

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"REAMENAJARE SI ETAJARE IMOBIL

(C₁+C₂+C₃)

in imobil cu doua unități locative si
schimbare parțială de destinație la
parter în spațiu de asistentă medicală
de specialitate"

• jud. Cluj • Cluj-Napoca • str. Heltai Gaspar • nr. 43 •

BENEFICIAR:

EL -ASTAL MOHAMED

jud. CLUJ, Cluj-Napoca, str. Heltai Gaspar nr. 43

decembrie 2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Reamenajare si etajare imobil (c₁+c₂+c₃) in imobil cu doua unități locative si schimbare parțială de destinație la parter în spațiu de asistentă medicală de specialitate

• jud. Cluj • Cluj-Napoca • str. Heltai Gaspar • nr. 43 •

FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului : Plan urbanistic de detaliu în vederea reamenajării și etajării imobilului cu regimul actual de înălțime parter, compus din corpurile $c_1+c_2+c_3$ (prin extinderi succesive), în imobil cu regim de înălțime $P+1E+2E_R$, cu două unități locative la etajele 1 și 2 și schimbare de destinație la parter în spațiu de asistență medicală de specialitate.

Amplasament : jud. CLUJ, Cluj-Napoca, str. Heltai Gaspar nr. 43

Beneficiari : EL -ASTAL MOHAMED
Jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Heltai Gaspar nr. 43

Proiectant de specialitate : . „ATD der Plan „ s.r.l.
jud. Cluj, loc. Florești, Str. Sub Cetate nr. 15 H ap. 1
Tel. 0746 458 168 e-mail: atd@atd.com.ro

Proiect nr. 07/2017

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Reamenajare și etajare imobil ($c_1+c_2+c_3$) în imobil cu două unități locative și schimbare parțială de destinație la parter în spațiu de asistență medicală de specialitate

• jud. Cluj • Cluj-Napoca • str. Heltai Gaspar • nr. 43 •

BORDEROU PROIECT

Piese scrise:

- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou
- Memoriu justificativ
- Certificat de urbanism nr. 2476/18.06.2018 eliberat de Prim. Municipiului Cluj-Napoca
- Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție pentru scopul studiului și inventar de coordonate
- Extras C.F. nr 328273 Cluj-Napoca
- Studiu geotehnic+verificare
- Anunț ziar inițiere studiu

Piese desenate

- Plan de încadrare în zona - U1 scara 1:500
- Plan de încadrare in PUG - U2 scara 1:200
- Plan de situație - situație existentă - U3 scara 1:200
- Proprietatea asupra terenurilor - U4 scara 1:200
- Reglementări urbanistice - secțiune teren - U5 scara 1:200
- Retele edilitare - U6 scara 1:200
- Date contact vecini - U7 scara 1:200

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Reamenajare si etajare imobil (c₁+c₂+c₃) in imobil cu doua unități locative si schimbare parțială de destinație la parter în spațiu de asistentă medicală de specialitate

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației:

- denumirea proiectului: Plan Urbanistic de Detaliu pentru
" REAMENAJARE SI ETAJARE IMOBIL (C₁+C₂+C₃) in imobil cu doua
unități locative si schimbare parțială de destinație la parter în spațiu
de asistentă medicală de specialitate
jud. CLUJ, Cluj-Napoca, str. Heltai Gaspar nr. 43

- beneficiar: EL -ASTAL MOHAMED

- proiectant de specialitate: „ATD der Plan” S.R.L.
jud. Cluj, loc. Floresti, Str. Sub Cetate nr. 15 H ap. 1
Tel. 0746 458 168 e-mail: atd @atd.com.ro

- data elaborării: decembrie 2018

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Reamenajare si etajare imobil (c₁+c₂+c₃) in imobil cu doua unități locative si
schimbare parțială de destinație la parter în spațiu de asistentă medicală de
specialitate

• jud. Cluj • Cluj-Napoca • str. Heltai Gaspar • nr. 43 •

1.2. Obiectul lucrării:

Obiectul lucrării este soluționarea urbanistică și arhitecturală în vederea reamenajării și etajării imobilului existent.

