

---

STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004  
CUI/16567363/2004

pr.nr.1/2019

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

locuinta familiala cu 2 unitati locative  
Str.E.Lovinescu nr.18A  
CLUJ-NAPOCA

FAZA  
PROIECT URBANISM DE DETALIU

STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004  
CUI/16567363/2004

pr.nr.1/2019

## FOAIA DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARII :PUD construire locuinta familiala  
cu 2 unitati locative  
P+E+Er

BENEFICIARUL LUCRARII :Sallai Adrian si sotia Tunde  
Cluj-Napoca

AMPLASAMENT : str.E.Lovinescu nr.18a  
Cluj-Napoca

PROIECT NR. :1/2019

FAZA DE PROIECTARE :P.U.D.

PROIECTANT :STIL PROIECT S.R.L.  
Arh.Ungur Cristina  
Tel.0745/194297

---

STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004  
CUI/16567363/2004

pr.nr.1/2019

## BORDEROU

### A.PIESE SCRISE

- foaia de capat
- foaia de prezentare
- borderou
- tema proiectului
- certificat de urbanism
- extras de carte funciara
- avize amplasament
- memoriu general
- studiul geomorfologic
- documentatie fotografica cu amplasamentul studiat

### B.PIESE DESENATE

- plan incadrare in zona  
sc.1:5000
- Extras din PUG  
sc.1:5000
- plan de situatie vizat de de OJCGC sc.1 :500
- Situatia existenta cu determinarea zonei studiate sc.1 :500
- reglementari sc.1:500
- echipare tehnico-edilitara sc.1:500
- proprietatea asupra terenurilor sc.1:500
- ilustrare urbanistica
- sectiuni realizate

Intocmit,  
arh.Ungur Cristiana

## TEMA DE PROIECTARE

Se cere intocmirea unui PUD pentru construire locuinta familiala cu 2 unitati Locative,la regim de inaltime P+E+Er,pe terenul proprietate din str. E.Lovinescu nr18a Cluj-Napoca.  
Acest studiu este necesar pentru a obtine AC.

Sallai Andrei

Stil Proiect S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.66 tel: 0745/194297

---

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Construire locuinta familiala cu doua unitati locative P+E+Er  
Cluj-Napoca, strada E.Lovinescu nr.18A

---

### MEMORIU GENERAL

---

#### 1. INTRODUCERE

---

##### 1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- a. Denumire : PUD construire locuinta familiala cu doua unitati  
locative P+E+Er
- b. Adresa obiectivului: strada E.Lovinescu nr.18A  
Cluj-Napoca
- c. Beneficiar : Sallai Adrian Andrei si Sallai Tunde Gabriela
- d. Data elaborarii :10.02.2019
- 

##### 1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie stabilirea elementelor urbanistice si realizarea unei constructii cu functiunea de locuinta familiala cu doua unitati locative P+E+Er ,pe terenul proprietate situat in Cluj-Napoca, strada E.Lovinescu nr.18a°.

Imobilul este proprietate privata si se afla in intravilanul municipiului, in zona Cartierului Manastur, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Beneficiarul detine in proprietate o parcela, dupa cum urmeaza:

-parcela : Terenul este inregistrat in C.F. nr.332305, cu nr. Topo –cadastral 332305 cu st=892,00mp si cf 313841, cad. 313841, (drum) St=150,00mp, alee de acces dinspre str.E.Lovinescu la nr.18. Terenul are suprafata de 892.00mp si 150mp aleea de acces dinspre strada E.Lovinescu (alee de acces privat,).

---

### Surse de documentare

- ridicare topografica realizata vizata de O.J.C.G.C.
- certificat de urbanism
- extrase de carte funciara
- P.U.G. –mun.Cluj-Napoca
- avize de amplasament
- studiul geomorfologic
- retelele edilitare existente prin avizele ,acordurile de amplasament

Cerinte din tema elaborata de catre initiator:

- conform studiului,se propune PUD pentru edificarea unui imobil cu functiunea de locuinta familiala cu doua unitati locative,regim de inaltime propus P+E+Er.Propunerea va realiza spatii moderne,spatioase,functionale,adaptate cerintelor si configuratiei terenului si a diverselor cerinte de locuire conform legislatiei in vigoare.
- mentinerea acceselor auto si pietonale facile existente dinspre strada E.Lovinescu de pe aleea de acces privata
- asigurarea stationarii auto in interiorul parcelei proprietate.
- asigurarea utilitatilor in solutii moderne,fiabile
- realizarea unei volumetrii moderne,integrate in ansamblul zonei.

