

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU

CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ

Beneficiar: NIPO IMOBCONSTRUCT SRL, 35658662
reprezentat prin POP-BUIA Pavel

Adresa: str. Octav Băncilă, nr. 24A,
CLUJ-NAPOCA, jud. CLUJ,
CF. nr. 260531

MEMORIU PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1 INTRODUCERE

Date de recunoaștere a investiției

Denumirea investiției:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER
Amplasament	STR. OCTAV BĂNCILĂ, NR. 24A, CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ CF. NR. 260531
Investitor:	NIPO IMOBCONSTRUCT SRL, 35658662, reprezentat prin POP-BUIA Pavel str. Lăpușului, nr.8, CLUJ-NAPOCA, CLUJ
Proiect nr.:	07/2020
Proiectant general:	SPANU STUDIO PROIECTARE SI URBANISM SRL CLUJ-NAPOCA, STR. NICOLAE PASCALY NR. 7/29 TEL. 0740064035, EMAIL CALIN.SPANU@ARHIPLUS-STUDIO.COM
Data elaborării:	12.2021

Obiectul lucrării

Prin prezenta documentație se dorește construirea unei clădiri cu destinație rezidențială, în regim unifamilial. Intervenția, sub aspect urbanistic, reglementează ocuparea unei parcele rămase liberă într-un context construit cu caracter rezidențial situat în cartierul Someșeni.

Investitorul, NIPO IMOBCONSTRUCT SRL reprezentat prin POP-BUIA Pavel, este proprietarul de drept al parcelei cu suprafața de 499 mp, conform CF. nr. 260531.

2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Situația existentă

Parcela care face obiectul prezentei documentații se află în proximitatea străzii Ion Ionescu de la Brad și se află pe strada Octav Băncilă nr. 24A, din municipiul Cluj-Napoca, făcând parte dintr-o insulă cu funcțiuni majoritar rezidențiale.

Clădirile învecinate sunt locuințe unifamiliale (pe latura nordică, estică și sudică a amplasamentului), situație rezultată ca urmare a implementării a multiple regulamente de urbanism de-a lungul timpului.

Parcela studiată a rezultat din scindarea unei parcele mai mari, aflate în proprietatea unui terțe persoane, în două parcele, ambele cu acces din strada Octav Băncilă.

Din punct de vedere tehnic, terenul este reglementat prin PUG aprobat cu HCL Nr. 493/22.12.2014 și Actualizare PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobat cu HCL Nr. 118/01.04.2015 care prevede încadrarea acestuia în UTR Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Reglementări extrase din PUG pentru parcele ce includ clădiri pentru locuințe individuale sunt:

- POT max = 35%
- CUT max = 0,9
- Utilizări admise: Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine; locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela este situată pe strada Octav Băncilă, stradă aflată în proprietate publică. Atât accesul auto cât și cel pietonal se va realiza din această stradă.

Beneficiarul lucrării, NIPO IMOBCONSTRUCT SRL, 35658662 reprezentat prin POP-BUIA Pavel, este proprietar pe parcela cu cf. nr 260531, dispunând de o cotă de 1/1 din suprafața acesteia.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul cuprins în documentație este integral în proprietatea beneficiarului – NIPO IMOBCONSTRUCT SRL, 35658662, reprezentat prin POP-BUIA Pavel - având o suprafață de 499 mp. Situația proprietății asupra terenului poate fi verificată în actele conținute din prezenta documentație. Terenul dispune în prezent de număr poștal nr. 24A și este identificabil prin CF nr. 260531, nr. cad. 260531.

Terenul este situat în cartierul Someșeni și se învecinează cu parcele construite cu caracter rezidențial pe toate laturile. Accesul pe amplasament se realizează din strada Octav Băncilă, la care parcela are un front de 4,05 m.

Suprafețe de teren construite și libere

În prezent terenul este liber de construcții, el fiind amenajat în prezent ca și spațiu verde plantat cu vegetație joasă – iarbă. Terenul este împrejmuit pe toate laturile și dispune de o poartă de acces cu lățimea 3.50m.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are un caracter preponderent rezidențial.

