

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La comanda **SC BUILDIT SRL – reprezentată prin Buiga Adrian – Ilie** cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, str.Cojocnei, nr. 4, ap.26 și în baza Certificatului de Urbanism nr. 586 din 19.02.2019, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFINȚARE A CONSTRUCȚIILOR C1,C2, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE DE BIROURI, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE.

Str.General Traian Moșoiu nr. 66-68, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Date de recunoaștere a documentației :

DENUMIREA: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFINȚARE A CONSTRUCȚIILOR C1,C2, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CLĂDIRE CU FUNCȚIUNE DE BIROURI, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE.

AMPLASAMENT: Str.General Traian Moșoiu nr. 66-68, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

BENEFICIAR: SC BUILDIT SRL – reprezentat prin Buiga Adrian-Ilie
Str. Cojocnei, nr. 4, ap.26, Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT: TRF CONSULT S.R.L.
Str. Republicii, nr.81, ap.7, Cluj-Napoca
simona.zinca@trf.ro / 0264-430687

FAZA: P.U.D. - Plan Urbanistic de Detaliu

NR. DOCUMENTAȚIE: P 913 / 2019

DATA: 04.2020

Obiectul lucrării:

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 337779, nr. cadastral 337779, 337779-C1, 337779-C2, situată pe str. General Traian Moşoiu nr. 66-68, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFINȚARE A CONSTRUCȚIILOR C1,C2, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNE DE BIROURI, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUD:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUD:

- Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Studiu Geotehnic.

2.1 Concluzii ale documentațiilor deja elaborate:

Încadrare în localitate / Prevederi ale **P.U.G.**

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. General Traian Moşoiu nr. 66-68, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, preponderent în UTR RrM2 și o porțiune neglijabilă în UTR Lip. Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se încadrează preponderent în

U.T.R.: RrM2 – PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS.

Conform P.U.G.:

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 60%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 1.8

Utilizări admise:

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor.

Prezența locuirii nu este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

Utilizări admise cu condiționări:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții: a. să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni).

b. accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Utilizări interzise:

-Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.

-Depozitare En Gros.

-Depozitare de materiale refofosibile.

-Comerț En Gros.

-Comerț En Detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall.

-Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.

-Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

-Ansambluri monofuncționale rezidențiale.

-Locuire de tip individual.

-Construcții provizorii de orice natură.

-Instalații / utilaje ecterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public ale imobilelor.

-Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului regulament.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare vertical de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Aliniere:

față de aliniament:

Clădirea nouă se va amplasa în aliniamentul dictat de PUG și de terenul grevat de servitute de utilitate publică situat la nord-vestul parcelei studiate, Astfel se va crea un front continuu închis prin alăturarea sa la calcanele caselor vecine.

față de limitele laterale și posterioare:

Clădirea propusă se va alipi de calcanele construcțiilor vecine situate la numerele 64 și 70. Față de limita posterioară, fiind vorba de o parcelă cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirea propusă nu va depăși o distanță mai mare de 65 % din adâncimea parcelei – având o adâncime de aproximativ 53.5 m.

2.2. Concluzii ale documentatiilor elaborate concomitent cu P.U.D.:

Conform NP 074/2014, Normativul privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică aferentă amplasamentului str. G-ral Traian Moșoiu, nr.66-68, Cluj-Napoca ce face obiectul studiului geotehnic nr. 2056/14.04.2020 elaborat de GEOTEHNIC CONSULT SRL – ing. Lucian Barna este următoarea:

- Condiții de teren: teren dificil - 6 p
- Apă subterană: fără epuizmente. 1 p
- Categoria de importanță: importanță normală 3 p
- Vecinătăți: risc moderat 3 p
- Zona seismică: IMR=100 ani / $a_g = 0.10 \text{ g} < 0.15 \text{ g}$ - 1 p

TOTAL 14 p

CATEGORIA GEOTEHNICĂ 2, risc geotehnic moderat.

Conform studiului geotehnic nr. 2056/14.04.2020 elaborat de GEOTEHNIC CONSULT SRL – ing. Lucian Barna reies următoarele concluzii:

Amplasamentul se află în zona central – estică a municipiului Cluj-Napoca.

