

Memoriu justificativ PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: **Elaborare P.U.D. SI D.T.A.C. pentru construire locuinta unifamiliala, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati**

- Inițiator (beneficiar): VASILIEF ADRIAN SI VASILIEF EMINA MIHAELA
- Elaborator (proiectant): S.C. ARHIPLUS STUDIO S.R.L.
- Consultant urbanist: _____ arh. Radu Spanu _____
- Data elaborării: iulie 2017

1.2. Obiectivul lucrării:

- Prin prezentul plan urbanistic de detaliu se dorește reglementarea regimului juridic, economic și tehnic al terenului situat pe strada Fagetului, 34B, identificat prin plan de situație și CF 304107 cu număr cadastral 304107, în vederea realizării pe acest amplasament a unei locuințe unifamiliale, cu împrejuririle și racordurile aferente.
- PUD-ul își propune să soluționeze în detaliu asigurarea accesibilității parcelei, racordarea la rețelele edilitare, modul de ocupare și utilizare a terenului, funcțiunea și aspectul arhitectural al construcției și amenajărilor, integrarea acestora și corelarea lor cu cele existente învecinate, circulația auto și pietonală pe parcelele private existente de la strada principală (Fagetului) până la parcela studiată. Formele de proprietate juridică ale terenurilor nu se schimbă.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- **În cadrul localității Cluj-Napoca, obiectivul** (parcela identificată prin CF 304107 și număr cadastral 304107) **este situată** în zona strada Eugen Ionesco - Făget, cu acces de pe un drum proprietate privată, ce derivă din strada Făgetului. Obiectivul studiat este situat pe un teren în pantă și are orientare vestică. Zona în care este inclus terenul o zona in curs de edificare, parcelată, cun unele parcele, edificate deja, in apropierea străzii Fagetului.

Studiile de fundamentare care au avut ca obiect parcela propusă pentru construire au dus la următoarele concluzii:

2.1.1. SUPORTUL CADASTRAL ȘI TOPOGRAFIC sugerează următoarele concluzii:

- Terenul este face parte din un grup de 6 parcele, fiind a treia parcelă de la strada Fagetului, strada principală.
- Pe parcela proprietate privată se accede de pe un drum de acces secundar, proprietate privată, drum ce porneste din strada Făgetului;
- Vecinătățile sunt marcate parcele private, doar doua din ele fiind edificate , cu acces din drumul secundar ce pornește din strada Făgetului. Imobilul propus va face parte din ultimul șir de parcele, ultimele două parcele din rând.

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca _____ *Vasilief Adrian si Emina*

- Nu există alte funcțiuni pe parcelele învecinate înafară de locuire unifamilială.
- Regimul de înălțime este de maxim 3 nivele la toate construcțiile învecinate.
- Nu există servituți de utilitate publică nici pe amplasament nici pe parcelele învecinate.

2.1.2. STUDIUL GEOTEHNIC a concluzionat că:

- Suprafața parcelei unde se dorește amplasarea imobilului de locuit este într-o zonă ferită de riscuri naturale (inundații sau alunecări de teren), având risc geotehnic redus conform NP 074-2013 (v. p. 5 din STUDIUL GEOTEHNIC)
 - Stratificația terenului este următoarea: sol vegetal sau umplutură (0,80m), praf argilos brun maroniu plastic vartos (0.70 m), praf argilos galben verzui plastic vartos (1.20 m), argila nisipoasa alb galbuie cu intruziuni calcaroase (2.30 m).
 - Natura terenului de fundare duce la următoarele recomandări:
 - Adâncimea de fundare va fi de minim 1,50m (v. p. 5-6 din studiul geotehnic);
 - Se va lua în calcul o presiune convențională la talpa fundației de 250kPa;
 - Panza freatica a fost interceptată în forajul executat la o adâncime de 2.70 m, în stratul de argilă nisipoasă alb-gălbuie.
 - În fundații se vor prevedea centuri armate;
 - Având în vedere că perimetrul constructibil se află într-o zonă deluroasă, situate în panta, se recomandă construirea unui zid de sprijin din beton armat, cu dren în spate, care să asigure stabilitatea terenului și să limiteze deformațiile care ar putea degrada construcția.
- Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate anterior sunt cele ce se desprind din PUG CLUJ. PARCELA studiată respect sau nu următoarele prescripții ale PUG:
- 2.1.** Pe parcela pe care se propune amplasarea imobilului de locuit este o unitate teritorială de referință, LIU:

