

**Documentație pentru obținerea
AVIZULUI DE LA COMISIA TEHNICA
DE AMENAJARE A TERITORIULUI SI URBANISM
pentru**

FISA PROIECTULUI

Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE**

Proiect nr.: **12/2021**

Faza de proiectare: **PUD**

Amplasament: **Mun. CLUJ-NAPOCA, str Campului, Nr 117, jud. Cluj**

Beneficiar: **Lutas Dan-Horea si sotia Ioana**

LISTA DE SEMNATURI

PROIECTANT DE ARHITECTURA SI URBANISM
ratiu - BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA , C.I.F 25822260
Arh RATIU Monica
Arh RATIU Raul Cristian

BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE – FAZA PUD

PIESE SCRISE:

AVIZE CONFORM CERTIFICAT DE URBANISM
MEMORIU JUSTIFICATIV – FAZA PUD

PIESE DESENATE:

- | | |
|-------------------------------------------------------------|--------------|
| 1. G 01 PLAN DE INCADRARE IN P.U.G | scara 1:2500 |
| 2. G 02 SITUATIA EXISTENTA | scara 1:500 |
| 3. G 03 REGLEMENTARI URBANISTICE | scara 1:500 |
| 4. G 04 CIRCULATIA TERENURILOR | scara 1:500 |
| 5. G 05 REGLEMENTARI EDILITARE | scara 1:500 |
| 6. G 06 PROFILE PROPUSE | |
| 7. G 07 INFORMAREA POPULATIEI | scara 1:500 |
| 8. G 08.1- G 08.4 VOLUMETRIE PROPUSA – INCADRARE IN CONTEXT | |

Intocmit,
arh. Monica RATIU

MEMORIU JUSTIFICATIV – faza PUD

I: INTRODUCERE

I.01 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Mun. Cluj-Napoca, str. Campului nr. 117.

BENEFICIAR: Lutas Dan-Horea si sotia Ioana

PROIECTANT GENERAL: ratiu - BIROU ASOCIAT DE ARHITECTURA , C.I.F 25822260
Str. P. Ispirescu, nr. 14, Bistrita, jud. BN

ŞEF PROIECT: arh. Ratiu Monica

FAZA: PUD

DATA: Noiembrie 2021

I.02. OBIECTUL LUCRARII

Prezenta documentatie a fost intocmita la cererea beneficiarului pentru lucrarea : **CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE TEREN, AMENAJARI EXTERIOARE**, pe strada Campului, nr. 117, CF.:318559, mun. Cluj- Napoca, jud. Cluj.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede construirea unui imobil cu destinatia de locuinta unifamiliala si amenajarea terenului aferent acestei functiuni. Avand in vedere existenta unei cladiri pe terenul studiat, investitia propusa urmeaza a fi realizata in spatele acesteia, cu alinierea obligatorie la cladirile existente si propuse pe parcelele invecinate. Locurile de parcare necesare cladirii propuse se vor asigura la parterul imobilului, intr-un garaj cu doua locuri.

Rolul documentaţiei de PUD este de a evidenţia modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism - privind utilizarea funcţională, condițiile de amplasare, echipare și configurare a cladirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

II: INCADRAREA IN ZONA

II.01. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe strada Campului, in afara zonei de protectie a valorilor urbanistice si de arhitectura. Imobil in proprietate privata , nefiind inclus in lista monumentelor istorice si/sau ale naturii ori in zona de protectie a acestora.

Surse de documentare:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000 aprobat cu ordinal MLPAT nr. 37/N/2000.

La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii de fundamentare si proiecte:

- Ridicarea topografica;
- Studiu geotehnic
- Extras C.F.;
- Certificat de Urbanism nr. 2363 din 30.07.2021
- PUG al Municipiului Cluj-Napoca;

Terenul studiat se afla incadrat in zona de impozitare "B" conform HCL nr. 1064/2018 .

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla in UTR conform PUG: **Lip si Ve**

S parcela **1520 mp**

Suprafata teren in UTR Lip: 1499mp

Pentru UTR **Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic**

POT max = 35% - locuinte

CUT max= 0.9 – locuinte

Suprafata teren in UTR Ve: 21mp

Pentru UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

POT max = 1%

CUT max= 0.1

II.02. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Pentru cunoasterea traseelor si dimensiunilor retelelor edilitare s-au solicitat avize de amplasament de la furnizorii de utilitati.

III: SITUATIA EXISTENTA

III.01 REGIMUL JURIDIC

Imobilul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.

Investitorul, **familia Lutas Dan-Horea si Ioana**, intentioneaza realizarea lucrarilor cu referintele mentionate anterior pe terenul situat in intravilanul Mun Cluj-Napoca, str Campului nr 117, in baza contractului de superficie autentificat la notar.

