

filofi și trandafir birou de arhitectură Vasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia
T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849
E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614



filofi si trandafir arhitectură

SC FITRA ARHITECTURA SRL

Str. Vasile Alecsandri nr.4 Cluj-Napoca

Bldv. Revoluției nr.30 Alba-Iulia

T:+40 0258 833 333 F: +40 0258 833 339

M: +40749021099 M: +40756065849

CUI 40454340 J1/189/18.01.2019

office@filofisitrandafir.ro, www.filofisitrandafir.ro

Proiect nr. 6/2021

ELABORARE PUD ȘI DTAC CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, PISCINĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE ȘI INFORMARE

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

Beneficiari:

LICHTNER-GHISA DANIELA-ANDREEA

Documentație FAZA:

PUD

filofi și trandafir birou de arhitectură Vasile Alecsandri nr.4 Cluj Napoca, Revoluției nr.30 Alba Iulia
T +40 0258833333 F +40 0258833339 M +40749021099 +40756065849
E office@filofisitrandafir.ro W filofisitrandafir.ro



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

Denumire Proiect:

ELABORARE PUD ȘI DTAC CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, PISCINĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE ȘI INFORMARE

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

Beneficiar/ Titular autorizatie: LICHTNER-GHISA DANIELA-ANDREEA

Adresa Beneficiar: str. Emil Racovita, nr.49, ap.1, judetul Cluj, municipiul Cluj-Napoca.

Proiectant general+arhitectură:

S.C .FITRA ARHITECTURA S.R.L., Cluj-Napoca, str. Vasile Alecsandri, nr. 4

Arhitectură: arh. IRINA FILOFI
arh. BIANCA FRIED

Proiectant specialitate urbanism:

S.C. ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L., Cluj-Napoca, str. Deva, nr. 1-7

Urbanism: arh. DAN ȘTEFAN ADACE
arh. Stag. NADEJDA GOLOGAN



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

■ BORDEROU

I. PIESE SCRISE:

CERERE

FIȘA PROIECTULUI

BORDEROU

CERTIFICAT DE URBANISM

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ

ACT IDENTITATE BENEFICIAR

STUDIU GEOTEHNIC

AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

PROCES VERBAL O.C.P.I.

MEMORIU TEHNIC

II. PIESE DESENATE:

U.01 – PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ ȘI PUG	scara 1:1500
U.02 – PLAN DE SITUAȚIE- SITUAȚIE EXISTENTĂ	scara 1:250
U.03 – PLAN DE SITUAȚIE- REGLEMENTĂRI URBANISTICE	scara 1:250
U.03.1 – STUDIU DE IMPACT- REGLEMENTĂRI URBANISTICE	scara 1:500
U.04 – SECȚIUNI CARACTERISTICE-PARCELĂ STUDIATĂ	scara 1:250
U.04.1 – STUDIU DE IMPACT SECȚIUNE TEREN STUDIAT	scara 1:500
U.05 – PLAN DE SITUAȚIE -REGLEMENTĂRI EDILITARE	scara 1:250
U.06 – PLAN DE SITUAȚIE JURIDICĂ- CIRCULAȚIA TERENURILOR	scara 1:250
U.07 – PLAN DE SITUAȚIE – INFORMAREA POPULAȚIEI	scara 1:250



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

MEMORIU

• Introducere

○ Date de recunoaștere a documentației

- Denumirea proiectului: **ELABORARE PUD ȘI DTAC CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, PISCINĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE ȘI INFORMARE**

Amplasament: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

Beneficiar LICHTNER-GHISA DANIELA-ANDREEA

Proiectant general: S.C .FITRA ARHITECTURA S.R.L.

Proiectant de specialitate: S.C. ADSSTUDIO PROIECTARE S.R.L.

Data elaborării: octombrie 2021

○ Obiectul lucrării

Conform temei de proiectare, beneficiarul Lichtner Ghisa Daniela Andreea dorește construirea unei locuințe individuale cu garaj (2 locuri de parcare) la nivelul parterului, acces pietonal și auto din strada Cetății, împrejmuirea terenului, racorduri și branșamente la utilități și amenajări exterioare și a unei piscine. Terenul studiat, este identificat pe baza extrasului de carte funciară nr. 343614 CAD 343614, are o suprafață de 1191,00 mp și este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Cetății, nr.13, județul Cluj. În prezent terenul este liber de construcții.