EXTRAS DIN REGULAMENT LIU - CONFORM PUG CLUJ NAPOCA

- LIU – ACEASTĂ ZONĂ SE DOREȘTE A FI REGLEMENTATĂ PRIN PREZENTUL PUD. Imobilul propus, amenajările exterioare și bransamentele se vor realiza pe parcela studiată de prezentul PUD. Se respectă prescripțiile din PUG astfel:
 - UTILIZAREA FUNCȚIONALĂ preponderentă este cea de locuire individual, dispuse pe parcelar de tip urban (se respectă– v p. 2/8 RLU Liu PUG);
 - Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor se înscrie în tipologia specifică zonei, iar conform RLU Liu PUG, cladirile se vor retrage din aliniament cu cel puțin 3 m si cu cel mult 5 m de la aliniament. (se respectă– v p. 3/8 RLU Liu PUG); Aliniamentul s-a considerat a fi 3 m de la drumul de acces pe parcele (vezi plansa Reglem. Urbanistice). De asemenea, conform RLU Liu PUG, cladirile

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca _____ *Vasilief Adrian si Emina*

se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m. (v p4/8 RLU Liu PUG).

- Parcela studiată îndeplinește următoarele condiții:
 - ii. Are front la stradă.
 - iii. Lungimea acestuia este de peste 12m;
 - iv. Adâncimea parcelei este mai mica decât frontul(26,93 ml) acesta fiind motivul pentru care s-a cerut elaboare PUD, conform certificatului de urbanism nr. 4088 din 1.08.2016
 - v. Suprafața parcelei pe care se amplasează construcția este de 498 mp (depășind 350mp minim, v p. 3/8 RLU Liu PUG)
 - vi. Forma parcelei este dreptunghiulară.

Construcția va avea acces la drum secundar, proprietate privata, CF 294878, nr. Cad. 22369/1/2/5/2, care porneste din strada Fagetului (drum principal cu sensuri de circulație).

- Staționarea unui autovehicul se va realiza pe parcelă, pe o suprafață de 45mp, pe lotul identificat cu număr cadastral 304107
- Pentru parcelele cu front la stradă cu o lungime mai mare de 15 m: -garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.80 m. (v. p. 4/8 RLU Liu PUG).
- Se respectă înălțimea maximă admisă a clădirii, regimul de înălțime fiind P+E, cu înălțimea în punctul cel mai înalt al coamei de sub 10m. Conform RLU Liu PUG, regimul de inaltime maxim admis este de 3 niveluri supraterane (parter+etaj+mansard/nivel retras) sau (demisol+parter+mansard/nivel retras)
- Apectul exterior al clădirii va respecta prevederile PUG.
- Se vor respecta condițiile de echipare edilitară și evacuare a deșeurilor.
- Se vor respecta suprafețele plantate minime.
- Se vor respecta indicii urbanistici pe parcela studiată, proprietate a familiei Vasilief, destinată construirii imobilului de locuit, astfel:
 - POT este de 29,23%;
 - CUT este de 0,53

Pe parcela în înțeleles urban de asemenea POT și CUT sunt sub limitele admise în PUG de 35% respectiv 0,9.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD:

Nu este cazul.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca ___Vasilief Adrian si Emina

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Conform figurii 1, accesul se face din strada Fagetului, strada cu 2 sensuri de circulatie, pe un drum secundar, privat, avand CF 294878, nr. cad. 22369/1/2/5/2. Drumul secundar de acces are in prezent lățimea de 4, 00 m. Prin prezentul PUD, se reglementeaza cedarea unei fâșii de 2 m lățime din parcela studiată, pentru extindere drum la 8, 00 m lățime (cu cedarea și la parcela de vis-à-vis).

