

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE CORP C1,  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA  
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE  
IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI  
INFORMARE**

AMPLASAMENT:

**STR. PARIS, NR. 71  
MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, JUDEȚUL CLUJ  
CF. Nr. 353354**

INIȚIATOR:

**RRI DESIGN POP SRL**  
str. Viilor, nr.27A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR:

**RRI DESIGN POP SRL**  
str. Viilor, nr.27A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

**S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.**  
Str. Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.  
Tel. 0746-209942

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

PROIECT NR. 91/16/2021

**Borderou:**Piese Scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Date de identificare ale solicitantului: CUI/ CI
- Certificat de urbanism
- Extrase C.F.
- Avize si acorduri
  - Mediu
  - D.S.P.
  - C.F.O. Integrator
  - Siguranta circulatiei
  - I.P.J. Rutiera
  - Delgaz
  - D.E.E.R.
  - Supercom
  - Orange
  - Transport urban
  - Apa-canal
- Memoriu de prezentare P.U.D.

Piese desenate – P.U.D.:

<b>01. PLAN DE INCADRARE IN PUG ȘI ZONĂ</b>	sc. 1: 5000
<b>02. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT</b>	sc. 1: 200
<b>03. PLAN DE REGLAMENTĂRI URBANISTICE</b>	sc. 1: 200
<b>04. PLAN REȚELE EDILITARE</b>	sc. 1: 200
<b>05. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	sc. 1: 200
<b>06. PLAN MIȘCAREA PARCELELOR</b>	sc. 1: 200
<b>07. PLAN SUBSOL</b>	sc. 1: 200
<b>08. PLAN PARTER</b>	sc. 1: 200
<b>09. SECȚIUNI PRIN TEREN</b>	sc. 1: 200
<b>10. POSIBILITATI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</b>	sc. 1: 200
<b>11. STUDIU DE INSORIRE</b>	sc. 1: 1000
<b>12. PLANSA DE INFORMARE POPULATIE</b>	sc. 1: 200
<b>13. ILUSTRĂRI URBANISTICE</b>	-

## MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

### 1. INTRODUCERE:

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

Denumirea lucrării:	<b>ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE CORP C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI INFORMARE</b>
Adresa obiectiv:	<b>str. Paris, nr. 71, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj</b> CF. Nr. 353354
Beneficiar:	<b>RRI DESIGN POP SRL</b> str. Viilor, nr.27A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Inițiator:	<b>RRI DESIGN POP SRL</b> str. Viilor, nr.27A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	<b>S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.</b> Str. Alexandru Odobescu, nr. 3A, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj. Tel. 0746-209942
Data elaborării:	<b>Decembrie 2023</b>
Proiect:	91/16/2021 - S.C. ATELIER SCHMIDT S.R.L.

## **1.2. Obiectul P.U.D.:**

### **1.2.1. Solicitări ale temei-program:**

Obiectul documentației îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a unui imobil cu funcțiuni mixte, cu regim de înălțime **S+P+5E+Er**, dispunerea imobilului în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare. Amplasamentul studiat este situat în UTR=RrM1.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 2414 din 18.10.2023 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) si prin care se vor stabili reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **1272,00 mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca certificatul de urbanism nr. 5065 din 18.10.2023, în scopul:

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU DESFIINTARE CORP C1, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN SI INFORMARE.**

Terenul studiat se află pe strada Paris la nr. 71, delimitat după cum urmează:

- Nord : proprietăți private, locuințe
- Sud : proprietăți private, imobil comerț
- Est : domeniu public, strada Paris
- Vest : proprietăți private, locuințe

Obiectivul propus a fi construit se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în RLU Cluj-Napoca, respectiv spații urbane cu funcțiuni mixte, de tip subcentral.

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată:**

Conform posibilităților date de necesarul de spații construibile, a presiunii asupra terenurilor, a conformismului și incidenței asupra mediului și vecinătăților precum și cerințele și nevoile obiective directe indicate de evoluția dezvoltării municipiului Cluj-Napoca se propune un imobil cu o densitate mai mare de locuire și spații comerciale la parter, acesta fiind un suport important al extinderilor în interiorul orasului.

## **1.3. Surse documentare:**

Documentația P.U.D. a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism „Actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG aprobată cu HCL nr. 493/22.12.2014, HCL nr. 118/1.04.2015, HCL nr.737/18.107.2017 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG.

## 2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII:

### 2.1. Încadrarea în localitate:

Terenul se situează în intravilanul mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, accesibil din strada Paris (pe latura estică a parcelei studiate).

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

Vecinătăți:

- Nord : proprietăți private, locuințe
- Sud : proprietăți private, imobil comerț
- Est : domeniu public, strada Paris
- Vest : proprietăți private, locuințe

### 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 strazi care, odată cu dezvoltarea orasului 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. 7,80m (cu sens dublu), pentru aceasta fiind prevăzut, prin P.U.G., un profil de 16m.

Zona este echipată edilitar complet.

