

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

La comanda domnului Vasile Macovei Oanea, în calitate de reprezentant al firmei NATANAEL COM SERV S.R.L. (C.U.I 6009769, J24/1129/30.05.1994) în calitate de **beneficiar** cu adresa Cicârlău, nr. 483, jud. Maramureș, România, și în baza certificatului de urbanism nr. 3093 din 14.10.2021, se întocmește prezenta documentație în vederea aprobării în Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca a Planului Urbanistic de Detaliu pentru obiectivul:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ ÎN UTR Lid, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI INFORMARE-vezi pct. 4

Aleea Sabin Drăgoi, FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Date de recunoaștere a documentației:

DENUMIREA:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ ÎN UTR Lid, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI ȘI INFORMARE-vezi pct. 4
AMPLASAMENT:	Aleea Sabin Drăgoi, FN, Cluj Napoca, jud. Cluj
BENEFICIAR:	NATANAEL COM SERV S.R.L. Cicârlău, nr. 483, jud. Maramureș, România
PROIECTANT:	TRANS FORM S.R.L. Str. Republicii, nr.81, ap.7, Cluj-Napoca office@trf.ro / 0264-430687
FAZA:	P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu)
NR. DOCUMENTAȚIE:	P 1050/2021
DATA:	MARTIE 2022

Obiectul lucrării:

La comanda beneficiarului s-a studiat posibilitatea realizării pe parcela cu CF nr. 341809, situată pe str.Sabin Drăgoi, FN, Cluj-Napoca, jud. Cluj a următoarelor lucrări:

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTATIE
TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE
LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, AMENAJĂRI EXTERIOARE, SISTEMATIZARE
VERTICALĂ, ÎMPREJMUIRE PARȚIALĂ ÎN UTR Lid, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE
LA UTILITĂȚI ȘI INFORMARE-vezi pct. 4**

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

Lista studiilor și proiectelor elaborate anterior PUD:

- P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca

Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUD:

- Ridicare topografică vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
- Studiu geotehnic- realizat de Geotehnic Consult S.R.L.

Încadrare în localitate / Prevederi ale P.U.G.

Amplasamentul studiat este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe aleea Sabin Drăgoi, FN, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca terenul se încadrează în:

U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

U.T.R. VP - Zona verde – păduri în intravilan

Conform P.U.G.:

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) UTR Lid 20%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) UTR Lid 0.4

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) UTR Vp 0%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) UTR Vp 0

2.1 Concluzii ale documentațiilor deja elaborate:**2.1.1 Utilizări admise UTR Lid:**

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat cu o unitate locativă pe parcelă și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2.1.2 Utilizări admise cu condiționări UTR Lid:

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 RLU Cluj, 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 prevederii 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 RLU Cluj, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (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 prevederii 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.

Pentru construcțiile existente, autorizate ca și case de vacanță se poate admite schimbarea de destinație în locuințe unifamiliale, dacă caracteristicile parcelelor pentru care s-au emis autorizațiile de construire nu au fost modificate.

2.1.3 Utilizări interzise UTR Lid:

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.

2.1.4 Utilizări admise UTR VP:

Exploatare în regim silvic

Rețele magistrale, căi de comunicație, rețele de telecomunicații, alte lucrări de infrastructură
S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (a) promenadă, alergare
- (b) odihnă
- (c) călărie
- (d) deplasări velo

Pentru aceste utilizări se poate organiza un sistem de alei, platforme și piste pentru biciclete. Este admisă introducerea iluminatului public. Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și a ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite – se conservă utilizarea actuală.

2.1.5 Utilizări admise cu condiționări UTR VP:

Acces auto numai pentru exploatare în regim silvic.

Realizarea inelului sudic al municipiului pe traseul marcat în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” - UTR Tr - cu condiția ca proiectul să parcurgă și să se conformeze în totalitate procedurilor legale privitoare la scoaterea din fondul forestier a suprafețelor destinate obiectivelor de utilitate publică.