Din punct de vedere urbanistic, zona studiată este eterogenă fiind identificate imobile de tip rezidențial individual și semicolectiv, cu o imagine arhitecturală variată. Disponerea pe parcelă a construcțiilor denotă caracterul anterior – rural – al zonei. În mare majoritate construcțiile sunt amplasate adiacent unei limite de proprietate, la o distanță cuprinsă între 60 și 90 cm. Acestea sunt amplasate adiacent străzii principale, cu o mică grădină de față. În partea posterioară a parcelei este amplasată grădina, care este fie înierbată fie permite practicarea agriculturii de subsistență. Ca urmare se remarcă o densitate fondului construit este relativ redusă, generată de o bună construire a fronturilor. Deși densitatea aparentă este mare, în realitate densitatea fondului construit este redusă, specifică zonelor rurale, datorită grădinilor înguste și lungi (până la 200 m adâncime) amplasate în spatele frontului construit.

Similar cu propunerea din acest proiect, în zona studiată au mai fost identificate alte densificări ale fondului construit, prin amplasarea de construcții individuale în frontul al doilea. Aceste situații au fost identificate pe strada Octav Băncilă nr.19A, Octav Băncilă nr.26B.

Se remarcă în zona proximală parcelei o tendință de densificare a fondului construit prin amplasarea în zona de grădină de noi imobile – în mod similar cu cel propus prin prezenta documentație.

Destinația clădirilor

Marea majoritate fondului construit este destinat funcțiunii rezidențiale. În zona studiată nu au fost identificate dotări cu accesibilitate publică sau alte dotări de cartier.

În zona studiată nu s-au identificat construcții cu valoare patrimonială sau ambientală.

Proprietatea asupra terenurilor

După cum s-a menționat și anterior, terenul studiat, în suprafață de 499 mp, identificat prin cf. nr. 260531 este integral în proprietatea beneficiarilor – NIPO IMOBCONSTRUCT SRL reprezentat prin POP-BUIA Pavel.

Accidente de teren

Terenul nu are accidente, fiind plan, cu o declivitate redusă pe direcția S-N de aproximativ 1%.

Parametri seismici ai zonei

Perimetrul municipiului Cluj-Napoca se încadrează în zona de gradul 6 al intensității macroseismice, definite conform STAS 11100/1-93. Accelerația terenului pentru proiectare $a_g=0.10g$, iar perioada de colt $T_c(\text{sec})=0.7$. Adâncimea maximă de îngheț este de 0.9m conform cu STAS 6054-77.

Analiza fondului construit

Analiza fondului construit a dus la următoarele concluzii:

- zona studiată este ocupată de locuințe individuale, edificate în perioada contemporană – vechimea este cuprinsă între 0 și 50 ani. Acestea sunt realizate în front deschis, cu o densitate medie, specifică noilor dezvoltări urbane din perioada contemporană. Starea acestor locuințe este, în general, bună. Construcțiile mai vechi au suferit, în mare lor majoritate, lucrări de reparații și extinderi.

Echiparea existentă

În acest moment strada Octav Băncilă exista toate utilitățile urbane. Astfel, parcela studiată poate fi racordat la utilitățile orașului.

3 REGLEMENTĂRI

Obiective solicitate prin tema program

Prin tema de proiect elaborată de către investitor, se cere elaborarea unui proiect pentru o clădire cu destinație rezidențială în regim individual. Unitatea rezidențială va fi dispusă centrat față de laturile parcelei și va cuprinde spații specifice programului rezidențial – sas intrare, bucătărie, două băi, cameră de zi, 3 dormitoare, spații tehnice, birou și depozitare.

Prezenta documentație urmărește să aducă o soluție în implementarea rațională a proiectului, rezolvând problemele legate de amplasarea clădirii în raport cu vecinătățile și accesul pe parcelă, cât și organizarea și amenajarea suprafeței de teren disponibil.