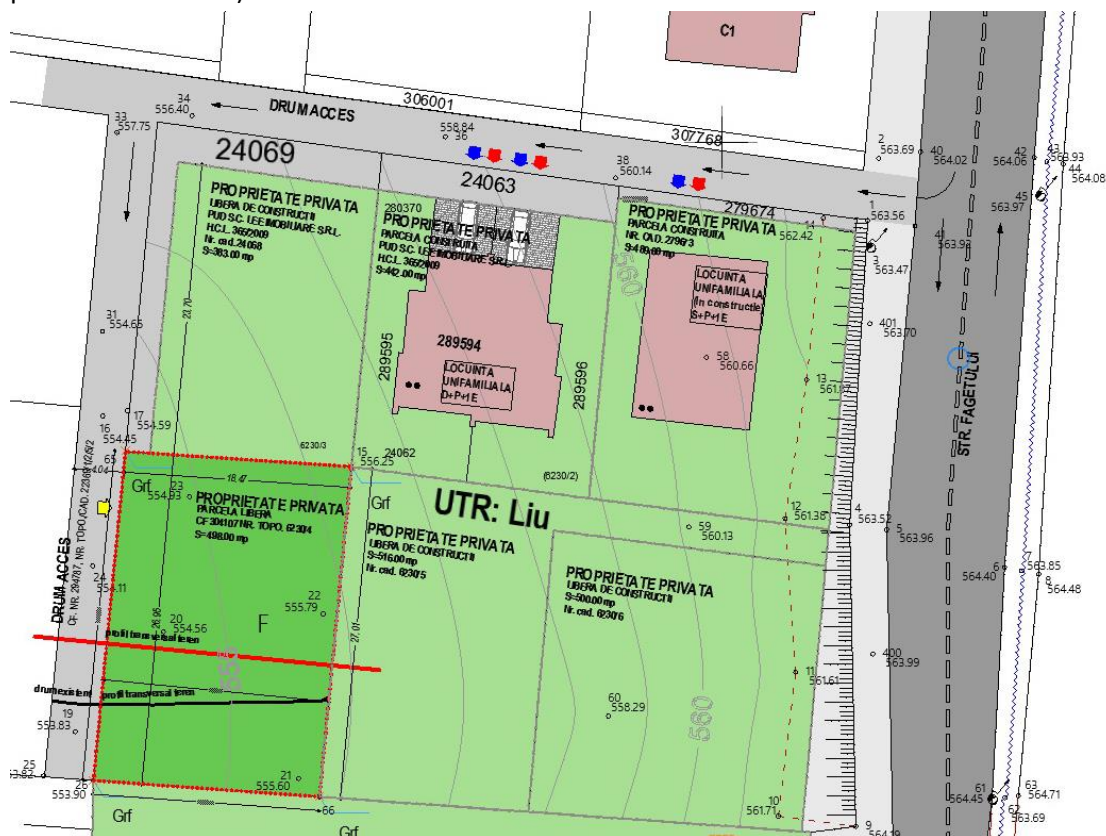


Figura 1. Situatia existenta

3.2. Suprafața ocupată. Limite. Vecinătăți

Suprafața parcelei pe care se dorește amplasarea locuinței unifamiliale, identificată prin CF 294878, nr. Cad. 22369/1/2/5/2 este de 498, 00 mp, înainte de cedarea unei fâșii de 2 m lățime pentru lărgirea drumului.

Parcela se învecinează cu parcele proprietate privată, unele edificate iar altele nu. La vest, parcela studiată se învecinează cu parcela proprietate privată cu nr. cad. 6230/5, care este liberă de construcții. La est, parcela studiată, se învecinează cu drum proprietate privată, având CF 294878. La sud, parcela studiată se învecinează cu parcela proprietate privată, cu nr. cad. 5848/1, pe această parcelă situându-se o casa unifamilia cu regim de înălțime D+P. La nord parcela studiată se învecinează cu parcela liber de construcții cu nr cad. 24068.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca ___ *Vasilief Adrian si Emina*

Pe parcela cu număr cadastral 304107 pe care se dorește amplasarea clădirii de locuit ce face obiectul prezentului PUD, nu se află nici un imobil. Suprafața liberă este așadar de 498,00 mp (egală cu suprafața parcelei, înainte de cedarea unei fâșii de teren pentru drum).

3.4. Caracterul zonei. Aspectul arhitectural urbanistic

Zona este caracterizată de existența unor parcele ce coboară de strada Făgetului, urmând panta delaului, parcele având o formă dreptunghiulară. Aceasta zonă este în curs de edificare, putine parcele învecinate cu parcela studiată, fiind construite. Parcela studiată se află în al treilea șir de parcele de la strada Făgetului, strada principală. Primele doua parcele nu sunt construite. În vecinatate, pe latura nordică, se găsesc doar două parcele construite.

