

## **FISA PROIECTULUI**

**DENUMIRE:** ELABORARE P.U.D. SI DOCUMENTATIE  
TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA  
EXECUTARII LUCRARILOR DE  
CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA,  
AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE  
TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA  
UTILITATI

**BENEFICIAR:** NAPOCA REGAL S.R.L. Cluj-Napoca  
STR. GIORDANO BRUNO, NR.33, JUD. CLUJ

**AMPLASAMENT:** MUN. CLUJ-NAPOCA,  
STR, DOINEI, NR.47,47A,49 , JUD. CLUJ

**FAZA:** P.U.D.

**PROIECTANT:** S.C. ACS CONSTRUCT S.R.L.

Sef proiect:

arh. Suciu Claudiu G.

Coordonator specialitate R.U.R.:

arh. Marina Stefan

**IULIE 2019**

## **BORDEROU**

### **A. PIESE SCRISE:**

1. CERERE
2. FISA PROIECTULUI
3. BORDEROU
4. MEMORIU JUSTIFICATIV
5. EXTRAS CF: NR.334091
6. EXTRAS CF: NR. 333676
7. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1955/03.05.2019
8. AVIZE SI STUDII SOLICITATE PRIN C.U.
9. STUDIU GEOTEHNIC
10. PROCES VERBAL DE RECEPTIE - PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE PUD VIZAT DE O.C.P.I. Cluj

### **B. PIESE DESENATE:**

1. PLAN DE INCADRARE IN ZONA
2. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE  
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. CLUJ-NAPOCA  
PLAN SITUATIA EXISTENTA P1
3. PLAN DE SITUATIE  
REGLEMENTARI URBANISTICE P2
4. PLAN DE SITUATIE  
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR P3
5. PLAN DE SITUATIE  
REGLEMENTARI EDILITARE P4
6. PLAN DE SITUATIE  
POSIBILITATI DE MOBILARE URBANAISTICA P5
7. PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE  
INFORMAREA POPULATIEI P6

INTOCMIT,  
Arh. Suciu Claudiu G.

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **1.INTRODUCERE**

#### **1.1. Date de recunoastere a documentatiei:**

Denumirea obiectului de investitii:

**ELABORARE P.U.D. SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE  
LOCUINTA SEMICOLECTIVA, AMENAJARI EXTERIOARE,  
IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA  
UTILITATI**

Investitor:

**NAPOCA REGAL S.R.L. Cluj-Napoca**

Beneficiarul investitiei:

**NAPOCA REGAL S.R.L. Cluj-Napoca**

Elaboratorul proiectului:

**S.C. ACS CONSTRUCT S.R.L. Cluj-Napoca**

#### **1.2. Obiectul lucrarii:**

##### **-OPORTUNITATEA:**

Prezenta documentatie s-a intocmit ca urmare a conditiilor impuse prin C.U.nr.1955/03.05.2019 in vederea autorizarii lucrarilor de construire la obiectivul: ELABORARE P.U.D. SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI

##### **-CONDITII DE AMPLASARE:**

###### **-AMPLASAMENT:**

Tara :Romania,

Județul:Cluj,

Localitatea: Cluj-Napoca,

Strada: ALEE ACCES din – str. Doinei, nr. 47,47A,49

Amplasamentul studiat se afla situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, este delimitat la sud de strada Doinei si de doua proprietati private ; la nord de proprietate privata ; la vest de traseul aleii de acces din care se face accesul la parcela studiata ; la est de proprietate privata.

Constructia propusa se va realiza pe o parcela ce are adresa postala Doinei, nr. 47,47A,49, este identificata prin CF nr. 334091 si NR. CAD. 334091, avind suprafata de St = 360,00mp.

Amplasarea investitiei se va face in zona cu destinatia de ZONA REZIDENTIALA DE DENSITATE MICA avind:

- UTILIZARI ADMISE:

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmui, platform carosabile si pietonale, amenajari exterioare;

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700mp, caz in care se va elabora P.U.D.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate in special de proprietari.

Activitati agricole (agricultura, legumicultura, livezit, viticultura, solarii, rasadnite, pepiniere viticole, pepiniere pomicole, cultivarea plantelor cu folosinta industrială, , farmaceutica sau decorativa).

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, mica productie prestata de proprietari/ocupanti.

Institutii de educatie/invatamint – crese, gradinite, scoli publice si private.

## **2.INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1.Situarea obiectivului in cadrul localitatii:**

Zona de amplasament se afla situata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona situata in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice UTR=Lir

– imobile in proprietate privata.

In ceea ce priveste amplasarea in localitate se mentioneaza ca amplasamentul studiat este delimitat la sud de strada Doinei si de doua proprietati private ; la

nord de proprietate privata ; la vest de traseul aleii de acces din care se face accesul la parcela studiata ; la est de proprietate privata.

