

P.U.D. - MANSARDARE LOCUINTA UNIFAMILIALA, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE

Str. Mărășești nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

DATE PROIECT

Denumire proiect: **MANSARDARE LOCUINTA UNIFAMILIALA, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE**

Beneficiari: **MUNTE MIRCEA RUBEM**
Str. Mărășești nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant: **MOUA STUDIO SRL-D**
Str. Nicolae Titulescu nr. 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Simbol proiect: **MOUA_043/2018**

Fază proiect: **P.U.D.**

Data elaborării: **martie 2019**

Șef proiect: arh. Mihai Pașcalău

Semnătura:

Data: martie 2019

COLECTIVUL DE ELABORARE

Proiectant general: **MOUA STUDIO SRL-D**
str. N. Titulescu 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

	Specialist	Semnătură
Şef proiect:	arh. Mihai Paşcalău	
Urbanism	arh. Oana Burnete	
	arh. Mihai Paşcalău	
Consultant urbanism	arh. Mihaela Vrabet	
Topografie	ing. Antonela Daniela Pop	
Geologie	ing. Lucian Pop	

Şef proiect: arh. Mihai Paşcalău

Semnătura:

Data: martie 2019

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Colectivul de elaborare
3. Borderou
4. Memoriu tehnic faza P.U.D.

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|-----------------------------------|------|------------|
| 1. Încadrare în zonă și PUG | A.01 | sc. 1:5000 |
| 2. Situația existentă | A.02 | sc. 1:200 |
| 3. Reglementări urbanistice | A.03 | sc. 1:200 |
| 4. Ilustrare urbanistica | A.04 | |
| 5. Reglementări edilitare | A.05 | sc. 1:200 |
| 6. Obiective de utilitate publică | A.06 | sc. 1:200 |

C. ANEXE

1. Extras C.F. nr. 261196
2. Copie C.I. proprietar
3. Certificat de urbanism nr. 1054 din 20.03.2018
4. Dcoumentatie topografica
5. Proces verbal de receptie nr. 5215/2018
6. Studiu geotehnic
7. Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Cluj nr. 5679/12.11.2018
8. Aviz SDEE Transilvania Nord nr. 60101835996/15.11.2018
9. Aviz Delgaz Grid nr. 211374349/19.11.2018
10. Aviz Compania de Apa Somes S.A. 596/4982/27.02.2018
11. Aviz Serviciul Siguranta Circulatiei nr. 105621/446/28.02.2019
12. Contract de salubritate nr. 3728/14.03.2018
13. Anunt in ziar

MEMORIU TEHNIC

P.U.D. - MANSARDARE LOCUINTA UNIFAMILIALA, RECOMPARTIMENTĂRI INTERIOARE

Str. Mărășești nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiari: **MUNTE MIRCEA-RUBEM**
Str. Mărășești nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant: **MOUA STUDIO SRL-D**
Str. Nicolae Titulescu nr. 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Simbol proiect: MOUA_043/2018

Faza proiect: **P.U.D.**

Cluj-Napoca,
martie 2018

CONȚINUT

1. INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoaștere a documentației
- 1.2. Obiectul lucrării

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

- 2.1. Concluzii din documentații elaborate anterior
- 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație
- 3.2. Suprafața cuprinsă în studiu
- 3.3. Limite și vecinătăți
- 3.4. Suprafețe de teren construite
- 3.5. Suprafețe de teren libere
- 3.6. Caracterul zonei – Aspect arhitectural urbanistic
- 3.7. Destinația clădirilor
- 3.8. Tipul de proprietate asupra supra terenurilor
- 3.9. Concluziile studiului geotehnic
- 3.10. Analiza fondului construit
- 3.11. Echipare edilitară existentă

IV. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Tema program
- 4.2. Funcționalitate
- 4.3. Condiții de amplasare a construcțiilor
- 4.4. Regim de înălțime admis
- 4.5. Suprafața desfășurată maximă
- 4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică
- 4.7. Principii de compoziție
- 4.8. Profiluri transversale caracteristice
- 4.9. Lucrări necesare de sistematizare verticală
- 4.10. Regimul de construire
- 4.11. Asigurarea utilităților
- 4.12. Bilanț teritorial

V. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectiv:	Mansardare locuinta unifamiliala, recompartimentări interioare
Amplasament:	Str. Mărășești nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Beneficiar:	MUNTE MIRCEA RUBEM Str. Mărășești nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	MOUA STUDIO SRL-D Str. Nicolae Titulescu nr. 12/31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Număr proiect:	MOUA_043/2018
Faza de proiectare:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Data elaborării:	martie 2019

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului Munte Mircea Rubem în vederea obținerii avizului Comisiei Tehnice de Amenajare a Teritoriului și Urbanism pentru documentația "**Mansardare locuință unifamilială și recompartimentări interioare**", pe strada Mărășești nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Documentația urmează să detalieze, pe baza reglementărilor P.U.G. și în corelare cu alte documentații de urbanism avizate și aprobate, elaborate pentru terenurile învecinate, condițiile de acces, racordarea la rețelele tehnico-edilitare, relațiile cu vecinătatea și circulația terenurilor pentru parcela pe care se solicită amplasarea obiectivului precum și aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al corpului de proprietate studiat.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE ANTERIOR

Conform prevederilor P.U.G. Cluj-Napoca și ale Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G., obiectivul este situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în zona de nord-est a localității, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Prin P.U.G., zona studiată, încadrată în U.T.R. Lip, a fost reglementată ca fiind zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Documentația P.U.D. – Mansardare locuință unifamilială, recompartimentări interioare, pe str. Mărășești nr. 20, mun. Cluj-Napoca, s-a întocmit având la bază Certificatul de Urbanism nr. 1054/20.03.2018.

Amplasamentul este situat în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și este accesibil din partea de nord de pe str. Mărășești.

Conform Certificatului de Urbanism și P.U.G. Cluj-Napoca, terenul studiat este încadrat în **U.T.R. Lip – zona de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic**. Pentru funcțiunea de locuire Procentul maxim de ocupare al terenului POT = 35% iar Coeficientul maxim de utilizare al terenului CUT = 0,9.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Terenul propus pentru a fi studiat în cadrul prezentei documentații P.U.D., este accesibil din str. Mărășești, situată în partea de nord a acestuia. Strada Mărășești este un drum de trafic mediu, asfaltat și modernizat, cu o lățime variabilă (7,40-8,00 m), două benzi de circulație și trotuare de ambele părți ale carosabilului, de asemenea tot cu o lățime variabilă.

3.2. SUPRAFAȚA CUPRINSĂ ÎN STUDIU

Suprafata propusa pentru a fi studiata si reglementata prin P.U.D. este de 272,00 mp, aflata in proprietatea beneficiarilor Munte Mircea-Rubem si sotia Munte Mariana-Otilia, având categoria de folosinta "curti construcții" si sarcini conform extrasului C.F. nr. 261196 anexat.

3.3. LIMITE ȘI VECINĂȚI

3.3.1. DIMENSIUNI PARCELE

Latura Nordică = 13,29 m

Latura Sudică = 9,63 m

Latura Vestică = 22,29 m

Latura Estică = 30,50 m

3.3.2. VECINĂȚI

Nord: str. Mărășești

Vest: proprietate privata (str. Mărășești nr. 18)

Sud: proprietate privata (str. Porumbeilor nr. 31-33)

Est: proprietate privata (str. Mărășești nr. 22)

3.4. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE

S teren studiat = 272,00 mp

S suprafață construită locuinta = 132,00 mp

S suprafață construită anexe (garaj+depozit) = 31,42 mp

S suprafață construită totala = 163,42 mp

3.5. SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

S teren liber de construcții = 108,58 mp

3.6. CARACTERUL ZONEI – ASPECT ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip eclectic a fațadelor principale).

3.7. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Clădirile din zonă au preponderent funcțiuni de locuire individuală de tip izolat.

3.8. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Amplasamentul studiat este proprietate privata a lui Munte Mircea-Rubem si sotia Munte Mariana-Otilia, conform extrasului C.F. nr. 261196 anexat.

Conform C.U. nr. 1054/20.03.2018 terenul nu este grevat de servitutiile de utilitate publica.