Conform regulamentului UTR Lip, reglementările semnificative pentru zona studiată sunt:

1. **UTILIZĂRI ADMISE:** Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
2. **CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI:**
 - Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:
 - a) să aibă front la stradă;

- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 6 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta e de maximum 10 m, respectiv mai mare sau egală cu 10 m în cazul în care pe parcelele învecinate acesta depășește 10 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 300 mp;
- 3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**
- a) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.
- b) Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.
- 4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**
- **Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:**

a) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

b) În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.
 - Pentru toate situațiile:

a) (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) (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) (c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.
- 5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**
- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.
- b) Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.
- c) Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.
- 6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:**
- Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.
 - Necesarul de parcaje:

a) Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale, manufacturiere sau de mică producție: un loc de parcare, recomandabil încorporat în volumul clădirii principale sau într-un garaj.
- 7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:**
- a) 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.
- b) 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).
- c) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișă superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.
- d) Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.
- 8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:**

a) Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi 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.

b)

9. ÎMPREJMUIRI:

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

b) 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 pemite 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.

c) Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

d) Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

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

- Locuințe, alte utilizări admise:
- P.O.T. maxim = 35%
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic

11. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

- Locuințe, alte utilizări admise:
- CUT maxim = 0,9
- Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Prin certificatul de urbanism nr. 3548 din 25.11.2021 emis de Primăria Cluj-Napoca se solicită elaborarea unei documentații PUD ca urmare a prevederilor Regulamentului de Urbanism aferent UTR-ului Lip pentru situațiile în care condițiilor minimale de constructibilitate a unei parcele nu pot fi întrunite concomitent. – pnct. 2.

4 SOLUTIE

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Conform temei de proiectare amintite anterior se solicită realizarea a unei locuințe individuale. Forma și amplasarea construcției pe parcela studiată este determinată de prevederile impuse de Regulament Local de Urbanism pentru UTR Lip.

Ca urmare se propune realizarea a unui corp de clădire cu gabarit maxim de 9,67 x 13,14 metri. Forma poligonală este neregulată cu retrageri pe fațadă. Accesul în construcție se va realiza de pe fațada sudică. Se va realiza un acces secundar pe latura estică spre terasa din curte.

Distanța față de latura de vest este de aproximativ 3,21 m, pentru a permite organizarea unei platforme de parcare. Aceasta va îngloba un loc de parcare pentru un autovehicul pe latura vestică.

Capacitatea. Suprafață desfășurată.

Se propun următorii parametrii pentru fondul construit:

- Aria Parcelei 499 mp

- Aria Construit	116 mp
- Aria desfășurată	230 mp
- Aria utilă	170 mp

De asemenea, în colțul nord-vestic al parcelei, lângă locul de parcare se preconizează realizarea unui punct gospodăresc.

Conform anexei 2 din PUG și a avizului de principiu al Direcției Tehnice din cadrul Primăriei Cluj-Napoca, necesarul de locuri de parcare pentru investiție este de două locuri de parcare.

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi. Distanțe față de construcții existente. Accese pietonale și auto. Accese pentru utilajele de stingere incendii.

În realizarea compoziției urbanistice s-au luat în considerare ca factori determinanți forma sitului, distanțele față de vecinătăți și orientarea față de punctele cardinale.

După cum se amintea anterior, corpul de clădire are formă poligonală neregulată, cu un gabarit maxim de 9,67 x 13,14 metri.

Conform regulament UTR Lip – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic – retragerile minime sunt:

- Față de limita nordică, construcția se va retrage minim 3,00m sau h/2 din înălțimea la cornișă sau streășină;
- Față de limita estică, construcția se va retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea la cornișă sau streășină a clădirii, dar nu mai puțin de 6,00m.
- Față de limitele sudică, construcția se va retrage minim 3,00 m sau jumătate din înălțimea până la cornișă.
- Față de limitele vestică, construcția se va retrage minim 3,00 m sau jumătate din înălțimea până la cornișă.

Retragerile față de vecinătăți vor fi stabilite astfel:

- Față de limita nordică, construcția se va retrage 3,20 m.
- Față de limita estică, construcția se va retrage minim 6,00m.
- Față de limitele sudică, construcția se va retrage 3,30 m.
- Față de limitele vestică, construcția se va retrage minim 3,20 m sau jumătate din înălțimea până la cornișă.