Imobilul situat pe str. Heltai Gaspar nr. 43, în municipiul Cluj-Napoca, a fost edificat aproximativ în jurul anilor 1950-1960. Acesta a suferit în timp 2 extinderi și reamenajări interioare:

- De la C1 al C2- În anul 1993 s-a obținut autorizația de construire cu nr. 20907 pentru prima extindere a locuinței, prin care s-a mărit atât lățimea imobilului de la 4,35 m la 5,80 m-variabil, dar s-a mai adăugat prin înșiruire, spre curtea parcelei, încă o încăpere. Cu aceasta ocazie s-au și reamenajat la interior funcțiunile locuinței și s-au construit alte structuri de compartimentări interioare, pentru a corespunde necesităților proprietarilor de atunci. Tot odată se creează cu aceasta ocazie încă un acces în imobil. Se menține regimul de înălțime existent, parter.
- În anul 1996 imobilul se mai extinde cu încă o încăpere și o scară exterioară de acces spre mansarda care s-a construit peste extinderea C2 din 1993, peste corpul C3, nou proiectat, rămânând la nivelul etajului, o terasă neacoperită. Prin extinderea din 1996 s-a depășit POT de 35% , în regulamentul urbanistic atunci în vigoare făcea parte din UTR: **L 3a - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI P+1, P+2, cu POT max. 35%.**

Proiectul urmărește unificarea volumelor construite succesiv, precum și etajarea integrală a imobilului cu încă 2 niveluri, redimensionarea și reorganizarea funcțională a clădirii, aspectul arhitectonic al acesteia, soluționarea accesului spre etajele superioare nou proiectate, precum și reamenajarea incintei.

Documentația stabilește condițiile tehnice pentru modul de utilizare a parcelei, regimul de înălțime al construcției, accese, parcaje, volumetria clădirilor, împrejurimi și spațiile verzi.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE:

Parcela studiată se află în cartierul Gheorghieni, din municipiul Cluj Napoca, într-o fostă zonă exclusiv de locuințe , care în timp a adoptat și alte funcțiuni și servicii (sedii de firme, cabinete de avocatură, birouri IT, cabinete veterinare), în concordanță cu funcțiunile permise în regulamentul de urbanism al municipiului Cluj-Napoca. Amplasamentul este pe o stradă secundară, cu un trafic relativ redus, pe o stradă de legătură , între cele două artere care

străbat cartierul de la nord la sud, str. Septimiu Albini si str. Liviu Rebreanu, pe str. Heltai Gaspar, care străbate cartierul pe direcția E-V. Parcela in discuție fiind amplasata cu latura scurta, pe partea de nord a str. Heltai Gaspar, la un rând de parcele distanta fata de intersecția cu str. Diaconu Coresi. Accesul in incinta imobilului de la nr 43 , cat si fațada principala a acestuia , sunt orientate spre sud, iar gradina spre nord.

Delimitări ale parcelei studiate:

- la **Nord** - proprietate privata –Proprietari: Caruntu Alexandra si Nagyi Andrea nr. cad. 251714, adresa: **Str. Tache Ionescu nr. 66- exista acord notarial**
- 1. la **Est** – sunt 3 proprietăți particulare dintre care au 2 au accesul de pe str. Diaconu Coresi.
 1. Proprietari: Ratiu Ovidiu, Ratiu Carmen Daniela, nr cad. _____, adresa: **Str. Diaconu Coresi nr. 4-exista acord notarial**
 2. Proprietari: Egan Ioana Codruța si Feneșan Otilia nr cad. **304991**, adresa: **Str. Diaconu Coresi nr. 6A - exista acord notarial**
 3. Proprietar: Șerban Maria nr cad. _____, adresa: **Str. Heltai Gaspar nr. 45 - exista acord notarial**
- la **Vest** - proprietate privata aflata in proprietatea _____ nr. Cad. 253885, adresa: **Str. Heltai Gaspar nr. 41- exista un acord verbal, se va încheia un acord notarial „atunci când este gata proiectul”**
- la **Sud**- acces din **Str. Heltai Gaspar**
Accesul la parcela se face din Str. Heltai Gaspar.
Parcela studiata se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, conform PUG Cluj-Napoca. Terenului se încadrează in UTR **Lip** conf. PUG Cluj-Napoca, având destinația de:

LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC

Parcela in discuție aparține solicitantului, d-nul EL –ASTAL MOHAMED, conform C.F. nr. 328273 Cluj-Napoca, si are nr. Cad. 328273.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:

Accesul la parcela se face de pe Str. Heltai Gaspar. Lățimea actuală a străzii variază de la 7,00 la 7,10 m, plus trotuar de 2,65 m pe partea cu nr. impare, si aprox. 2,50 m pe partea cu numere pare,

conform ridicării topografice întocmite de d-nul topograf Terebesy Alexandru Ioan si avizata de oficiul de cadastru cu nr. 4144 din 20.09.2018.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul este o fâșie de teren de formă dreptunghiulara având latura scurta de acces la **str. Heltai Gaspar** de aprox. 9,68 m si latura lunga, adâncimea parcelei de aprox. 42,7 m.