### 2.3. Elemente ale cadrului natural:

#### 2.3.1. Relieful:

Municipiul Cluj-Napoca este situat în culoarul râului Someșul Mic, în zona de contact a Munților Apuseni cu Depresiunea Transilvaniei. Aspectul general al reliefului este acela de coline joase, altitudinea maximă atinsă în împrejurimile municipiului fiind de 832m altitudine în Vf. Peana, aparținând Dealului Feleacu. Către Est altitudinile scad suprapunându-se peste valea largă a Someșului Mic și a primelor terase bine individualizate. Media altitudinală în Municipiul Cluj-Napoca este de 360m.

Amplasamentul studiat se află pe un platou relativ plat, cu o diferență mică de nivel.

#### 2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Rețeaua hidrografică din municipiul Cluj-Napoca este dominată de râul Someșul Mic care străbate teritoriul administrativ al Clujului de la vest spre est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub formă de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații, cu debit variabil.

#### 2.3.3. Clima:

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarna) și nord-vest (vara). Calmul prezintă o frecvență indicată, mai ales toamna, vara și iarna.

### 2.4. Circulația:

Circulația auto din zonă se desfășoară pe strada Paris (strada cu dublu sens, pe direcția NE-SV), care reprezintă o stradă de interes local. Aceasta este preluată de strada strada Mărășești (N) și de strada București (S), care este o considerată o arteră principală de trafic.

Transportul în comun se realizează atât pe strada Paris, cât și pe strada Bucuresti prin intermediul autobuzelor și troleelor aparținând Companiei de Transport Public Cluj-Napoca.

## **2.5. Ocuparea terenurilor:**

### **2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată:**

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire colectivă;
- locuire individuală și semicolectivă;
- comerț
- activități de tip terțiar (amplasate în clădiri sau părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire)

Terenul studiat este în prezent mobilat cu o casă cu regim de înălțime parter, o magazie și dependințe, propuse spre demolare.

### **2.5.2. Relaționări între funcțiuni:**

Zona studiată se situează într-o zonă rezidențială de tip periferic propusă spre restructurare, de la imobile de locuit P, P+E la imobile mixte cu regim de înălțime P+5E+Er.

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 variază între 40,00% și 95,00%.

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

Fondul construit învecinat, încă nerestructurat, este de factura modestă, construcțiile sunt de dimensiuni reduse și prezintă semne de degradare.

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

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este locuirea individuală, dar este prezentă și locuirea colectivă sau semicolectivă, precum și funcțiuni complementare: servicii, comerț, etc.

### **2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:**

În vecinătatea parcelei, la capătul vestic al străzii Mărășești, se află Parcul Feroviarilor.

### **2.5.7. Principalele disfuncționalități:**

Următoarele disfuncționalități sunt generate de creșterea atractivității zonei pentru o gamă mai largă de activități necompatibile:

- trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate
- mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădiri/ 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
- pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru activități (parcare, depozitare etc)
- degradarea calității locuirii și diminuarea prezentei acestora
- volum mare de transport de marfuri pentru aprovizionare și desfacere

- degradarea spațiului public, parcare în exces
- adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural neadekvate altor funcțiuni
- apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determina o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

### **2.6.Echiparea edilitară:**

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare edilitară completă, conform planșei A.07-Reglementari echipare edilitară și avizelor de amplasament.

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

### **2.7. Probleme de mediu:**

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

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

#### **2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit**

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

#### **2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

#### **2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată 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.

#### **2.7.5. Gradul de seismicitate:**

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

#### **2.7.6. Inundații:**

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

#### **2.7.7. Alunecări de teren:**

Nu este cazul.

### 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 dezbateri publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de situație și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei 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 **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 **www.primariaclujnapoca.ro**, prin afișarea la sediul primăriei de cartier, prin afișarea la sediul central;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria municipiului Cluj-Napoca, Calea Moșilor nr. 3, Sala de sticlă.

• 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:

- cartierul Marasti, fiind dezvoltat în mare parte pe o structură urbană carteziană mobilată cu funcțiuni preponderent rezidențiale și în lipsa unei strategii urbanistice directe care să conțină criteriile de zonificare și ierarhizare spațial-funcționale, a mixării funcțiilor incompatibile, a disproporțiilor între zonele preponderent rezidențiale și cele de dotări, are o configurare neuniformă, axându-se pe fructificarea marilor artere de circulație și izolarea funcțiunii de locuire în interiorul cvartalelor.



- Strada Paris reprezintă o stradă rezidențială atractivă prin proximitatea Parcului Feroviarilor, a raului Someș, dar și a zonei de centru, cu un potențial semnificativ în ceea ce privește calitatea locuirii având în vedere procesul de restructurare a zonei.

b. Volumetric:

- zona se afla într-un proces de tranziție de la caracterul rezidențial periferic, dezvoltat pe un parțelar 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 ;
- organizare urbană cu fronturi închise, clădiri dispuse în aliniament
- tipologii de tip compact

Se consideră oportună introducerea unui imobil S+P+5E+Er având regim de înălțime conform reglementărilor din PUG ( $H_{\text{cornisa}}=18,50\text{m}$ , \*  $H_{\text{max cornisa}}=18,00\text{m}$  - se permit abateri 0,50m), conformare tip "L" a clădirii.

c. Circulații:

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale și al transportului în comun.

