

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE
TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE**

AMPLASAMENT:

**Str. Bucuresti nr. 75-77, Mun. Cluj - Napoca, județul Cluj
C.F. nr. 340647**

BENEFICIAR:

**HASSOUN CORINA – ADRIANA
HASSOUN JAMAL**

sat Floresti (Com.Floresti), str. Tineretului, nr. 3, județul 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. 82/7/2021

Borderou:Piese Scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Date de identificare ale solicitantului: CUI/ CI
- Certificat de urbanism – Extrase C.F.
- Memoriu de prezentare P.U.D.

Piese desenate – P.U.D.:

01. PLAN DE INCADRARE IN ZONĂ	
02. PLAN DE INCADRARE IN PUG	
03. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT	sc. 1: 100
04. PLAN DE REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1: 100
05. PLAN REȚELE EDILITARE	sc. 1: 100
06. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR	sc. 1: 100
07. SECȚIUNI PRIN TEREN	sc. 1: 200
08. STUDIU DE INSORIRE\	
09. PLAN PARTER	sc. 1: 100
10. PLAN SUBSOL 1	sc. 1: 100
11. PLAN SUBSOL 2	sc. 1: 100
12. PLANSA DE INFORMARE POLULAȚIE	sc. 1: 100
13. ILUSTRĂRI URBANISTICE 1	
14. ILUSTRĂRI URBANISTICE 2	
15. ILUSTRĂRI URBANISTICE 3	
16. ILUSTRĂRI URBANISTICE 4	

MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

1. INTRODUCERE:

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE**

Adresa obiectiv: **Str. Bucuresti nr. 75-77, Mun. Cluj - Napoca, județul Cluj
C.F. nr. 340647**

Beneficiar: **HASSOUN JAMAL SI HASSOUN CORINA - ADRIANA**
sat Floresti (Com.Floresti), str. Tineretului, nr. 3, județul 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: **septembrie 2023**

Proiect: **149/11/2023 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**

1.2. Obiectul P.U.D.:

1.2.1. Solicitări ale temei-program:

Obiectul documentației îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a unui imobil cu funcțiuni mixte de locuire și servicii, cu regim de înălțime **2S+P+5E+1ER**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului urbanistic existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare. Amplasamentul studiat este situat în UTR=RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic destinate restructurării. – Zona mixta cu regim de construire inchis.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 3886 din 15.10.2020 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 față de limitele parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **529,00 mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, certificatul de urbanism nr. 3886 din 15.10.2020, în scopul:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE

Terenul studiat se află pe strada Bucuresti la nr. 75-77, delimitat după cum urmează:

- Nord : proprietăți private
- Sud : domeniu public, str. Bucuresti
- Est : proprietăți private, imobil funcțiuni mixte comerț și servicii
- Vest : proprietăți private, imobil de tip turism în regim hotelier

1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al municipiului pentru zona studiată:

Conform posibilităților date de necesitatea de modelare a spațiilor construite existente, precum și cerințele și nevoile obiective directe indicate de evoluția dezvoltării orașului și a traficului din județul Cluj, se propune un imobil cu funcțiuni mixte, cu spații de locuire de tip locuințe colective, împreună cu un spațiu dedicat serviciilor și un spațiu comercial. Această propunere este un deziderat al adaptabilității la noul spațiu urban definit de caracterul zonei poziționate strategic de-a lungul unui culoar important de circulație și de interes la nivelul orașului.

1.3. Surse documentare:

Documentația P.U.D. a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism "Plan Urbanistic General 2014" faza aprobată cu HCL nr. 493/2014 și HCL nr.579/2018.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, pe strada București, nr. 75-77, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și este identificat prin :

C.F. nr. 340647, nr. cad. 340647, S = 529,00 mp (masurata), conform *planului de încadrare în zonă și planului de situație*.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, perimetrul studiat se înscrie în **UTR=RrM1** – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării. - Zonă mixtă cu regim de construire închis.

Vecinătăți:

- Nord : proprietăți private
- Sud : domeniu public, str. Bucuresti
- Est : proprietăți private, imobil funcțiuni mixte comerț și servicii
- Vest : proprietăți private, imobil de tip turism în regim hotelier

2.1. Evoluția zonei:

Zona studiată are un caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factura 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.