Orientarea laturii lungi este pe direcția N-S cu o deviație spre vest cu 12°.

Terenul este inclinat foarte puțin având o diferența nivel de 1 m fata de limita S - front la strada până la limita N - capătul opus al parcelei, gradina.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Suprafața totală a terenului in extrasul de carte funciara nr. 328273 Cluj-Napoca

este de 403 mp suprafața din măsurători este de 403 mp.

Terenul are deja 1 construcție executata in 3 etape, cu regim de inaltime P si parțial P+M .

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona studiata este o zona de cartier rezidențial care s-a dezvoltat in ultima perioada permițând si funcțiuni complementare. Zona străzii unde se afla imobilul in studiu e mărginita stânga - dreapta de locuințe modeste, reconstruite si reparate pentru a corespunde cerințelor actuale ale deținătorilor. Lățimea frontului variaza între 8 si 9 m, in majoritatea cazurilor sunt construcții cu calcan comun (construcții cuplate). Ca si lățime a frontului si model al parcelarului, sunt diferite doar parcelele de colt, aflate la intersecția cu str. Diaconu Coresi, unde fronturile sunt mai generoase, si regimul de construire a fost individual, nu cuplat. Peste drum, pe partea străzii cu nr. pare, strada dispune de parcele cu fronturi mai generoase, drept urmare si construcțiile sunt mai înalte (S(D)+P+2E(M)) si funcțiunile găzduite sunt pe lingă cea de locuința (care in unele imobile pare ca nici nu exista) apar funcțiuni de tip servicii, sedii de firma, etc. (vezi parcela de la nr. 52)

3.5. Destinația clădirilor:

Clădirile existente în zonă au destinația de locuințe, servicii, sedii de firma-birouri.

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

Suprafața totală a terenului este de 403 mp, se afla în proprietatea beneficiarului, EL-ASTAL MOHAMED.

Bilanțul teritorial al terenului studiat este următorul:

Nr. crt.	Specificație	Suprafața mp	%
1	Construcții (Ac)	151,45	37,58
2	Teren liber	251,55	62,42
Total parcelă		403	100,00

Parcelele din cadrul UTR LiP au indici maximi stabiliți prin PUG Cluj-Napoca

P.O.T. maxim = 35%; CUT maxim = 0,9

3.7. Analiza fondului construit existent:

Pe parcela studiată exista o construcție realizată compusă din 3 corpuri realizate prin extinderi succesive. C1, prima construcție de pe parcela, spre frontul străzii, era compusă dintr-o încăpăre cu înălțime mare (3,5 lumina) la strada, bucătărie, cămara, și un dormitor, iar spre curte un grup sanitar și o bucătărie de vara. Accesul se făcea pe partea din spre curte, perpendicular direcției străzii. Acel acces s-a păstrat și acum. În 1993 s-a adus o modificare a imobilului, aducând corpurile anexe la aceeași lățime cu corpul de la strada, și s-a schimbat volumetria șarpantei, și s-a mai extins cu o încăpăre (dormitor), modificându-se și o parte din funcțiuni (s-a amenajat încă un grup sanitar). În 1996 s-a extins existentul cu încă o încăpăre și peste o parte din extinderii executate din 1993, s-a construit o mansarda, și o scară exterioară neacoperită de acces pentru mansarda. Această scară a fost luată în calcul la aria construită când s-a întocmit ridicarea topografică, deși nu este acoperită.

Actualmente, imobilul este locuința unei familii compusă din 7 membrii: părinții-2, 4 copii și bunica.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Reamenajare și etajare imobil (C₁+C₂+C₃) în imobil cu două unități locative și schimbare parțială de destinație la parter în spațiu de asistență medicală de specialitate

3.8. Echiparea existentă:

Pe parcela exista toata echiparea edilitara necesara locuirii: alimentarea cu apa, gaze naturale, energie electrica, canalizare, telefonie.

