

SCOPUL DOCUMENTAȚIEI

OBȚINEREA AVIZULUI C.T.A.T.U. pentru P.U.D.

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE,
AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER**

AMPLASAMENT

Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 116, jud. Cluj

BENEFICIAR

CIUREA MIHAI-CONSTANTIN

Cluj-Napoca, Str. Heltai Gaspar, nr. 66, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL

S.C. BRUTA PLAN S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Dunării, nr. 142, ap. 54, jud. Cluj
tel. +40 752 020 594; email: tudorbruma@gmail.com

COORDONATOR URBANISM

S.C. CORNER STUDIO S.R.L.-D.

Str. Principala 236, Jud. SALAJ, Loc. BOGDANA
tel. +40 731 066 496;

FAZA DE PROIECTARE

P.U.D.

Cluj-Napoca, Aprilie 2020

BORDEROU

Certificat de Urbanism nr. **4423** din **24.10.2019**

Copie C.I. beneficiar

Extras de Carte Funciara

Avize/acorduri

Anunt urbanism

Plan topografic

Studiu geotehnic

PIESE SCRISE

Foaie de titlu

Borderou

Memoriu Tehnic

PIESE DESENATE

0 – Plan de incadrare in zona, PUG	-sc. 1:5000
1 – Plan situatie existenta	-sc. 1:250
2 – Plan reglementari urbanistice	-sc. 1:250
2.1 – Analiza a frontului construit	-sc. 1:500
2.2 – Plan parter	-sc. 1:100
2.3 – Studiu de insorire – situatie existenta	
2.4 – Studiu de insorire – situatie propusa	
3 – Plan reglementari edilitare	-sc. 1:500
4 – Obiective de utilitate publica	-sc. 1:500
5 – Ilustrare urbanistica	
6 – Amplasare panou informarea populatiei	
7 – Identificare vecinatati	

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. DATE GENERALE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER
AMPLASAMENT	Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 116, jud. Cluj
BENEFICIAR	CIUREA MIHAI-CONSTANTIN Cluj-Napoca, Str. Heltai Gaspar, nr. 66, jud. Cluj
PROIECTANT GENERAL	S.C. BRUTA PLAN S.R.L. Cluj-Napoca, str. Dunării, nr. 142, ap. 54, jud. Cluj tel. +40 752 020 594; email: tudorbruma@gmail.com
COORDONATOR URBANISM	S.C. CORNER STUDIO S.R.L.-D. Str. Principala 236, Jud. SALAJ, Loc. BOGDANA tel. +40 731 066 496;
FAZA DE PROIECTARE	P.U.D.
NUMAR PROIECT	1/2019

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentatie a fost intocmita la solicitarea beneficiarului pentru lucrarea ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNI MIXTE, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER, pentru amplasamentul din Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 116, jud. Cluj.

Rolul documentatiei este de a detalia si aprofunda conditiile de amplasare a cladirii, dotarile edilitare, circulatii carosabile si pietonale, accese, precum si caracteristicile volumetrice in ceea ce priveste gradul de ocupare al terenurilor si regimul de inaltime.

Terenul, aflat in proprietate privata, este situat in municipiul Cluj-Napoca, pe str. Decebal, nr. 116, in afara zonei de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Documentatia de fata presupune studierea unei parcele de teren in vederea demolarii constructiilor existente si construirea unui imobil avand functiunea principala de birouri, cu un spatiu pentru comert si servicii la parter.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Surse de documentare:

Cadru legal pentru intocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare; Indicativ G M 009 – 2000 “Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu”

Certificat de Urbanism nr. **4423** din **24.10.2019** eliberat de Primaria Municipiului Cluj Napoca;

Ridicarea topografica; Studiu Geotehnic

Extras C.F. Nr. **274 771** : **CIUREA MIHAI-CONSTANTIN** si **CIUREA MIRCEA-VIOREL**

Planul de amplasament si delimitare a imobilului

PUG Municipiu Cluj-Napoca

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Cluj Napoca si are ca proprietari pe **Ciurea Mihai-Constantin** si **Ciurea Mircea-Viorel**, conform C.F. **274 771**, cu suprafata de **464** mp.