Imobilul propus a se realiza va fi finantat exclusiv din sursele constituite de catre persoanele fizice initiatoare.

### 1.3 Amplasarea terenului si justificarea detalierii zonei

#### INDICI PE PARCELA

St=892mp

Sc propus =249,00mp

Sd propus =658,00mp

POT existent =0,00%

POT propus =(27,91%)<35% admisibil

CUT existent =0,00

CUT propus =(0,74)<0,9 admisibil

#### INCADRAREA IN LOCALITATE

### 2.1. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate anterior

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat intr-o zona constituita,analizand parcela de teren a proprietarilor de teren ,teren aflat pe str.E.Lovinescu nr.18A.

Imobilul propus a se amplasa se va relationa cu cladirile de acompaniere ambientala existente.

-PUD-ul s-a intocmit luand in considerare:

- respectarea procentelor legale de ocupare a teritoriului
- crearea unui ambient zonal structurat,in buna relatie cu mediul
- Subzona amplasamentului studiat cuprinde functiuni rezidentiale .
- propunerile s-au facut in baza-
- Certificat de urbanism –

-regimul maxim de inaltime propus de P+E+Er, iar POT=35% si CUT=0,9.  
Prezenta documentatie este corelata cu prevederile documentatiilor avizate.

## **2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

Subzona studiata si in alte studii de urbanism,reflecta o cerinta a mobilarii zonei cu un fond construit adecvat zonei noi rezidentiale, cu constructii fiabile,moderne,adaptate cerintelor noilor proprietari.

- s-a elaborat ridicarea topo cu viza de cadastru
- s-a elaborat studiul geomorfologic
- s-au facut corelari cadastrale cu proprietatile invecinate

## **2. SITUATIA EXISTENTA**

### **3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Strada E.Lovinescu, cu o orientare geografică E\_V este situată în partea de nord-vest a cartierului Mănastur, fiind dispusă dinspre str.Campului și paraul Popii. În cadrul acestei străzi, incinta de la nr. 18 A se află cu acces din alea de acces privat , conform planului de încadrare în zonă sc. 1:5.000,pe o alee privata,cu St=150mp,în latime de 3,57m si lungime de 43,53m.Principala artera de trafic si acces auto la parcela este strada E.Lovinescu. Parcela investigata se gaseste pe flancul Nordic al strazii E.Lovinescu,de unde se intra pe un drum privat. Strada E.Lovinescu este o strada publica,asfaltata,cu doua fire de circulatie, strada de categoria IV conf.STAS 10144/3-91,care asigura accese si legaturi locale dinspre str.Campului. In zona amplasamentului studiat,drumul este amenajat,avand in prezent imbracaminte definitiva din asfalt.Nu se pot efectua dezmembrari de terenuri pentru realizarea profilului aleii.Accesul auto la parcela se realizeaza in prezent direct dinspre strada E.Lovinescu,pe un drum privat,în suprafata de S=150mp. Accesul pietonal la parcela se poate face de pe strada,langa cel auto.

### **3.2.Suprafata ocupata,limite si vecinatati**

Terenul proprietate este inscris in C.F. nr.332305(teren) si 313841(drum privat),si are suprafata terenului de 892mp,iar drumul de acces privat are S=150mp.

Terenul în suprafata de 892mp are o forma dreptunghiulara,cu dimensiuni în plan ale terenului de 26,18 la sud spre strada,28,51m latura de nord și adancime de 33,48m (33,45m).

Vecinatatile terenului sunt urmatoarele:

- la nord- limita cu proprietate privata .
- la est-proprietate privata
- la sud- drum privat de acces
- la vest-proprietate privata
- Aspectul zonei este de zona rezidentiala,în curs de incheiere;
- de-a lungul strazii studiate sunt locuinte, unele în curs de executie .

### **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

-suprafata terenului proprietate studiat este de 892mp.Terenul este liber de constructii .

Exista acces auto si pietonal dinspre strada E.Lovinescu (se mentine).