4. REGLEMENTĂRI:

4.1. Obiectivele noi:

Noul imobil, care va păstra suprafața construita imobilului existent prin consolidarea acestuia, se dorește a fi sistematizat pe 3 niveluri:

- Parterul existent se dorește a fi transformat ca funcțiune in cabinete medicale,(80 mp+ birou si funcțiuni necesare complementare) deoarece soții sunt ambii de profesie medici. Se vor păstra accesese actuale pentru accesese in cabinete, iar la mijloc se va crea un acces nou, cu o scara de acces spre etajele superioare.
- La etajul 1 se dorește sa se amenajeze o locuința pentru familia care are 6 membrii. Etajul 1 se va construi doar peste corpurile C1 si C2, lăsând corpului C3 la nivel de parter, aria lui va funcționa ca terasa neacoperita a etajului 1. După amenajare si anveloparea amprentei existente, am calculat o Ac aproximativa a etajului de 138,00 mp. Conform LEGII nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**) privind locuințele, actualizata in 23.06.2017 , Ac minima pentru o locuința de 6 persoane este de 144 mp, si aria utila de 93 mp. Accesul spre etajele care adăpostesc funcțiunea de locuire se va face din curte, pe o scara interioara nou proiectata, cu intrare si funcțiune exclusiva pentru accesul spre locuințe.
- La etajul 2, (care din cauza CUT) va fi un etaj retras, si pentru a completa lipsa din etajul 1, propunem a doua locuința, care sa completeze spațiul necesar familie, dar pe care dorim sa-l construim ca si unitate locativa separata pentru viitor. Ac construita a etajului 2, după calculul CUT admis si structura pe care o preluam din partiu pentru partea de rezistenta, este de aprox. 89,05 mp, suficient pentru 1 locuința pentru 2 persoane, conform LEGII nr. 114 din 11 octombrie 1996 (**republicată**)privind locuințele, actualizata in 23.06.2017,

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Reamenajare si etajare imobil (c₁+c₂+c₃) in imobil cu doua unități locative si schimbare parțială de destinație la parter în spațiu de asistentă medicală de specialitate

unde Ac minimă pentru o locuința de 2 pers este de 81,00 mp, si Au= 52,00 mp.

- Tipologia construcției:
 1. parter - funcțiuni: scara centrala care rezolva exclusiv accesul spre etajele superioare cu locuința, si 1-2 cabinete medicale cu intrări separate din curte așa cum sunt si in prezent. Ac existenta a parterului actual, fără anvelopare termica, este de 149,35 mp măsurați fără scara neacoperita care face legătura spre actuala mansarda. Ac in CF este de **151,45** cu scara neacoperita. După anveloparea termica cu 10 cm de vata bazaltica, Ac va fi de **154,65** mp, fără scara exterioara neacoperita.
 $POT_{EXISTENT} = 37,58 \% ; POT_{PROIECTAT} = 37,58 \% \quad 38,37\%$
 2. Etaj 1 – cuprinde o parte din spațiul necesar locuirii al familiei compusa din 6+1 membrii. Aria construita calcula cu anvelopare termica, fără a lua in calcul, ultima extindere a parterului, dar urmărind structura parterului, **fără corpul C3**, este de **138,00** mp. In aceasta suprafața este inclusa scară interioară nou proiectată. Structura proiectată este o structură in cadre, si zidărie din Ytong.
 3. Etaj 2-etaj retras –este locuința pentru 1-2 persoane, o locuința oarecum separată dar va completa locuința de la et 1, dar care va avea utilități si funcțiuni separate. Fiind si ultimul nivel, si fiind retras am ales ca învelitoarea imobilului sa fie de tip terasa, mai ales ca et 2 reprezintă 64,52 % din suprafața etajului 1, restul fiind terase neacoperite.

Regimul de inaltime va fi P+1E+2E_R.

Arie construita de **151,45 m²**. Dimensiunile in plan ale construcției sunt aprox. de **6,10 m x 22,55 m**. Înălțimea totala a construcției 9,8-10,5 m (panta ape pluviale acoperișului terasă, dar se încadrează in înălțimea maxima admisa a UTR Lip de 12,00 m.