## **2.2.Prescriptii si reglementari:**

Zona considerata in studiu , implicit amplasamentul beneficiarului, se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

2.2.1.Amplasarea pe parcela se va face cu respectarea urmatoarelor conditii impuse prin PUG – Mun. Cluj-Napoca, astfel:

**-REGIM TEHNIC: UTR = Lir**

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Locuinte, alte utilizari admise:

POT maxim = 35%

Institutii de educatie/invatamint – crese, gradinite, scoli publice si private:

POT maxim = 25%

**COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Locuinte, alte utilizari admise:

CUT maxim = 0,9

Institutii de educatie/invatamint – crese, gradinite, scoli publice si private:

CUT maxim = 0,5

**-CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

(a) să aibă front la stradă;

(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 10 m

(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă

(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 mp

(e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțele urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

**-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 5 m de la aliniament.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

#### -AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 12 m:

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m (în general 0,60 m), clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 60 cm. În acest caz, pe această latură înălțimea la cornișă sau la atic în punctul cel mai înalt va fi de maximum 4,50 m.

(c) în cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 12 m:

(a) în cazul existenței unui calcan pe una din limitele laterale de proprietate, clădirile se vor alipi în mod obligatoriu de acesta, pe o adâncime de maximum 35 m, măsurată de la aliniament. Adiacent limitei de proprietate opuse clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

(b) în cazul în care față de una din limitele laterale de proprietate clădirea învecinată e situată la o distanță mai mică de 2,00 m, clădirea se va retrage de la această limită de proprietate în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m, iar față de cealaltă limită de proprietate, unde clădirea învecinată e retrasă cu mai mult de 2,00 m, clădirea se va retrage de la aceasta în mod obligatoriu cu o distanță de minimum 2,00 m, caz în care, pe această latură înălțimea la cornișă va fi de maximum 4,50 m, sau cu minimum jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 3 m.

În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce nu se încadrează în reglementare putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime. În cazul

mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

#### Pentru toate situațiile

- (a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.
- (b) 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.
- (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- (d) în aprecierea dispoziției clădirilor învecinate nu se iau în considerare clădirile anexe și provizorii.
- (e) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncime de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ sau PUD.

pe fundul fâșiei construibile se pot amplasa transversal pe parcelă, cu retrageri mai mici față de limitele laterale de proprietate, clădiri destinate activităților manufacturiere, de mică producție sau agricole, cu condiția să aibă o adâncime de maximum 8 m, un singur nivel supradetron și înălțimea la cornișă de maximum 4,50 m.

#### **-CIRCULATII SI ACCESE:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

#### **-STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei. Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție:

- (a) un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.
- (b) un loc suplimentar de parcare de dimensiuni corespunzătoare pentru a

înscris la adresa respectivă un autovehicul de transport marfă de mic tonaj

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) un loc de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

**-ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:**

Regimul de înălțime maxim admis 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.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 6,5 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10,5 m.

**-ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Pentru corpurile de clădire destinate activităților agricole, manufacturiere sau de mică producție expresia arhitecturală va fi specifică acestora.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.



Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejmuiți etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public. Activitățile manufacturiere sau de mică producție vor avea firme a căror dimensiune trebuie să depășească 1,20 x 0,80 m, amplasate pe fațadele principale ale clădirilor, armonizate ca design și poziționare cu arhitectura acestora.

#### -CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### -SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi sau cele destinate activităților agricole, organizate pe solul natural, vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

#### **-IMPREJMUIRI:**

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

### **3.SITUATIA EXISTENTA**

#### **- CAI DE ACCES:**

Accesul in zona studiata se realizeaza din Piata Garii, pe treseul strazii Giordano Bruno; pe traseul strazii Maramuresului, pe traseul strazii Doinei.

Accesul pe parcela studiata se face de pe Aleea de acces ce debuseaza in str.Doinei.

#### **- SUPRAFETE OCUPATE, LIMITE, P.O.T., C.U.T.:**

Zona studiata este formata din parcela care se identifica astfel:

- parcela ce are adresa postala str.Doinei, nr.47,47A,49, este identificata prin CF nr. 334091 si NR. CAD. 334091, avind suprafata de  $St = 360,00mp$ . Pe aceasta parcela nu este edificata nici o constructie.

S parcela studiata si reglementata:

$St = 360,00mp$

$Sc\ existent = 0,00\ mp$

$Sd\ existent = 0,00\ mp$

$P.O.T.\ existent = 0,00\ \%$

$C.U.T.\ existent = 0,00$

#### **- CARACTERUL ZONEI, ARHITECTURAL SI URBANISTIC:**

Din punct de vedere al arhitecturii existente zona se caracterizeaza prin constructii de locuinte individuale.