3.9. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Terenul interceptat, din punct de vedere litologic si al caracteristicilor geotehnice face parte din categoria terenurilor bune si dificile pentru fundare (conform STAS 3300/2-85, NP 074-2002, SR EB ISO 14688-1 si 2-2005).

Din punct de vedere geomorfologic zona apartine Campiei Transilvaniei, subunitatea Campia Somesana, bordat de Dealurile Clujului la N, si respectiv zona deluroasa a aliniamentului Feleac-Peana, la limita de NE a Muntilor Gilaului. Amplasamentul cercetat se afla pe terasa inferioara a raului Somesul Mic, reprezentat sub forma unui teren plat.

Pe amplasament si in jurul acestuia nu se semnaleaza fenomene de remodelare sau geodinamice care sa afecteze starea echilibru a terenului.

Avand in vedere natura terenului actual de fundare (teren dificil cu portanta mica sondajele S1 si S2), in vederea mansardarii cladirii existente se recomanda subzidirea fundatiei existente pana la incastrea ei in terenul bun de fundare (pietris cu nisip – balast, teren de fundare in zona sondajului S3) la o adancime de peste 2,20 m sau sustinerea mansardei proiectate pe stalpi a caror fundatii izolate se vor incastra tot in pietrisul cu nisip (balast) la o adancime de minim 2,20 m.

Adancimea minima de fundare $D_f \min = 1,00$ m este conditionata de adancimea maxima de inghet, care in zona studiata este de 0,8-0,90 m.

Parametrii de rezistență la rupere prin forfecare directă a terenurilor de fundare și rezistență la compresiune fiind corespunzătoare, se apreciază că imobilul poate fi proiectat și exploatat în condiții de stabilitate, nefiind necesare măsuri speciale suplimentare.

Regimul hidrogeologic este și el favorabil, apa subterană nu a fost interceptată în forajul executat.

3.10. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit este compus din locuire individuală, în regim de contruire izolat și cuplat, în imobile medii și mici pe strazile adiacente.

PREDOMINANT: locuințe individuale izolate.

Gradul de ocupare a zonei studiate depășește POT maxim / CUT maxim admise pe zonă.

În prezent, pe terenul studiat sunt edificat 2 construcții, identificate în C.F. nr. 261196, C1-locuință și C2-garaj. De asemenea pe teren se regăsește încă o construcție anexă – depozit, fără acte.

3.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME ÎN ZONĂ

Regimul de înălțime din zonă este marcat preponderent de construcții cu maximum 2 niveluri supraterane (parter, parter+etaj/mansardă).

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m. Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m. Regimul maxim de înălțime pentru această zonă este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

3.10.2. STRUCTURA URBANISTICĂ

Structura urbanistică este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică, parcelar omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane, și de regimul de construire izolat sau cuplat.

3.10.3. STARE CLĂDIRI

În prezent, pe terenul studiat sunt edificat 2 construcții, identificate în C.F. nr. 261196, C1-locuință și C2-garaj. De asemenea pe teren se regăsește încă o construcție anexă – depozit, fără acte.

3.11. ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele publice existente în zonă (apa, gaz, energie electrică, telefonizare). Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesităților vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. TEMA DE PROGRAM

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede:

- mansardarea locuinței existente;
- recompartimentări interioare în vederea reconfigurării spațiilor;
- desființarea anexei – depozit;
- realizarea amenajărilor exterioare cu spații verzi și vegetație.

Investiția propusă se va integra în peisaj atât prin arhitectura și amenajările pe care le presupune, cât și prin materialele pe care le va folosi. Funcțiunea dorită pentru zona studiată nu va avea un impact negativ asupra calității și caracteristicilor zonei, și se încadrează în prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca.

4.2. FUNCȚIONALITATE

Construcția își va păstra destinația de locuință unifamilială.

4.3. CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Având în vedere natura situației existente, amplasarea construcției, față de limite și aliniament, nu va suferi modificări. Astfel în urma analizei întregii zone s-au stabilit următoarele retrageri / alinieri :

- retragerea față de aliniament : 0 m;
- retragerea față de limita estică : variabilă – între 5,14 m - 7,44 m;
- retragerea față de limita vestică : 0 m - calcan ;

- retragerea fata de limita posterioara : 0 m – calcan.