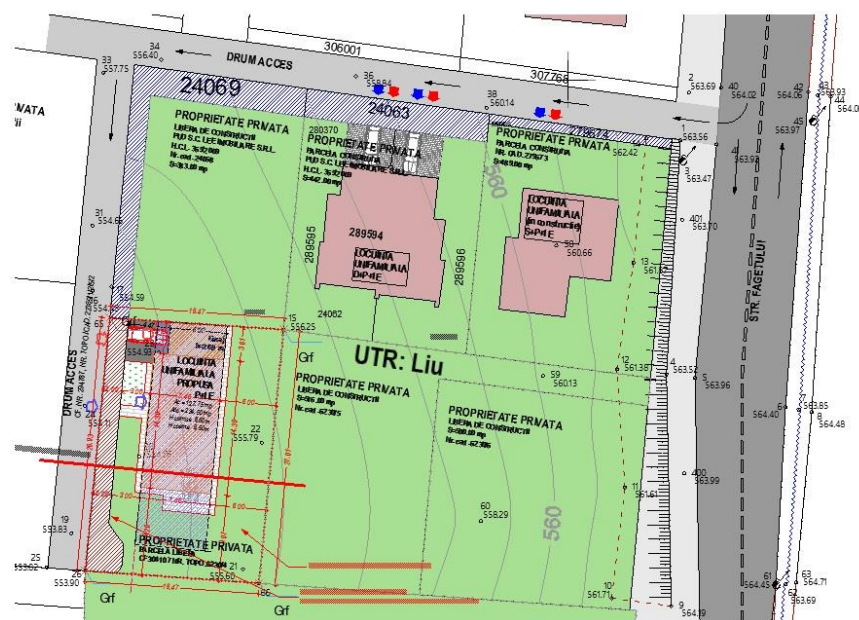


Figura 2. Parcele edificate

Prima parcelă, de lângă strada Făgetului, are un taluz la limita sa cu strada principală. Acest taluz se continuă și pe lățimea parcelei învecinate avand nr. cad. 279693. Acest taluz nu afectează parcela studiată. Conform studiului geotehnic se recomandă însă construirea unui mic zid de sprijin înspre limita estică, cu dren, pentru a drena apele ce vin de pe versant si taluz.

Parcela studiată este caracterizată de o vegetație joasă, de tip fânațe, arbuști si tufe mici. Parcela studiată se află la aproximativ 100 m față de limita padurii.

Din punct de vedere arhitectural, zona este caracterizată de existența unor construcții cu gabarite similare, relativ generoase, destinate locuirii individuale. Acestea sunt amplasate în general pe parcele cu o suprafață între 500 -1000 mp. Excepție face parcela sud de parcela studiată, cu o suprafață de 2000 mp.

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca _____ *Vasilief Adrian si Emina*

Clădirile existente sunt relativ noi, unele dintre ele aflate în stadiu de șantier. Retragera față de aliniament este de 3-5 m. Conform RLU Liu din PUG Cluj, retragera față de limita de proprietate este de 3-5 m (v. p. 2.1), astfel va rezulta un aspect urbanistic unitar.

3.5. Destinația clădirilor

Așa cum s-a specificat mai sus, clădirile din zona studiată sunt exclusiv destinate locuirii.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Proprietatea asupra terenurilor este privată. Pentru detalierea tipului de proprietate pentru amplasamentul studiat se va urmări plansa PUD4. Obiective de utilitate publică.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Așa cum s-a specificat mai sus, studiul geotehnic recomandă următoarele:

- Adâncimea de fundare va fi de minim 1,50m (v. p. 5-6 din studiul geotehnic);
- Presiunea pe talpa fundației este de 250kPa;
- Panza freatica a fost interceptată în forajul executat la o adâncime de 2.70 m, în stratul de argilă nisipoasă alb-gălbuie.
- Având în vedere că perimetrul constructibil se află într-o zonă deluroasă, situate în panta, se recomandă construirea unui zid de sprijin din beton armat, cu dren în spate, care să asigure stabilitatea terenului și să limiteze deformațiile care ar putea degrada construcția.
- În fundații se vor prevedea centuri armate;