În ceea ce privește infrastructura urbană, strada de acces este asfaltată și are o lățime carosabilă de aprox. 17,50m (dublă sens – două benzi pe sens), având totodată o zonă cu parcare pe marginea drumului care reduce exploatarea carosabilului la o bandă funcțională pe sens.

Zona este echipată edilitar complet.

2.3. Elemente ale cadrului natural:

2.3.1. Relieful:

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul aparține unității structurale Depresiunea Transilvaniei, având în fundament șisturi cristaline metamorfice și depozite sedimentare până în Cretacicul superior (Senonian), care suportă succesiunea stratigrafică a depresiunii propriu-zise, în cadrul căreia se delimitează depozite de vârstă paleogenă, de facies continental-lacustru, și neogenă, de facies normal sau salmastru.

Au fost identificate următoarele categorii granulometrice: nisip cu pietris, pietris cu nisip. **La data efectuării lucrărilor de prospectare nu s-au pus în evidență fenomene dinamice active.**

2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Apa a fost interceptata în cadrul lucrarilor de foraj la adancimea de 6,00 m.

2.3.3. Clima:

Climatul de tip continental moderat al zonei impune, conform STAS 6054/77, coborârea tălpii fundației sub adâncimea maximă de îngheț. Pentru amplasamentul studiat aceasta este de ~0.80 –0.90 m.

2.4. Circulația:

Circulația auto din zonă se desfășoară pe strada Bucuresti (strada cu dublu sens, cu doua benzi pe sens, pe directia E-V), o stradă care odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban a devenit culoar important de circulatie, dar si de interes, fiind destinata restructurarii conform PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 si HCL nr.579/2018.

2.5. Ocuparea terenurilor:

2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire individuală și semicolectivă;
- activitati administrative,
- activitati culturale si de invatamant
- activitati de sanatate
- activitati de turism
- activitati de tip comercial

Conform PUG aprobat cu HCL nr. 493/2014 si HCL nr.579/2018:

Spre spatiile publice, spatiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes pentru public.

Terenul studiat este mobilat cu doua corpuri de cladire conform extrasului de carte funciara, acestea fiind propuse spre demolare.

340647 – C1 – Locuinta unifamiliala in regim de intaltime S+P, suprafata construita la sol de 183 mp. Constructia este din caramida pe fundatii din beton, acoperita cu tigla, compusa din: 2 camere, bucatarie, camara de alimente si garaj auto, conform C.F. 340647.

340647 – C2 - Locuinta unifamiliala in regim de intaltime S+P+1E, suprafata construita la sol de 177 mp. Constructia este cu extindere, fiind din caramida pe fundatie din beton, acoperiat cu tigle. La subsol este compusa din: coridor, casa scarii; la parter garaj auto, sala de vanzare, 2 birouri, baie, WC, oficiu, hol coridor, casa scarii; la etaj sunt 2 camere, bucatarie, camara, baie si balcon, conform C.F. 340647.

2.5.2. Relaționări între funcțiuni:

Zona studiată se situează într-o zonă rezidențială de tip periferic, dezvoltată pe un parcelar cu clădiri de factura modestă, situate în lungul unei străzi care cu dezvoltarea orașului și a traficului urban a devenit un culoar important de circulație, dar și de interes.

Structura functionala mixta include locuire colectiva, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, 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.

Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 18m de la nivelul trotuarului. O variatie de 0,50m este admisibila. In plus se vor aplica cumulativ urmatoarele criterii:

Pentru cladirile comune inaltimea maxima admisa la cornisa nu va depasi 22m, iar inaltimea totala (maxima) nu va depasi 25m, respectiv un regim de inaltime (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere fata de planul fatadei de minimum 1,80m.

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 variaza intre 50% si 70%.

2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

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 sau cele care nu se încadrează în prevederile prezentului Regulament (destinate restructurării).

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.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi realizate 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. In 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.

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.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea 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.

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

La nivelul zonei, funcțiunea specifica este de mixed use, predominantă fiind locuirea colectiva, incluzand 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.