4.4. REGIM DE ÎNĂLȚIME ADMIS

În cazul parcelei studiate, regimul de inaltime propus este **S(partial) + Parter + Mansarda**, inasa regimul de inaltime propus pe intreaga strada conform prevederilor din PUG este de maxim 3 niveluri supraterane (D+P+M/R, S+P+E+M/R).

4.5. SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ

Suprafața construită desfășurată a construcției este de 244,80 mp, cu următorii indici:

P.O.T. propus = 55,51%

C.U.T. propus = 0,90

4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ

Viitoarea constructie se va integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul. Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor vor fi ecologice și nu vor polua terenul.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a ansamblului, fără impact major asupra fondului verde existent și cu o atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca și zone verzi, plantate și întreținute.

În zonă nu existe valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale (jhgheaburi, burlane, rigole si rezervor de stocare a apei pluviale), precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locul special amenajat în partea de nord a parcelei, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

4.7. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

4.7.1. DISTANȚA FAȚĂ DE CLĂDIRILE EXISTENTE PE PARCELELE VECINE

- limita estica: retragere variabila - minim 5,40 m fata de limita (locuinta, P - str. Mărășești nr. 22);
- limita vestica: calcan – minim 3,65 m fata de constructia existenta pe parcela vecina (locuinta, P+M(partial) - str. Mărășești nr. 18);
- limita posterioara: minim 26,50 m fata de constructiile existente pe parcelele invecinate (imobil locuinte colective D+P+2E - str. Porumbeilor nr. 31-33).

4.7.2. ACESE PIETONALE ȘI AUTO

Accesul auto si cel pietonal se vor realiza dinspre nord, din strada Mărășești.

In vederea parcarii autovehiculelor, in interiorul amplasamentului este amenajat un garaj auto cu 1 loc de parcare.

4.7.3. SPAȚII VERZI

In incinta nu au fost identificati arbori maturi, importanti, inasa propunem ca in zona studiata sa fie identificati, pastrati si protejati arborii avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 cm iar in cazul taierii unui arbore sa fie plantati in schimb alti 10 arbori in perimetrul propriu sau in spatiile plantate publice din proximitate.

De asemenea pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar (accese, circulatii pietonale, terase) iar toate spatiile neutilizate pentru constructii, circulatii, puncte gospodaresti sau parcaje, vor fi amenajate ca si spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut și cu intentia de a păstra calitățile cadrului natural existent (plansa A03 – Reglementari urbanistice).

S spatii verzi = 95,80 mp / 35,23%.

4.8. PROFILURI CARACTERISTICE

Zona studiata este deservita de str. Mărășești, situată în partea de nord a terenului studiat. Strada Mărășești este un drum de trafic mediu, asfaltat si modernizat, cu o latime variabila (7,40-8,00 m), doua benzi de circulatie si trotuare de ambele parti ale carosabilului, de asemenea tot cu o latime variabila.

4.9. SISTEMATIZĂRI VERTICALE

Lucrarile necesare sistematizarii verticale constau in amenajarea curții cu dale/piatră cubică, spații verzi (plantate cu vegetație de înălțime medie și joasă).

In privinta apelor pluviale, acestea vor fi preluate prin jhgheaburi, burlane si rigole si vor fi colectate intr-un rezervor de stocare a apei pluviale.

4.10. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.10.1. REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

Parter (S(partial)+P+M)

H cornisa = 4,10 m

H max = 6,70 m (**nu se modifica**)

4.10.2. ALINIERI

Retragerea fata de aliniament : 0 m – **nu se modifica**;

Retragerea fata de limita estica : variabila – între 5,14 m - 7,44 m – **nu se modifica**;

Retragerea fata de limita vestica : 0 m – calcan - **nu se modifica**;

Retragerea fata de limita posteriora : 0 m – calcan - **nu se modifica**.

4.10.3. PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

S teren studiat = 272,00 mp

S construita P.O.T. = 151,00 mp

P.O.T. propus = $S_{\text{construita la sol}} \times 100 / S_{\text{teren}} = 151,00 \times 100 / 272,00 = 55,51\%$

4.10.4. COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

S teren studiat = 272,00 mp

S construita desfasurata = 244,80 mp

C.U.T. propus = $S_{\text{construita desfasurata}} / S_{\text{teren}} = 244,80 / 272,00 = 0,90$

4.11. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În ceea ce privește echiparea edilitară, amplasamentul studiat este racordat la toate rețelele publice existente în zonă. Pentru stabilirea exactă a capacității rețelelor existente, a soluțiilor pentru scurgerea și colectarea apelor pluviale și pentru determinarea necesităților vor fi efectuate studii ulterioare; în cazul în care va rezulta necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiecte de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

4.11.1. ALIMENTAREA CU APĂ

Construcția propusă este racordată la rețeaua publică de apă a mun. Cluj-Napoca.

4.11.2. ALIMENTARE CU GAZ

Pentru noul obiectiv se propune rezolvarea alimentării cu căldura prin centrala alimentată cu gaz de la rețeaua existentă în zonă. Urmează ca investitorul să își stabilească necesitățile și consumul în funcție de procesele tehnologice proprii.

4.11.3. ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ

Pentru imobilul propus schita de alimentare cu energie electrică se va stabili de comun acord cu detinatorii rețelei și cu solicitările beneficiarului.

4.11.4. CANALIZARE

Amplasamentul este racordat la rețeaua publică de canalizare existentă în zonă.

4.11.5. PUNCT GOSPODĂRESC

În incintă se va amenaja spațiul de depozitare a deșeurilor care vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. BILANȚ TERITORIAL

	EXISTENT		PROPUȘ	
S _{teren} =	272.00 mp	100.00%	272.00 mp	100.00%
Sc. parter =	132.00 mp		132.00 mp	
Sc. mansarda =	-		93,80 mp	
Sc. anexe =	31.42 mp		19.00 mp	
Sc. POT =	163.42 mp	60.08%	151.00 mp	55.51%
Sd. =	163.42 mp		244,80 mp	-
S inverzita =	83.38 mp	30.66%	95.80 mp	35.23%
S pavaje =	25,20 mp	9.26%	25,20 mp	9.26%
Nr. parcarri =	1	-	1	-
P.O.T. =		60.08%		55.52%
C.U.T. =		0.60		0,90
Reg. de H		S(partial)+P		S(partial)+P+M
H cornisa		3.70 m		3.70 m
H coama		6.70 m		6.70 m

5. CONCLUZII, MĂSURI ÎN CONTINUARE

Prin prezentul studiu se urmărește integrarea construcției propuse în contextul existent pentru a răspunde nevoilor beneficiarilor precum și a întregii zone. Reglementările în ceea ce privește modul de ocupare al terenului, înălțimea clădirii, retragerile, aliniamentele, arhitectura și indicii urbanistici se încadrează în contextul actual și de viitor al zonei, în timp ce funcțiunile rămân caracteristice zonei (locuire).

În vederea stabilirii categoriilor de intervenții, a reglementărilor și restricțiilor impuse au fost efectuate analize cu privire la: - încadrarea în Planul Urbanistic General; - circulații și echipare edilitară; - tipul de proprietate al terenurilor.

Având în vedere prevederile documentațiilor de urbanism aprobate (CU 1054/20.03.2018), se va reglementa această parcelă în conformitate cu reglementările aferente pentru acest gen de funcțiuni. În cadrul studiului P.U.D. se propun reglementări urbanistice pentru a obține autorizația de construire pentru investiția propusă *Mansardare locuința unifamilială, compartimentări interioare* în urma evidentierii beneficiarului a temei de program. Având în vedere opțiuni ale populației din zonele învecinate s-a stabilit direcția dezvoltării întregii zone cuprinse în U.T.R.-uri existente.

În cadrul P.U.D. se propune dezvoltarea infrastructurii pentru a viabiliza zona, urmând ca studiile viitoare pe parcelele învecinate să se încadreze în regulamentul local de urbanism aferent P.U.G..

Cluj-Napoca,
 martie 2019

Întocmit,
arh. Oana Burnete

Coordonator proiect urbanism,
arh. urb. Mihaela Vrabete