---

P.O.T. maxim admisibil=35% C.U.T.maxim admisibil=0,9

Dimensiunile terenului proprietate sunt:

-28,51 m latura de –nord

-26,18m latura de – sud

-33,48m latura de-vest

-33,45m latura est

### **3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic**

Terenul studiat se afla in UTR=Liu

Conform P.U.G.,subzona UTR =Liu cu POT=35% si CUT=0,9.

### **3.5.destinatia cladirilor**

Cladirea care face obiectul studiului de urbanism va avea functiunea de locuinta familiala cu doua unitati locative,caracterul dominant al zonei studiate in PUD fiind cel rezidential.

### **3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor,cu precizarea suprafetelor**

Terenul care face obiectul prezentului PUD este proprietate privata a initiatorilor studiului,in suprafata de 892mp+150mp teren drum privat.Terenul este in proprietate privata.Terenurile aferente vecinatatilor sunt terenuri private.

### **INCADRAREA CONSTRUCTIEI IN GRUPE SI CATEGORII**

Conform normativului P100,aprobate de MLPAT ,investitia analizata este amplasata in zona seismica F ( $T_c=0,7s$ , $a_g=0,12$ ),are clasa de importanta IV(cladire de mica importanta pentru siguranta publica,cu grad redus de ocupare si /sau de mica importanta economica,pentru locuinte)si face parte din categoria A (constructie cu pereti structurali din zidarie).Conform STAS 10100/0-75 – referitoare la principiile generale de verificare a sigurantei constructiilor,investitia analizata se incadreaza in categoria IV-constructie de importanta normala C.- conform HG 766/97Categoria de pericol de incendiu mic

Gradul de rezistentia la foc II.

Cerinta de verificare –A1,2.

### **3.7.concluziile studiului geotehnic**

#### **Parametrii seismici caracteristici zonei**

Zona studiata are adancimi maxime de inghet de 80-90cm,conform STAS6054-77,iar potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator macrozonei F caracterizata printr-un coeficient  $a_g=0,08g$  si o valoare a perioadei de colt  $T_c=0,7s$  conform normativului P100-06.

Din punct de vedere geomorfologic,amplasamentul studiat este situat in cartierul Manastur,pe flancul nordic al culmii ce separa bazinul hidrografic al paraului Popii de cel al Vaii Sf.Ioan.Aceasta parte a versantului se caracterizeaza printr-o inclinare medie de 8%.Terenul nu prezinta fenomene geodinamice care sa afecteze starea de echilibru ,fapt pentru care se considera corespunzator in ceea ce priveste portanta si stabilitatea.Aceste terenuri permit fundarea directa a constructiilor la adancimi mici, de la 1 la 3 m.

Strada E.Lovinescu cu o orientare geografică E-V este situată în partea nord-vest a cartierului Mănastur,avand acces dinspre str.Campului.Parcela investigate se gaseste pe flancul Nordic al strazii E.Lovinescu,unde se intra de pe



un drum privat. Cota absolută a acestei suprafețe de eroziune este + 402,77 m ce se reflectă atît în configurația de platformă a terenului cît și în structura litologică unde se întîlnesc depozitele aluvionare alcătuite din argile, argile marnoase și marne cu intercalatii de gresie.

Sub aspect geologic, în vatra Clujului se întîlnesc formațiunile sedimentare ale Miocenului caracteristice întregii Depresiuni a Transilvaniei constînd din argile, argile marnoase, marne cu intercalatii de gresie, specifice bazinelor de subsidență. La aceasta contribuie și regimul hidrogeologic favorabil caracterizat printr-un freatic cu adîncimea de -6,00m care nu afectează fundațiile construcțiilor. Proprietatea de pe str. E.Lovinescu nr.18A are formă geometrică dreptunghiulară cu dimensiunile medii ale laturilor de  $28,51 \times 33,48$  m rezultînd o suprafață de 892 m<sup>2</sup>.

