 50 %

POT propus = 42.59 %

CUT maxim conf. PUG = 2.6

CUT propus = 2.51

Regim de înălțime propus: **P+5E+R**

Prin mobilarea propusa se preconizeaza un realizarea unui spatiu comercial cu o suprafata utila de aproximativ 30 mp si un numar de 5 apartamente, respectiv un numar total de 7 locuri de parcare (dintre care 1 la sol și 6 în subteran).

4.04 Principii de compositie pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța față de construcțiile existente pe parcelă: nu este cazul.

Determinarea soluției de organizare arhitectural urbanistice

Criteriile principale de amplasare sunt:

- adaptarea la condițiile urbanistice a clădirilor propuse, cu respectarea suprafeței aferente largirii profilului stradal prevazut in PUG;
- integrarea construcției propuse în cadrul urban in curs de restructurare;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare: 7 locuri.

4.05 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Se propune construirea unui imobil cu funcțiuni mixte și amenajări exterioare.

4.06 Principii de interventie asupra constructiilor existente

Cele 3 corpuri existente se vor demola prin documentatia de demolare ce se va elabora dupa adoptarea HCL de avizare a prezentului PUD.

4.07 Modul de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Accesul pietonal si auto se va realiza din str. Daniil P. Barceanu, care contine cate doua benzi pe sens, cu carosabil de 12m latime (cate 3m/banda) si trotuare pe fiecare parte a strazii de aproximativ 3.9 m fiecare. In vederea posibilitatii ulterioare de dezvoltare a profilului stradal la un gabarit de 26 m – tip II.F s-a rezervat o suprafata de teren cu suprafata de aproximativ 24 mp.

Atunci cand se prevad functiuni diferite în interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte. Conform Anexa nr. 2 din PUG al Mun. Cluj-Napoca, pentru locuinte colective e necesara asigurarea unui numar de 1 loc de parcare/ apartament cu suprafata utila mai mica de 100 mp si 2 locuri/ apartament cu suprafata utila mai mare de 100 mp. In proiectul de fata se propune un spatiu comercial cu suprafata utila de 14.79 mp, un numar total de 4 apartamente cu 3 camere si suprafata utila de 71.40 mp/apartament si 1 apartament tip duplex cu 5 camere si suprafata utila 137.50 mp. Astfel, va rezulta un necesar de 7 locuri de parcare care se propun a fi dispuse la sol si subteran. Conform Anexa nr. 2 din PUG al Mun. Cluj-Napoca, trebuie asigurat depozitarea bicicletelor în spații închise și acoperite doar pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente. Imobilul studiat are doar 5 apartamente, deci nu este necesar realizarea unui astfel de spatiu pentru gararea bicicletelor. Pentru funcțiuni comerciale nu este necesar asigurarea parcărilor pentru biciclete.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse in subteran (conf. art. 9 din UTR RrM1, RLU Cluj-Napoca). Prin urmare, din cele 7 locuri de parcare: 1 loc va fi dispus direct pe sol in gangul auto, pentru

spatiul comercial, si 6 locuri pentru apartamente vor fi dispuse in curtea din spate, in subteran (6 locuri=85% din cele 7 locuri > 75%), suprapuse cu ajutorul a 2 elevatoare auto (3 pe un elevator, si 3 pe celalalt), montate la o distanta de min. 5 m fata de cladire.

Sistemul de parcare cu elevatoare va fi de tip independent, astfel incat fiecare masina poate intra sau iesi in mod independent fara a fi necesar mutarea altor masini . Locurile de parcare respecta dimensiunile nominale (lungime, inaltime, latime si greutate) din normativul NP 024-2022 – Normativ pentru proiectarea parcajelor art. 5.1 ($L \leq 4750$ mm, $l \leq 1800$ mm, $h \leq 1700$ mm), conform fiselor tehnice primite de la producator: fiecare loc de parcare permite cate un vehicul cu $L \leq 5000$ mm, $l \leq 1950$ mm, $h \leq 1700$ mm si greutate maxima de 2000 kg. Platforma exterioara a elevatoarelor va fi amenajata cu dale inierbate (din suprafata acesteia 50-70% va fi suprafata verde) sau alta solutie similara cu vegetatie.