În conformitate cu Certificatul de Urbanism nr. 3065 din 13.10.2021 emis de Primăria Municipiului Cluj- Napoca, pentru realizarea obiectivului propus este necesară întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Prezenta documentație studiază și reglementează accesul pe parcelă, modul de amplasare a construcțiilor pe teren, indicii urbanistici aferenți parcelei, sistematizarea verticală, amenajarea exterioară a parcelei și asigurarea echipării edilitare necesare.



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

• Încadrarea în zonă

Terenul pe care se va amplasa obiectivul menționat, este situat în partea nordică a municipiului Cluj -Napoca, în cartierul Gruia, pe strada Cetății în intravilan. Amplasamentul este situat într-o zonă caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, cu un parcelar omogen și regulat rezultat al unor operațiuni de urbanizare, de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament. Caracterul zonei este marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional.

○ **Concluzii din documentații deja elaborate**

Destinația zonei conform certificatului de urbanism nr. 3065 din 13.10.2021 emis de Primăria Municipiului Cluj- Napoca, din care face parte- terenul este situat partial: UTR-Liu – Zonă cu locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip urban și partial: UTR_ZCP-Zonă construită protejată.

○ **Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism PUG Municipiul Cluj-Napoca aprobată cu Hotărârea Consiliului Local Cluj Napoca nr. 493 din 22.12.2014, terenul studiat este încadrat în UTR-Liu – zonă cu locuințe cu regim de înălțime redus dispuse pe un parcelar de tip urban. Conform R.L.U. aferent P.U.G. utilizările admise în această zonă sunt:

- *Locuințe individuale* (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Utilizările admise cu condiționări sunt:

-*Locuințe semicolective* (familiale), cu maximum două unități locative pe parcelă (unități locative suprapuse sau alipite).

-*Instalații exetrieoare* (de climatizare, de încălzire, pompe de caldură, etc.) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

-*Servicii cu acces public* (servicii de proximitate), conform Anexei 1 a regulamentului, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;

b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

- *Servicii profesionale sau manufacturiere*, conform Anexei 1 a regulamentului, prestate de proprietari/ ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

-*Funcțiuni de turism* cu condițiile:

a) să nu includă alimentație publică



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

b) să se obțină acordul vecinilor.

-*Instituții de educație / învățământ* – creșe, grădinițe, școli publice și private cu condițiile:

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip.

Pentru realizarea obiectivului propus s-au întocmit studii de fundamentare după cum urmează:

- documentație topografică cadastrală întocmită de către TOPOGEN SERV S.R.L., care este avizată de către A.N.C.P.I – O.C.P.I. Cluj.
- studiu geotehnic întocmit de către S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L. - ing. Marius Pîrlea

- **Situația existentă**

- **Accesibilitatea la căile de circulație**

În această zonă legătura cu orașul se realizează pe strada Cetății care are un profil transversal compus din două zone de circulație auto cu lățimea de aproximativ 7,00 m și 2 acostamente – trotuare amenajate cu lățime variabilă.

Parcela studiată are front de 18,28 m la strada Cetății.

- **Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, tipul de proprietate**

Parcela are o suprafață totală măsurată de 1191,00 mp conform extrasului de Carte Funciara nr.343614 , nr. Cadastral 343614. Această suprafață este cuprinsă în totalitate în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca.

Parcela se învecinează la nord, sud și la est cu câte o altă parcelă proprietate privată, iar la vest se cu strada Cetății care aparține domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca de pe care se realizează accesul pe parcela studiată.

- **Suprafețele de teren libere și suprafețele de teren construite, indici de ocupare a terenului**

Suprafața de teren reglementată prin prezentul PUD este de 1191,00 mp. În prezent terenul studiat este liber de construcții. Destinația terenului conform extrasului de carte funciara este – curți construcții.