0,00 – 1,20m sol vegetal și umplutura

1,20 – 5,30m argilă nisipoasă-cafenie plastic consistent cu fragmente mici de gresie și calcar

5,30 -6,00 m argila galbuie fin nisipoasa cu consistent vartoasa cu concretii calcaroase albe

P conv=200kPa

### **3.8.Apa subterana**

Nivelul freaticului nu s-a interceptat la adîncimea de -6,00 m. Apa freatica nu se afla pe amplasament, datorita structurii terenului, ea aparand la adancimi mai mari de -6,00m, in schimb se pot ivi ape de infiltratie in perioadele cu precipitati abundente; de aceea se recomanda executia unor izolatii verticale si orizontale la cladiri. In conformitate cu normele tehnice in vigoare, terenul se incadreaza in categoria "teren foarte tare", pentru sapatura manuala, respectiv clasa II in cazul excavatiei mecanizate. Referitor la freatic, se atrage atentia ca desi in prezent apa subterana nu se gaseste pe amplasament, in perioadele de precipitatii abundente nivelul freaticului poate urca. Se recomanda drenarea perimetrului a amplasamentului.

### **3.9.Parametrii seismici caracteristici zonei**

Zona studiata are adancimi maxime de inghet de 80-90cm, conform STAS 6054-77, iar potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator macrozonei F caracterizata printr-un coeficient  $a_g=0,10$  si o valoare a perioadei de colt  $T_c=0,7s$  conform normativului P100-06.

### **3.10 Analiza fondului construit existent**

Zona studiata, adiacenta strazii E.Lovinescu, este o zona cu caracter preponderent rezidential, cu constructii existente de locuit colective si locuinte familiale, edificate ca urmare a parcelarii terenurilor din zona.

### **3.11. Echipare edilitara existenta**

In zona exista retele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivului propus, respectiv: retea publica de alimentare cu apa, canalizare, retea de energie

electrica, de gaze naturale , retea de telefonie fixa si televiziune prin cablu. Incalzirea se va face de la o centrala proprie. Evacuarea deseurilor menajere se va face de catre o firma specializata.Noul obiectiv va fi racordat la utilitatile existente .

#### **4.REGLEMENTARI**

##### **4.1.Elemente de tema**

Prin tema de proiectare,initiatorii doresc realizarea reglementarii urbanistice a terenului proprietate in vederea edificarii unui imobil cu functiunea de locuinta familiala cu doua unitati locative,la regim de inaltime propus P+E+Er.

##### **4.2.Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor**

Descrierea solutiilor

Functiunea de locuire propusa pe parcela proprietate, respecta caracterul predominant al zonei.

Se propune mobilarea parcelei cu o casa familiala cu doua unitati locative.

Zona studiata,adiacenta strazii E.Lovinescu, este o zona cu caracter preponderent rezidential,cu constructii existente de locuit colective sau semicolective,familiale, edificate ca urmare a parcelarii terenurilor din zona.

##### **4.3.Capacitatea,suprafete**

###### **PARCELA**

**NR.TOPO** =332305(teren)

**Nr.casuta postala** –18a

Steren =892,00mp

SC propus=249,00MP

SD propus=500,00mp

POT=27,91% <35% maxim admisibil

CUT=0,56<0,9 maxim

##### **4.4. Concordanta dintre functiunile propuse in P.U.D. si prevederile P.U.G. sau alte documentatii de urbanism**

Datorita faptului ca zona studiata este o zona in curs de inchegare urbana, cu putine terenuri disponibile pentru noi constructii, ce exercita un oarecare interes pentru investitii noi,ea a mai fost studiata prin diferite PUD-uri invecinate .

Conform C.U.,subzona Liu-este o subzona de locuinte periferice,rezidentiala, situata in interiorul perimetrului construibil al localitatii, zona a carei valoare este rezultatul calitatii arhitectural-urbanistic al fondului construit.Se propune mobilarea lotului proprietate cu un imobil cu functiune locuinta familiala cu doua unitati locative.

Se mentine accesul auto existent din drumul public si stationarea in afara circulatiei publice.

Aspectul constructiei va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor cu care se afla in relatie de covizibilitate

##### **4.5 Propuneri de organizare a zonei studiate si bilant teritorial comparativ**

Constructia propusa va avea functiunea de locuinta familiala cu doua unitati locative. Regimul de inaltime va fi de P+E+Er.

Regimul de construire va fi izolat. Ca aspect exterior constructia se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tot locuinte familiale colective sau semicolective.