Pentru intrarea/ iesirea in/din incinta a automobilelor, se va instala un sistem de semaforizare care va prioritiza intrarea in incinta. Atat instalatia de semaforizare, cat si elevatoarele auto vor fi functionale la receptie si pe toata durata de existenta a cladirii. Amenajarea noului acces auto se va realiza prin grija si cheltuiala beneficiarului, cu respectarea NP 051/2012.

Se propune realizarea acceselor auto, separat si fara a perturba cel pietonal, pentru accesul la parcajul din interiorul incintei. Platformele amenajate pentru accesele auto si pietonale, vor fi realizate din materiale de buna calitate, iar platforma exterioara a elevatoarelor va fi amenajata cu dale inierbate (din suprafata acesteia 50-70% va fi suprafata verde) sau alta solutie similara cu vegetatie. Parcela aferenta construirii va dispune de un acces auto, cu latimea de maxim 3 m.

Se vor amenaja trotuare de garda acolo unde este cazul, sub forma de dale.

4.08 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural existent

Spatiile neutilizate pentru constructii, terase, circulatii sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Prin intereventia propusa se asigura o suprafata verde amenajata pe solul natural minim 20% din suprafata totala a parcelei. Calculul spatiului verde pe sol natural se va raporta la suprafata terenului constructibil ($S_{\text{teren initial}} - S_{\text{teren rezervat profil stradal}} = 246 \text{ mp}$), $20\% \times 246 \text{ mp} = 49.20 \text{ mp}$. Această cerință este îndeplinită.

Terenul nu prezinta denivelari mari si nici nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiei la relief.

4.09 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10 Solutii pentru reabilitare ecologica si diminuarea poluarii

Centralele termice vor fi omologate conform legislației în vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoii menajere). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajere va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Activitatea propusa pentru amplasamentul studiat este de locuinte colectiva si, prin urmare, nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarierea deseurilor rezultate prin depozitarea lor in locuri special amenajate, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In vederea posibilitatii ulterioare de dezvoltare a profilului stradal la un gabarit de 26 m – tip II.F s-a rezervat o suprafata de teren cu suprafata de aproximativ 24 mp.

4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile neutilizate pentru constructii, terase, circulatii sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Prin intereventia propusa se asigură o suprafata verde amenajata pe solul natural minim 20% din suprafata totala a parcelei. Calculul spatiului verde pe sol natural se va raporta la suprafata terenului constructibil ($S_{\text{teren initial}} - S_{\text{teren rezervat profil stradal}} = 246 \text{ mp}$), $20\% \times 246 \text{ mp} = 49.20 \text{ mp}$. Această cerință este îndeplinită.

Platforma exterioara a elevatoarelor va fi amenajata cu dale inierbate (din suprafata acesteia 50-70% va fi suprafata verde) sau alta solutie similara cu vegetatie.

Se va gandi o amenajare peisajera si functionala a imobilului, fara impact major asupra fondului verde existent si cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute. In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

Se vor pastra arborii maturi existenti daca acestia sunt sanatosi si daca acestia nu afecteaza sau pun in pericol realizarea constructiilor.

Nefiind vorba de un spatiu verde amenajat sau sistematizat corespunzator, ci mai mult o vegetatie crescuta haotic nu se pune problema conservarii unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajari. Zona verde propusa, curatata, plantata si cu copaci toaletati va ridica nivelul calitativ al zonei. Aleile respectiv dalajele propuse fac accesibila zona catre populatie si introduc un spatiu nefolosit in circuitul verde al localitatii. Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetatie de inaltime mica medie si inalta.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

Conform PUG pe plansa de *Reglementari urbanistice*.

4.14 Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terenul are o geometrie poligonala neregulata, este relativ plat, fara diferente mari de nivel si nici nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiei la relief.

Pentru evacuarea apelor pluviale în PROIECTUL DE EXECUȚIE INSTALAȚII vor fi prevăzute soluții de canalizare a apelor pluviale și menajere.