Terenul este in proprietatea lui **NEAG ANA MARIA**, conform extrasului de carte funciara anexat, cu care investitorii au incheiat un contract de superficie in vederea construirii unei locuinte unifamiliale. Pe amplasament exista o cladire, C1, cu regim de inaltime S+P+M inscrisa in C.F. la care se realizeaza o extindere, in curs de executie, cu regim de inaltime D+P+M. Pentru cladirea existenta si o suprafata de 400 mp de teren (curti constructii) s-a incheiat o promisiune bilaterala de vânzare cumpărare între proprietarul tabular NEAG ANA MARIA în calitate de promitent vânzător și DRĂGAN DAN în calitate de promitent cumpărător.

Folosinta actuala:

- C1 - constructii de locuinte, Sc=57 mp- casa din caramida acoperita cu tigla , cu 2 camere , bucatarie, camera alimente, pivnita; extindere C1 – regim inaltime D+P+M, Sc=75 mp
- teren – curti constructii= 400mp; arabil = 1120 mp

III.02 REGIMUL ECONOMIC

UTR:VE

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi schimbată prin P.U.Z.

Organizarea de ansamblu a culoarelor Someșului și Canalului Morii va fi reglementată prin intermediul unor planuri directe / P.U.Z. întocmite pentru întregul parcurs intravilan al acestora sau pentru segmente semnificative ale acestui parcurs. Acestea vor stabili caracterul general al fiecărui tronson, secțiunile / profilele de principiu ale malurilor, relațiile cu cartierele riverane, seturi de măsuri, recomandări, restricții, servituți etc și tronsoanele pentru care se vor elabora P.U.D, în vederea amenajării și organizării concrete a spațiilor.

Pentru orice intervenții ce vizează amenajarea / reorganizarea acestui tip de spații se vor elabora în mod obligatoriu

P.U.D. Cursurile de apă secundare – pâraiele – de pe versanți și fâșiile de protecție aferente vor face obiectul unui program de amenajare complexă, ce va urmări conservarea sau redobândirea caracterului cvasinatural al acestora. Programul va viza amenajarea hidrotehnică, înființarea infrastructurii pentru traficul lent pe anumite porțiuni și organizarea spațiilor verzi, într-un concept peisagistic coerent.

Acolo unde acestea sunt adiacente zonelor de urbanizare, terenul aferent fâșiei de protecție va deveni parte a domeniului public. Porțiunile de teren aflate în prezent în proprietate privată afectate vor trece în proprietate publică, ca parte din cota fixă de 10% din suprafața urbanizată destinată obiectivelor de utilitate publică. Operațiunea va fi reglementată în cadrul fiecărui P.U.Z. de urbanizare.

Intervențiile vor urmări, pe lângă aspectele tehnice, asigurarea coerenței imaginii urbane, reabilitarea amenajărilor, a plantațiilor, ameliorarea peisajului și a mediului.

UTILIZĂRI ADMISE

- plantații înalte, medii și joase;
- sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;
- mobiliu urban, amenajări pentru jocacă, odihnă, sport și alte activități în aer liber compatibile;
- edicule, componente ale amenajării peisagere;
- lucrări și amenajări hidrotehnice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

UTR: LIP

Caracterul zonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorației de tip eclectic a fațadelor principale).

UTILIZĂRI ADMISE

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

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, 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 următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (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;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

III.03 REGIMUL TEHNIC

Pentru UTR: **LIP locuinte**

Suprafata teren in UTR Lip: 1499mp

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim= 0.9

Pentru UTR: **Ve**

Suprafata teren in UTR Ve: 21mp

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 1%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT maxim= 0.1

III.04 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Obiectivul se afla amplasat in intravilanul Mun. Cluj Napoca , cu acces direct din strada Campului, pe frontul nord-estic al acesteia.

În funcție de intensitatea traficului rutier susținut, străzile se pot clasifica în 4 categorii și anume străzi de categoriile I, II, III și IV. Străzile urbane sunt clasificate astfel:

- Străzi de categorie I – magistrale – asigură preluarea fluxurilor majore ale orașului pe direcția drumului național ce traversează orașul sau pe direcția principală de legătură cu acest drum, având minimum 6 benzi de circulație;
- Străzi de categoria a II-a – de legătură – asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit, având 4 benzi de circulație;
- Străzi de categoria a III-a – colectoare – preiau fluxurile de trafic din zonele funcționale și le dirijează spre străzile de legătură sau magistrale, având 2 benzi de circulație;
- Străzile de categoria a IV-a – de folosință locală – asigură accesul la locuințe și servicii curente sau ocazionale din zonele cu trafic foarte redus;

După caracteristicile de structură ale străzii: tip îmbrăcăminte, starea de viabilitate, gradul de modernizare, capacitatea portantă, starea fizică a străzii este bună. Din punct de vedere a circulației, str. Campului îndeplinește caracteristici de strada categoria III.