Structura urbana a zonei este una in dezvoltare si structurare, si se caracterizeaza prin dezvoltarea constructiilor preponderant rezidentiale individuale si semicolective.

- **FUNCTIUNI CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA:**

Constructiile existente in zona studiata, spre sud, spre est si vest sunt preponderant constructii de locuinte individuale, avind regim de inaltime P - P+1E+M.

- **CONCLUZIILE REFERATULUI GEOTEHNIC:**

Pe baza forajului din studiu geotehnic, și a materialului de arhivă s-a pus în evidență următoarea stratificație :

**Foraj**

1. 0.00 m - 0.20 m – sol vegetal
2. 0.20 m – 0.80 m – argila profoasa, umeda, plastic consistenta
3. 0.80m – 2.60 m – praf umed plastic virtos, cu lentile de nisip
4. 2.60m – 2.90m – argila prafoasa, umeda, plastic vartoasa, cu radacini de plante
5. 2.90m – 6.00m – praf argilos umed, plastic vartos, cu lentile de nisip

Pentru fundarea elementelor de constructie se propune adoptarea urmatoarei solutii de fundare :

Solutiile de fundare vor fii de tipul fundatiilor de suprafata adaptate la sistemul suprastructural si vor fii elaborate conform NP 112-2014.

Se vor lua in calcul:

$$P_{conv} = 220\text{kPa}$$

$$D_f \text{ min} = 2,00\text{m} \text{ fata de cota teren sistematizat.}$$

La proiectarea constructiei pentru faza P.Th. se vor detalia conditiile de fundare si studiul geotehnic va fi verificat de catre un verificator atestat M.L.P.A.T. la exigenta  $A_f$ .

In conformitate cu instructiunile din „Indicatorului de Norme de Deviz comasate pentru lucrari de terasamente Ts/1995” ,terenul de fundare, se incadreaza in categoria I – Mijlociu

- **ACCIDENTE TEREN:**

Arealul studiat nu prezinta semne de instabilitate. S-a intocmit studiu de stabilitate pentru stabilirea conditiilor geotehnice.

- **PARAMETRII SEISMICI:**

Din punct de vedere seismic, potrivit Normativului P100-1/2013, coeficientul de intensitate seismică are valoarea  $K_s=0,12$  pentru zona de calcul E, iar valoarea perioadei de colt  $T_c=0,7$ .

- ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:  
Amplasamentul studiat este liber de constructii.
- VECINATATI:  
Constructiile existente in zona studiata:
  - spre est proprietate privata neconstruita;
  - spre sud teren in proprietatea beneficiarului NAPOCA REGAL S.R.L.
  - spre nord teren in proprietatea beneficiarului NAPOCA REGAL S.R.L.
  - spre vest traseu alee de acces – coproprietate.
- ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA:  
Zona considerata in studiu are echipare edilitara complete pe traseul strazii Doinei.  
Pe parcela considerata in studiu nu exista bransamente la tutilitati.

#### **4.REGLEMENTARI**

- OBIECTIVE:  
Obiectivul de investitie este: **ELABORARE P.U.D. SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

De asemenea se propune prin prezenta documentatie reglementarea acceselor, circulatiilor auto si pietonale de incinta, organizarea spatiilor verzi, conditionari de amplasare pe parcela.

- FUNCTIONALITATE, AMPLASAMENT, REGIM DE INALTIME, CONFORMARE:

Se propune :

**CONSTRUIRE LOCUINTA SEMICOLECTIVA CU DOUA UNITATI LOCATIVE TIP ``DUPLEX`` :**

- PARTER – hol acces, bucatarie, baie, livingroom, terase – pentru fiecare unitate locativa ;
- ETAJ – hol, baie, doua dormitoare, terase– pentru fiecare unitate locativa ;
- MANSARDA – hol, spatiu hobby– pentru fiecare unitate locativa.

**Date tehnice constructie studiată :**

- suprafata totala teren studiat: **360,00 mp**
- regim de înaltime: **P+E+Mp**

- suprafata construita totala: **117,00 mp**
- suprafata desfasurata totala: **306,00 mp**
- inaltimea max. la streasina +6,00m
- inaltime maxima la coama +9,00m
- categoria de importanta a constructiei "C" conform Ordin MLPAT 31/N/95
- clasa de importanta **III** conform Normativ P100-1-96
- gradul de rezistenta la foc **II**
- zona seismica este **F** conform P 100-1/2013

- **DISTANTE FATA DE C-TII EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE P.S.I.**

Se respecta distantele minime impuse.

Accesul pietonal pe parcela studiata se va realiza de pe latura vestica a acestia de pe traseul aleii de acces.

Accesul auto pe parcela studiata se va realiza de pe latura vestica a acestia de pe traseul aleii de acces.