### **BILANT TERITORIAL AL SITUATIEI EXISTENTE**

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	0,00	-
2	cai de comunicatie	0,00	-
3	Zona verde	892,00	100
4	Pct.gosp.	-	-
5	Total teren studiat	892,00	100

### **BILANT TERITORIAL                      EXISTENT                      PROPUIS-REZULTAT**

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	-	-	249,00	27,91<35%
2	cai de comunicatie -Alei acces -platforme	-	-	196,00	21,97
3	Zona verde rezultata	892,00	100	446,00	50,00
4	pct.gosp.com.	-	-	2,00	0,12
5					
6	Total teren studiat	892,00	100	892,00	100

Situatia existenta

#### **GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=0,00%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,00

#### **Situatia propusa**

#### **GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=27,91%<35%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,56<0,9

#### **4.6 Propuneri de rezolvare a circulatiei auto, pietonale, accese, parcaje**

Circulatia auto va fi asigurata lesnicios la parcela dinspre str.E.Lovinescu-se mentine accesul existent.

Accesele pietonale se vor realiza dinspre strada-se mentine accesul existent.Circulatia pietonala in interiorul parcelei se va face pe un trotuar amenajat cu dale decorative.Stationarea auto se va face pe platforma auto propusa.Suprafetele destinate circulatiei auto si pietonale vor fi dalate cu pavele

adecvate ca si forme,culori, strat de uzura, in armonie cu spatiile verzi pastrate. Imprejmuirea va fi opaca ,cu inaltimea de 1,8m. dublata de gard viu.

-strada E.Lovinescu este o strada de cat.IV –conf.STAS 10144/3-91, care va asigura accesele si legaturile locale. Aceasta are latimea de 8,50m cu trotuare de 2,25m pe ambele laturi .

Profilul transversal este redat pe planșa Reglementari.

Accesul dinspre str.E.Lovinescu se realizeaza pe aleea privata cu  $s=150\text{mp}$ , in lungime de 43,53m si latime de 3,57m. Se va monta semafor local.

Realizarea investitiei nu presupune lucrari speciale de sistematizare verticala.

Pe aceasta strada exista pozate toate retelele publice de utilitati-energie electrica, apa, canalizare, telefonie.

#### **-parcaje**

acestea vor fi asigurate in interiorul parcelei proprietate. Se asigura 2 locuri stationare auto in garaj si doua locuri de parcare pe platforme auto.

Calculul necesarului de parcare:  $A.U.prpous = 398\text{mp}$ , rezulta un necesar de 4 locuri de parcare/garare auto in incinta proprietate. Se vor realiza 2 garaje auto la parterul cladirii si 2 locuri de stationare auto pe sol. Se prevede 1 loc suplimentar pentru intoarcere, amplasat la limita vestica a proprietatii.

#### **-circulatia pietonala**

circulatia pietonala se va face pe trotuarele adiacente strazii ,in zona neexistand fluxuri importante de circulatie.

#### **4.7 Circulatia terenurilor impusa de solutia de urbanism**

Parcela pe care o analizam in prezenta documentatie este situata in intravilanul municipiului, este proprietate privata inregistrata in C.F. Ca folosinta este teren pentru constructii. Nu sunt necesare lucrari de dezmembrare ale strazii E.Lovinescu pentru formarea profilului de drum spre aleea de acces.

#### **4.8 Regim de aliniere, regim de inaltime**

Imobilul studiat se va amplasa la 11,00m la limita de proprietate de pe latura de Sud ,la 4,00m limita E, la 4,00m limita vest si la 6,00m fata de limita nord. Regimul de inaltime propus va fi de  $P+E+Er$ .

#### **REGIMUL JURIDIC**

Imobil proprietate privata, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca in afara zonelor de protectie, str. E.Lovinescu nr.18A inregistrat in cf nr.332305, teren cu  $S=892\text{mp}$  si drum privat cu cf 313841, cu  $S=150\text{mp}$ . Imobil in proprietate privata.

#### **REGIMUL ECONOMIC**

**Folosinta actuala:** teren curti constructii si drum de acces.

Destinatia conform PUG- UTR=Liu locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

Zona destinata functiunii rezidentiale de densitate mica, situate in afara perimetrului zonei protejate.

#### **REGIMUL TEHNIC**

UTR=Liu conf.PUG cu  $POT_{max}=35\%$ ,  $CUT_{max}=0,9$  .