Utilizari admise cu conditionari:

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.

2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 20% în cazul P.O.T. max = 50% și minimum 15% în cazul P.O.T. 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.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

2.5.7. Principalele disfuncționalități:

Spatiile din urbane specifice zonei au un caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care odata cu dezvoltarea orasului 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)aparitia 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.

2.6.Echiparea edilitară:

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare edilitara completă, conform planșei *U.04-PLAN REȚELE EDILITARE* și avizelor de amplasament.

Viitoarea construcție se va racorda la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare. Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.

2.7. Probleme de mediu:

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Conform avizului APM Cluj, pe amplasament nu au fost relevate probleme particulare de mediu.

2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit

In zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore, conform studiului geotehnic Nr. 078 / 2021.

2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

2.7.4. Cutremure de pământ:

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică, conform studiului geotehnic Nr. 078 / 2021

In conformitate cu anexa nr. 1, zona studiata se incadreaza in zona cu Intensitatea seismica pe scara MSK este cu o perioada de revenire de cca. 100 ani. (conf.SR 11100/1-92)

2.7.5. Gradul de seismicitate:

În conformitate cu reglementările tehnice „**Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri**” indicativ **P100-1/2013**, zona de accelerației

terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are: - coeficientul **ag** egal cu **0.10 g**;

2.7.6. Inundații:

Zona studiată are o declivitate generală mică, nu sunt riscuri de inundații .

2.7.7. Alunecări de teren:

Nu este cazul.

2.7.8. Zone protejate:

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

2.8. Opțiuni ale populației:

Pentru prezentul P.U.D. s-a efectuat procesul de informare și 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. 115/01.08.2018.

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 Mun. Cluj-Napoca la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

- etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUD (data afișării pe site-ul instituției):

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUD: prin afișarea pe pagina de internet la adresa <https://www.primariaclujnapoca.ro> , prin afișarea la sediul primăriei de cartier, anunț în presa locală, trimiteri poștale;

3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

- etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

- etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:

2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa <https://www.primariaclujnapoca.ro> , prin afișarea la sediul primăriei și prin afișarea la sediul central;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria Municipiului Cluj-Napoca, str. Moșilor nr.3, 400001

- 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, poziționată în est față de nucleul central al orașului este definită de strada București, o arteră cu importanță ridicată la nivel de așezare, vizată pentru restructurarea. Accesul pe parcelă se face de pe strada București.
- Specificul de dezvoltare a zonei se încadrează în RrM1 – parcelar relevant principalelor artere de trafic, destinat restructurării – zonă mixtă cu regim de construcție închis, conform H.C.L. 493/2014 și H.C.L. 579/2018.
- De-a lungul străzii București, pe ambele laturi ale drumului se regăsesc parcuri auto.
- În proximitatea terenului studiat se regăsește Parcul Farmec, un spațiu verde urban de tip parc, amenajat cu mobilier urban și spații de relaxare.
- Adiacent Parcului Farmec se află Parcul Sportiv Farmec, unde se regăsesc zone de recreație sportive.
- Zona dispune de un lăcaș de cult – Biserica Întâmpinarea Domnului.
- Poziționat la nord față de parcela studiată este bratul Canalului Morii.
- La nivelul zonei urbane a orașului, poziționat spre vest la o distanță aproximativ 900m față de parcela studiată este poziționat Parcul Feroviarilor, spațiu verde amenajat dezvoltat adiacent Somesului Mic.
- Imobilul propus se va conforma noului regulament de urbanism, astfel parterul spre spațiu public va avea în mod obligatoriu o funcțiune de interes pentru public de tip comercial.

b. Volumetric:

- Zona studiată se situează într-o zonă cu un caracter de tip “mixed use”, cu regim de construcție închis, prezentând spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă.
- Zona se află într-un proces de tranziție de la caracterul rezidențial periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, cu regimuri de înălțime reduse (S)+P, spre un caracter subcentral, cu funcțiuni mixte și regim mediu de înălțime, organizare pe principiul cvartalului, cu fronturi închise și tipologii de tip compact ;
- Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:
- Pentru clădirile comune înălțimea maximă admisă la cornișă nu va depăși 22m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25m, respectiv un regim de înălțime (1-3S)+P+5+1R. Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fatadei de minimum 1,80m.
- Conform HCL nr.493/2014 și HCL 579/2018 emis de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, organizarea urbană dispusă pe principiul cvartalului cu fronturi