Se vor respecta prevederile NP126-2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri cu umflături și contracții mari (PUCM), dat fiind caracterul contractile, active al stratului 2.

Pentru fundarea elementelor de construcție se propune adoptarea următoarei soluții de fundare; Soluțiile de fundare vor fi de tipul fundațiilor de suprafață (fundații de tip radier general) adaptate la sistemul structural și vor fi elaborate conform NP112-2013.

Pentru verificarea capacității portante pentru fiecare construcție în parte se impune executarea unei cercetări a terenului de fundare în conformitate cu recomandările normativului NP 074-2014 și interpretarea loc conform SR EN 1997-1 și ENV 1993-3;2000(EC7).

La proiectarea construcțiilor pentru faza Pth se vor detalia condițiile de fundare și studiul geotehnic va fi verificat de către un verificator atestat M.L.P.A.T la exigența Af.

În conformitate cu instrucțiunile din *Indicatorul de Norme de Deviz comasate pentru lucrări de terasamente Ts/1995*, terenul de fundare se încadrează în categoria I – mijlociu.

Prezenta documentație poate fi folosită numai pentru faza PUD.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Încadrarea în municipiu

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, str. Traian Moșoiu nr.10A, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și architectural-urbanistice.

Zona studiată în prezenta documentație de P.U.D. se limitează la parcela aflată în proprietatea: SC BUILDIT SRL – reprezentat prin Buiga Adiran-Ilie pe str. Traian Moșoiu nr.66-68, Cluj-Napoca, jud. Cluj **C.F. Nr. 337779, Nr. Cadastral 337779, 337779-C1, 337779-C2** și se învecinează:

- **la N**, proprietate publică , str.G-ral Traian Moșoiu.
- **la E**, proprietate privată, str. G-ral Traian Moșoiu nr.70, nr.cad 271393, teren cu construcție Parter spre str.G-ral Traian Moșoiu, urmată de o construcție -P+1+M și de o anexă P- funcțiune locuință unifamilială – proprietar Pascu Ligia Marina telefon: 0726 448 022
- **la S**, proprietate privată, str. Minerilor nr.67, nr.cad 286769 – Asociația de proprietari
- **la V** , proprietate privată, str. G-ral Traian Moșoiu, nr.64, nr.cad. 326075, teren cu construcție P+2+M spre str.G-ral Traian Moșoiu – funcțiune turistică și construcție P+1 în șantier – proprietar Szekely Marius Nicolae și Szekely Alina Paula , ART TURISM SRL telefon: 0724 042 540 și proprietate privată nr. Cad 323197 – teren liber de construcții - proprietar Szekely Marius Nicolae și Szekely Alina Paula telefon: 0724 042 540.

Suprafață teren conform **C.F. = 1445 mp.**

3.2. Analiza fondului construit:

Pe parcela studiată există 2 construcții Parter, clădiri de locuit înscrise în CF nr. 337779, cu numărul cadastral 337779-C1 și 337779-C2 cu suprafața construită la sol de 247 mp și suprafața construită desfășurată de 247 mp, compuse din:

-337779-C1- SC=120 mp – casă din cărămidă și piatră, pe fundație din beton și piatră, acoperită cu țiglă, compusă din – 3 camere, 1 bucătărie, 1 baie, 1 hol, 1 antreu, 1 pivniță, 1 cămară de alimente și urcare în pod.

-337779-C2 – SC=127 mp – casă din piatră, cu 3 camere, 1 bucătărie, dependințe.

Pe latura nordică, terenul se învecinează cu str. G-ral Traian

Pe latura estică, terenul se învecinează cu calcanul unei construcții cu regim de înălțime Parter și P+1+M cu funcțiunea de locuință.Lungimea calcanului este de 31,2 m.

Pe latura sudică, proprietate privată, str. Minerilor nr.67, nr.cad 286769 – Asociația de proprietari – zona posterioară a parcelei fiind liberă de construcții.

Pe latura vestică, terenul se învecinează cu calcanul unei construcții cu regim de înălțime P+2+M cu funcțiune turistică. Lungimea calcanului este de 26,25 m.