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

C.U.T.existent = 0,000

- **Caracterul zonei, aspectul architectural-urbanistic. Analiza fondului construit existent**

Zona studiată este o zonă cu specific periurban este clasată ca zonă construită protejată datotita valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul zonei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate sau propuse spre clasare individual prin PUG in Lista de Monumente Istorice. Tipologia de locuire din zonă este reprezentată de locuințe individuale și semicolective în regim izolat de construire, cu regim de înaltime ce nu depășește trei nivele supraterane și anexe gospodărești. Starea clădirilor este bună. Regimul de înaltime al construcțiilor din jur variază S+P+1E+M / S+P+E+R/ D+P+M / D+P+R.



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

- **Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Adâncimea apei subterane. Parametrii seismici ai zonei**

Conform Studiului geotehnic întocmit de S.C. CIRUS COMIMPEX S.R.L. -Marius Pîrlea, terenul de fundare este alcătuit din următoarele categorii granulometrice depistate în forajele F1, F2, F3 executate pe terenul studiat:

1. sol vegetal în intervalul 0,00-0,70m;
2. argilă nisipoasă cafenie-roșcată consistentă, cu pietriș, interceptată în forajul F1 pe intervalul 0,40-1,40 metri, în forajul F2 pe intervalul 0,50-1,30 metri și în forajul F3 pe intervalul 0,50-1,20 metri;
3. nisip cafeniu de îndesare medie, interceptat în forajul F3 pe intervalul 1,20-1,60 metri
4. pietriș cu nisip cafeniu îndesat, interceptat în forajul F1 pe intervalele 1,40-2,40 metri și 3,30-7,30 metri, în forajul F2 pe intervalele 1,30-2,50 metri și 4,20-9,00 metri și în forajul F3 pe intervalele 1,60-3,30 metri și 4,10-7,00 metri.
5. argilă nisipoasă cafenie-cenușie tare, interceptată în forajul F1 pe intervalul 2,40-3,30 metri, în forajul F2 pe intervalul 2,50-4,20 metri și în forajul F3 pe intervalul 3,30-4,10 metri.

Astfel, pentru o adâncime de fundare considerată de la nivelul actual al terenului este $D_{f_{min}} = 1,60$ metri în zona forajului F1, $D_{f_{min}} = 1,50$ metri în zona forajului F2 și $D_{f_{min}} = 1,80$ metri în zona forajului F3. La stabilirea adâncimii minime de fundare s-a urmărit o încăstrare minimă a fundațiilor de 0,20 metri în stratul de pietriș cu nisip cafeniu îndesat. Adâncimea minimă de fundare, considerată de la nivelul terenului amenajat prin decapare este $D_{f_{min}} = 1,00$ metri.

Se va lua în calcul capacitatea portantă de $P_{conv} = 350$ kPa. Adâncimea zonei de îngheț este de 80cm. Apa subterană nu a fost interceptată în lucrările geotehnice executate. În perioadele bogate în precipitații sau în cele de topire a zăpezilor apa subterană poate să apară - sub formă de infiltrații - la orice cotă, până la nivelul terenului.

Terenul se situează în zona seismică de calcul F, caracterizată printr-o valoare a perioadei de colt $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P100/1-2013. Valoarea de vârf a accelerației terenului pentru cutremure este $a_g = 0,10$ g potrivit normativului P100/1-2013.

- **Topografia terenului. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)**

Terenul are dimensiunile maxime de 21,10x64,77m și are panta pe direcția vest-est cu o diferență de nivel de aproximativ 9,00m. Terenul are o formă dreptunghiulară neregulată.

- **Echipare edilitară existentă**

În zona studiată există rețea subterană și aeriană de alimentare cu energie electrică, rețea aeriană de telecomunicații, rețea de alimentare cu apă potabilă, gaze naturale și canalizare.

- **Reglementari**

- **Date de temă**

Beneficiarul dorește construirea unei locuințe individuale cu garaj (2 locuri de parcare) la nivelul parterului, acces pietonal și auto din strada Cetății, împrejmuirea terenului, racorduri și bransamente la utilități și amenajări exterioare și a unei piscine. Regimul de înălțime propus este parțial D+P și S+D+P+M.