3.8. Accidente de teren

Nu există accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi). Terenul este neamenajat. Amplasarea imobilului de locuit se va face înspre latura nordică a parcelei, pentru a putea beneficia de orientarea sudică favorabilă, a spațiilor de locuit. Conform studiului geotehnic, se recomandă păstrarea configurației terenului.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic ale cărui concluzii au fost prezentate mai sus s-au efectuat pe amplasamentul studiat două foraje până la cota de cca 10m. În urma realizării acestora, nu s-a descoperit apă subterană la o adâncime de 2,70 m.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform studiului geotehnic, zona seismică în care este situat amplasamentul este zona F, conform P100/1-2006. Valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare a_g este 0,08, iar T_c este de 0,7 sec.

3.11. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc)

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca _____ *Vasilief Adrian si Emina*

Pe lângă observațiile făcute la punctul 3.4. asupra caracterului arhitectural-urbanistic al zonei, fondul construit poate fi analizat din prisma mai multor criterii.

Din punct de vedere al înălțimii clădirilor, acestea sunt relativ unitare, având regim de înălțime P+1E sau S/D+P+1E pe parcelele unde există pantă.

Structura imobilelor este din cadre, cu închideri din zidărie, sarpantă din lemn. Finisajele sunt de calitate foarte bună.

Zona e caracterizată de prezența șarpantelor, în general de lemn cu învelitori de țiglă ceramică cărămie sau maro.

Starea clădirilor este foarte bună. Unele clădiri sunt încă în stadiul de șantier.

3.12. Echiparea existentă

Zona este echipată edilitar . Există la toate construcțiile din zonă branșamente și racorduri la rețeaua locală de apă, curent electric, gaz, telefonie. Pentru canalizare se va folosi o fosă septică vidanjabilă, amplasată pe parcela studiată.

Transportul deșeurilor este asigurat de către locatari prin contract cu firme locale de salubritate (ROSAL), care colectează deșeurile săptămânal.

4. REGLEMENTĂRI

Propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor și condițiile de realizare a construcțiilor se referă la următoarele aspecte:

4.1. Obiectivele noi solicitate de beneficiar

Beneficiarul dorește realizarea următoarelor obiective:

Pe parcela identificată prin CF. 304107 cu nr. cad.304107, se dorește realizarea unei locuințe unifamiliale P+1E.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Clădirea de locuit este amplasată în al treilea șir de parcele de la strada Făgetului, cu acces de pe un drum secundar, proprietate privată comună.

4.3. Capacitatea și suprafața desfășurată.

Imobilul de locuit va avea, conform temei de proiectare, 3 dormitoare, un dressing , o cameră de zi, 2 băi, o bucătărie, loc de luat masa, un birou și holuri cu zone de depozitare. Suprafața construită va fi de cca 127,75 mp, iar suprafața desfășurată de cca 234,75 mp.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța față de construcțiile existente:

Pe parcela studiată nu există construcții.

Făță de limitele de proprietate, imobilul se va retrage după cum urmează:

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca _____ *Vasilief Adrian si Emina*

-față de limita vestică (drumul de acces), clădirea se va retrage 3 m. Din terenul proprietate privată, se va ceda o fâșie de 2 m pentru extindere drum de acces.

-față de limita de proprietate estică (limita posterioară) clădirea se va retrage 6 m. (v. p .2.1 – conform extras RLU Liu PUG Cluj, cladirile se vor retrage de la limita posterioara a parcelei cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai puțin de 6 m)

-pe limita nordică se va amplasa, alipit de clădire și de limita de proprietate, un garaj cu înălțimea maximă de 2,80 m. Conform RLU Liu PUG Cluj, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.80 m. (v. p. 4/8 RLU Liu PUG).

-față de limita sudică, clădirea se va retrage 9.03 m.

Accesele pietonale și auto: Accesele auto și pietonale se realizează din drumul de acces având CF. 294787, drum propus pentru extindere, conform prezentului PUD. Drumul de acces pleacă din strada Făgetului.

Pe parcela studiată, se va amplasa un loc de parcare în fața garajului propus.

Accesele pentru utilajele de stingere a incendiilor: În eventualitatea unei intervenții a pompierilor, se va utiliza drumul de acces existent având CF. 294787, drum propus spre extindere.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute.