- inchise defineste structurarea cladirilor propuse prin dispunerea in aliniament, cu regim de inaltime (1-3S)+P+5E+1R), cu tipologii de tip compact (L,U,C,O,etc.)
- se considera oportuna dezvoltarea cladirii studiate intr-o maniera asemanatoare din punct de vedere volumetric si al finisajelor specifice locului, respectand prevederile restructurarii propuse. Astfel, se doreste conformarea spatiala specifica fondului construit inchis in aliniament, positionand volumul in limita de proprietate din spre strada Bucuresti cu respectarea noii servituti de realiniere, conform obiectivelor generate de utilitate publica si a celorlalte restrictii, asa cum sunt ele evidentiata in plansele planului urbanistic de detaliu propus, respectiv in P.U.G. – plansa 3.2 “Reglementari Urbanistice – Unitati Teritoriale de Referinta” si in R.L.U. – Cap.2 – Terenuri si Zone cu Regim Special si Cap.3 – Conditii Generale Privitoare la Constructii.
 - Dezvoltarea functionala a volumetriei propuse se va conforma cu regulamentul de urbanism, astfel locuirea va fi positionata la nivelurile superioare ale cladirii, iar la nivelul parterului si partial la etajul 1 vor fi positionate spatii destinate serviciilor publice, respectiv comerului.
 - Se propune asigurarea necesarului de parcaje la nivelul subsolului dezvoltat pe doua niveluri, respectiv la parter. Astfel doua parcuri vor fi positionate suprateran, iar restul de unsprezece vor fi positionate subteran, conform pieselor desenate atasate documentatiei propuse.
 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.
 - Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.
 - Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.
 - Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulată, maximum o treime din lungimea frontului clădirii. Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).
 - Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional. Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.
 - Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

c. Circulații:

- Zona beneficiaza de o artera importanta din punctul de vedere al accesibilitatii la nivelul orasului. Strada Bucuresti, devenita culoar important de circulatie si de interes odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.
- Se vor prevedea accese pietonale si carosabile de acces la garaj, conform normelor. Astfel se propune dezvoltarea unui singur gang de acces cu latimea minima de 5,5m, conform avizului de siguranta circulatiei. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire eliberate de administratorul acestora.
- Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 a regulamentului de urbanism. Propunerea unui imobil cu functiuni mixte va avea in vedere necesarul de parcaje prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

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 functiuni mixte de locuire, servicii publice si locuri de parcare, care va functiona ca intreg respectand normele si prevederile in vigoare dezvoltate in zona studiata.

Organizare urbană pe principiul cvartalului, cu fronturi închise;

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 parcelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

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);

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.

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;

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

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);

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.

Se va asigura necesarul de spatiu verde pe sol natural de minim 20%.

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea unui spațiu verde. Spațiul verde care va deservi ansamblul va avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și va genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

3.4. Modernizarea circulației:

Suprafata aferenta servitutii de utilitate publica se va rezerva pentru largirea strazii Bucuresti.

3.5. Obiective de utilitate publică:

Se propune conformarea pozitionarii volumetriei pe parcela astfel incat sa fie respectata retragerea fata de limita de proprietate prin oferirea unei servituti de utilitate publica definite prin restructurarea zonei studiate (RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinate restructurarii – zona mixta cu regim de construire inchis), conform planșelor desenate elaborate prin prezenta documentatie.

3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:

Se propune mobilarea amplasamentului studiat cu un imobil cu functiuni mixte cu un regim de inaltime (2S+P+5E+1R), a carui diagrama functionala pe verticala se va dezvolta astfel:

- (S1, S2) dispune de spatii tehnice si locuri de parcare
- (P) dispune de 13 locuri de parcare pentru biciclete, 2 locuri de parcare, lift auto si spatiu comercial si punct gospodaresc ingropat.
- (E1) dispune de spatii destinate locuirii de tip colectiv si spatiu pentru servicii.
- (E2,E3,E4,E5,E6 – etaj retras) dispun de spatii destinate locuirii de tip colectiv.