Această organizare urmărește realizarea unei ambianțe intime pe latura cu terasă și grădină rezultată, respectiv o orientare mai favorabilă a acestora: pentru ambele zone binomul terasă – grădină beneficiază de o orientare estică.

Pe amplasament accesul pietonal se va face direct din strada Octav Băncilă, prin intermediul unei alei de la poarta de acces până la imobilul propus.

Accesul auto se va face pe aceiași cale, la capătul aleii fiind prevăzută realizarea unei platforme de parcare și manevrare. De asemenea, la parterul imobilului se propune realizarea unui loc de garare.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.

Accesul pietonal și auto se face pe latura vestică, prin intermediul a unei singure porți atât pentru traficul auto cât și pentru traficul pietonal. Poarta existentă la momentul de față – realizată din confecție metalică. vopsită cu grund și vopsea de culoare brun – se va păstra și după realizarea investiției.

În proximitatea clădirii se propune realizarea unei platforme dalate, delimitată la sud și vest de limita de proprietate, pe nord și est de spațiul verde adiacent limitei. Forma plană a platformei este de tip "L", adâncimea platformei pe care se realizează locul de parcare variază între 14,77 m și 14,53 m.

Platforma a fost dimensionată pentru a permite manevrarea și întoarcerea vehiculelor între cele două poziții de staționare prevăzute: un loc de parcare pe capătul nordic al acesteia și un garaj amplasat la parterul imobilului propus.

De pe această platformă se va face accesul în locuință, respectiv în grădină.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.

În zona studiată, cadrul natural se rezumă la grădinile imobilelor limitrofe. Acestea dispun în general de suprafețe gazonate punctate pe alocuri de vegetație înaltă.

Amenajarea grădinii parcelei studiate va urmări acest mod de organizare, fiind propuse suprafețe gazonate, iar pe perimetrul parcelei, în lungul gardului, realizarea de plantații cu gard viu și boschete ornamentale cu înălțime variabilă.

Suprafața parcelei este relativ plană, iar dimensiunile ei reduse, precum și regulamentul de urbanism al zonei nu permit realizarea unei compoziții urbanistice și arhitecturale care să permită realizarea unei relații vizuale cu relieful colinar de pe latura nordică a localității.

Soluții de reabilitare ecologică și diminuarea poluării.

După finalizarea lucrărilor de construcție, terenul va fi recuperat prin lucrări de amenajare peisajeră și plantări de arbori. Deșeurile rezultate în urma activității șantierului vor fi colectate și transportate la rampa de deșeuri a orașului. Împotriva poluării se vor lua măsuri specifice pentru fiecare categorie de factori poluanți. Șantierul va fi îngădit cu un gard perimetral opac, iar fațada clădirii în curs de construire va fi acoperită cu un ecran textil pentru a combate poluarea vizuală pe care șantierul o va crea implicit.

Totodată, aceste ecrane au un rol important în combaterea poluării fonice și poluării cu emisii și prafuri rezultate în urma activității de șantier. Pe lângă aceste măsuri orarul de lucru pe șantier, se va stabili, de așa natură încât nivelul disconfortului sonor să fie redus la minim în perioadele necesare de liniște din timpul zilei. Substanțele poluante folosite și/sau utilizate pe șantier, se vor „recupera” și stoca corespunzător înainte de a fi îndepărtate, iar solul poluat în urma acestor procese va fi decontaminat.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătatea amplasamentului nu sunt propuse obiective de interes public.

Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neutilizat în urma implementării proiectului va fi amenajat peisajer prin plantarea de gazon, gard viu și arbuști.

Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare astfel de lucrări.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, POT, CUT)

Regimul de înălțime propus pentru construcții este de P+1E, cu o înălțime maximă la cornișă de 6,50 m și o înălțime maximă a coamei de 12,00 m. Clădirea se va dezvolta perpendicular cu limitele sudică de proprietate.