Zona dispune de echipare edilitara completa de tip urban

---

#### 4.9 Indici de utilizare a terenului

PARCELA

St=892mp

nr.casuta postala =18A

Sc propus =249,00mp

Sd locuinta =500,00mp

POT existent =0,00%

POT propus =27,91%<35% admisibil

CUT existent =0,00

CUT propus =0,56<0,9 admisibil

#### GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)max=35%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)max=0,9

---

#### 4.10. Propuneri de echipare edilitara

Constructia va fi racordata la toate retelele edilitare publice existente in zona: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, telefon si televiziune prin cablu, gaz. Se va asigura captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice la sistemul de canalizare divizor existent. Nu se vor amplasa pe constructii antene T.V. satelit.

#### 4.11 Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara si prevenire a incendiilor

Funciunea propusa corespunde cu destinatia terenului. In consecinta nu sunt necesare masuri speciale de protectie a mediului, de protectie sanitara sau de prevenire a incendiilor. Se va obtine avizul autoritatii sanitare pentru etajarea locuintei existente. Pentru imbunatatirea microclimatului se vor face plantatii de arbusti decorativi.

##### -protectia solului si subsolului

-colectarea stratului fertil de pe suprafetele ocupate de constructii si circulatii si redistribuirea lui in zonele de gradini si spatii verzi.

-transportul si depozitarea pamantului rezultat din sapatura in zone ce necesita umpluturi

-prevederea de rigole pentru canalizarea apelor meteorice

##### -protectia apelor

-racordarea la retelele de alimentare cu apa existente in zona-existent

-racordarea la sistemul de canalizare al apelor meteorice (rigola inchisa)existent

-este racord la reseaua de canalizare.

##### -protectia aerului

-prevederea de spatii plantate si perdele de arbusti pentru filtrarea si purificarea aerului

-utilizarea de combustibili standardizati pentru incalzirea locuintelor si a spatiilor anexe

##### -plantatiile, spatiile libere, imprejmuirile

-plantatiile si spatiile verzi se vor asigura in general pe terenul ramas neocupat de constructii

---

-spatiile libere situate intre aliniament si constructie se vor trata ca gradini de fatada

-imprejmuirile vor avea inaltimea de 1,80-2,20m iar spre strada vor fi transparente,cu un soclu de 30cm,eventual dublate de gard viu

---

### **5.CONCLUZIILE STUDIULUI DE URBANISM**

---

Zona in care se propune edificarea locuintei familiale cu doua unitati locative a fost restructurata - prin amplasarea unor imobile de locuit noi,in sistem independent.Calitatea volumetriilor,detaliilor,compozitia arhitecturala,se completeaza cu rezolvarile urbane(spatii verzi).Propunerea volumetriei va avea in vedere si reglementarile stradale existente, reguli stradale instituite .

Prin edificarea constructiei consideram ca se va imbogati fondul construit existent , inchegandu-se astfel un ansamblu urban ce nu va stanjeni dezvoltarea viitoare a zonei respective.Distantele fata de cladirile existente,insorirea si umbrirea se incadreaza in normele sanitare,acesele pentru utilizatorii auto cat si pietonale ,completate de calitatile arhitecturale vor face posibila mobilarea spatiului propus cu volumul imobilului studiat.

Prin realizarea obiectivului propus se va accentua caracterul urban al zonei studiate.

In vederea indeplinirii obiectivelor de investitie,vor trebui luate urmatoarele masuri-

-preluarea prevederilor prezentului PUD de catre serviciul de Urbanism al Primariei municipiului si utilizarea acestuia in eliberarea de A.C.pentru obiectivul din zona studiata.

Intocmit.  
Arh.Ungur Cristiana

---

STIL PROIECT S.R.L.  
J12/2438/2004  
CUI/16567363/2004

pr.nr.1/2019  
Beneficiar:Sallai Andrei

## FILA FINALA

PUD

Str.E.Lovinescu nr.18A

Nr.pr. : 1/2019  
Data :10.02.2019  
Faza :P.U.D.  
Beneficiar: Sallai Andrei

Prezentul proiect contine un numar de .....pagini,.....planse  
si a fost intocmit in 2 exemplare din care:

- exemplarele 1 la beneficiar
- exemplarul 2 la Stil Proiect S.R.L. Cluj-Napoca

Intocmit,  
arh.Ungur Cristiana