Accesul pietonal este bine dezvoltat, circulația pietonală se va desfășura exclusiv pe trotuare. Zona investitiei propuse este deservită de linia 42 de transport public.

Accesul auto și pietonal pe teren se realizează de pe str. Campului. Se păstrează și utilizează accesul pietonal și carosabil existent din str. Campului, ce deservește clădirea existentă pe amplasament.

III.02 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul este în proprietatea lui **NEAG ANA MARIA**, conform extrasului de carte funciara anexat, cu care investitorii au încheiat un contract de suprafață în vederea construirii unei locuințe unifamiliale. Pe amplasament există o clădire, C1, cu regim de înălțime S+P+M înscrisă în C.F. la care se realizează o extindere, în curs de execuție, cu regim de înălțime D+P+M. Pentru clădirea existentă și o suprafață de 400 mp de teren (curți construcții) s-a încheiat o promisiune bilaterală de vânzare cumpărare între proprietarul tabular NEAG ANA MARIA în calitate de promitent vânzător și DRĂGAN DAN în calitate de promitent cumpărător.

Conform extras **CF 318559**, terenul are suprafața de 1520 mp, din care 400 mp curți construcții și 1120 mp arabil iar clădirea existentă are o suprafață construită de 57 mp. Extinderea clădirii, în curs de execuție, are o suprafață construită de 75 mp. Terenul este parțial împrejmuit cu gard de tablă pe limita de N și V, cu gard de plasă pe limita de S și parțial pe N, iar restul este neîmprejmuit.

Terenurile cu care se învecinează la nord și sud sunt construite cu clădiri cu regim maxim de înălțime D+P+M, iar pe zona în care se propune investiția, pe proprietatea cu care se învecinează la sud există un PUD în curs de avizare pentru o construcție amplasată pe limita de proprietate cu regim de înălțime S+P+E.

Vecinatati:

- Vest- strada Campului
- Nord – proprietate privată
- Est - proprietate privată
- Sud– proprietate privată
-

III.03 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Extras CF nr. 318559: TEREN, S = 1520 mp, nr. cad 318559

CATEGORIE DE FOLOSINTA:

- **curti constructii – 400 mp**
- **arabil – 1120 mp**

CONSTRUCTIE:

- constructii de locuinte - C1, **Sc = 57 mp, nr. cad 318559 - C1**

In momentul de fata pe teren se afla o constructie - C1 cu regimul de inaltime Subsol+Parter+Mansarda, inregistrata in cartea funciara si o extindere a acesteia cu suprafata construita 75 mp si regim D+P+M, in curs de executie, neinscrisa in cartea funciara.

□ **Constructia C1**, constructie de locuinte cu suprafata construita la sol de 57 mp – casa de caramida, acoperita cu tigla, cu 2 camere, bucatarie, camera alimente, pivnita

In rest, terenul este ocupat de o alee carosabila si alei pietonale si spatii verzi in zona posterioara a parcelei.

III.04 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Folosinta actuala: curti constructii si arabil si casa de locuit conform extrasului de carte funciara (CF 318559).

Destinatia zonei conform PUG: Locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

Si Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

Unitatea teritoriala de referinta: Lip si Ve.

Caracterul zonei: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8 – 18 m, adâncimea de 30 – 75 m și suprafața de 250 – 1200 mp) și de regimul de construire izolat sau cuplat, cu clădiri de locuit de tip tradițional, (mai ales case lungi cu latura scurtă la stradă, așezate în lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența decorăției de tip eclectic a fațadelor principale)

Utilizari admise:

- Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite).
- Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

Regim de inaltime maxim admis: trei niveluri supraterane

Casa de locuit existenta are un regim de inaltime S+P+M iar extinderea ei in curs de executie – D+P+M.

Cladirea cu destinatia de locuinta unifamiliala propusa prin PUD are regim de inaltime P+E.

III.05 DESTINATIA CLADIRILOR

In momentul de fata pe teren se afla o constructie - C1 cu regimul de inaltime S+P+M, cu functiunea de LOCUINTA inregistrata in cartea funciara si o extindere a acesteia, in curs de executie, regim de inaltime D+P+M, neinscrisa in cartea funciara.

III.06 TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR DE TEREN OCUPATE

Terenul este in proprietatea lui **NEAG ANA MARIA**, conform extrasului de carte funciara anexat, cu care investitorii- Lutas Dan-Horea si Ioana au incheiat un contract de superficie pentru 99 ani in vederea construirii unei locuinte unifamiliale. Pe amplasament exista o cladire, C1, cu regim de inaltime S+P+M inregistrata in C.F. la care se realizeaza o extindere, in curs de executie, cu regim de inaltime D+P+M. Pentru cladirea existenta si o suprafata de 400 mp de teren (curti constructii) s-a incheiat o promisiune bilaterala de vanzare cumparare intre proprietarul tabular NEAG ANA MARIA in calitate de promitent vanzator și DRĂGAN DAN în calitate de promitent cumpărător.