Pentru parcela studiata reies următorii indici urbanistici:

Ac= **151,45** mp si Acd= 378,5 mp pt At =403 mp.

- POT calculat rămâne la fel ca si cel existent de 37,58%
- CUT =0,9

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

_____Funcțiunea propusa pentru imobil, se încadrează în funcțiunile prevăzute in „Regulamentul de urbanism aferent P.U.G. Cluj-Napoca ” acrobat prin HCL 579 din 6.07.2018.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Reamenajare si etajare imobil (c₁+c₂+c₃) in imobil cu doua unități locative si schimbare parțială de destinație la parter în spațiu de asistentă medicală de specialitate

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată:

- **Parter** - cabinete medicale cu funcțiunile aferente si scara de acces spre locuința

$A_c=151.45 \text{ m}^2$

Dimensiuni în plan: **6,03 m x 22,55 m = 151,45 m²** aria construită.

- **Etaj 1**

$A_c=138,00 \text{ m}^2$

Dimensiuni în plan: **6,03 m x 22,48 m = 138,00 m²** aria construită.

- **Etaj 2**

$A_c=89,05 \text{ m}^2$

Dimensiuni în plan: **6,03 m x 14,50 m = 89,05 m²** aria construită.

$A_c=151,45 \text{ m}^2$

$A_{cd}=378,5 \text{ m}^2$

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi:

Amplasarea pe parcelă a construcțiilor .

Aliniere la frontul drumului de acces, str. Heltai Gaspar este caracterizata printr-o retragere de aprox. 3,00 la construcția existenta, si se va păstra si la construcția proiectata, diferența va fi doar stratul de anvelopare termica de 10 cm. Construcțiile vecine au pe fațada de la strada cate un balcon de 1,2-1,4 m la nivelul etajului. Adâncimea construcției existente de 26,9 m se va păstra la nivelul parterului. Aceasta regula de a se construi pe o adâncime de 25 m, a fost depășita pe lungimea străzii in mai multe cazuri, atât pe str. Heltai Gaspar, cat si pe str. Diaconu Coresi, așa cum se vede pe planșele atașate (a se studia planșele U2 si U3). La etajul 1, se va respecta aliniamentul construit de 25,00 m, dar partea de 10 cm de izolație termica va depăși limita. Etajul 2 corespunde intr-u totul cu regulamentul de retragere la 25 m.

Pentru limitele laterale s-a păstrat retragerea actuala fata de parcela de pe str. Heltai Gaspar nr 41, in regim calcan. Spre parcela cu nr. 45, am realizat un ieșind in fațada , placa de cota 0,00 a et 2 fiind cu 0,85 m in consola fata de restul fațadei. Am realizat astfel un artificiu de a ascunde de la nivelul ochiului existenta etajului 2 si a da o iluzie de reducere a înălțimii reale, si de protecție a spațiului de jos de la intrarea in imobil. Menționăm ca pe fațada imobilului de la nr. 45 spre

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Reamenajare si etajare imobil ($c_1+c_2+c_3$) in imobil cu doua unități locative si schimbare parțială de destinație la parter în spațiu de asistentă medicală de specialitate

parcela de la nr. 43, nu sunt ferestre si funcțiuni spre aceasta, imobilul fiind realizat cu alcan spre nr. 43. Distanța de la placa etajului 2 spre limita de proprietate a nr 45 va fi de 3,00 m.

Înălțimea parterului o proiectam la 3,0-3,3 m (de pe placa pe placa) iar pentru cele 2 etaje destinate locuinței de 3,00 m (de pe placa pe placa).

Pentru schimbarea de destinație a parterului din locuința in cabinete medicale s-au întocmit acorduri notariale cu 4 din cei 5 vecini care au limita de proprietate comuna, acestea fiind atașate la documentația actuala.