Indicatorii urbanistici preconizați pentru parcela studiată sunt:

POT = 23,25%; CUT = 0,46

Indicatorii urbanistici preconizați pentru parcela studiată înainte de dezmebrarea (în sens urbanistic) sunt:

POT = 22,14%; CUT = 0,34

Valorile pentru indicatorii urbanistici se încadrează în valorile maxime impuse de regulament, atât pentru parcela studiată în izolare, cât și în contextul parcelei „în sens urbanistic”.

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Investiția propusă se va bransa la toate rețelele de utilități (apă, canal, energie electrică, distribuție gaz, date, etc.) prezente pe strada Octav Băncilă. În urma obținerii avizelor se vor întocmi proiecte de bransament la aceste rețele.

Bilanț teritorial raportat la limita amplasamentului studiat (existent și propus pentru parcela).

	Existent		Propus	
Aria Parcelei	499 mp			
Aria construită	0,0 mp		116 mp	
Aria desfășurată	0,00 mp		230 mp	
Aria utilă	0,0 mp		170 mp	
POT	0,00%		23,25 %	
POT maxim (reglementat)	35,00 %			
CUT	0,00		0,46	
CUT max (reglementat)	0,90			
Regim de înălțime	-		P+1E	
Regim de înălțime maxim reglementat	(S) + P + 1 + M(R) D + P + M (R)			
Înălțime la cornișă	0		+6,50 m	
Înălțime la coamă	0		+12,00 m	
Înălțime maximă reglementată	12,00 m			
Locuri de parcare	0		1	
Locuri de garare	0		1	
Categoriile de utilizare a terenurilor				
	Existent		Propus	
Construcții	0,00	0,0 %	116,00	23,25 %
Alei pietonale și terase	0,00	0,0 %	15,00	3,01 %
Alei carosabile	0,00	0,0 %	166,00	33,27 %
Spatiu verde	499,00	100%	202,00	40,48 %

Bilanț teritorial raportat la limita amplasamentului studiat (existent și propus pentru parcela în sens urbanistic).

	Existent		Propus	
Aria Parcelei	998 mp			
Aria construită	105 mp		221 mp	
Aria desfășurată	105 mp		335 mp	
Aria utilă	84 mp		254 mp	
POT	10,52 %		22,14 %	
POT maxim (reglementat)	35,00 %			
CUT	0,11		0,34	
CUT max (reglementat)	0,90			
Regim de înălțime	P		P+1E	
Regim de înălțime maxim	(S) + P + 1 + M(R)			

reglementat	D + P + M (R)			
Înălțime la cornișă	+3.80		+6,50 m	
Înălțime la coamă	+6.30		+12,00 m	
Înălțime maximă reglementată	12,00 m			
Locuri de parcare	1		2	
Locuri de garare	0		1	
Categorii de utilizare a terenurilor				
	Existent		Propus	
Construcții	105	10,52 %	221	22,14 %
Alei Pietonale	47	4,71 %	62	6,21 %
Ale Carosabile	60	6,01 %	226	22,65 %
Spatiu verde	786	78,76 %	489	49,00 %

5 CONCLUZII

Consecințe generate de obiectivele propuse

Edificarea parcelei determină creșterea eficienței utilizării terenului intravilan și oferă noi unități locative într-o zonă deja urbanizată, reducând astfel presiunea asupra terenurilor situate în zonele de urbanizare periferice localității.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Soluția propusă urmărește eficientizarea utilizării unei parcele reziduale într-un context urban rezidențial. În elaborarea soluției s-au urmărit principii de bună practică, precum asigurarea unei orientări avantajoase spre punctele cardinale, crearea unui spațiu confortabil și intim pentru locuința individuală propusă.

Baza legală a elaborării PUD

- H.G. nr.525 /1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism.
- Legea 50/1991 republicată privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor.
- Legea 350 /2001 – privind amenajarea teritoriului și urbanismului.
- HCL 539/2006 – privind asigurarea locurilor de parcare în Municipiul Cluj Napoca.
- G.M. 09/2000 – privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD.

Data elaborării
19.01.2022

Întocmit:
arh. Călin Spănu

conf. dr. arh. Radu Spănu