III.07 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Fundarea se va realiza in stratul de argila nisipoasa, de culoare cafenie, vartoasa aflata pana la adancimea 2.70m de la nivelul terenului natural.

Înainte de începerea săpăturilor la fundații, este absolut necesar ca suprafața terenului să fie curățată și nivelată cu pante de scurgere spre exterior, spre a nu permite stagnarea apelor din precipitații și scurgerea lor în săpăturile de fundații, aceste lucrări se vor prevedea în proiect ca lucrări de bază.

Toate lucrările infrastructurii se vor efectua pe tronșoane, fără întreruperi și în timp cât mai scurt pentru a se evita variațiile importante de umiditate a pământului activ în timpul execuției.

Ultimul strat de pământ de cca 30cm grosime din săpăturile pentru fundații trebuie excavat pe porțiuni esalonate în timp, pe măsura posibilităților de execuție a fundațiilor în zona respectivă și imediat înainte de turnarea betonului în fundație, pentru a se evita efectele cauzate de variațiile de umiditate.

Conductele purtătoare de apă, ce intră și ies din clădire, vor fi prevăzute cu racorduri elastice și etanșe la traversarea zidurilor sau fundațiilor.

Trotuarele vor fi etanșe în jurul construcțiilor. Trotuarul din jurul construcției va avea lățimea minimă de 80 cm. Se va așeza pe un strat de pământ stabilizat în grosime de 20cm, prevăzut cu panta de 2% spre exterior. El trebuie să fie etanș putând fi confecționat din dale de piatră sau beton, rostuite cu mortar de ciment sau mastic bituminos.

Se va prevedea evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior. Evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane, la rigole impermeabile, special prevăzute în acest scop cu debusee asigurate și preferabil direct în rețeaua de canalizare sau spre un emisar, în cazul nostru Paraul Popii. Prin măsurile de sistematizare verticală, trebuie să se evite stagnarea apelor superficiale la distanțe mai mici de 10m în jurul construcțiilor. Se recomandă evitarea plantării sau menținerii de arbori ornamentali, pomi fructiferi, arbuști sau plante perene în apropierea construcției cu spațiu între clădire și copac de 3-5m. Anexele clădirii (terase, scări etc.) vor fi fondate de regulă la aceleași adâncimi cu construcția respectivă, pentru a se evita degradarea lor.

În funcție de tendințele de deformare ale terenului prin contractie umflare se va studia fie legarea rigidă a anexelor de construcție, fie separarea lor completă și tratarea independentă.

Vezi studiu geotehic anexat.

III.07 ACCIDENTE DE TEREN

Geometria terenului: diferența de nivel maxim pe lungimea terenului este de: 13m. În zona în care se va amplasa clădirea, declivitatea terenului este una mică, cu panta de 7%. Spre Paraul Popii, în zona adiacentă limitei de proprietate cu acesta, există un taluz cu înclinație mare, amenajarea terenului urmând să rezolve sistematizarea verticală.

III.08 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Apă apare la adâncime mai mare de 2.70m de la nivelul terenului și nu va influența viitoarele fundații. Pentru elevații se vor prevedea izolații hidrofuge împotriva umidității terenului și a eventualelor ape subterane provenite din infiltrații și izvoare de apă precum și dren perimetral. Drenul perimetral va fi pozat sub cota elevațiilor astfel încât eventualele ape subterane să fie colectate și conduse în afara zonei construite.

III.09 PARAMETRI SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Zona seismică: în conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zona acceleratiei terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de IMR = 225 ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, zona studiată are coeficientul $a_g = 0.10$ g și valoarea perioadei de colț $T_c = 0.7$ sec.

III.10 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (înălțime, structură, stare)

Terenul în studiu are front la strada Campului. Construcțiile din zonă au în general regim de construire izolat, uneori cuplate pe limita de proprietate și retrase față de aliniament.

În momentul de față pe teren se află o construcție - C1 cu regimul de înălțime Subsol+Parter+Mansardă, cu funcțiunea de LOCUINTĂ înscrisă în cartea funciara la care se realizează o extindere, în curs de execuție, cu regim de înălțime D+P+M, neînscrisă în cartea funciara.

Casa de locuit este într-o stare constructivă și fizică bună, având structura de rezistență din zidărie portantă, șaburi și planșee din beton armat, șarpanta lemn, acoperiș țigla.

La fațada principală, înălțimea la coama față de terenul amenajat este 8.20m iar înălțimea la cornișă este 4.60m.

III.11 ECHIPARE EXISTENTA

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilul propus sa se racordeze, printr-o extindere, la acestea. In functie de capacitatile functionale si de caracteristicile bransamentelor si racordurilor existente, acestea vor fi redimensionate, daca se impune.

Alimentarea cu apă și canalizarea: sub amplasament nu există conductă publică de canalizare. Proprietatea este racordată la rețeaua de canalizare.