Zona este caracterizată de existența unor imobile de locuit de bună calitate arhitecturală. Imobilul propus va respecta prevederile PUG cu privire la finisaje, gabarit, forme ale șarpantei.

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se realizează conform descrierii de la punctul 4.4.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

În zona studiată nu există elemente definitorii ale cadrului natural. De pe parcela studiată, este vizibilă liziera pădurii Făget. Casa va fi amplasată paralel cu liziera pădurii. Între imobilul propus și liziera pădurii se vor amplasa în viitor alte construcții.

Având în vedere că perimetrul constructibil se află într-o zonă deluroasă, situat în pantă, se recomandă construirea unui zid mic de sprijin din beton armat, cu dren în spate, care să asigure stabilitatea terenului și să limiteze deformațiile care ar putea degrada construcția. Alte sistematizări vertical nu vor fi efectuate pe teren.

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca _____ *Vasilief Adrian si Emina*

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta.

Amplasamentul face parte din UTR Liu, pentru care se impun câteva condiții de amplasare și conformare a clădirilor. Acestea se vor respecta, conform descrierii de la punctul 2.1.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor adopta soluțiile descrise la punctul 4.9. Se vor planta arbori și se va amenaja terenul cu gazon și arbusti decorativi.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Din parcela studiată se va ceda o fâșie de teren de 2 m lățime pentru extinderea drumului de acces existent, în prezent de 4 m. Cedarea se va realiza de către parcelele amplasate de o parte și de alta a drumului. Extinderea propusă este de 8 m. (v. planșa PUD3 – Reglementări urbanistice)

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deoarece terenul actual este stabilizat geotehnic, intervențiile de amenajare și sistematizare ale acestuia vor fi minime.

Retaluzarea va fi limitată la amenajări locale, pentru accesul în locuință și eventual umpluturi, necesare pentru conformarea la teren. Pantele terenului amenajat nu vor depăși 10%; în situații de depășire a acestei înclinații se vor realiza sprijiniri.

De jur împrejurul casei, pe laturile estică, nordică și sudică se vor realiza drenuri care vor fi descărcate în fosa septică. Spațiile din jurul clădirii rezultate în urma săpăturii pentru fundații se vor umple cu material argilos compactat în straturi de 0,20m. Se va păstra în general sistematizarea verticală existentă.

4.15. Regimul de construire

Alinierea și înălțimea construcțiilor:

- retragerea față de limita de vestică (drumul de acces), va fi de 3m
- retragerea față de limita de est (posteroară) va fi de 6 m ; conform RLU Liu PUG Cluj, clădirile se vor retrage de la limita posteroară a parcelei, cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6 m

retragerea față de limita nordică a proprietății va fi de 0 m; **pe această limită se va amplasa un garaj alipit de clădire.** Conform RLU Liu PUG Cluj, garajele, inclusiv cele incluse în corpul

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca _____ *Vasilief Adrian si Emina*

principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2.80 m. (v. p. 4/8 RLU Liu PUG).

- retragerea fata de limita de sud a proprietatii va fi de 9,02 m

Înălțimea propusă a construcției la coamă, va fi de cca 8,50m, iar înălțimea propusă la cornișă va fi de cca 8,50 m.

Construcția va avea POT de cca 29,23%, calculat pe suprafața terenului cu CF 304107 si nr. Cad. 304107, în suprafață de 437 mp (498 mp înainte de cedare), având o suprafață construită estimată la cca 127,75 mp.

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor va fi de cca 0,53, calculat pe suprafața terenului cu cu CF 304107 si nr. Cad. 6230/4, în suprafață de 437 mp (498 mp înainte de cedare), având o suprafață construită estimată la cca 234,75 mp

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Utilitatile sunt se vor racorda la cele existente, astfel:

Apa potabila – de la rețeaua publica existenta in scopul potabil si de igienizare.

Evacuarea apelor uzate suplimentare se va face la fosă septică vidanjabilă, amplasată pe parcela studiată.

Evacuarea deseurilor menajere se va face la un sistem de colectare organizat, prin grija beneficiarului, prin contract.

Energia electrica se va asigura de la rețeaua locală de electricitate, prin racord.

Gazul necesar încălzirii spațiilor va fi furnizat în urma racordului la rețeaua locală existentă.