S_Vpa – Subzona pădurilor cu rol de agrement

- (a) edicule – chioscuri, adăposturi etc, parte a amenajării peisagere, cu condiția să aibă în componență numai spații deschise.
- (b) acces auto pentru întreținere, intervenții, colectarea deșeurilor, transport de materiale pe sistemul de alei și platforme pietonale și velo, cu condiția ca acesta să aibă caracter ocazional și limitat.
- (c) elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția să deservească exclusiv spațiul respectiv, să fie amplasate în subteran sau astfel încât să aibă un impact vizual minim, să nu producă poluare fonică sau de altă natură.

Amenajările și echiparea subzonei se vor face în concordanță cu legislația silvică și cu avizul Direcției Silvice și al ITRS.

S_VPf/ps – Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite

Se recomandă / admite schimbarea destinației pășunilor în fânațe.

2.1.6 Utilizări interzise UTR Lid:

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

Sunt interzise orice fel de construcții, permanente sau definitive, de orice natură și cu orice destinație, în afara celor aferente S_Vpa, reglementate la pct. 2.

Este interzisă împrejmuirea pădurii sau a unor părți ale acesteia, indiferent de structura de proprietate.

Este interzis accesul oricăror tipuri de autovehicule, (autoturisme, autoutilitare, autocamioane, motociclete, motorete, ATV etc), altele decât cele pentru exploatare în regim silvic și întreținere.

Sunt interzise lucrări de terasamente și sistematizare verticală. S_VPf/ps –
Subzonă de pășuni / fânațe în interiorul zonelor împădurite
Sunt interzise orice alte utilizări, altele decât cele admise la punctul 4 și 5.

2.1.7 Aliniere, amplasament și retrageri UTR Lid:

față de aliniament:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente. Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 30 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii/ pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 25 mp. Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

față de limitele laterale și posterioare:

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 12 m.

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.

Garajele se vor retrage cu cel puțin 12 m față de limitele posterioare ale parcelei.

2.1.8 Concluzii ale Regulamentului Local de Urbanism în vigoare:

Chiar dacă amplasamentul studiat vizează întreaga parcelă identificată prin Nr. CF: 341809, toate intervențiile propuse prin Certificatul de Urbanism se vor efectua pe porțiunea înscrisă în UTR Lid. Pe fâșia UTR-VP nu se va interveni, conform specificațiilor din certificatul de urbanism și din Avizul Ocolului Silvic nr. 4825/AAV din 26.10.2021. Reluând condiționările regulamentului aferent UTR Lid, parcela studiată nu îndeplinește cumulativ condițiile impuse, adâncimea fiind mai mică decât frontul la strada. Astfel modalitatea de conformare la Regulamentul Local de Urbanism va fi reglementată prin prezenta documentație de PUD.

2.2. Concluzii ale documentatiilor elaborate concomitent cu P.U.D.

Conform studiului geotehnic reies următoarele concluzii:

Din punct de vedere geologic amplasamentul este situat pe versantul Nordic al Dealului Feleacului. Succesiunea sedimentară debutează cu depozite Sarmatian inferioare, formate

din marne și tufuri, acoperide de nisipuri și argile Sarmatian superioare. Succesiunea sedimentară se încheie cu depozite cuaternare, aluvionare.

Apa subterană a fost interceptată la cota -7.50m față de C.T.N., apa de infiltrație la -1.90m față de C.T.N.

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal. Adâncimea de îngheț este de 0.8-0.9m.