Accesul fortelor de interventie in caz de incendiu P.S.I. se realizeaza de pe accesul propus de pe traseul strazii Doinei si a aleii de acces.

- **MODUL DE ORGANIZARE A CIRCULATIEI PIETONALE SI AUTO:**

In conformitate cu destinatia si functiunea obiectivului s-au proiectat circulatii auto si pietonale in incinta studiata.

Circulatiile auto se vor realiza cu suprafete dalate cu dale ecologice din beton autoblocante inierbate.

Trotuarele pietonale se vor realiza din dale ecologice, sau beton C10/12 cu grosimea de 10cm, vor avea latimea de 0,60m cu pante de 1% pentru scurgerea apelor meteorice. Acestea se vor realiza pe un strat de balast compactat cu grosimea de cca.20cm.

#### **Necesar locuri parcare**

Total unitati locative pe parcela: 2;

Necesar locuri parcare: 2 locuri parcare;

- **SOLUTII DE ADAPTARE A RELIEFULUI ZONEI:**

Avind in vedere faptul ca terenul considerat in studiu prezinta o inclinare dinspre nord inspre sud sistematizarea verticala se va realiza fata de cota trotuarului de garda – cu 10cm mai jos decit acesta – realizandu-se rigole exterioare pentru preluarea apelor pluviale si indepartarea acestora de constructii.

Se vor realiza plantatii cu arbusti si copaci ornamentali de inaltime mica si medie.

- **CONDITIONARI IMPUSE DE ZONA PROTEJATA:**  
La proiectarea constructiilor precum si a amenajarilor exterioare se vor respecta in totalitate conditionarile impuse prin regulamentele de urbanism aferente zonei PUG Cluj-Napoca, precum si recomandarile si legislatia de protectie a mediului in vigoare.
- **REALIZAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI:**  
O mare insemnatate s-a acordat realizarii spatiilor verzi, astfel s-a propus realizarea de gazon cu plantatii de arbusi si arbori ornamentali de inaltime mica si medie.
- **SISTEMATIZAREA VERTICALA:**  
Apele pluviale se vor prelua prin realizarea de pante de 1% spre rigole care se vor colecta si deversa la sistemul de canalizare pluviala de incinta care se va racorda la reseaua publica de canalizare pluviala.
- **REGIM DE CONSTRUIRE (ALINIERE, INALTIME, P.O.T., C.U.T.)**  
Amplasarea constructiei pe teren se propune pe o zona construabila pornind de la o retragere fata limitele de proprietate astfel:
  - in aliniament cu o retragere de minim 3,00m fata de limita de proprietate dinstre vest aferenta aleii de acces;
  - fata de limitele laterale de proprietate dinspre nord si sud s-a propus o retragere minima de 3,00m;
  - fata de limita posterioara de proprietate dinspre est s-a propus o retragere minima de 6,00m;

**REGIM DE INALTIME:**

**P+E+Mp**

**INDICI PROPUSI:**

**P.O.T. propus = 32,50%**

**C.U.T. propus = 0,85**

**INDICI REGLEMENTATI PRIN P.U.G. :**

**P.O.T.max = 35%**

**C.U.T.max = 0,9**

- **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:**  
Terenul considerat in studiu este proprietate privata si se afla in proprietatea beneficiarului NAPOCA REGAL SRL.  
Toate lucrarile propuse pentru realizarea obiectivului de investitie se vor realiza exclusiv pe proprietatea beneficiarului.

Parcela identificata cu CF nr. 333676 si NR. CAD. 333676, cu destinatia de alee de acces este detinuta in coproprietate de catre beneficiar.

- UTILITATI:

Electricitate de la reseaua publica – prin extinderea retelei publice existente pe traseul str.Doinei, pe traseul aleii de acces;

Apa de la reseaua publica– prin extinderea retelei publice existente pe traseul str.Doinei, pe traseul aleii de acces;

Canalizare menajera la reseaua publica– prin extinderea retelei publice existente pe traseul str.Doinei, pe traseul aleii de acces;

Gaze naturale de la reseaua publica– prin extinderea retelei publice existente pe traseul str.Doinei, pe traseul aleii de acces;

Curenti slabi de la reseaua publica– prin extinderea retelei publice existente pe traseul str.Doinei, pe traseul aleii de acces;

- BILANT TERITORIAL PARCELA STUDIATA:

DENUMIRE	PROPUS	
	MP	%
TOTAL TEREN	360,00	100
CONSTRUCTII	117,00	32,50
CIRCULATII AUTO	45,00	12,50
CIRCULATII PIETONALE	87,00	24,17
SPATII VERZI	111,00	30,83

PROIECTANT:  
Arh. Suciu Claudiu G.

COORDONATOR SPECIALITATE R.U.R.:  
Arh. Marina Stefan