Se vor respecta prevederile impuse de P.U.G. cu privire la conformarea volumetriei in relatie cu contextual si aspectul exterior al acesteia.

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

Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:

- realizarea unui imobil omogen din punct de vedere volumetric, cu regim de înălțime 2S+P+5E+1R, care să aduca atribute-repere noi în viitoarea configurație urbanistică a așezării 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 URBANISTICI:

- **UTR RrM1 – Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltate 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, conform H.C.L. 493/2014 și H.C.L. 579/2018**
Gradul de ocupare al zonei studiate variază între:
Pentru parcelele comune:
P.O.T. maxim = 50%.
Pentru nivelele cu destinație de locuire A.C. maximă = 40% x St
(suprafața terenului).
C.U.T. maxim = 2,60
H max cornișă = 18,50 m
H maxim propus = 22,00 m
Ultimul nivel admis va avea o retragere față de planul fatadei de minimum 1,80m.

BILANT TERITORIAL:

Bilanț teritorial existent:

	mp	%
ARIE TEREN	529,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	360,00	68,05
PLATFORME AUTO ȘI PIETONALE/ SPAȚII LIBERE	0,00	0,00
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	0,00	0,00

Suprafața teren initial CF Nr. 340647 = 529,00 mp

Sconstruita existentă = 360,00 mp

Sdesfășurată existentă = 460,00 mp

Sconstruita existentă -C1 = 183,00 mp

Sconstruita existentă -C2 = 177,00 mp

P.O.T. existent = 68,05%
C.U.T. existent = 0,87
Regim de inaltime existent P+1

Bilanț teritorial propus:

	mp	%
ARIE TEREN INIȚIAL	529,00	100,00
ARIE REZERVATA PENTRU LARGIRE STRADA	127,44	24,09
ARIE CONSTRUITA (P)	156,18	29,52
PLATFORME PIETONALE	40,65	7,68
PLATFORME AUTO	94,01	17,77
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	110,72	20,93

Sconstruita propusa (estimat faza PUD) = 258,87 mp (POT)
Sdesfasurata supraterana propusa (excl. subsol) = 1309,11 mp
Sdesfasurata propusa (incl. subsol) = 1849,29 mp (CUT)

P.O.T. propus = 48,93 % (258,87mp - Sconstruita / 529,00mp Steren)x100

-estimat faza PUD (max. 50%)

P.O.T. propus locuire = 38,20 % (202,10mp - Sconstruita / 529,00mp Steren)x100

-estimat faza PUD (max. 40%)

C.U.T. propus = 2,47 (1309,11mp - Sdesfasurata supraterana / 529,00mp Steren)

-estimat faza PUD (max. 2.60)

mobil cu funcțiuni mixte:

- comerț - $S_U=63,13\text{mp}$ (estimat la faza PUD)

- servicii fără acces public - $S_U=74,45\text{mp}$ (estimat la faza PUD)

- locuințe colective - 10 apartamente < 100mp, 1 apartament > 100mp (estimat la faza PUD)

Regim de inaltime propus : **2S+P+5E+1R**

Hmax propus = 22 m

Hmax cornisa = 18,50 m

Număr parcaje propuse:

- Nr. locuri de parcare propuse: 13 (2 - la parter, 11 - la subsol)
-comerț: 2 locuri de parcare
-servicii fără acces public: 1 loc de parcare
-locuire: 10 locuri de parcare

3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Zona este echipata edilitar complet.

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

3.8. Consecințe economice și sociale:

Conform propunerii P.U.D.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic și estetic;
- creșterea calitatii și a numărului de spații de locuit
- creșterea calitatii și a numărului de spații pentru servicii publice
- 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:**
Nu este cazul.

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.

Intocmit,

arh. stag. Mark Alexandru CÎMPIAN.
arh. Mihai SCHMIDT
Membru O.A.R. - T.N.A. 8185

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

Cluj-Napoca, septembrie 2023



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

p: