

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE
TEHNICĂ PENTRU AUTORIZARE EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE
ETAJARE IMOBIL C1, REFAȚADIZARE, SISTEMATIZARE ȘI AMENAJĂRI
EXTERIOARE, AMPLASARE LUCIU DE APĂ, PLANTARE DE ARBORI
MATURI, ÎMPREJMUIRE ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE**

MUN. CLUJ-NAPOCA, STR. EREMIA GRIGORESCU, NR. 88, JUD. CLUJ

C.F. NR. 255559 CLUJ-NAPOCA

faza proiectului **P.U.D.**

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZARE EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE ETAJARE IMOBIL C1, REFAȚADIZARE, SISTEMATIZARE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMPLASARE LUCIU DE APĂ, PLANTARE DE ARBORI MATURI, ÎMPREJMUIRE ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE
JUD. CLUJ, MUN. CLUJ NAPOCA, STR. EREMIA GRIGORESCU, NR. 88
BENEFICIAR: VLADIMIR POP-GRIVASE ȘI XANTUS ÁRON

PROIECTANȚI – LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL

S.C. MOSSFERN S.R.L.

Șef de proiect

arh. MACALIK Arnold

arh. KISS Zoltán

PROIECTANT DE ARHITECTURĂ

S.C. MILIMETRIC STUDIO S.R.L.

arh. Vlad POP



BORDEROU

Copii

CD

certificat de urbanism

extras de carte funciara

anunț în ziar

plan topografic vizat OCPI pentru întocmire P.U.D.

aviz Ministerul Culturii, Direcția Județeană Pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Cluj

aviz sănătatea populației conform Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014

act de reglementare emis de autoritatea competentă pentru protecția mediului

dovada achitării taxei R.U.R. pentru P.U.D.

Piese scrise

foaie de capăt

fișa proiectului

proiectanți – lista de semnături

borderou

memoriu justificativ

Piese desenate

plan de încadrare	u.01
situația existentă	u.02
reglementări urbanistice	u.03
secțiuni și ilustrări urbanistică	u.04
reglementări edilitare	u.05
proprietatea asupra terenurilor	u.06
studiu de însorire volum existent	u.07
studiu de însorire volum propus	u.08
informarea populației	u.09

șef de proiect:
arh. MACALIK Arnold

data
August 2022

întocmit:
arh. Vlad POP



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZARE EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE ETAJARE IMOBIL C1, REFAȚADIZARE, SISTEMATIZARE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMPLASARE LUCIU DE APĂ, PLANTARE DE ARBORI MATURI, ÎMPREJMUIRE ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE
Beneficiar	Vladimir POP-GRIVASE jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Aurel Vlaicu, nr. 4, bl. B5, sc. 3, et. 3, ap. 66 XANTUS ÁRON jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 90, corp 1, et. 1, ap. 2
Amplasament	jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Eremia Grigorescu, nr. 88 C.F. Nr. 255559 Cluj-Napoca
Proiectant General	S.C. MOSSFERN S.R.L. jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Acad. David Prodan, nr.12
Specialist R.U.R.	arh. MACALIK Arnold
Număr Proiect	01/2021
Faza de Proiectare	Plan Urbanistic de Detaliu
Data Elaborării	Iulie 2021

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului, pentru lucrarea "ELABORARE DOCUMENTAȚIE PENTRU ETAJARE IMOBIL EXISTENT, MUTARE BRANȘAMENTE, SISTEMATIZARE ȘI AMENAJARE TEREN, CU AMPLASAREA UNUI LUCIU DE APĂ ȘI PLANTĂRI DE ARBORI MATURI, ÎMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE ȘANTIER" pe str. Eremia Grigorescu, nr. 88, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.



Obiectul lucrării constă în aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelei studiate, în vederea etajării unei case cu două apartamente, cu menținerea gabaritelor generale, exceptând termosistemul și modificarea acoperișului.

Imobilul propus va avea un regim de înălțime de S+P+1E și va fi păstrat în limitele cadastrale actuale, în conformitate cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Prin proiect se propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare urbanistică a parcelei și a categoriilor de intervenții necesare;
- stabilirea alinierilor construcțiilor;
- stabilirea relației cu vecinătățile;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului;

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, intențiile ferme ale beneficiarului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

La elaborarea prezentului P.U.D. s-au folosit date din P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca aprobat cu HCL nr. 493/ 23.12.2014, Certificatul de Urbanism emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca nr. 1336/ 24.05.2022, din documentația „STUDIU GEOTEHNIC FAZĂ UNICĂ ETAJARE IMOBIL EXISTENT” elaborat de SC GEOGROUND SOLUTIONS SRL-D, și documentația topografică elaborată de S.C. TOPONET S.R.L. inginer Comiza Gheorghe.

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Date de recunoaștere a documentației

Extras CF
Ridicare topografică
Scanare 3D
Google Earth
P.U.G. al Municipiului Cluj-Napoca

2.2. Concluzii din documentațiile elaborate

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în partea nord -vestică a orașului, pe strada Eremia Grigorescu, numărul 88. Acesta poate fi identificat prin intermediul extrasului de carte funciară Nr. 255559 Cluj-Napoca și are suprafața de 1285mp, incinta fiind accesibilă din strada Eremia Grigorescu.

Conform Planului Urbanistic General terenului aferent investiției se încadrează în unitatea teritorială de referință ZCP_Liu - Zonă construită protejată locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, caracterizată prin POT_{max} 35% și CUT_{max} 0.9, spațiu verde pe sol natural 40%, regimul de înălțime (S)+P+1E+1R/M sau D+P+1R/M, H_{max} cornișă 8.00m, H_{max} 12.00m.



3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Accesul se realizează direct și printr-un drum de servitute de pe strada Eremia Grigorescu, aceasta fiind limita de proprietate a amplasamentului în partea sudică.

Strada Eremia Grigorescu are un profil constant de aproximativ 19m compus pe ambele părți din zonă verde, trotuar ~3m, bandă de biciclete ~1.5m și bandă de circulație auto ~3m. În momentul de față, parcarea automobilelor se realizează în spații special amenajate în curțile imobilelor.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca în vigoare, pentru strada Eremia Grigorescu nu este propus niciun profil stradal în vederea restructurării, cu excepția unor servituți de utilitate publică.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul pentru care s-a întocmit documentația, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca și are suprafața totală de 1285mp conform extrasului de carte funciară. Frontul la stradă are o lungime de 18.17m.

Terenul este delimitat de următoarele vecinătăți :

Nord: proprietate privată, str. Eremia Grigorescu, nr. 88;

Sud: str. Eremia Grigorescu;

Est: proprietate privată, str. Eremia Grigorescu, nr. 86;

Vest: proprietate privată, str. Eremia Grigorescu, nr. 90;

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Folosința actuală a terenului este cea de teren împrejmuit, împrejmuit parțial cu gard de plasă și gard de metal. Imobil servit, servitute de trecere în favoarea nr. topo. 10171/1, iar în urma intervenției folosința terenului nu se modifică. Părțile comune constau în branșamentele de apă, canal, lumină, gaz de la stradă la intrarea în apartament, poarta de intrare de la stradă, acoperișul, peretele despărțitor dintre apartamente, inclusiv fundația și pivnița, precum și împrejmuirea și terenul. În prezent pe teren, se află o clădire, denumită casă, notată corp C1, cu suprafața construită de 309mp, regimul de înălțime S+P, având numărul cadastral Nr. Topografic 10171/2, constând în două apartamente având numerele individuale C.F. 25559-C1-U1 și 25559-C1-U1.

3.3.1. Bilanț teritorial existent:

Suprafață teren	1285mp conform CF
Suprafața construită conf. C.F.	309mp
Suprafața construită C1-U1 conf. C.F.	139.59mp
Suprafața construită C1-U2 conf. C.F.	90.60mp
Suprafața construită anexe	17.46mp
Suprafața construită desfășurată	309 mp
POT	24.05%
CUT	0.24
Regim de înălțime	S+P
Spații verzi	645.4mp (50.21% din St)
Înălțimea maximă la cornișă	5.48m



Înălțimea maximă la coamă

8.80m

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul vizat de proprietari este situat în partea nord-vestică a orașului, pe strada Eremia Grigorescu, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Se află într-o zonă cu interes pentru dezvoltare eterogenă din punct de vedere funcțional și urbanistic. Parcelele sunt omogene și regulat dezvoltate, ocupate de clădiri singulare de tip locuințe urbane moderne, retrase din aliniament, cu regim redus de înălțime. Există câteva clădiri atipice, rezultate din dezvoltări din perioada socialistă și de factură recentă, acestea fiind dezvoltate pe înălțime având caracter de locuințe colective. Regimul de înălțime variază între P și P+4.

Parcela studiată își schimbă forma și suprafața pe planurile istorice din 1917 și 1941.