3.3. Căi de comunicare:

Accesul auto cât și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din str. G-ral Traian Moșoiu. Terenul are o deschidere de 15.51 m la str. G-ral Traian Moșoiu.

Accesul auto se va realiza într-un singur singur sens, având un sistem semaforizat dotat cu senzori care va asigura circulația în interiorul parcelei și va gestiona accesul în parcajul subteran al clădirii.

3.4. Rețele edilitare:

Imobilul este racordat la toate rețelele de utilități din zonă.

3.5. Regim juridic:

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan. Dreptul de proprietate asupra imobilului în studiu cu o suprafață de teren de 1445 mp mp, conform datelor din Nr. CF: 337779 revine BUILDIT SRL.- reprezentată prin Buiga Adiran-Ilie.

3.6. Regim economic:

Amplasamentul studiat este format dintr-o parcelă în proprietatea BUILDIT SRL, cu suprafața teren conform ridicării topografice= 1445mp.

Folosința actuală: Pe teren se gaseste două case din cărămidă și piatră, pe fundații din beton și piatră, acoperite cu tigle, împreună cu anexe. Imobilele existente se propun a fi demolate în totalitate.

În acest moment terenul este împrejmuit și este racordat la rețelele de utilități ale municipiului.

Se propune ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFINȚARE A CONSTRUCȚIILOR C1,C2, ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CLĂDIRI CU FUNCȚIUNE DE BIROURI, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI OPERAȚIUNI NOTARIALE cu Regim de înălțime cladire propus: S+P+2E+1R.

3.7. Regim tehnic:

Suprafață teren conform C.F.= 1445 mp.

Arie Teren de referință pentru calculul indicilor în urma cedării zonei grevate de servitute este **1421,89 mp**.

A.C. existentă = 120+127=247mp

A.C. propusă = 743,22mp.

P.O.T. existent = 17.09%

C.U.T. existent = 0,17

A.D. existenta =247mp. P.O.T propus =52,27%
 A.D. propusa calcul CUT = 2558,6mp. C.U.T propus = 1,8

Conform Certificat de urbanism nr. 586 din 19.02.2020 și conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se încadrează preponderent în;

U.T.R.: RrM2 – PARCELAR RIVERAN ARTERELOR DE IMPORTANȚĂ LOCALĂ, DESTINAT RESTRUCTURĂRII ZONĂ MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS.

Conform P.U.G.:

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT): 60%

Coefficient maxim de utilizare a terenului (CUT): 1.8

3.8. Disfuncționalități:

Nu este cazul.

3.9. Concluzii:

Imobilul în studiu se află într-o zonă în continuu curs de dezvoltare, în care fondul construit este în schimbare. Zona este una cu funcțiune mixtă cu regim mediu de înălțime, în care se încadrează funcțiunea propusă de birouri și spații comerciale, regimul tehnic al zonei permițând acest lucru.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Elemente de temă:

Tema-program presupune desființarea construcțiilor existente pe parcela nr.337779, identificate prin numerele cadastrale 337779-C1 și 337779-C2– locuințe unifamiliale cu regim de înălțime PARTER și realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime S+P+2E+1R cu funcțiunea de birouri cu spațiu comercial la parter.

4.2. Descrierea soluției:

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru P.U.D. și pentru obținerea autorizației de desființarea clădirilor existente - locuințe unifamiliale PARTER și a autorizației de construire a unei construcții noi S+P+2E+, având funcțiunea de de birouri cu spațiu comercial la parter. Soluția propusă ține seama de reglementările UTR. RrM2.

Clădirea nouă se va amplasa în aliniamentul dictat de PUG și de terenul grevat de servitute de utilitate publică situat la nord-vestul parcelei studiate-spre strada G-ral Traian Moșoiu. Astfel se va crea un front continuu închis prin alăturarea sa la calcanele caselor vecine aflate pe limitele E-V ale parcelei după cum urmează:

– calcanul ESTIC propus va avea o lungime de 25.9 m, la EST. Acesta nu va depăși calcanul clădirii vecine – aflată la nr.70- cu lungimea de 31.2m.