4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

BILANT TERITORIAL PROPUȘ pentru parcela studiată (cu CF și nr. Cad. 304107):

<u>Suprafata teren</u>	<u>437,00mp</u>	<u>100%</u>
<u>Suprafata construita</u>	<u>127,75 mp</u>	<u>29,23%</u>
<u>Alei pietonale</u>	<u>35,00 mp</u>	<u>8,00 %</u>
<u>Spatii verzi</u>	<u>255,00 mp</u>	<u>58,35%</u>
<u>Alei rutiere</u>	<u>19,25 mp</u>	<u>4,42 %</u>

Se va parca pe parcela proprietate privata a beneficiarului identificata prin nr

cadastral si CF 304107.

5. CONCLUZII

Concluzii la capitolul 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- Conform suportului topografic, amplasamentul studiat are o declivitate relativ mică. Terenul face parte din un grup de șase parcele, fiind a treia parcela de la strada principală, strada Făgetului. Nu există probleme de proprietate;

ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca _____ *Vasilief Adrian si Emina*

- Conform studiului geotehnic, amplasamentul pe care se propune amplasarea imobilului de locuit este stabil, pretându-se, în condițiile stabilite de studiu, la amplasarea imobilului.
- Conform PUG, amplasamentul pe care se propune imobilul face parte exclusiv din UTR Liu. Intervenția se înscrie în general în prescripțiile PUG pentru această zonă, un element făcând excepție și constituind motivul de elaborare al PUD:
 - Adâncimea parcelei este mai mica decât frontul(26,93 ml) acesta fiind motivul pentru care s-a cerut elaboare PUD, conform certificatului de urbanism nr. 4088 din 1.08.2016

Concluzii la capitolul 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

- Amplasamentul este ușor accesibil de pe strada Făgetului;
- Suprafața ce se va ocupa, limitele și vecinătățile nu pun probleme;
- Suprafețele de teren libere au o pondere mare, parcelele învecinate fiind foarte generoase (loturi cu suprafețe între 500-1000 mp);
- Proprietatea asupra terenurilor studiate este exclusiv privată;
- Parametrii geotehnic permit construirea locuinței pe amplasament.
- Fondul construit este de calitate, corespunzând ca stil perioadelor în care a fost edificat, de la începutul secolului XX încoace.
- Amplasamentul este echipat edilitar, în afară de canalizare. Sunt necesare exclusiv racorduri. Pentru canalizare se va folosi fosă septică vidanjabilă.

Concluzii la capitolul 4 – REGLEMENTĂRI

- Se dorește realizarea unei locuințe unifamiliale pe parcela cu CF 304107 si nr. cad. 304107 situată pe strada Făgetului 34B, cu acces pietonal și carosabil din drumul de acces având CF 294878 si nr. cad. 22369/1/2/5/2, parcelă aflată în proprietatea beneficiarilor Vasilief Adrian și Vasilief Emina Mihaela, ca bun comun.
- Suprafața desfășurată a obiectivului locuință unifamilială va fi de cca 234,75mp;
- Principiile de amplasare a construcției noi sunt date de constrângerile existente, astfel:
 - retragerea fata de limita de vestică (drumul de acces), va fi de 3m
 - retragerea fata de limita de est (posteroară) va fi de 6 m ; conform RLU Liu PUG Cluj, clădirile se vor retrage de la limita posteroara a parcelei, cu o distanta minima egala cu inaltimea cladirii dar nu mai puțin de 6 m
 - retragerea fata de limita nordică a proprietatii va fi de 0 m; **pe această limită se va amplasa un garaj alipit de clădire.** Conform RLU Liu PUG Cluj, garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei cu condiția ca înălțimea calcaului rezultat să nu depășească 2.80 m. (v. p. 4/8 RLU Liu PUG).
 - retragerea fata de limita de sud a proprietatii va fi de 9,02 m
- POT va fi de cca 29,23%, CUT de 0,53.

În consecință, realizarea obiectivului propus se înscrie în regula zonei, aflată în curs de urbanizare. Intervenția este minimă, neafectând alte clădiri învecinate.

**ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN,
AMENAJARI EXTERIOARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

str. Fagetului 34B, Cluj-Napoca _____ *Vasilief Adrian si Emina*

Cluj-Napoca,

Iulie 2017

Întocmit,
Arh. Călin Spânu

Verificat,
Consultant urbanist _____ arh. Radu Spanu _____