Construcția nu prezintă valori artistice, arhitecturale sau ambientale, constând într-o clădire de locuit de la mijlocul secolului al XX-lea, fiind figurată pe planul istoric din 1941, în formă rectangulară ușor atipică, cu subsol parțial și șarpantă comună, fiind lipsită de elemente valoroase la nivel de:

- structură portantă,
- tâmplării,
- tencuieli sau stucaturi,
- decorațiuni exterioare sau interioare,
- șarpantă specială,
- sobe de epocă,
- finisaje speciale de orice fel
- amenajări exterioare aferente etc.

De-a lungul timpului, asupra clădirii s-au făcut intervenții, aceasta fiind extinsă în etape spre partea din spate a grădinii și spre curtea din partea estică.

3.5. Destinația clădirilor

Corpul de clădire cu numărul cadastral Top: 10171/2 constă într-o casă, compusă din două apartamente, având folosită de locuință.

Pe baza releveului realizat:

Subsolurile parțial, localizate sub centrul clădirii și în partea de nord, sunt accesate prin intermediul a două scări de lemn cu acces exterior din drumul de servitute și din curtea din spate. Cele două pivnițe prezintă spații cu înălțimea liberă scăzută, destinate depozitării. Planșeul de peste subsol este realizat din bârne de lemn podite.

Parterul se extinde mult în afara ariei subsolurilor, conținând camere voluminoase de locuit, orientate spre toate punctele cardinale, împreună cu spații destinate dependențelor. Partea din spate a casei, a fost extinsă în primă fază cu un corp pentru bucătărie, baie și depozitare spre nord, iar spre est cu un salon terminat într-o formă de semi-hexagon având un acoperiș de înclinație foarte redusă. Între salon și corpul bucătăriei s-a format în prelungire spre curtea din spate o verandă. Ulterior acestor intervenții, casa s-a extins în partea din față cu închiderea terasei de formă semicirculară, cu lipirea unui garaj spre est și închiderea verandei din spate împreună cu depozitul pentru grădină.



Din drumul de servitute se accesează și podul, în care se vede conformarea șarpantei și etapele de evoluție ale casei.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat are trei proprietari: Vladimir Pop-Grivase cotă parte 54/100, Xantus Áron cotă parte 19.8/100 și statul Român 34.2/100 din totalul de 1285mp, conform extrasului de carte funciară. Terenurile învecinate au proprietari privați.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Se va citi studiul geotehnic anexat.

3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Nu există.

3.9. Adâncimea apei subterane

Se va citi studiul geotehnic anexat.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform hârții de zonare seismică din Normativul P100/-1/2013 valoarea de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,25g$, perioada de colț $T_c = 0,7s$.

3.11. Analiza fondului construit existent

În zona aferentă terenului studiat, fondul construit are un regim de înălțime mixt, format din clădiri P, P+1, P+1+M și P+4 fiind majoritatea construite în primele decenii ale secolului al XX-lea, sau construcții de factură recentă, fiind o zonă cu un regim de înălțime propus de (S)+P+1E+1R/M sau D+P+1R/M.

Starea fondului construit prezintă un caracter eterogen de la clădirii neîntreținute, într-o stare avansată de degradare la clădiri restaurate sau nou construite, într-o stare bună. Funcțional, zona este una unitară compusă din locuire individuală sau cuplată, regăsită în clădiri de dimensiuni generoase, care și-au păstrat destinația.

Partea dinspre stradă a construcției studiate se află în stare bună fiind renovată recent, în schimb partea din spate se află într-o stare avansată de degradare, datorată infiltrațiilor de apă și ciupercilor care au avariat și elementele structurale ale casei.

3.12. Echiparea existentă

Zona este echipată cu toate utilitățile tehnico-edilitare necesare.



4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate de tema program

Beneficiarii doresc etajarea clădirii existente, fără a modifica cornișele actuale (prin acordarea nivelului acestora cu distanțe de 20-40cm), termoizolarea întregului volum, refacerea șarpantei, toate aceste intervenții menite pentru a spori și adapta confortul la cerințele actuale.

Sistematizarea și amenajarea terenului și refacerea împrejurimilor pe toate laturile.

Se va ține cont de contextele învecinate și de factorii urbanistici, funcționali și estetici în ocuparea parcelei, nu doar pentru construcția propusă, dar privind și amenajările.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea, și conformarea construcțiilor

Nivelul subteran va adăposti spații de depozitare și spațiile tehnice, fiind luminate prin ferestre de soclu în cazul pivniței de la accesul de servitute sau curți de lumină în cazul pivniței dinspre grădină.