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

• **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi**

Construcția propusă se încadrează în categoria utilizărilor admise principale – locuințe individuale, încadrându-se astfel funcțiunea predominantă a zonei, cea de locuire. Amplasarea locuinței pe parcelă ține cont de existența unui nuc de mari dimensiuni (coroana cu diametrul de cca 10m), de dorința beneficiarului de a-l păstra, dar și de conformarea terenului cu panta accentuată, conform planului de situație propusă și se va încadra în cadrul arhitectural specific zonei.

Față de limita de proprietate de la nord se propune o retragere minimă de 3,00 cm.

La vest se propune o retragere minimă de 5,00 m față de limita de proprietate.

Față de limita de proprietate de la sud se propune o retragere minimă de 3,00m și parțial calcan conform articolului 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, punct b.- aferent UTR_Liu.

Față de limita de proprietate la est, se propune o retragere minimă de 25,65m.

Se vor respecta prevederile Codului Civil cu privire la vederea spre vecini.

În momentul de față terenul este împrejmuit parțial pe latura nordică cu gard din beton și plasa, pe latura vestică cu gard din plasa, pe latura sudică și estică cu gard din plasa și acces auto la est.

• **Capacitatea, suprafața desfășurată**

Pentru locuința se propune regimul de înălțime parțial D+P și S+D+P+M, o suprafață construită de 307,30mp și desfășurată de 919,03mp. Pentru acomodarea cerințelor și nevoilor beneficiarilor, construcția propusă se va desfășura pe următoarele niveluri:

- subsol parțial care conține spații tehnice, depozitare, zona de sauna, dusuri și grup sanitar;
- demisol care conține zona de zi (living, bucatărie, etc.), spații tehnice și spătorie; la nivelul demisolului, zona de zi se deschide către terasa acoperită și terasa neacoperită.
- parter care înglobează garajul, accesul principal, două dormitoare cu baie și accesul secundar către zona de oaspeți de la mansarda;
- mansarda care conține birou, dormitor, dormitor oaspeți, zona de relaxare.

• **Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

În această zonă legătura cu orașul se realizează pe strada Cetății care are un profil transversal compus din două zone de circulație auto cu lățimea de aproximativ 7,00 m și 2 acostamente – trotuare amenajate cu lățime variabilă.

Parcela studiată are front de 18,28 m la strada Cetății.

Accesul carosabil pe parcelă se va realiza din strada Cetății prin intermediul unei porți metalice cu deschidere în interiorul parcelei, cu lățimea totală de 3,50 m. Accesul pietonal se va realiza prin intermediul unei porți metalice cu deschidere spre interiorul parcelei și lățimea totală de 1,00 m direct din strada Cetății.

Suprafața utilă propusă este de 919,03mp, conform certificatului de urbanism nr. 2348 din 22.06.2020 și a regulamentului PUG Cluj-Napoca UTR-Liu pentru locuințele individuale este necesară asigurarea unui loc de parcare pentru clădiri cu A utilă mai mică de 100,00mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu A utilă mai mare de 100,00mp. Deoarece locuința are suprafața utilă mai mare de 100,00mp să-u asigurat 2 locuri de parcare în garaj.

Accesul auto din împrejmuirea de pe latura vestică poate fi utilizat și pentru intervenția autospecialelor destinate stingerii incendiilor.



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

- **Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute**

Construcția propusă se va realiza astfel încât să se integreze în particularitățile ansamblului arhitectural specific zonei și se va armoniza cu vecinătățile imediate.

- **Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei. Lucrări de sistematizare verticală necesare.**

Construcția propusă va avea regimul de înălțime D+P, S+D+P+M și se încadrează în regimul maxim de înălțime prevăzut de Planul Urbanistic General pentru această zonă.

Aleile destinate circulației auto și pietonale din interiorul parcelei, vor prelua înclinația naturală a terenului și nu vor aduce modificări semnificative cadrului natural existent. Trotuarele din incintă vor fi astfel realizate încât să nu depășească înclinația de 2% în secțiune transversală și 5% în secțiune longitudinală. Terassele aferente noilor construcții se vor realiza cât mai aproape de cota terenului natural. Se vor prevedea ziduri de sprijin și taluzuri pentru realizarea diferitelor amenajări pe parcelă. Preluarea apelor subterane se va realiza prin drenuri perimetrice construcțiilor.

- **Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Terenul se încadrează în zona arheologică protejată.