4.15 Regimul de construire, coeficientul de utilizare a terenului

S teren din acte = 270 mp
S teren masurata = 264 mp

Sc existentă = 115 mp; **POT existent = 42.59 %**
 Scd existentă = 115 mp; **CUT existent = 0.42**

Sc maxima conf. PUG = 135 mp
Sc propusă = 115 mp

Scd maxima conf. PUG = 702 mp
Scd propusă = 680 mp

POT maxim conf. PUG= 50 %
POT propus = 42.59%

CUT maxim conf. PUG = 2.6
CUT propus = 2.51

Regim de înălțime propus: **P+5+R**
 Înălțime propusă cornișă: **18 m**
 Înălțime propusă atic: **22 m**

Bilant teritorial

	mp	%
Suprafața totala teren (din acte)	270.00	
Suprafața rezervata regularizare strada Daniil P. Barceanu	24.00	
Steren constructibil după dezmembrare	246	100
Suprafata construita propusa (proiecția la sol)	115	46.75
Suprafata amenajari (circulatii pietonale/ auto/parcari)	81.80	33.25
Suprafata spatiu verde	49.20	20.00

Suprafata spatiului verde este raportata la suprafata terenului fara portiunea rezervata pentru regularizarea profilului stradal de 24 mp ($270 - 24 = 246 \text{ mp} \Rightarrow 49.20 \text{ mp} = 20\%$)

4.15 Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza in baza avizului de la compania locala de apa, din reseaua existenta.

Pentru alimentarea cu apa a investitiei se va realiza un bransament la conducta stradala existenta la strada Daniil P. Barceanu.

Apa calda menajera se va prepara in regim instantaneu cu ajutorul centralelor murale cu tiraj fortat.

Canalizare

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilului beneficiarului s-a prevazut racordul si bransarea la conducta publica de canalizare menajera din Str. Daniil P. Barceanu, prin intermediul caminelor de vizitare.

Se va asigura preluarea gravitationala a apelor uzate menajere aferente imobilului propus si deversarea lor in canalizare.

Alimentare cu energie electrica

Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalațiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de acestea. În zonă există rețea electrică de distribuție de joasa tensiune-trifazată.

Alimentare cu caldura

In zona amplasamentului studiat exista retele de distributie a incalzirii. Asigurarea energiei termice, pentru incalzirea obiectivului se va face prin intermediul centralelor termice proprii pe gaz sau energie electrica.

Alimentarea cu gaze naturale

Amplasamentul studiat se va racorda la reseaua de gaz a localitatii care va deservi obiectivul din partea sa estica.

Gospodarie comunala

Se va evita depozitarea deseurilor pe caile de comunicatii, trotuare, carosabil, zone verzi, in incinta ghenelor de gunoi si in containere pentru deseuri menajere. Deseurile se vor depozita in saci sau in containere inchiriate, conform ofertei prestatorului.

Se va asigura paratragnet conform normativelor în vigoare.

5. CONCLUZII

Conform PUG al Mun. Cluj-Napoca terenul se gaseste incadrat in **UTR RrM1: Parcelar riveran principalelor artere de trafic destinat restructurarii. Zona mixta cu regim de construire inchis.**

Obiectivul propus prin prezenta documentatie va respecta intocmai reglementarile propuse prin PUG si demostreaza posibilitatea de mobilare prin prezentul PUD.

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, în scopul îmbunătățirii acestora este necesară planificarea zonei studiate astfel încât funcțiunea propusă să aducă valoare și calitate suplimentară contextului viitor.

Asadar, realizarea ansamblului rezidențial - propus prin acest proiect va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zona, deoarece prin realizarea investiției se va diversifica volumetria zonei și se va investi în construcția de noi locuințe.

Informarea și consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectând **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Aprecieri ale elaboratorului PUD, asupra propunerilor avansate, eventuale restricții.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUD considerăm că nu este necesară adâncirea studiilor urbanistice pentru această parcelă, derogarea minoră privind nerespectarea cumulativă a suprafeței minime și a frontului minim impuse prin PUG privind condițiile minime de construibilitate, făcând construibila parcela studiată.

Întocmit,

arh. Bianca Sbiera

Coordonator R.U.R,

arh. Alexandru Greceniuc