Alimentare cu energie electrică: proprietatea este racordată la rețeaua electrică.

Alimentare cu gaz: proprietatea este racordată la rețeaua de gaz.

Rețea de telecomunicații: Proprietatea este racordată la rețeaua de telefonizare.

IV: REGLEMENTARI

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica, prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului propus, in corelare cu vecinatatile imediate.

IV.01. OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede **construirea unui imobil cu destinatia de locuinta unifamiliala** pe terenul cu nr cad 318559.

Pentru realizarea acestui obiectiv se propune amplasarea cladirii in zona posterioara a parcelei, in spatele cladirii existente pe amplasament si alinierea ei cu constructiile existente pe parcelele invecinate conform HCL 146/23.03.2020. Nu se intervine asupra imobilelor existente pe parcela.

Conform regulamentului UTR=Lip, sectiunea UTILIZARE FUNCTIONALA, alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuinte individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

S-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu, care sa evidentieze modalitatea de conformare a obiectivelor nou propuse la prevederile regulamentului general de urbanism privind:

- o utilizarea functionala;
- o amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor;
- o stationarea autovehiculelor;
- o posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Prezentul studiu urbanistic de detaliu analizeaza contextul urban aferent amplasamentului in cauza, in vederea identificarii regulilor locale specifice de amplasare si conformare a constructiilor, urmarind practic o incadrare cat mai armonioasa a obiectivului in contextul parcelei studiate.

IV.02. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFIGURAREA CLADIRILOR

Documentatia propune construirea unui imobil cu destinatia locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+E.

Descrierea funcțională propusă: Principalele funcțiuni adaptate sunt cele caracteristice imobilelor de locuințe individuale.

Parter: garaj- 2 locuri, holuri, spatiu tehnic, 2 bai, dressing, casa scarii, dormitor, camera de zi, bucatarie

Etaj: hol, 3 camere, 1 spatiu depozitare, 2 bai

Din punct de vedere functional, obiectivul se incadreaza in prevederile in vigoare pentru amplasamentul studiat - **Lip** - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Regimul de aliniere față de proprietățile vecine:

In conformitate cu Art 5 si 6 din RLU s-a identificat o regula locala in ocuparea parcelelor vecine constand in alinierea constructiilor amplasate in zona posterioara a parcelei si amplasarea lor pe una din limitele laterale. Astfel cladirea studiata in PUD va respecta alinierea cu cladirile vecine, aprobata cu HCL 146/23.03.2020, si se va lipi de calcanul cladirii aflata in curs de avizare de pe parcela de la nr 119.

Astfel, clădirea propusă se va amplasa la următoarele distanțe minime față de vecinătăți:

Sud: in calcan

Est: retragere min **44.93 m** față de limita de proprietate posterioara

Nord: retragere min **3.90m** față de limita de proprietate laterala

Vest: retragere **44.00m** față de aliniament- se respecta alinierea cu casele vecine conf HCL 146/23.03.2020

Distanta intre cladiri pe teren: **16.65m**

S-a studiat si optat pentru un mod de ocupare a terenului cât mai favorabil tipologiei de construire, al acceselor, amenajarii de spatii libere si plantate, a parcajelor dar si a indicilor urbanistici permisi.

În legatura cu constructiile existente pe parcelele vecine, se vor lua masuri speciale în alegerea soluțiilor de fundare astfel încât sa nu se afecteze în nici un fel stabilitatea si structura acestora.

IV.03 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Se propune construirea in incinta proprietatii a unei cladiri avand destinatia **LOCUINTA UNIFAMILIALA** cu regim de inaltime **P+E**.

La parter s-au amenajat spatiile aferente zonei de petrecere a timpului liber- camera de zi, loc de luat masa, bucatarie, un dormitor cu baie, un spatiu tehnic, grup sanitar si dressing, casa scarii si un garaj pentru doua autovehicule.

La etaj s-au amenajat trei camere si doua bai si un spatiu de depozitare.

Caracteristici imobil propus:

- Regimul de înălțime propus: P+E
- Înălțimea maxima la streasina = 8.00m
- Inaltimea maxima la coamă fata de terenul amenajat= 12.00 m
- Arie construita propusa Sc= 202 mp
- Arie desfasurata totala propusa Sd= 384.30 mp
- POT existent 8.68%
- CUT existent 0.22 – calculat pt UTR Lip(S teren=1499mp)
- POT propus 21.97%**
- CUT propus 0.47 – calculat pt UTR Lip(S teren=1499mp)**

Nr. locuri de parcare in garaj: 2

Constructia proiectata se incadreaza la **CATEGORIA "D" DE IMPORTANTA** (conform HGR nr. 766/1997) si la **CLASA "III" DE IMPORTANTA** (conform Normativului P100/13) .