– calcanul VESTIC propus va avea o lungime de 53.5 m, la VEST. Acesta se va alipi de calcanul clădirii vecine – aflată la nr.64-cu lungimea de 26.5 m.

Față de limita posterioară a parcelei, fiind vorba de o parcelă cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirea propusă nu va depăși o distanță mai mare de 65 % din adâncimea parcelei (55.85 m)– având o adâncime de aproximativ 53.5 m.

4.3 Organizarea circulației:

Accesul auto se realizează de pe str.G-ral Traian Moșoiu, printr-un gang de acces cu lățime de 4 m și înălțime liberă de 4,2 m. Accesul auto se va realiza într-un singur singur sens, având un sistem semaforizat dotat cu senzori care va asigura circulația în interiorul parcelei și va gestiona accesul în parcajul subteran al clădirii, iar mașinile vor parca exclusiv în incinta proprietății, în parcajul subteran cu acces mecanizat din dotarea clădirii. În curte este propusă o zonă de așteptare a liftului auto cu loc pentru 3 autovehicule..Ieșirea autovehiculelor de pe parcelă se va face cu fața și va fi gestionată de sistemul semaforizat din dotarea clădirii. Toate parcările propuse vor fi dimensionate după normele în vigoare.

Gangul de acces asigură intrarea autospecialelor de pompieri și respectă prevederile normativului P118 privind prevenirea și stingerea incendiilor art. 2.9.5, care prevăd obligatoriu ca accese carosabile pentru autospeciale de intervenție în caz de incendiu, să aibă gabarite de min. 3,80m lățime și 4,20 m înălțime.

Necesarul de locuri de parcare a fost calculat respectând:

- Anexa nr. 2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014 și reglementările UTR RrM2 prin care se menționează că este necesar un loc de parcare la 80 mp de arie utilă destinată birourilor și un loc de parcare la 50 mp de arie utilă destinată funcțiunilor cu access public. Astfel se propun 24 locuri de parcare pentru autovehicule și 23 locuri de parcare pentru biciclete.

Accesul pietonal se va face de pe latura nordică a parcelei și prin curtea interioară a clădirii-latura estică a acesteia conform planșei A.03.

4.4 Regimul juridic.

Circulația terenurilor: Terenul este străbătut de servitute de utilitate publică conform tabelului.

	Total	1445.00	100.00%	1445.00	100.00%
	BILANȚ TERITORIAL - CIRCULAȚIA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
nr. crt.		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	1445.00	100.00%	1431.58	99.07%
2	Proprietate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	Teren grevat de servitute de utilitate publică propus spre cedare către Domeniul Public	0.00	0.00%	13.42	0.93%
	Total	1445.00	100.00%	1445.00	100.00%

4.5 Regim de aliniere:

-la **NORD** - Clădirea nouă se va amplasa în aliniamentul dictat de PUG și de terenul grevat de servitute de utilitate publică situat la nord-vestul parcelei studiate-spre strada G-ral Traian Moșoiu. Astfel se va crea un front continuu închis prin alăturarea sa la calcanele caselor vecine aflate pe limitele E-V ale parcelei după cum urmează:

Al treilea etaj al clădirii se va retrage de la aliniament cu 1.8 m, conform prevederilor din RrM2, astfel rezultând o cornișă la cota +12.00 m. Cota maximă a etajului retras va fi de +16.00 m.

–**calcanul ESTIC** propus va avea o lungime de 25.9 m, la EST. Acesta nu va depăși calcanul clădirii vecine – aflată la nr.70- cu lungimea de 31.2m.

Față de latura Estică, porțiunea clădirii ne-adiacentă calcanului vecin se va retrage 4,5 m – conform prevederilor PUG, această retragere fiind > decât jumătate din înălțimea clădirii pe acea latură – 8.25 m.

– **calcanul VESTIC** propus va avea o lungime de 53.5 m, la VEST. Acesta se va alipi de calcanul clădirii vecine – aflată la nr.64-cu lungimea de 26.5 m.