Conform P.U.G. municipiului Cluj Napoca, parcela studiata este amplasata in **U.T.R. – RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – Zona mixta cu regim de construire inchis**

Avand in vedere faptul ca parcela nu respecta prevederile P.U.G. referitor la *Conditiiile de amplasare* (respectiv suprafata parcelei studiate si lungimea minima a frontului la strada), s-a solicitat prin certificatul de urbanism sus mentionat, intocmirea unei documentatii de urbanism la faza P.U.D prin care se va evidentia modalitatea de conformare la prevederile regulamentului local de urbanism privind utilizarea functionala, amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor, stationarea autovehiculelor, posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

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

Pentru a facilita conformarea imobilului propus este necesara o analiza a zonei si a fondului construit, si a evolutiei acestuia in relatie cu Planul Urbanistic General al Municipiului Cluj Napoca. In acest sens, pe plansa cu indicativul **2.1 Analiza Fondului Construit** se poate observa directia oferita de regulamentul local de urbanism, aceea de a ridica nivelul constructiilor la o cornisa de aproximativ 18.00 m de la nivelul trotuarului si o inaltime maxima de 22 m. Cladirile executate recent si cele aprobate la nivelul C.T.A.T.U. si a Consiliului Local (str. Decebal, nr. 108) se conformeaza la noua directie de dezvoltare a str. Decebal, prin

amplasarea pe aliniament, dezvoltarea acestora intre limitele laterale ale parcelelor si in adancime de-a lungul unei laturi, si nu in ultimul rand prin realizarea unui front continuu menit sa amplifice importanta arterei de circulatie pe care o deservesc.

Concluziile studiului de insorire:

- S-a analizat relatia cu imobilele de locuinte invecinate din care rezulta ca zonele care raman umbrite de imobilul propus sunt spatii cu alta destinatie decat cea de locuire sau sunt pereti fara goluri.
- Analiza facuta arata ca intervalele de insorire ale imobilelor invecinate sunt:
 - **Str. Decebal, nr. 103 (vis-a-vis de imobilul propus)**, imobilul de locuinte, cu fatada sud-estica afectata are insorire in intervalul orar **10:30 - 11:00** si intervalul orar **13:30 - 15:30**
 - **Str. Decebal, nr. 105, (vis-a-vis de imobilul propus)**, imobilul de locuinte, cu fatada sud-estica afectata are insorire in intervalul orar **11:00 - 12:00** si intervalul orar **14:00 - 15:30**
 - **Str. Decebal, nr. 114**, imobilul nu este afectat de investitia propusa
 - **Str. Decebal, nr. 118**, imobilul de locuit din spatele parcelei beneficiaza de lumina naturala in intervalul 11:00 - 14:30. Imobilul de la strada este sediu de societate comerciala.
 - **Str. Decebal, nr. 120**, imobilul de locuit nu beneficiaza de lumina suficienta, datorita imobilelor existente, pe str. Decebal nr. 118 si nr. 110

Se considera indeplinite prevederile Ordinului nr. 119 (cap 1. Art.3) cu privire la asigurarea insoririi de minim o ora si jumatate la solstitiul de iarna a ferestrelor incaperilor de locuit.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Regimul juridic

Terenul este situat in intravilanul Municipiului Cluj Napoca in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice si se afla in coproprietatea privata a lui **Ciurea Mihai-Constantin si Ciurea Mircea-Vioarel**, conform C.F. **274 771**.

Terenul nu este afectat de servitute de utilitate publica sau de alte restrictii. Imobilul nu este inclus in lista monumentelor istorice sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Regimul economic

In prezent, conform C.F. nr. **274 771**, terenul identificat cu nr. cad **274 771** are folosinta de *teren (curti constructii)* pe acesta existand doua imobile:

- **CONSTRUCTIE C1** – nr. cad **274 711-C1** – *constructii de locuinte*, regim de inaltime **S+P**, $S_{construita} = 108 \text{ m}^2$
- **CONSTRUCTIE C2** – nr. cad **274 771-C2** – *constructii de locuinte*, regim de inaltime **P**, $S_{construita} = 48 \text{ m}^2$

Aceste cladiri sunt propuse spre desfiintare, pentru care se vor intocmi documentatiile tehnice de autorizare a lucrarilor de demolare.

Conform P.U.G. municipiului Cluj Napoca, parcela studiata este amplasata in **U.T.R. – RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – Zona mixta cu regim de construire inchis**

Regimul tehnic

Amplasamentul studiat este situat in apropierea garii din municipiul Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie a monumentelor istorice si arhitectural-urbanistice.

Conform PUG, amplasamentul este un teren comun cu o suprafata de 464 mp si face parte din UTR **RrM1**:

P.O.T. max = 50%

C.U.T. max = 2.6 mp ADC/mp teren

Descrierea amplasamentului

Parcela beneficiaza de o topografie plana si are o forma geometrica regulata, in forma de „L”. Diferenta de nivel dintre zona de acces pe parcela si latura sudica este neglijabila. In prezent pe terenul studiat exista doua imobile care urmeaza a fi demolate.

Vecinătăți

Pe latura Estica – curte acoperita in dreptul calcanului generat de imobilul existent pe parcela studiata, si calcan generat de imobilul vecin in partea din spate, proprietate privata

Pe latura Nordica – str. Decebal

Pe latura Vestica – calcan imobil vecin cu functiunea locuinta, proprietate privata

Pe latura Sudica – proprietate privata

Căile de comunicație

Accesul auto si cel pietonal pe teren se realizeaza pe latura Nordica a parcelei, din str. Decebal.

Caracterul zonei

Spații cu caracter rezidențial de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

(a)trafic ce se desfășoară în spații urbane neadecvate, subdimensionate;

(b)mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcționii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;

(c)pierderea intimității curților locuințelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activități – parcare, depozitare etc.

(d)degradarea calității locuirii și diminuarea prezenței acesteia;

(e)volum mare de transport de mărfuri pentru aprovizionare și desfacere;

- (f)degradarea spațiului public, parcare în exces;
- (g)adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;
- (h)aparitia unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Echiparea edilitară

Terenul apartine unei zone dotate complet din punct de vedere al utilitatilor.

Concluziile studiului geotehnic

Municipiul Cluj-Napoca face parte din regiunea pericarpatica estica a Carpatilor Occidentali. Geologic, regiunea este accentuat cutata, facand parte din dealurile subcarpatice ale Transilvaniei care incadreaza terasele campilor insotite de eroziuni specifice, varsta lor fiind miocena.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul studiat este orizontal, fiind situat pe terasa intai a Somesului Mic.

Hidrografia si hidrologia. Perimetrul studiat are ca principal curs de apa Raul Somesul mic, care strabate Municipiul Cluj-Napoca dinspre vest spre est, situandu-se la o distanta de aprox. 130 m, in cel mai apropiat punct, cu o diferenta de nivel de aproximativ 10 m. Raul Somesul Mic este un curs de apa cu debit permanent dar fara a avea caracter torential, datorita barajelor construite in amonte, la Gilau si Tarnita. Aceste baraje pot inmagazina o cantitate insemnata de apa, oferind siguranta municipiului din acest punct de vedere.

Apa subterana. Panza de apa freatica a fost intalnita in timpul forajului la adancimea de 4.80 m. Studii anterioare semnaleaza prezenta apei subterane la adancimi cuprinse intr 1.00 m si 10.00 m. Exista posibilitatea aparitiei apei subterane sub forma de infiltratii la orice nivel.

Zone de risc natural. Zona studiata a fost incadrata conform Legii 575/2001 ca avand un potential redus de producere a unor fenomene de risc, cu o probabilitate medie in intervalul 0.1 – 0.15, dupa cum urmeaza:

- risc redus de producere a unor cutremure de mare intensitate
- risc redus de inundatii
- risc mediu spre ridicat de alunecari primare sau reactivate

Zona seismica. Perimetrul studiat se afla in zona de gradul VI de intensitati microseismice definite conform STAS-ului 11100/1-93 si conform N P 100/1-2006 astfel:

- zona cu valoare de varf a acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0.10g$
- perioada de colt $T_c = 0.7 s$; $K_s = 0.12$

Conform NP 082-2004, presiunea de referinta a vantului pentru amplasament este de 0.3 kPa, mediata pe un interval de la 1 la 10 minute la 10 m pentru interval mediu de recurenta de 50 de ani.

Clima localitatii este de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal.

Adancimea de inghet este definita conform STAS 6054/1977 si se situeaza la adancimea de 0.90 m de la nivelul terenului.

Incarcarea datorata zapezii pentru amplasament este de 3.5 kN/Op.

Stabilitatea terenului. Amplasamentul se prezinta stabil, fara a fi observate alunecari de teren active sau activizate.

Stabilirea categoriei geotehnice – Riscul geotehnic – REDUS
Categorii geotehnice - 1

Recomandari. Se recomanda utilizarii unei fundatii de tip radier general. Toate sapaturile se vor executa sprijinit, astfel incat sa fie prevenita prabusirea peretilor. In acest scop peretii sapaturilor vor fi sapati in taluz sau vertical, conditionat de consolidarea acestora cu structuri corespunzatoare.

4. REGLEMENTARI

Elemente de temă

Tema de proiect stabilita impreuna cu beneficiarul lucrarii presupune elaborarea in prima faza a Planului Urbanistic de Detaliu pentru construirea unui imobil mixt si ulterior elaborarea documentatiei tehnice pentru demolarea celor doua cladiri existente si construirea unui imobil de birouri, cu functiuni de interes public la parterul acestuia, avand un regim de inaltime de P+4+R.

Constructia imobilului se va executa unitar, cu respectarea prevederilor regulamentului aferent UTR **RrM1**, conform PUG Cluj-Napoca. La nivelul parterului se propune amplasarea unei functiuni de interes public de dimensiuni reduse (comert si servicii), accesul pietonal pentru functiunea principala a cladiri – cea de birouri – si de asemenea accesul auto, care se va efectua printr-un gang cu latime de 3.40 m. In partea din spate a parterului se vor amplasa 8 parcuri auto suprapuse independente, in sistem de parcuri automatizat, si doua parcuri la nivelul solului aferente spatiului comercial. La etajele superioare se va desfasura activitatea de birouri.

Determinarea soluției de organizare arhitectural – urbanistică

Conform regulamentului local de urbanism aferent UTR **RrM1** din Planul urbanistic general al municipiului Cluj-Napoca, cladirea se va amplasa pe aliniament, in regim de construire inchis, contribuind astfel la generarea unui front sudic continuu al str. Decebal.

Constructia se va dezvolta intre limitele laterale ale parcelei, pe o adancime de 16.65 m, echivalent cu lungimea calcanului existent in momentul de fata pe latura comuna cu imobilul de pe str. Decebal nr. 118 (vecinatate estica), unde se afla in momentul de fata un acces auto/garaj acoperit. Pe latura comuna cu parcela de la nr. 114, (vecinatate vistica), datorita calcanului existent generat de imobilul vecin, cladirea propusa se va dezvolta in adancime alipit de acesta cu 5.75 m suplimentar fata de adancimea de 16.65 m a corpului de la strada.

Capacitatea, suprafața desfășurată

Imobilul propus are o suprafata construita de 232.00 mp si o suprafata construita desfasurata supraterana de 1206.40 mp impartita pe 6 niveluri, respectand atat P.O.T-ul de 50% cat si C.U.T.ul de 2.6 ADC/mp, prevazut in regulamentul local de urbanism.

Principii de compoziție

Construcția va respecta toate reglementările regulamentului **UTR RrM1**, referitor la retragerile față de limitele de proprietate laterale și posterioare și la poziționarea construcției în fașia de teren adiacentă aliniamentului având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei. Amplasarea construcției va respecta următoarele principii:

- Limita Nord - clădirea se va amplasa pe aliniament
- Limita Est - clădirea se va amplasa pe limita de proprietate, pe o adâncime de 16.65 m de la aliniament, menținând actualul calcan generat de clădirea existentă pe sit. Corpul de clădire amplasat după această limită se va retrage de la limita de proprietate estică cu o distanță de 4.50 m, dar minim jumătatea înălțimii acestuia.
- Limita Vest - clădirea se va amplasa pe limita de proprietate comună cu parcela de pe str. Decebal, nr. 114, alipit de calcanul existent, pe o adâncime de 21.45 m de la aliniament.
- Limita Sud - clădirea se va dezvolta în fașia de teren adiacentă aliniamentului având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Datorită faptului că pe suprafața amplasamentului studiat nu vor exista construcții după demolarea celor existente, nu se pune problema de integrare a imobilelor propuse cu cele existente.

Prin volumetrie, conformare și mod de amplasare clădirea propusă nu creează niciun inconvenient pentru construcțiile învecinate, ținând cont de direcția prevăzută pentru dezvoltarea străzii Decebal, în Planul Urbanistic General al municipiului.

S-a optat pentru o ocupare a terenului în cel mai eficient mod, ca și poziționare și orientare, accesibilitate, precum și ca și indicatori urbanistici prevăzuți în PUG. Funcțiunile propuse – birouri și spații destinate publicului la nivelul parterului – nu vor avea impact negativ asupra calității și caracteristicilor zonei, integrându-se acestea și contribuind la realizarea unei imagini coerente ale străzii Decebal.

Organizarea circulației, accese, parcaje

Accesul pietonal se realizează din str. Decebal atât pentru spațiul destinat serviciilor/comertului cât și pentru birouri. Curtea interioară se va amenaja cu alei pietonale și spații pentru recreere și va fi accesibilă printr-un gang de acces.

Accesul auto se va realiza din str. Decebal prin gangul carosabil la nivelul parterului clădirii propuse de unde se pot accesa cele 8 parcuri în sistem automatizat de parcuri suprapuse independente, amenajate în spații specializate și cele două parcuri la nivelul solului, destinate spațiului de interes public de la parter. Necesarul de parcuri s-a calculat conform Anexei 2 a regulamentului general de urbanism, după cum urmează:

Nr. spații comert/servicii PROPUSE

=1 (S.u. vânzare = 14.14 mp)

Nr. spații birou propuse

=1 (S.u. birouri = 635.66 mp)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto <small>NECESARE</small>	= 10
Nr. locuri de parcare auto <small>NECESARE</small> COMERT/SERVICII	= 2 (1loc/35 mp S.u.vanzare)
Nr. locuri de parcare auto <small>NECESARE</small> BIROURI	= 8 (1loc/80 mp S.u. birouri)
Nr. locuri de parcare auto <small>PROPUSE IN SPATII SPECIALIZATE</small>	= 8
Nr. locuri de parcare auto <small>PROPUSE PE SOL</small>	= 2

Valorificarea cadrului natural si organizarea reliefului

Spatiile libere se vor amenaja ca spatii verzi amenajate cu zone de recreere si arbori in procent minim de 20% conform reglementarilor UTR-ului din PUG.

Profile transversale caracteristice, sistematizare verticală

Terenul studiat beneficiaza de o topografie plata, fara denivelari sau diferente mari de nivel. Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala care sa afecteze amenajarile din jur.

Prevederi pentru monitorizarea mediului

Dotari si masuri prevazute pentru controlul emisiilor de poluanti in mediu:

Amplasamentul imobilului propus se situeaza pe un teren pentru constructii in afara zonelor naturale protejate, a cursurilor de ape,etc.

Destinatia constructiei propusa de birouri si comert/servicii nu implica surse de poluare sau pericol de contaminare a apelor subterane.

Apele uzate evacuate provenite din procesul de intretinere igienico- sanitara a imobilului vor fi dirijate prin instalatii sanitare specifice spre canalizarea existenta in zona si nu va elibera poluanti in mediu.

Apele meteorice de pe acoperis si din incinta vor fi dirijate spre canalizarea pluviala existenta.

Prin lucrarile propuse nu va fi afectat mediul natural existent.

Lucrari necesare organizarii de santier

Organizarea de santier va fi amplasata pe un perimetru restrans, in proximitatea obiectivului de investitii. Se va amenaja o platforma impermeabilizata pentru depozitarea temporara a materialelor de constructii.

Este de mentionat ca pe amplasamentul investitiei nu se vor amplasa statii de betoane; aprovizionarea cu betoane se va realiza din statii de preparare autorizate, prin transport cu autovehicule specifice.

Regimul de construire (aliniere, înălțime, P.O.T., C.U.T.)

Cladirea se va amplasa pe aliniament. Conformarea clădirii pe parcelă este determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Regimul de inaltime propus va fi de P+4E+R.

Indicatori P.O.T. si C.U.T. pentru parcela studiata:

Indicatori maximali admisi

POT: 50%

CUT: 2.60

Indicatori propusi

POT: 50.00%

CUT: 2.60

Utilitățile edilitare

Alimentarea cu energie electrica

Constructia studiata se va racorda la rețeaua electrica existenta in zona, prin bransament dimensionat in functie de puterea instalata necesara si in limita acordurilor actuale permise de furnizorul local de energie electrica; documentatia privind posibilitatea bransarii la rețeaua electrica se va elabora la faza autorizatie de construire.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Se vor asigura prin racord la rețeaua de alimentare cu apa si canalizare existenta in zona; documentatia privind posibilitatea bransarii la rețeaua de alimentare cu apa si canalizare se va elabora la faza autorizatie de construire.

Alimentarea cu gaze naturale

Se vor asigura prin racord la rețeaua de alimentare cu gaze naturale existenta in zona; documentatia privind posibilitatea bransarii la rețea se va elabora la faza autorizatie de construire. Incalzirea spatiilor propuse se va asigura prin centrala termica.

Depozitarea și evacuarea deșeurilor

Deseurile vor fi depozitate intr-un spatiu special amenajat in interiorul parcelei, in continuarea constructiei, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

Bilanț teritorial

Extras C.F. nr. 274771

teren : $S_{\text{TEREN}} = 464 \text{ mp}$ nr. cad: 274771

constructie **C1** - nr.cad: 274771-C1 - locuinta **S+P**

constructie **C2** - nr.cad: 274771-C2 - locuinta **P**

UTR :RrM1

P.O.T. max. = 50 %

C.U.T. max. = 2.6 ADC/ mp. teren

Regim de inaltime existent: **S+P, P**

S CONSTRUITA EXISTENTA = 156 mp

S CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA = 156 mp

P.O.T. existent = 33.62 %

C.U.T. existent = 0.33 ADC/ mp. teren

S CONSTRUITA PROPUSA = 232.00 mp (50.00%)

S CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA = 1206.40 mp (2.60 ADC/ S_{TEREN})

S SPATII VERZI PE SOL NATURAL PROPUSA = 92.80 mp (20%)

Regim de inaltime ^{propus}: **P+4+R**
H cornisa ^{propus}: **18.00 ±0.50 m**
H maxim ^{propus}: **22.00 m**

P.O.T. ^{propus} = **50.00 %**
C.U.T. ^{propus} = **2.60** ADC/ mp. teren

Nr. spatii comert/servicii ^{PROPUSE} = **1 (S.u. vanzare = 14.14 mp)**
Nr. spatii birou ^{PROPUSE} = **1 (S.u. birouri = 635.66 mp)**

Nr. TOTAL locuri de parcare auto ^{NECESARE} = **10**
Nr. locuri de parcare auto ^{NECESARE} **COMERT/SERVICII** = **2 (1loc/35 mp S.u. vanzare)**

Nr. locuri de parcare auto ^{NECESARE} **BIROURI** = **8 (1loc/80 mp S.u. birouri)**

Nr. locuri de parcare auto ^{PROPUSE IN SPATII SPECIALIZATE} = **8**

Nr. locuri de parcare auto ^{PROPUSE PE SOL} = **2**

BILANT TERITORIAL $S_{\text{TEREN}} = 464 \text{ mp}$ nr. cad: **274 771**

	EXISTENT		PROPUS	
Suprafata teren	464 mp	100%	464 mp	100%
Suprafata construita	156 mp	33.62%	232.00 mp	50.00%
Suprafata construita desfasurata	156 mp		1 206.40 mp	
Suprafata circulatii auto/pietonale			139.20 mp	30.00%
Suprafata spatii verzi pe sol natural			92.80 mp	20.00%
Inaltime maxima			22.00 m	
Inaltime la cornisa			18.00 ±0.50m	
Regim de inaltime	P, S+P		P+4+R	
Numar parcare			10	
POT maxim (conform PUG)	50%		POT propus	50.00%
CUT maxim (conform PUG)	2.60		CUT propus	2.60

5. CONCLUZII

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea obiectivelor propuse va duce la dezvoltarea zonei si va contribui la definitivarea caracterului acesteia propus in regulamentul de urbanism – acela de spatiu urban cu functiune mixta si cladiri dispuse in aliniament, cu regim mediu de inaltime, cu aliniere la cornisa la o inaltime de 18 m. Acest proces de restructurare urbana se regaseste pe latura de sud a str. Decebal la imobilele care au fost construite recent (str. Decebal nr. 100-102, nr. 110)

sau pentru care au fost elaborate documentatii de urbanism (str. Decebal nr. 108, aprobat cu H.C.L. nr. 15/2019).

Masurile ce decurg in continuarea PUD-ului

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de *zona cu functiuni mixte cu regim de construire inchis*.

Punctul de vedere al elaboratorului

Prin solutia de conformare si amplasare propusa pentru investitie, se valorifica in mod optim terenul analizat asigurandu-se in acelasi timp vecinatatile corecte, in conditii optime de vizibilitate si orientare.

Scopul documentatiei impreuna cu reglementarile propuse, se rezuma la asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

Proiectant,
Arh. Tudor Brumă

Proiectant urbanism,
Arh. Cristian Bănuț