IV.04 PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Organizarea compozitional-volumetrica a cladirii este conditionata de prevederile Regulamentului de Urbanism, de regula zonei si de proiectul propus pe parcela vecina de care se lipeste la calcan:

- Amplasarea cladirii in aliniere cu cladirile de pe loturile vecine conf. HCL 146/23.03.2020.
- Dezvoltarea in adancimea lotului
- Amplasarea cladirii pe una din limitele laterale – alipirea de calcanul propus la imobilul de la 119
- Conformarea volumetrica in directa concordanta cu cladirea de care se alatura
- Organizarea acceselor carosabile si pietonale in cladire raportat la situatia din teren – sistematizare verticala existenta - adaptarea la teren a cladirii propuse, configuratia sectiunilor va prelua panta terenului tinand cont de conditionarea accesului carosabil la garaj

In consecinta conformarea cladirii va tine cont de principiile expuse , rezultand o volumetrie coerenta in acord cu imaginea urbana prefigurata pentru aceasta zona. Integrarea constructiei propuse în cadrul construit existent – propunerea din PUD Campului 119 a unei cladiri pe limita de proprietate pe parcela invecinata (Campului 119) cu calcan spre parcela studiata in prezenta documentatie implica un tratament similar al ocuparii parcelei- alipirea de limita de proprietate cu 119 si conformarea volumetrica a cladirii astfel incat sa fie in concordanta cu cladirea de care se alipeste. Materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate.

Se va utiliza atat accesul pietonal cat si cel carosabil existent pe teren, din str. Campului, situata in partea sud-vestica a parcelei. Parcarile necesare se vor amplasa la parterul imobilului propus, in garaj, iar calculul necesarului de parcare se va realiza conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism.

Circulatia auto se realizeaza pe aleea carosabila existenta care se va extinde pana in dreptul imobilului propus.

Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va realiza prin aleea carosabila din incinta, asigurandu-se latimea minima de 3.5m.

IV.05 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Cladirea nou propusa se va integra in fondul construit existent pe parcela prin scara si proportii. De asemenea avand in vedere conditionarile impuse de ocuparea parcelelor invecinate , se va aborda un tratament similar in ceea ce priveste ocuparea parcelei, raportarea la limitele laterale de proprietate si alinierea.

Integrarea cladirii propuse in contextul construit are in vedere realizarea unei incinte ferite de traficul auto care sa deserveasca functiunii de baza- locuirea. Se are in vedere amenajarea unei zone de petrecere a timpului liber cu alei, spatii verzi, si mobilier – banci si corpuri speciale pentru locuri de joaca.

Volumetria va fi specifica constructiei urbane, de factura moderna si va respecta caracterul programului . Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional. Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra/ fibrociment/ HPL pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Se interzice folosirea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

Tamplaria exterioara va fi PVC, culoare gri, cu geam termopan. Acoperisul este de tip sarpanta.

IV.06 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu se intervine asupra cladirii existente pe amplasament. Scopul documentatiei este construirea unei locuinte unifamiliale, in regim izolat.

IV.07 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Accesul auto si pietonal pe teren se realizeaza dinspre str Campului. Se pastreaza accesul existent pe parcela ce deservește cladirea existenta, prelungindu-se aleea carosabila din incinta pentru a deservei cladirea propusa, respectiv accesul in garajul amenajat la nivelul parterului pentru 2 autoturisme.

CALCULUL LOCURILOR DE PARCARE NECESARE / ASIGURAT

Conform anexa nr. 2 la Regulament local de urbanism din Plan Urbanistic General al municipiului Cluj Napoca, necesarul de locuri de parcare se va asigura conform UTR Lip:

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.

SITUATIA PROPUSA: Locuinta unifamiliala

S. UTILA TOTALA PROPUSA > 100 mp

TOTAL NECESAR parcare = 2 locuri de parcare

TOTAL PREVAZUT = 2 locuri parcare in GARAJ

IV.08 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Terenul studiat are functiunea de curti constructii si arabil. In zona adiacenta amplasamentului exista paraul Popii care ofera un cadru natural propice locuirii prin abundenta vegetatiei inalte si medii. Diferenta de nivel maxim pe lungimea terenului este de 13m. In zona in care se va amplasa cladirea, declivitatea terenului este una mica, cu panta de 7%. Spre Paraul Popii, in zona adiacenta limitei de proprietate cu acesta, exista un taluz cu inclinatie mare, amenajarea terenului cu taluzuri si platforme inierbate urmand sa rezolve sistematizarea verticala.

In rest, vor fi prevazute amenajari cu spatii verzi in suprafata totala de min. 40% din suprafata terenului. Se va acorda atentie reconstructiei ecologice dupa incheierea lucrarilor de construire, constand in: aranjamente peisajere cu arbusti, plantatii florale, gazon.

IV.09 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Nu este cazul.

