

P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
(modificare P.U.D. aprobat prin H.C.L. 757/2019)
str. Măceşului, nr. 58D, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Denumirea lucrării:
**P.U.D. - CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA
(modificare P.U.D. aprobat prin H.C.L. 757/2019)
str. Măceşului, nr. 58D, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj**

Beneficiar:
VASILE TUDOR-ANDREI

Proiectant:
SC KONKRET STUDIO SRL

Număr proiect:
103/2021



FIŞA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului: **PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**
(modificare P.U.D. aprobat prin H.C.L. 757/2019)
2. Amplasament: **STR. MĂCEȘULUI, NR. 58D, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ**
3. Proiect nr. / Faza: **103/2021 / P.U.D.**
4. Beneficiarul lucrării: **VASILE TUDOR-ANDREI**
mun. Cluj-Napoca, Calea Mănăştur, nr. 74/35
5. Proiectant general: **SC KONKRET STUDIO SRL**
mun. Cluj-Napoca, str. Dr. Louis Pasteur, nr. 76/12, tel:0740218872
6. Conține: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

| Nr. crt. | Numele și prenumele | Calitatea | Partea din proiect pentru care răspunde | Semnătură |
|----------|--------------------------------|-----------|---|-----------|
| 1. | Laurențiu KOMAROMI-GHEORGHE | arhitect | șef proiect, urbanism | |
| 2. | George FOZOCOȘ | arhitect | urbanism | |
| 3. | Izabella GENCSI-MAYER | arhitect | urbanism | |

Septembrie, 2021

BORDEROU

A. PARTE SCRISĂ

1. FOAIE DE CAPAT
2. FIŞA PROIECTULUI, LISTA ŞI SEMNĂTURILE PROIECTANŢILOR
3. BORDEROU
4. MEMORIU JUSTIFICATIV
5. CERTIFICAT DE URBANISM
6. ACT DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI
7. DOCUMENTAŢIE TOPOGRAFICĂ
8. STUDIU GEOTEHNIC
9. AVIZE ŞI ACORDURI SOLICITATE PRIN C.U.

B. PARTE DESENATĂ

- | | | |
|---------|--|-----------|
| 1. U-01 | ANALIZA SITUAŢIEI EXISTENTE | SC. 1:500 |
| 2. U-02 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE | SC. 1:500 |
| 3. U-03 | REŢELE EDILITARE | SC. 1:500 |
| 4. U-04 | REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂŢILOR ŞI CIRCULAŢIA TERENURILOR | SC. 1:500 |
| 5. U-05 | ILUSTRARE URBANISTICĂ | SC. 1:250 |

Septembrie, 2021

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | |
|---------------------|---|
| Denumirea lucrării: | PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ |
| Amplasament: | STR. MĂCEȘULUI, NR. 58D, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ |
| Beneficiar: | VASILE TUDOR-ANDREI <i>mun. Cluj-Napoca, Calea Mănăștur, nr.74/35</i> |
| Proiectant: | SC KONKRET STUDIO SRL <i>mun. Cluj-Napoca, str. Dr. Louis Pasteur, nr. 76/12, tel: 0740218872</i> |
| Număr proiect: | 103 / 2021 |
| Faza de proiectare: | P.U.D. |
| Data elaborării: | SEPTEMBRIE 2021 |

1.2. Obiectul lucrării

Prin prezenta documentație se urmărește evidențierea modalității de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea edilitară și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor a unei locuințe individuale cu regim de înălțime subsol parțial, parter și etaj, amplasate în municipiul Cluj-Napoca, str. Măceșului, nr. 58D, precum și realizarea amenajărilor aferente.

Această documentație dorește să modifice prevederile documentației P.U.D. – Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Măceșului nr. 58D, aprobat prin HCL 757 din 31.10.2019

1.3. Surse documentare

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele studii de fundamentare și proiecte:

- ridicare topografică – PFA HANUSCHI ANDREI-IULIU;
- studiu geotehnic – SC CAPE GEOTEHNICA SRL;
- actualizare PUG mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 din 22.12.2014 și HCL nr. 118 din 01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea RU aferent PUG și HCL nr. 737 din 18.07.2017 pentru modificarea parțială și completarea RU aferent PUG
- documentația PUD – Construire locuință unifamilială S+P+E, str. Măceșului nr. 58D, aprobat prin HCL 757 din 31.10.2019;
- documentația PUD – Pentru locuințe familiale D+P+E, str. Măceșului (Colonia Becaș) fn., aprobat prin HCL 162 din 14.03.2005;