- la **SUD** -față de limita posterioară a parcelei, fiind vorba de o parcelă cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirea propusă nu va depăși o distanță mai mare de 65 % din adâncimea parcelei (55.85 m)–clădirea propusă având o adâncime de aproximativ 53.5 m. Colțul casei cel mai apropiat de limita sudică a parcelei fiind la 31.4 m.

4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus - S+P+2E+1R

H. max propus la cornișă = 12 m (max 12 m conform PUG și UTR RrM2)

H. max. propus etaj retras = 16 m (max 16 m conform PUG și UTR RrM2)

4.7 Modul de utilizare a terenului:

BILANȚ TERITORIAL - Utilizari		EXISTENT		PROPOS	
nr. crt.	Utilizări	MP	%	MP	%
1	Construcții	247.00	17.09%	743.22	51.43%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	0.00	0.00%	170.88	11.83%
3	Circulații pietonale	24.00	1.66%	131.69	9.11%
4	Teren liber de construcții	1160.58	80.32%	0.00	0.00%
5	Spații verzi amenajate pe sol natural	0	0.00%	385.79	26.70%
6	Spații verzi amenajate peste subsol	0.00	0.00%	0.00	0.00%
7	Teren grevat de servitute de utilitate publică	13.42	0.93%	13.42	0.93%
	Total	1445.00	100.00%	1445.00	100.00%

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu str.G-ral Traian Moșoiu nr. 66-68.

Suprafața de teren=1445 mp

Arie Teren de referință pentru calculul indicilor în urma cedării zonei grevate de servitute este **1421,89 mp**.

Procentul de ocupare a terenului (POT):

P.O.T. maxim parcele comune = 60 %

P.O.T. existent = 17.09%

P.O.T propus = 52.27%

Coeficientul de utilizare a terenului(CUT)):

C.U.T. maxim pentru parcele comune alte = 1.8

C.U.T. existent = 0.17

C.U.T propus = 1.8

Indici urbanistici				
Suprafața totală teren nr. 66-68	1445.00	mp	1445.00	mp
	EXISTENT		PROPUȘ	
Suprafața construită	247.00	mp	743.22	mp
Suprafața desfășurată totală	247.00	mp	3801.79	mp
Suprafața desfășurată calcul CUT	247.00	mp	2558.60	mp
POT	17.09%		52.27%	
CUT	0.17		1.80	
Regim de înălțime	P		S+P+2E+1R	
Arie Teren de referință pentru calculul indicilor în urma cedării zonei grevate de servitute este 1421,89 mp.				

INDICI URBANISTICI

	PROPUȘI
Aria construită SUBSOL	1031.64
Aria construită parter	743.22
Aria construită etaj 1	743.22
Aria construită etaj 2	653.75
Aria construită etaj retras	629.96
Aria desfășurată pentru calcul CUT - fără garaj, adăpost, spații tehnice, gang, terase și lift)	2558.60
POT PROPUS	52.27%
CUT propus	1.80
Au birouri	1526
Au comerț parter	238
Necesar parcări birouri 1/80 Au	19

Necesar parcări funcțiuni cu acces public 1 loc /50 mp suprafața utilă	5
Necesar parcări total	24
Necesar parcări biciclete birouri	20
Necesar parcări biciclete comerț	3
Necesar parcări biciclete total	23
Suprafața spațiu biciclete	34.5
Număr persoane adăpost	99
Parcări propuse în subsol	24
Parcări propuse la parter	0
Total parcări propuse	24
Regim de înălțime propus	S+P+2E+1R

Spațiul verde propus pe solul natural va fi în proporție de minim 20% din suprafața totală (conform RrM2) și va fi organizat cu vegetație joasă, medie și înaltă. Acesta va avea o suprafață de 385.79 mp – respectiv 26.70% din suprafața parcelei.

4.9 Echipare edilitară:

Construcția nou propusă se vor racorda la toate utilitățile necesare și existente în zonă.

5. CONCLUZII:

Acest P.U.D. a fost întocmit în conformitate cu prevederile “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)”.

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Proiectantul consideră oportună investiția.

Întocmit,
Arh. Simona Zinca

Verificat,
Arh. Vlad Negru