IV.10. SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUARE A POLUARII

Fiind situat in intravilan la frontul unei strazi principale, inițiativa de reglementare urbanistica se incadreaza intr-un proces normal de dezvoltare si densificare urbana, care este un beneficiu, generand un aspect coerent si unitar al străzii Campului.

Efectele poluarii in zona studiată pot fi atenuate prin luarea unor masuri de protectie riguroase, respectiv – plantatii vegetale, rezolvare canalizare si ape uzate menajere, igienizare si salubritate.

In faza de construire ulterioara PUD, colectarea si depozitarea deseurilor menajere se va face controlat, in containere speciale, urmand a fi evacuate periodic prin colectarea de către firma de salubritate, in baza unui contract si transportate la groapa ecologica.

Dupa terminarea lucrarilor de construire se va imbunatati cadrul natural prin plantarea de arbori de diferite specii și de gazon pentru zonele stabilite ca fiind zone verzi in cadrul terenului studiat.

Prin natura obiectivului de investitie propus nu se impun masuri speciale de reabilitare ecologica. Activitatile adapostite de constructiile propuse prin prezenta documentatie nu genereaza noxe.

În conformitate cu prevederile legale privitoare la evaluarea impactului asupra mediului pentru zona studiata, în cadrul prezentei documentatii s-au formulat propuneri și masuri de interventie urbanistica, care au în vedere :

- a) diminuarea până la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul, funcțiunea propusa se încadreaza in categoria celor nepoluante, fara emisii, deversari etc
- b) prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul
- c) epurarea / preepurarea apelor uzate – nu exista ape uzate rezultate în urma unor procese tehnologice. Canalizarea apelor se va realiza prin intermediul rețelelor publice si vor fi astfel conduse spre sistemul centralizat de epurare al localitatii
- d) depozitarea controlata a deșeurilor – se va realiza conform normelor în vigoare, în baza unui contract cu o companie specializata de salubritate. Mentionam ca functiunea rezidentiala aferenta obiectivului propus prin prezenta documentație nu presupune producerea unor deseuri cu risc semnificativ din punctul de vedere al protejarii mediului.
- e) recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc. – nu este cazul
- f) organizarea sistemelor de spatii verzi. – nu este cazul
- g) protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.– nu este cazul
- h) refacerea peisagistica și reabilitarea urbana. – conform proiect
- i) valorificarea potentialului turistic – nu este cazul
- j) eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. – Zona din care face parte amplasamentul studat este complet echipata din punct de vedere urbanistic si edilitar. În cadrul prezentei documentații nu au fost evidențiate disfuncționalitati din domeniul infrastructurii majore.

IV.11.PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Proiectul studiat trateaza exclusiv parcela cu nr. cad. 318559.

IV.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

În urma realizarii proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebita amenajarilor exterioare si peisagere astfel încât sa creasca calitatea cadrului construit dar si natural. Suprafetele ramase libere dupa realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spatii verzi. In acest sens se vor prevedea: imbracarea cu pamant vegetal, semanarea gazonului si plantarea de arbori si arbusti decorativi. Spatiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de minim 40% din suprafata de teren amplasata in UTR Lip, conform PUG.

IV.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE ;LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ NECESARE

Având în vedere regimul de construire - alipirea de calcan se va adopta o soluție de fundare si drenare corespunzatoare astfel încât noua investitie sa nu afecteze imobilul vecin. Se vor executa lucrari de sistematizare verticala la nivelul curții interioare astfel încât sa se preia si conduce apele meteorice si pluviale într-un mod cât mai corect si eficient. Racordul aleii carosabile din incinta cu strada Campului este unul existent asupra caruia nu se intervine. Aleea carosabila se va extinde pana in dreptul cladirii propuse pentru a se realiza accesul in garaj pentru cele doua autoturisme. Se va avea in vedere corelarea cotelor de nivel ale cladirii raportat la terenul natural si sistematizat. De asemenea se vor lua masuri pentru indepartarea apei meteorice din proximitatea constructiei prin intermediul drenurilor, rigolelor si a canalelor, cu scopul evitarii patrunderii acesteia la nivelul fundatiilor si a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebita acestor lucrari pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente. Suprafetele carosabile si pietonale vor avea finisaje antiderapante.

IV.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE ȘI COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR)

In conformitate cu Art 5 si 6 din RLU s-a identificat o regula locala in ocuparea parcelelor vecine constand in alinierea constructiilor amplasate in zona posterioara a parcelei si amplasarea lor pe una din limitele laterale. Astfel cladirea studiata in PUD va respecta alinierea cu cladirile vecine, aprobata cu HCL 146/23.03.2020, si se va lipi de calcanul cladirii aflata in curs de avizare de pe parcela de la nr 119.