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG;
- Ordin al Ministerului Sănătății OMS 119/2014;
- Legii 278/2009 pentru adoptarea Noului Cod Civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD – Indicativ G.M. 009-2000 aprobat cu Ordin nr. 37/N/08.06.2000;
- Metodologiei privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul – I.N.C.D. Urbanproiect.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, inclusă în UTR „Liu” - Locuințe cu regim

redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Situarea terenului în cadrul localității este prezentată în planșa U-01 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Caracteristicile zonei/subzonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Prescripții și reglementări

Utilizările permise ale zonei, stabilite prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate, sunt locuințele individuale (unifamiliale) și anexele acestora, precum și locuințele semicolective, cu maxim două unități locative. Se permite realizarea (în baza unui PUD) și a două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp.

Se mai permit condiționat serviciile cu acces public (servicii de proximitate), serviciile profesionale sau manufacturiere (mică producție), funcțiuni de turism și instituții de educație/învățământ.

Folosința actuală a terenului, conform extrasului CF este cea de arabil.

Conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014 (cu completările ulterioare) regimul de aliniere al construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform specificului local sau cu el puțin 3,00 m față de aliniament (6 m pentru garaje), iar conform de P.U.D. aprobat prin H.C.L. 162/2005 se va asigura o retragere de 5 m față de aliniament.

Pentru parcelele cu un front la stradă cuprins între 12 și 15 m retragerea față de proprietățile vecine se va realiza conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014 (cu completările ulterioare) în modul următor: alipit la un calcan preexistent cu păstrarea unei retrageri de 3,00 m față de latura opusă; în cazul existenței a două calcane se va închide frontul; dacă nu există calcane pe parcelele vecine, retragerea va fi de minim 3,00 m; în cazul existenței unei reguli locale (regula zonei, obicei al locului) retragerea poate fi mai mică de 3,00 m, doar pe o singură latură și doar dacă înălțimea pe acea parte este de maxim 4,50 m. Conform prevederilor P.U.D. aprobat prin H.C.L. 757/2019 retragerea față de proprietatea vecină la vest este de 3,00 m, iar față de limita estică este de 1,00 m.

Prin excepție, conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014 (cu completările ulterioare), garajele se vor putea alipi limitelor laterale dacă nu depășesc 2,80 m înălțime, dar vor păstra regula retragerii la 6,00 m față de limita posterioară.

Față de limita posterioară construcțiile se vor retrage cu minim 6,00 m, dar fără a depăși fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25,00 m conform P.U.G. aprobat prin H.C.L. 493/2014 (cu completările ulterioare), iar conform prevederilor P.U.D. aprobat prin H.C.L. 757/2019 retragerea posterioară va fi de 15,00 m.

Regimul de înălțime maxim este de trei niveluri supraterane, iar înălțimea maximă la cornișa superioară/aticul etajului neretras nu va depăși 8,00 m și la coamă/aticul etajului retras 12,00 m.

POT maxim admis = 35 %.

CUT maxim admis = 0,9.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

În urma studiului geotehnic realizat pe sit s-a concluzionat că amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare și se recomandă realizarea unei fundații directe, bine izolate împotriva umidității și cu o adâncimea de fundare minimă de -1,50 m.

În urma documentației topografice a rezultat că terenul nu prezintă declivități.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Forma parcelei este una regulată, cu un front de 14,63 m la aleea de interes ce se desprinde din str. Măceşului (drum de acces aflat în proprietate comună având CF nr. 252006), cu o adâncime maximă de la front de 33,78 m. Terenul nu prezintă declivități.

Terenul este delimitat astfel:

- la est – teren proprietate privată Oanca Marius;
- la sud – teren proprietate privată Husariu Dan;
- la vest – teren proprietate privată Hosu Ștefan;
- la nord – drum de acces aflat în proprietate comună.

3.1. Regimul juridic

Pe planșa U-04 – REGIMUL JURIDIC AL PROPRIETĂȚILOR ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR sunt analizate terenurile și construcțiile situate pe amplasament și în imediata vecinătate, sub aspectul categoriilor de proprietate.

Imobilul studiat este înscris în CF nr. 308377, mun. Cluj-Napoca, având nr. cad 308377 și suprafața totală de 491 mp. Parcela este liberă de sarcini.

Proprietarul imobilului este VASILE TUDOR-ANDREI.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor geotehnice de pe sit s-a întocmit un studiu geotehnic de către SC CAPE GEOTEHNICA SRL, anexat prezentei documentații.

Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu risc geotehnic moderat – categorie geotehnică 2, conform prevederilor normativului - indicativ NP 074/2007, existând posibilități bune de fundare, în condiții de siguranță.

Terenul bun de fundare îl constituie nivelul de alternanțe centrimetrice (10-20 cm) de argile prăfoase/nisipoase, gălbui-cenușii, umede la foarte umede, plastic vârtoase și nisipuri argiloase, gălbui, umede, cu îndesare medie și activitate medie, interceptat pe intervalul de adâncime cuprins între -0,80 și -6,00m, cu o valoarea de bază a presiunii convenționale este $P_{conv} = 250\text{kPa}$.

Conform STAS 6054/85 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este 0,80-0,90 m, iar adâncimea de fundare recomandată este de -1,50 m.

Apa subterană nu a fost interceptată în cadrul forajului la data efectuării investigației, iar în arealul investigației nu a fost documentat nici un corp de apă subterană.

Din punct de vedere seismic localitatea Cluj-Napoca se încadrează în zona F, conform normativului P 100/1-2013, caracterizată prin $a_g=0,10$ și $T_c=0,7$ sec și în zona de grad 6 de intensități macroseismice conform STAS 11100/1-93.

Clima zonei este de tip continental moderată, influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

După normativele în vigoare municipiul Cluj-Napoca este încadrat în următoarele zone:

- zona II climatică, conform STAS 6472/2-83, în care temperatura de calcul pentru vară este de +25°C;
- zona III climatică, conform STAS 10907/1-97, în care temperatura de calcul pentru iarnă este de -18°C;
- zona de vânt conform cod CR 1-1-4-2012 are valoarea pentru viteza maximă mediată pe 1 minut de 35 m/s (T=50 ani) cu presiunea mediata pe 10 minute de 0,4 kPa;
- zona de zăpadă, conform cod CR1-1-3-2012, are valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol de 1,5 kN/mp.

3.3. Analiza fondului construit existent

Pe parcela studiată nu există construcții.

Pe parcelele vecine la sud, vest și est sunt prezente locuințe individuale, cu regimuri de înălțime P+E+M, P+E și respectiv S+P+M.

Lucrările propuse nu vor afecta construcțiile vecine, din punct de vedere al rezistenței mecanice și stabilității, securității la incendiu ori siguranței în exploatare.

În cadrul soluțiilor propuse se va ține cont de documentațiile de urbanism aprobate anterior în zonă.

3.4. Căi de comunicație

Accesul pe sit se face de pe aleea de interes ce se desprinde din str. Măceşului (drum de acces aflat în proprietate comună, având CF nr. 252006). Drumul are o lățimea totală de cca. 6 m (carosabil asfaltat fără trotuare), care se termină cu un profil de fundătură, având o formă de dreptunghiulară cu laturile de cca. 14x15 m. Strada Măceşului are o ampriză de cca. 11,5 m, cu un profil de cca. 8,4 m (cca. 6 m carosabil asfaltat și trotuare de cca. 1,2 m pe ambele laturi).

3.5. Echiparea edilitară

Terenul nu este traversat de rețele edilitare și nici nu se află în interiorul distanței de protecție a unor astfel de echipamente.

Imobilul este racordat la următoarele rețele edilitare:

- rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității (rețea subterană pe sub drumul privat);
- rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității (rețea subterană de sub drumul);
- rețeaua de evacuare a apelor uzate a localității (rețea subterană de sub drumul privat);
- rețeaua de distribuție a gazelor naturale (rețea subterană de sub drumul privat).

4. REGLEMENȚI

4.1. Elemente de temă

Pe parcelă se propune construirea unei locuințe unifamiliale precum și realizarea amenajărilor exterioare necesare.

| | |
|--------------------------|--|
| Funcțiunea: | LOCUINȚĂ FAMILIALĂ (INDIVIDUALĂ) |
| Dimensiunile de gabarit: | 10,45 x 12,70 m |
| Regim de înălțime: | Sp+P+E |
| H maxim streașină: | 6,30 m |
| H maxim coamă: | 8,80 m |
| Suprafața construită: | Sc = 133 mp |
| Suprafața desfășurată: | Sd = 340 mp |
| Categoria de importanță: | D redusă (conform HGR nr. 766/1997) |
| Clasa de importanță: | IV redusă (conform Codului de protecție seismică P-100/1-2013) |

Pe parcelă vor putea fi asigurate două locuri de parcare (unul la sol și al doilea în garaj).

4.2. Descrierea soluției

Soluția constă în amplasarea pe parcela studiată a unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime Sp+P+E, amplasată în partea anterioară a parcelei (spre drumul de acces ce se desprinde din str. Măceşului).

Clădirea se propune a fi amplasată cu o retragere de 5,00 m față de aliniamentul rezultat prin regularizare drumului de acces, minim. 3,00 m față de limita laterală vestică, 1,00 m față de limita laterală estică și minim 15,00 m față de limita posterioară. Construcția va fi amplasată exclusiv în fâșia de teren adiacentă aliniamentului cu lățimea de 25 m.

Ca organizare funcțională, construcția va avea dispusă la subsol spații tehnice, la parter funcțiunile de zi, iar la etaj cele de noapte.

Accesul auto și pietonal pe parcelă se va realiza din aleea de interes ce se desprinde din str. Măceşului (drum de acces aflat în proprietate comună, având CF nr. 252006).

Vor fi realizate împrejurimi și amenajări exterioare aferente obiectivului.

4.3. Organizare circulației

În cadrul acestui P.U.D. s-au analizat problemele ce privesc drumurile și accesese avându-se în vedere următoarele condiții și obiective:

Drumuri

Din zona studiată se va avea acces la următoarele circulații:

- strada Calea Turzii (DN 1 / E 81), stradă de categoria I-II și drum de utilitate publică de importanță națională, cu o ampriză cca. 20 m;
- strada Măceşului, stradă de categoria IV, drum de utilitate publică de importanță locală, cu o ampriză cca. 11,5 m.
- strada Mihai Românul, stradă de categoria IV, drum de utilitate publică de importanță locală, cu o ampriză cca. 11,5 m.

Accese carosabile

Accesul carosabil pe parcelă se realizează pe latura nordică prin intermediul unui drum de acces (alee de interes ce se desprinde din str. Măceşului), aflat în proprietate comună având C.F. nr. 252006, cu un profil propus a fi regularizat la 8,0 m lățime (la capăt dispunând de o alveolă de întoarcere, cu laturile de cca. 14x15 m), fiind prevăzut cu un carosabil de 7,00 m și un trotuar de 1,00 m pe latura nordică, conform profilurilor stradale din documentațiile de urbanism anterior aprobate (P.U.D. aprobat prin H.C.L. 757/2019 și P.U.D. aprobat prin H.C.L. 162/2005).

Pe parcelă nu sunt prevăzute circulații auto, doar o platformă carosabilă pentru accesul în garaj și parcare la sol a unui autoturism.

Parcajele

Pe parcelă pot fi prevăzute două locuri de parcare, unul într-un garaj (în incinta locuinței propuse) și al doilea la sol (în fața accesului la garaj). Accesul autovehiculelor în acestea se va realiza direct din drumul de acces cu C.F. nr. 252006.

Circulația pietonală

Accesul pietonal pe parcelă se va realiza pe latura nordică, prin intermediul drumului privat cu C.F. nr. 252006.

Pe parcelă circulația pietonală se realizează prin suprafețe mineralizate, cu precădere sub forma aleilor de acces, teraselor și trotuarelor de gardă.

4.4. Regimul juridic și circulația terenului

Sub aspect juridic parcela generatoare P.U.D. își păstrează caracterul de proprietate privată, doar o fâșie de cca 1 m din latura nordică va fi destinată dezvoltării capacității drumului (regularizarea la un profil de 8 m).

Nu se propun modificări ale regimului de proprietate sau a proprietarilor.

4.5. Regimul de aliniere

Amplasarea locuinței unifamiliale se propune în zona construibilă rezultată din retragerile de la limitele parcelei astfel:

- față de aliniamentul drumului regularizat (limita nordică) – 5,00 m;
- față de limita vestică – minim 3,00 m;
- față de limita sudică – minim 15,00 m;
- față de limita estică – 1,00 m.