Conform NP 074/2014, Normativ privind documentațiile geotehnice pentru construcții, categoria geotehnică aferentă amplasamentului str. Sabin Drăgoi FN, Cluj-Napoca, ce face obiectul studiului geotehnic elaborat de SC GEOTEHNIC CONSULT SRL este următoarea:

Condiții de teren "Teren dificil"	6p
apa subterană "Fără epuismențe"	1p
categorie de importanță "normală"	3p
vecinătăți cu "risc moderat"	3p
zona seismică cu valoare $a_g=0.10g$	1p
TOTAL-risc geotehnic	14p
Categoria Geotehnica	2

Pe baza acestor parametri, perimetrul investigat se încadrează la categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic "moderat".

RECOMANDĂRI:

Datorită porozității mari și a caracteristicilor mecanice slabe a stratului 2, se recomandă folosirea fundațiilor de suprafață (radier general) adaptate la sistemul suprastructural.

Se recomandă adoptarea unei adâncimi de fundare $D_f \geq 1.50$ m de la C.T.N. Fundarea se va face în afara zonei de variații sezoniere de umiditate în conformitate cu Codul de proiectare și execuție pentru construcții fundate pe pământuri cu umflări și contracții mari: NP 126-2010.

La calculul terenului de fundare, pentru predimensionarea fundațiilor se va lua presiunea convențională de bază, pe straturi, conform NP-112-2014 Anexa D:

F1 strat 2- $p_{conv.} = 123$ kPa

F2 strat 2- $p_{conv.} = 120$ kPa

Sub radier se va executa perna de ballast/ piatra sparta de minim 0.80m. Se va adopta o valoare a presiunii plastice $p_{pl.} = 80$ kPa.

La nivelul superior al pernei de ballast/piatra se va lua în considerare o valoare a presiunii plastice $p_{pl.p} = 220$ kPa.

Se recomandă săpăturile să fie executate sprijinite cu elemente calculate.

În zona estică, unde construcția se apropie de construcția învecinată situată amonte, la calculul sprijinirilor se va ține cont și de încărcările transmise de clădirea învecinată existentă.

Pe timpul executării lucrărilor se vor respecta normele de protecție a muncii.

Orice neconcordanță litologică va fi adusă la cunoștința inginerului geotehnician.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ:

3.1. Încadrarea în municipiu:

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, face parte din intravilanul municipiului Cluj-Napoca, aleea Sabin Drăgoi, FN și se află în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și architectural-urbanistice.

Zona studiată în prezenta documentație de P.U.D. se limitează la parcela aflată în proprietatea domnului OANEA VASILE-MACOVEI și doamnei OANEA MARIA-ANGELA. identificată prin CF nr. 341809.

Parcela se învecinează cu:

- la N, domeniul public, Aleea Sabin Drăgoi
- la E, proprietate privată, aflată în paza Ocolului Silvic Cluj (U.P.II Făget-Chinteni ua.2)
- la S, proprietate privată, teren cu un imobil, P+E, Nr. CF. 282572, Horge Alin-Vasile și Horge Delia
- la S-V, domeniul public, Aleea Constantin Silvestri
- la V, proprietate privată, Nr.CF. 343402, Vidrean Adrian-Daniel și Vidrean Paula-Manuela

- la N-V, proprietate privată, Nr. CF. 343403, Vidrean Adrian-Daniel și Vidrean Paula-Manuela

Suprafață teren conform **C.F. 341809 = 1208 mp.**

3.2. Analiza fondului construit:

În prezent, conform CF nr. 341809 terenul este liber de construcții.

Terenul este împrejmuit pe latura sudică cu gard de lemn și metal și stâlpi din metal pe fundație de beton.

Suprafață teren în U.T.R. Lid= 1004.51mp, 83,2% din suprafață totală.

Suprafață teren în U.T.R. VP= 203.49mp, 16,8,2% din suprafață totală.

3.3. Căi de comunicație:

Accesul auto și accesul pietonal pe parcelă se realizează direct din aleea Sabin Drăgoi.

3.4. Rețele edilitare:

În zonă există rețele de utilități electrice, gaz și apă.