Spre limita nordica a parcelei, limita posterioara a construcției-spre gradina, se păstrează limita existentă, gradina rămânând așa cum este si acum, partea verde a proprietății de care se va bucura familia.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Având in vedere ca funcțiunile proiectate, atât locuința la etaj si cabinete medicale la parter, generează un necesar de parcări pentru buna funcționare a parcelei, propunem ca o parte din curte sa fie folosita ca parcare pentru proprietari, pentru un nr de 2 parcări pentru locuința de la et 1, urmând ca restul locurilor de parcare necesare sa fie închiriate de la primăria Cluj, pe strada Heltai Gaspar, (1-2 locuri pentru funcționarea cabinetului si 1 loc locuința de la et. 2)

In interiorul parcelei se va amenaja platforma pentru parcare a autovehiculelor pentru un nr. de 2 autovehicule parcate înșiruit cu dale înierbate (cu toate ca beneficiari dețin 1 singur autovehicul).

Pietonii vor avea acces în incinta pe poarta pietonală, pe lângă poarta de acces auto, iar in clădire pe fațada estică. Am proiectat un trotuar pe toata lungimea clădirii, si spre curte, care are si rol de adaptare a terenului amenajat fata de terenul natural.

4.6. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi:

Spre strada împrejmuirea va fi transparenta si va fi dublata de garduri vii acolo unde permite, mai puțin in partea de rulaj a porții de acces. Mica gradina de fațada, care se afla la intrarea in imobil, se dorește a fi păstrata si amenajata in gradina de fațadă. Gradina din spate, are avantajul ca este in mare parte amplasata in sistemul „gradina in gradina” cu celelalte proprietăți vecine, așa ca reamenajarea ei, cu o pergolă înverzită, pomi fructiferi, o tufă de iasomie, cu un loc de luat

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"Reamenajare si etajare imobil (c₁+c₂+c₃) in imobil cu doua unități locative si schimbare parțială de destinație la parter în spațiu de asistentă medicală de specialitate

masa in weekendurile de vară, un hamac, nu vor face decât să sporească dorința beneficiarilor de a savura timpul liber in grădina proprie.

Acoperișul terasa de peste corpul C3, acea parte care nu se etajează din suprafața parterului existent, se dorește a fi păstrat circulabil, fiind spre gradina, si sa se amenajeze o terasa neacoperita spre gradina pentru locuința de la etajul 1.

4.7. Profiluri transversale caracteristice:

Terenul este orientat cu latura lunga pe direcția N-S. Se va păstra nivelul terenului natural. Apele pluviale se vor dirija o parte pentru întreținerea grădinii intr-un rezervor care se va îngropa in gradina(50-70 L), iar restul spre rețeaua de canalizare. Se păstrează aliniamentul, regimul de inaltime maxim admis in zona.

4.8. Regimul de construire:

Regimul de înălțime propus Parter+1 ETAJ+2 Etaj retras. Înălțimea maxima a construcției va fi de aprox. 10,5 m - 11,00 m, încadrându-se in reglementarea UTR-ului Lip de max. 12,00 m

4.9. Asigurarea utilităților:

La funcțiunea data prin tema de proiectare, vom avea posibilitatea de a extinde si redimensiona rețelele existente prin urmare :

4.9.1. Alimentarea cu apa – se va proceda prin extinderea si redimensionarea branșamentului existent in incintă dacă este cazul.

4.9.2. Canalizarea - se va proceda prin extinderea si redimensionarea branșamentului existent in incintă dacă este cazul.

4.9.3. Alimentarea cu energie electrica - se va proceda prin extinderea si redimensionarea branșamentului existent in incintă dacă este cazul.

4.9.4. Alimentarea cu gaze naturale - se va proceda prin extinderea si redimensionarea branșamentul existent in incintă dacă este cazul.

4.9.5. Alimentarea cu agent termic si apa calda menajera– Se va proiecta un sistem de încălzire mixt, atât cu gaze naturale cat si cu panouri solare, de la centrala termica proprie.(pentru aceasta se va folosi acoperișul terasa al etajului 2) Aceasta va asigura atât apa calda menajera, cat si încălzirea imobilului.

4.9.6. Telefonie. Situația existentă: în zona studiată nu există rețele telefonice.

4.10. Bilanț teritorial:

	P.O.T.	EXISTENT	37,58	%
		PROPUS	37,58	%
	CUT	EXISTENT	0,49	
		PROPUS	0,9	

5. CONCLUZII:

Obiectivele propuse se încadrează în P.U.G. Cluj-Napoca, realizarea lor completând ansamblul celorlalte obiective deja construite in zona.

15 aprilie 2019

Proiectant urbanism
„[ATD der Plan](#)” S.R.L.
Arh. Sofi Gîrda