- Regimul de înălțime propus: P+E
- Înălțimea maxima la streasina = 8.00m
- Înălțimea maxima la coamă fata de terenul amenajat= 12.00 m
- Arie construita propusa Sc= 202 mp
- Arie desfasurata totala propusa Sd= 384.30 mp
- POT existent 8.68%
- CUT existent 0.22 – calculat pt UTR Lip(S teren=1499mp)
- POT propus 21.97%**
- CUT propus 0.47 – calculat pt UTR Lip(S teren=1499mp)**

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

Parcela comuna	Indicatori maximali admisi	Indicatori propusi
POT	35%	21.97%
CUT	0.9	0.47

IV.14. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Modul de asigurare și distribuție a apei potabile:

Asigurarea apei potabile se va face din rețeaua municipiului. Documentatia privind posibilitatea bransarii la rețeaua de alimentare cu apa se va elabora la faza autorizatie de construire. Exista racord la rețeaua existenta in zona – pentru cladirea existenta pe amplasament.

Modul de rezolvare a colectării, îndepărtării apelor uzate (fecaloid-menajere) și a gunoiului menajer:

Apele uzate menajer provenite de la baile si bucataria imobilului se vor colecta printr-o conductă PVC și se vor evacua in rețeaua municipiului. Documentatia privind posibilitatea bransarii la rețeaua de canalizare se va elabora la faza autorizatie de construire.

Deșeurile menajere vor fi colectate selectiv în 4 pubele amplasate in incinta. Atunci cand se colecteaza, pubelele vor fi aduse la proximitatea limitei de proprietate, fiind preluate periodic de firma de salubritate în baza contractului încheiat.

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.

Asigurarea alimentarii cu gaz natural

Se va realiza racord la rețeaua existenta in zona. Documentatia privind posibilitatea bransarii la rețeaua de gaz se va elabora la faza autorizatie de construire.

Datele privind debitele de consum si detalierea instalatiilor vor fi determinate prin documentatii specifice de specialitate intocmite pentru fiecare utilitate in parte (instalatii termice, sanitare si electrice), elaborate de societati agrementate, cf. legii.

IV.15. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT (EXISTENT ȘI PROPUS)

S parcela **1520 mp**

Suprafata teren in UTR Lip: 1499mp

Pentru UTR Lip - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic

POT max = 35% - locuinte

CUT max= 0.9 – locuinte

Suprafata teren in UTR Ve: 21mp

Pentru UTR Ve - Zonă verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic

POT max = 1%

CUT max= 0.1

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	MP	%	MP	%
SUPRAFATA TEREN	1520	100	1520	100
SUPR. CONSTRUITA CLADIRE EXISTENTA	132	8.68	132	8.68
SUPR. CONSTRUITA CLADIRE PROPUSA	-	-	202	13.29
SUPR. CIRCULATIE AUTO+PARCARE	228	15.00	335.50	22.07
SUPR. ALEI PIETONALE	40	2.63	82.90	5.45
SUPRAFATA SPATII VERZI	1120	73.69	767.60	50.50

S.CONSTRUITA PROPUSA	202.00 mp
S. DESFASURATA PROPUSA	384.30 mp
S.CONSTRUITA CLADIRE EXISTENTA	132.00 mp
PE TERENUL STUDIAT	
S.DESFASURATA CLADIRE EXISTENTA	339.00 mp
PE TERENUL STUDIAT	
POT existent:	$132.00 / 1520 \times 100 = 8.68\%$
CUT existent:	$339.00 / 1499 = 0,22$
POT propus:	$334.00 / 1520 \times 100 = 21.97\%$
CUT propus:	$723.30 / 1499 = 0,47$
POT maxim:	35%
CUT maxim:	0.9

* Suprafata terenului din bilantul teritorial de la calcul CUT nu corespunde cu suprafata terenului de la calcul POT deoarece $CUT = \text{raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planșelor) și suprafata parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință, respectiv în Lip}$

V: CONCLUZII

V. 01. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Realizarea investitiei propuse va duce la dezvoltarea zonei si integrarea din punct de vedere functional in specificul zonei si al strazii. Conform studiului bazat pe sursele de documentare si analiza sitului, rezulta o abordare moderna in pas cu tendintele actuale de dezvoltare a orasului, pentru terenul studiat. S-a tinut seama de incadrările din P.U.G. Cluj existent. Prin realizarea investitiei se pune in valoare terenul prin cresterea calitatii spatiilor amenajate . Prin reglementarile aduse, imobilul propus va beneficia de toate attributele necesare confortului urban.

V. 02. Masurile ce decurg in continuarea PUD-ului

Materializarea propunerilor prezentului proiect vor contribui la definitivarea caracterului zonei – aceea de zona cu caracter rezidential cu regim mic de inaltime.

V. 03. 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.

Obiectivul principal al documentatiei impreuna cu reglementarile aferente, consta in asigurarea cadrului de desfasurare a actiunilor sociale si economice proprii de dezvoltare durabila atat la nivel individual cat si a intregului organism urban.

Intocmit, arh. RATIU MONICA