3.5. Regim juridic:

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

Dreptul de proprietate asupra terenului în studiu cu o suprafața teren = 1208 mp conform datelor **CF nr. 341809**, revine domnului OANEA VASILE-MACOVEI și doamnei OANEA MARIA-ANGELA.

3.6. Regim economic:

Conform CU nr. 3093 din 14.10.2021, precum și al CF-ului nr. 341809 folosința actuală a terenului este de fâneată.

3.7. Regim tehnic:

Suprafața teren conform C.F. 336450 = 108 mp.

P.O.T. existent = 0.0 %

C.U.T. existent = 0.0

Conform Certificatului de urbanism nr. 3093 din 14.10.2021:

U.T.R. Lid - Locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

U.T.R. VP - Zona verde – păduri în intravilan

Conform P.U.G.:

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) UTR Lid 20%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) UTR Lid 0.4

Procentul maxim de ocupare a terenului (POT) UTR Vp 0%

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT) UTR Vp 0

3.8. Disfuncționalități:

Nu este cazul.

3.9. Concluzii:

Imobilul în studiu se află într-o zonă cu locuințe unifamiliale, aproape de limita fondului forestier național, aflat sub paza Ocolului Silvic Cluj. Fondul construit este în schimbare, foste fânețe sau case de vacanță fiind transformate în terenuri cu locuințe unifamiliale permanente. Poziția parcelei implică o tratare diferită a celor două zone aflate în UTR-uri distincte, propunerea se va concentra pe fâșia aflată în UTR Lid, zona aferentă UTR VP fiind limitată prin regulament la intervenții minore.

4.REGLEMENTĂRI:

4.1.Elemente de temă:

Tema-program presupune reglementarea unui PUD în scopul realizării unei locuințe unifamiliale care să se ajusteze la forma terenului care are frontul mai lung decât adâncimea sa și diferențe de nivel sesizabile, în special în zona aleii de access.

4.2.Descrierea soluției:

Se propune elaborarea documentațiilor tehnice pentru Planul Urbanistic de Detaliu, pentru obținerea autorizației de construire a unei locuințe unifamiliale, amenajări exterioare, sistematizare verticală, împrejmuire parțială în UTR Lid, racorduri și bransamente la utilități.

Terenul are o variație transversală de 4m cu o diferență de 2m în primii 3m adâncime de la frontul străzii. Acest lucru impune o intervenție care să permită accesul în imobil la o cotă adecvată. Cota de ±0.00, este propusă la +580.10m, astfel încât lucrările de sistematizări verticale să fie cât mai reduse, iar casa să fie poziționată cât mai aproape posibil de cota naturală a terenului

Regimul de înălțime nou propus este de S+P+1

La parter și etaj funcțiunea predominantă va fi cea de locuire, împreună cu funcțiunile conexe acesteia. În subsol vor fi funcțiuni de garare a autovehiculelor, spații tehnice și depozitare, cu un studiu cu propria curte de lumină.

Ținând cont de contextul cu locuințe noi cu un limbaj contemporan al zonei învecinate, într-o zonă cu infrastructura în dezvoltare, se propune adoptarea unui limbaj arhitectural adecvat care să reflecte acest lucru. În acest sens limbajul arhitectural este unul neutru, cu linii curate care se deschide spre perspectivele naturale relevante din zonă. Clădirea este poziționată astfel încât intervențiile de terasare să fie minime și să se folosească cât mai eficient de diferențele relevante de nivel.

4.3 Organizarea circulației:

Accesul auto și pietonal în interiorul parcelei se va realiza de pe latura nordică a terenului, din aleea Sabin Drăgoi.

Se va amenaja accesul carosabil în paralel cu cel pietonal astfel încât accesul mașinilor în garaj să fie cât mai direct, fără variații mari de pantă.

Pietonii vor intra prin lateralul platformei de acces, pe o alee amenajată pe terenul natural pentru a ajunge la accesul în clădire care se face din latura estică.

Se va asigura în incintă 2 locuri de parcare/garare auto.