Parterul va găzdui zona de zi a locuințelor compusă din bucătăria, băi, sufragerii, zone de relaxare și camere de oaspeți, iar etajul va reprezenta zona de noapte a locuințelor, compusă din dormitoare și băi. Toate spațiile vor fi luminate și ventilate natural.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Imobilul propus va avea suprafața construită la sol $S_c=309\text{mp}$ la care se adaugă grosimea termosistemului, ajungând la suprafața construită de 327mp și suprafața construită desfășurată $S_{cd}=654\text{mp}$.

Indici urbanistici propuși: POT = 25.45% și CUT = 0.51.

Regimul de înălțime propus: S+P+1E.

Conform Planului Urbanistic General terenul aferent investiției se încadrează în unitatea teritorială de referință ZCP_Liu - Zonă construită protejată, locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, caracterizată prin POTmax 35% și CUTmax 0.9, spațiu verde pe sol natural 40%, regimul de înălțime (S)+P+1E+1R/M sau D+P+1R/M, Hmax cornișă 8.00m, Hmax 12.00m.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Clădirea propusă pentru etajare, păstrează imaginea de ansamblu a zonei, încadrându-se în tipologia de locuințe moderne de tip urban, propuse în planul urbanistic general pentru această zonă. Corpul își păstrează gabaritele atât în plan, cu excepția termosistemului, cât și volumetric la nivel de cornișă și retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță de 22.5m. Limitele laterale se păstrează, fiind o particularitate a zonei apropierea volumelor față de limitele de proprietate.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele menținute existente

Clădirea propusă spre etajare vizează să se înscrie sub aspectul volumetriei și a modului de ocupare a terenului în specificul zonei, abordând o arhitectură neutră ce nu contrastează cu existentul.



4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Construcția existentă, cu pereți portanți de zidărie și acoperiș șarpantă, aflată în stare avansată de degradare, nu prezintă valori artistice, arhitecturale sau ambientale, constând într-o clădire de locuit de la mijlocul secolului al XX-lea, cu subsol parțial și șarpantă comună, fiind lipsită de elemente valoroase la nivel de:

- structură portantă,
- tâmplării,
- tencuieli sau stucaturi,
- decorațiuni exterioare sau interioare,
- șarpantă specială,
- sobe de epocă,
- finisaje speciale de orice fel
- sau amenajări exterioare aferente etc.

Ca atare se propune păstrarea și asanarea zidurilor perimetrice portante și consolidarea lor cu elemente structurale din beton armat de tip stâlpi, sâmburi, centuri și planșee.

Pentru etajare, se vor folosi ziduri exterioare din cărămidă cu goluri.

Toată clădirea se va anvelopa cu un termosistem din vată minerală bazaltică, de diferite grosimi.

Șarpanta va fi refăcută, iar forma va fi armonizată și simplificată. Finisajul acoperișului va fi din țiglă ceramică de culoare natur.

Se vor instala două luminatoare, ce vor aduce lumină în spațiile din centrul casei.

Tâmplăriile vor fi din lemn stratificat și aluminiu, având sticlă triplu termoizolantă.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile

Accesele carosabile și pietonale se vor păstra. Astfel accesele auto se vor face din strada Eremia Grigorescu, direct în curtea din față și prin intermediul accesului de servitute pentru curtea din spate. Același principiu se va respecta și pentru accesele pietonale.

Gararea autovehiculelor se va face în interiorul curților și va crește de la 1 loc de parcare pentru fiecare apartament, la 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament, în total 4 locuri de parcare.

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

Planul Urbanistic de Detaliu respectă legislația națională și comunitară de mediu în vigoare. Implementarea propunerii va avea un efect redus asupra mediului și vor fi prevăzute măsuri pentru evitarea impactului negativ asupra mediului. Amplasamentul studiat prin Planul Urbanistic de Detaliu nu este inclus în arii naturale protejate de interes național sau internațional.

Odată cu propunerea din prezenta documentație, se va realiza și amenajarea terenului. Suprafața spațiului verde pe sol natural va fi de 525.34mp, ceea ce reprezintă 40.88% din suprafața terenului.



4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționări impuse de aceasta

Clădirea aflată pe teren, denumită corp C1, cu suprafața construită de 309mp, regimul de înălțime S+P, având numărul cadastral Top: 10171/2, se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, dar nu face parte din patrimoniul clasat în Lista Monumentelor Istorice și nu este cuprinsă în Anexa 5 a Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493/22.22.2014 și actualizat ulterior până la data curentă. Conform aceluiași R.L.U., Partea II, Capitolul 2, Articolul 7.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunea propusă fiind de clădire de locuit. Nu se vor desfășura activități de producție sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se va gândi o amenajare peisageră și funcțională a ansamblului cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute corespunzător.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor menajere rezultate.