- **Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Se vor lua măsuri de prevenire a poluării mediului înconjurător pe perioada execuției. Evacuarea deșeurilor rezultate în urma lucrărilor de construire vor fi duse la depozite special amenajate pentru deșeuri.

Se vor realiza lucrări de sistematizare verticală a terenului. Se vor realiza lucrări care să permită scurgerea apelor pluviale de pe parcelă. Obiectivul propus se va racorda la rețelele de alimentare cu apă și canalizare din zonă.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu arbori. Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Pentru stabilirea distanțelor și retragerilor față de limitele de proprietate, s-a studiat topografia terenului prin realizarea unor secțiuni transversale și longitudinale. În partea desenată a documentației (plansa U.04) sunt prezentate profilele transversale și longitudinale pentru parcela și vecinătățile studiate.

- **Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, P.O.T și C.U.T.)**

Construcțiile propuse vor avea un regim de construire izolat și regim de înălțime D+P, S+D+P+M.

Retragerile propuse vor fi față de limita de proprietate de la nord de 3,00 m, la vest de minim 5,00m,

la sud se propune o retragere minimă de 3,00m și partial calcan conform articolului 6.- Aplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor, punct b.- aferent UTR_Liu, iar la est de minim 25,65m. Regimul de înălțime se încadrează în limitele stabilite prin PUG iar retragerile și alinierea sunt în corelare cu caracterul construit al zonei și condițiile impuse de topografia terenului. Înălțimea maximă a locuințelor la aticul mansardei va fi de +8,20m. Suprafața construită totală pe parcelă va fi de 307,30mp și suprafața desfășurată totală de 919,03mp.



6/2021 – **ELABORARE PUD SI DTAC CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE PROPRIETATE SI INFORMARE**

Adresa: municipiul Cluj Napoca, str. Cetății, nr.13, jud. Cluj nr. CF 343614

POT propus = 32,54% (307,30x 100 / 2000,00 = 25,80)

CUT propus= 0,771. (919,03/ 2000,00 = 0,771)

• **Asigurarea utilităților**

Construcția propusă va fi racordată la toate rețelele de utilități existente în zonă. În zona există rețea subterană și aeriană de alimentare cu energie electrică, rețea aeriană de telecomunicații, rețea subterană de alimentare cu apă potabilă, rețea de canalizare stradală și rețea de distribuție gaze naturale. Încălzirea se va realiza prin intermediul unei rețele de radiatoare, iar agentul termic va fi produs de o centrală termică pe gaz,

Apele pluviale se vor colecta în rigole.

• **Dimensionarea numărului de parcaje**

Suprafața utilă propusă este de 919,03mp, conform certificatului de urbanism nr. 2348 din 22.06.2020 și a regulamentului PUG Cluj-Napoca UTR-Liu pentru locuințele individuale este necesară asigurarea unui loc de parcare pentru clădiri cu A utilă mai mică de 100,00mp și două locuri de parcare pentru clădiri cu A utilă mai mare de 100,00mp. Deoarece locuința are suprafața utilă mai mare de 100,00mp sa-u asigurat 2 locuri de parcare in garaj care asigură minimul de parcare necesare. Circulația din incintă nu este deschisă circulației publice.

• **Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus).**

Nr.crt.	ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
1.	Construcții	0,00	0,00	307,30	25,80
2.	Spații verzi amenajate/neamenajate	1191,00	100,00	533,18	44,78
3.	Suprafețe dalate, platforme, terase	0,00	0,00	350,52	29,42
	TOTAL	1191,00	100,00	1191,00	100,00

• **Proprietatea asupra terenurilor. Circulația terenurilor**

Parcela este proprietatea lui Lichtner Ghisa Daniela Andreea, conform extrasului de carte funciară nr. 343614 Cad 343614. Suprafața totală de teren reglementată prin prezentul PUD este de 1191,00 mp.

• **Concluzii**

Prin prezentul PUD s-au reglementat retragerile față de limitele de proprietate, regimul de înălțime, asigurarea accesului pe proprietate, modul de asigurare a utilităților.

Obiectivul propus respectă indicii urbanistici impuși prin regulamentul local de urbanism aferent zonei.

Întocmit,
arh. Stag. Nadejda GOLOGAN

Verificat,
arh. Dan Stefan ADACE