4.6. Regimul de înălțime

Din necesitățile funcționale ale beneficiarului a rezultat regimul de înălțime final al construcției de Sp+P+E

Înălțimea maximă la streșina propusă este de 6,30 m, iar pentru coamă de 8,80 m (măsurate de la cota terenului amenajat).

4.7. Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru zona studiată, raportând suprafața ocupată la sol a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirilor la suprafața terenului aferent acestora.

La situația existentă reglementată prin PUG (pentru o parcelă comună):

POT max = 35,0%

CUT max = 0,9

Pentru situația propusă

S teren = 491 mp

Sc = 133 mp
Sd = 340 mp
Astfel POT maxim propus = 27,1%
CUT maxim propus = 0,7

4.8. Plantații

Spațiile verzi vor fi dispuse pe toate suprafețele care nu necesită a fi mineralizate și vor ocupa minim de 40% din suprafața parcelei. Acestea sunt reprezentate de suprafețe înierbate în cea mai mare parte, iar în rest garduri vii, arbori și arbuști de înălțime medie.

4.9. Echiparea edilitară propusă

Se propune racordarea clădirii propuse la toate utilitățile urbane existente în zonă și pe parcelă, și anume:

- alimentarea cu apa potabilă se va asigura prin racordul la rețeaua localității;
- apele uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- alimentarea cu energie electrică se va realiza prin bransamentul la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza prin bransamentul la rețeaua publică de distribuție a gazelor naturale;
- alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unei centrale termice murale, cu cazan pe bază de combustibil gazos.

4.10. Bilanț teritorial

| Zone funcționale | existent | | propus | |
|------------------------------------|------------|---------------|-------------|---------------|
| | mp | % | mp | % |
| Construcții | 0 | 0,00 | 133 | 27,09 |
| Amenajări carosabile și pietonale | 0 | 0,00 | 85 | 17,13 |
| Zona pentru regularizarea drumului | 0 | 0,00 | 15 | 3,06 |
| Spații verzi | 491 | 100,00 | 258 | 52,54 |
| TOTAL | 491 | 100,00 | 491 | 100,00 |
| | | | | |
| | existent | propus | maxim admis | |
| POT | 0,0 % | 27,1% | 35,0% | |
| CUT | 0,0 | 0,7 | 0,9 | |

5. MĂSURI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Construcția propusă nu are efecte negative asupra mediului și nu sunt necesare măsuri speciale de protecție și refacere a mediului. Se apreciază ca măsurile de eliminare sau atenuare a impactului, împreună cu obligația antreprenorului de a respecta legislația privitoare la protecția mediului existentă la data semnării contractului, sunt suficiente pentru a evita sau remedia efectele negative ale lucrărilor de execuție, apărute pe durata șantierului.

Pentru asigurarea unei bune protecții a factorilor de mediu este necesar ca deșeurile generate să fie colectate frecvent și să se elimine într-un mod care să nu prezinte pericol pentru sănătatea populației și pentru mediul înconjurător.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv de către o societate de salubritate abilitată. Se vor prevedea Europubele din PP adăpostite într-o nișă special gândită pentru acestea în cadrul incintei (în apropierea accesului auto).

Organizare de șantier se va realiza doar în interiorul parcelei și cu respectarea tuturor normelor de protecție mediului în vigoare, iar deșeurile rezultate vor fi colectate și transportate de o societate specializată.

6. CONCLUZII

Realizarea investiției nu necesită intervenții generatoare de perturbări ale vieții sociale și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale zonei, aceasta urmând a se realiza cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentul propus.

La alegerea soluțiilor, proiectantul va avea în vedere prevederile stipulate în Certificatul de Urbanism, iar pe parcursul elaborării documentației, beneficiarul va obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

După aprobarea PUD se va întocmi Proiectul tehnic, Caietele de sarcini, Documentația Tehnică pentru Autorizarea lucrărilor de Construcție, cât și Detaliile de execuție, în conformitate cu prevederile Ordinului comun al MF și MLPAT Nr. 1743/69/1996.

Prezenta documentație are un caracter de reglementare specifică a parcelei studiate în relație cu parcelele învecinate și detaliază modul specific de construire, în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. Acesta reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului. După aprobarea P.U.D., acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Având în vedere cele prevăzute în prezentul studiu propunem analiza documentației în vederea avizării acesteia.

Întocmit
arh. George FOZOCOȘ

Coordonator urbanism
arh. Laurențiu KOMAROMI-GHEORGHE