Necesarul de locuri de parcare a fost calculat respectând:

- Anexa nr. 2 din R.G.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca, aprobat prin H.C.L. din 22.12.2014.

4.4 Regimul juridic.

Circulația terenurilor: Terenul nu este grevat de servituți de utilitate publică. Terenul în suprafață de 1208 mp conform va rămâne în proprietate privată

BILANȚ TERITORIAL - PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.		MP	%	MP	%
1	Proprietate privată	1208.00	100.00%	1208.00	100.00%
2	Proprietate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
3	Teren străbătut de servitute de utilitate publică	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	Total	1208.00	100.00%	1208.00	100.00%

4.5 Regim de aliniere:

Clădirea propusă se va retrage față de aliniament cu 6.05m.

-**la Vest** clădirea este retrasă variabil față de limită cu 11,19m în colțul Nordic, respectiv 7,45m în colțul sudic perpendicular pe limita vestică.

-**la Nord** clădirea se retrage cu 6.05m față de limită.

-**la Sud** clădirea va avea o retragere variabilă față de limită cu 12m din colțul sud-vestic al imobilului până în colțul sudic al terenului, respectiv 10,64m perpendicular pe limita sudică și 8,54m din colțul sud-estic al clădirii perpendicular pe aceeași limită.

-**la Est** clădirea este retrasă variabil față de limită, cu 19,67m din colțul nord-estic, respectiv cu 22,22m din colțul sud-estic perpendicular față de limita estică.

4.6.Regim de înălțime:

Regim de înălțime propus – S+P+1

H. max. propus la atic = 6.90m față de cota ±0.00 al proiectului.

4.7 Modul de utilizare a terenului:

BILANȚ TERITORIAL		EXISTENT		PROPUS	
nr. crt.	UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	MP	%	MP	%
1	Construcții	0	0.00%	164.10	13.58%
2	Circulații pietonale (terase trotuare) și circulații auto (platforme de parcare)	0.00	0.00%	76.24	6.32%
3	Spații verzi la nivelul parcelei	0.00	0.00%	967.66	80.10%
4	Teren neamenajat	0.00	0.00%	0.00	0.00%
	Total	1208.00	100.00%	1237.00	100.00%

INDICI URBANISTICI – raportați la parcela în studiu -aleea Sabin Drăgoi, FN

Suprafața de teren=1208mp (conform CF Nr. 341809)
Suprafața teren UTR Lid =1004.51mp
Suprafața teren UTR VP=203.49mp

Suprafață construită propusă=164.61mp
Suprafață desfășurată propusă=470.8mp
Suprafață desfășurată propusă (pentru calcul CUT)=312.88mp

Procentul de ocupare a terenului (POT):

P.O.T. maxim UTR Lid :

P.O.T.max= 20 %

P.O.T. existent = 0.0%

P.O.T propus = 13.6%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT):

C.U.T. maxim UTR Lid :

C.U.T. max=0.4

C.U.T. existent = 0.00

C.U.T propus = 0.26

4.8 Mobilier urban si plantații:

Spațiul verde propus pe sol natural va fi în proporție de 80.10% din suprafața totală. Nu se va interveni asupra fâșiei din UTR VP. Fâșia din UTR Lid va fi organizată cu vegetație joasă, medie și înaltă. Un punct gospodăresc se va amenaja în zona adiacentă garajului.

4.9 Echipare edilitara:

Construcțiile propuse se vor racorda la toate utilitățile necesare și existente în zonă.

5. CONCLUZII:

Acest P.U.D. a fost întocmit în conformitate cu prevederile “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)”.

Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

Proiectantul consideră oportună investiția, întrucât aceasta poate contribui la crearea unei imagini arhitecturale coerente și contemporană aleii Sabin Drăgoi.

Întocmit,

Arh. Bogdan Manole

Verificat,

Arh. urb. Vlad Negru