Parcela va fi dotată cu un punct gospodăresc de colectare selectivă a deșeurilor, integrat în împrejmuirea parcelei, la stradă. Deșeurile vor fi preluate periodic de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

4.11. Prevederea unor obiective de utilitate publică în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața spațiului verde pe sol natural va fi de 525.34mp, ceea ce reprezintă 40.88% din suprafața terenului. În același timp pe parcelă se vor planta un număr de 5 arbori maturi.

Colectarea deșeurilor se va face selectiv, în punctul gospodăresc organizat la stradă, conform contractului cu firma de salubritate.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Conform ridicării topografice, amplasamentul prezintă diferențe relativ mici de nivel, cu o ușoară pantă spre versantul nordic, aceasta accentuându-se înspre posteriorul parcelei. Între frontul la stradă și limita posterioară a parcelei există o diferență de aproximativ 2.1m (+342.8 la stradă și +344.9 pe limita posterioară), la o lungime de 71m, având o pantă generală de 2%.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare.



4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenului)

Regimul de construire va fi păstrat, acesta fiind de tip izolat.

Regim de înălțime propus	S+P+1E
Înălțime maximă la cornișă propusă	5.48m
Înălțime maximă propusă	10.03m
P.O.T. max	35%
P.O.T. propus	25.5%

Distanțele față de limitele de proprietate propuse sunt:

pe latura N – cu proprietate privată -	23.10 m
pe latura V – cu proprietate privată -	2.63m
pe latura S – cu strada Eremia Grigorescu	
pe latura E – cu proprietate privată -	0.55m

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. max	0.9
C.U.T. propus	0.51

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Imobilul va fi racordat la rețelele existente în zonă: apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică.

4.18. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

bilanț suprafețe	existent		propus	
	mp	%	mp	%
suprafață totală parcelă	1,285.00	100.00	1,285.00	100.00
suprafață servitute de utilitate publică	195.23	15.20	188.29	14.65
suprafață construită	309.00	24.05	327.00	25.45
suprafață construită anexe	17.46	1.36	17.46	1.36
suprafață asfaltată/minerală	117.91	9.18	210.58	16.39
suprafață spații verzi pe teren natural	645.40	50.21	525.34	40.88
suprafață de apă	0.00	0.00	16.33	1.27
indici urbanistici				
POTmax	35%		35%	
POT	24.05%		25.45%	
CUTmax	0.9		0.9	
CUT	0.24		0.51	



regim de înălțime	S+P	S+P+1E
Hmax cornișă	5.48m	5.48m
Hmax coamă	8.8m	10.03m
nr. locuințelor individuale/colective	1	1
nr. de apartamente	2	2
nr. locuri auto	2	4

5. CONCLUZII - MĂSURI ÎN CONTINUARE

5.1. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Pentru implementarea propunerilor prezentului PUD se vor elabora proiecte tehnice în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism care vor fi autorizate de instituțiile abilitate în acest sens.

5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Situația prezentă a străzii Eremia Grigorescu este una omogenă, caracterizată de parcele cu funcțiuni preponderent rezidențiale de dimensiuni generoase, cu un grad mediu de ocupare și utilizare a terenurilor, mod de construire izolat, respectiv retrageri mici față de limitele laterale de proprietate. Parcelarul este omogen și regulat, având deschiderea la stradă de 12 - 25m, adâncimea de 30 - 55m și suprafața de 450 – 1000mp. Construcțiile aferente de pe această stradă au fost realizate în prima parte a secolului al XX-lea și câteva intervenții de natura recentă. În baza actualului regulament, retragerile laterale ar trebui să fie de minim 3m, însă propunerea păstrează limitele și cornișa moștenite ale clădirii, încadrându-se într-o „regulă locală”. În aceste circumstanțe, soluția prezentată propune construirea în limitele regulamentului P.U.G. în privința funcțiunii, regimului de înălțime, P.O.T., C.U.T. și a spațiilor verzi la sol și păstrarea retragerilor laterale moștenite din extinderile succesive ale construcției și prin trunchierea parcelelor de tip urban, conform specificului zonei.

șef de proiect:
arh. MACALIK Arnold

data
August 2022

întocmit:
arh. Vlad POP