### **3.2. Prevederi ale P.U.G:**

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va fi mobilată cu un imobil mixt, cu funcțiuni de comerț la parter și locuire la etajele superioare.

Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestui imobil.

### **3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Cadrul natural permite inserția imobilului fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.D. la autorizarea construcției.

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservei ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

### **3.4. Modernizarea circulației:**

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, în zonă este prăzută modernizarea străzii Paris, prin aplicarea unui profil de 16m.

### **3.5. Obiective de utilitate publică:**

Parcela este parțial grevată de servitutea de utilitate publică.

### **3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:**

Se propune mobilarea amplasamentului studiat cu un imobil mixt, cu o dispunere în "L", cu funcțiuni de comerț la parter și locuire la etajele superioare, pentru a răspunde tendinței de dezvoltare a zonei prevăzute în PUG, și alegerea unui regim de înălțime adecvat caracterului urmărit prin PUG, și anume S+P+5E+Er.

Din punct de vedere estetic, se recomandă o arhitectură de factură modernă care va exprima caracterul programului (funcțiune mixtă, cu locuire la nivelurile superioare), cu o volumetrie conformată tipologiilor specifice construcției 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 **S+P+5E+Er**, care să aduca atribute-repere noi in viitoarea configurație urbanistică a cartierului și creșterea valorii spațiilor publice adiacente străzilor deschise accesului public;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare asigurării locurilor de parcare
- rezervarea suprafețelor de teren necesare asigurării servituții de utilitate publică.

Prin documentatia P.U.D. se propune respectarea indicilor urbanistici după cum urmează:

### **INDICATORI PROPUȘI:**

**UTR RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zona mixtă cu regim de construire închis**

**POT maxim =50,00% (40% pentru locuire)**

**CUT maxim = 2,60 mp**

**Regim de înălțime maxim: (1-3S)+P+5E+1R**

H cornișă maxim : 18,50m

Înălțimea maximă admisibilă : 22,00m

### **BILANȚ TERITORIAL:**

#### **Bilanț teritorial existent:**

	mp	%
ARIE TEREN	1272,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	401,00	31,52
PLATFORME AUTO ȘI PIETONALE/ SPAȚII LIBERE	150,00	11,79
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	720,00	56,60

#### **Bilanț teritorial propus:**

	mp	%
ARIE TEREN INIȚIAL	1272,00	
ARIE TEREN REZERVAT LĂRGIRE STRADĂ	64,00	
ARIE TEREN REZULTAT	1208,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	432,16	35,77
PLATFORME AUTO ȘI PIETONALE/ SPAȚII LIBERE	582,50	48,22
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	272,80	22,58

Suprafata teren inițial = 1272,00 mp  
 Suprafata teren rezervat largire stradă = 64,00 mp  
 Suprafata teren rezultat = 1208,00 mp

Sconstruita existenta = 401,00 mp  
 P.O.T. existent = 31,52 % ( 401,00mp - Sconstruita parter / 1272,00mp Steren )x100  
 C.U.T. existent = 0,31 ( 401,00mp - Sdesfasurata supraterana / 1272,00mp Steren)  
 Regim de inaltime existent : P

Sconstruita propusa (estimat faza PUD) = 432,16 mp  
 Sdesfasurata supraterana propusa (estimat faza PUD) = 3259,36 mp

P.O.T. propus = 44,52 % (566,39mp - Sconstruita etaj 1 / 1272,00mp Steren )x100  
 -estimat faza PUD

C.U.T. propus = 2,56 (3259,36mp - Sdesfasurata supraterana / 1272,00mp Steren)  
 -estimat faza PUD

Regim de inaltime propus : S+P+5E+Er

### Număr parcaje propuse:

Se propun 2 locuri de parcare la sol si 33 locuri de parcare - in garaj la subsolul imobilului propus, accesibile din strada Paris, in total 35 de locuri de parcare.

Se propune, de asemenea, amenajarea a minim 35 de locuri de parcare pentru biciclete.

### 3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:

Zona este echipata edilitar complet.

Se propune un punct gospodăresc închis cu acces 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 locuirii la nivel urban prin reabilitarea si refunctionalizarea spatiului rezidential
- 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 intregii investitii
2. **In sarcina autoritatilor publice locale:**

**4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:**

În urma aprobării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.

Se consideră ca oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă aprobării către Consiliul Local Cluj-Napoca.

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

Intocmit,

arh. Iulia MIHAI  
arh. Mihai SCHMIDT  
Membru O.A.R. - T.N.A. 8185

Specialist RUR,

arh. Adina SCHMIDT  
Membru R.U.R. - D<sub>z1</sub>E

Cluj-Napoca, Decembrie 2023

