



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE DESFIINTARE CORP C1 SI ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, REFACERE IMPREJMUIRE

*Mun. Cluj-Napoca, str. Poienarilor, nr. 4, CF. 270153, NR. CAD. 270153  
Județul Cluj*

Titularul și Beneficiarul investiției:

**Miszti Alexandru**

Str. Dealul Fanatelor, nr. 22B, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj



Cluj-Napoca  
Septembrie 2022



## FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII: *Elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare Corp C1 si elaborare Plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire locuinta unifamiliala, amenajari exterioare, refacere imprejmuire*

AMPLASAMENT: Mun. Cluj-Napoca, str. Poienarilor, nr.4 , CF. 270153, NR. CAD. 270153, 270153-C1  
Județul Cluj

TITULARUL INVESTIȚIEI: **Miszi Alexandru**  
Str. Dealul Fanatelor, nr. 22B, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

FAZA DE PROIECTARE **Plan Urbanistic de Detaliu**  
– realizat conform Ordinului GM 009 - 2000

SPECIALITATEA **Urbanism**

PROIECTANT GENERAL **Design Kabinet SRL-D**  
Str. Grigore Antipa, nr. 17A, ap.5, Mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj  
CUI 37547229  
J12/2403/2017  
Tel. 0722229053, 0727769060

**arh.urb. Alexandru Ivan Greceniuc**  
arh. Sergiu Marian Tîrziu  
arh. Tiberiu Vlad Bucur

NUMĂR PROIECT: **01/ 2022**

DATA ELABORĂRII: **Septembrie 2022**



## BORDEROU ACTE SI AVIZE

- Certificat de urbasnim nr. 150 din 20.01.2022
- Carte de identitate (C.I.) Alexandru Miszti si sotia Eva Miszti – proprietari teren
- C.F. 270153 - Teren studiat
  
- Plan Topografic
- Proces Verbal de receptie 1540/2022
- Proces Verbal de receptie 1541/2022
- Studiu Geotehnic + Referat de verificare cerinta Af
- Dovada achitare Taxa RUR

### Avize:

- Aviz de amplasament nr. 3754/13662/2022 – Compania de Apa Somes SA.
- Aviz de amplasament nr. 6010220322451 din 31.03.2022 – Distributie Energie Electrica Romania
- Aviz de amplasament nr. 213635123 din 01.04.2022 – DELGAZ grid
- Aviz Inspectoratul de Politie Judetean Cluj – Serviciul Rutier Cluj nr. 419948/44/31.03.2022
- Aviz de salubritate nr. 7006/30.03.2022 – Brantner Veres S.A.
- Aviz de amplasament nr. 69/18.04.2022 – Orange Romania Communications S.A.
- Aviz de amplasament nr.224/07.04.2022 – Ministerul culturii, Directia judeteana pentru cultura Cluj



# BORDEROU

## PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI	1
Borderou acte si avize	2
Borderou de piese scrise și desenate	3
Cuprins memoriu justificativ	4
Memoriu justificativ	5

## PIESE DESENATE:

01.A. Plan Încadrare în zonă	1:10 000/5 000
02.A. Plan de Situație Existent	1:300
03.A. Reglementări Urbasnitice	1:200
04.A. Posibilitate de Mobilare Urbanistică	1:200
05.A. Soluție Arhitecturală	-
06.A. Soluție Arhitecturală	-
07.A. Proprietate Asupra Terenurilor	1:250
08.A. Retele Tehnico-Edilitare	1:200
09.A. Poze situatia existenta	-



## CUPRINS MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere	5
2. Încadrare în zonă	6
3. Situația existentă	9
4. Reglementări	14
5. Concluzii	19



# Memoriu Justificativ

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

*Elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare corp C1 si elaborare Plan Urbanistic de Detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire locuinta unifamiliala, amenajari exterioare, refacere imprejmuire*

Loc. Cluj-Napoca, str. Poienarilor, nr. 4, CF. 270153, NR. CAD. 270153, Județul Cluj

## Introducere

### 1. Date de recunoaștere a documentației

#### Denumirea proiectului

Plan Urbanistic de Detaliu

*Elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare corp C1 si elaborare Plan Urbanistic de Detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire locuinta unifamiliala, amenajari exterioare, refacere imprejmuire, strada Poienarilor, nr.4, CF. 270153, NR. CAD. 270153, Județul Cluj.*

#### Inițiator (beneficiar)

Alexandru Miszti si sotia Eva Miszti

Str. Dealul Fanatelor, nr. 22B, Loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

#### Elaborator (proiectant)

**Design Kabinet SRL-D**

Str. Grigore Antipa, nr. 17A, ap.5, Mun. Cluj-Napoca, jud.Cluj

CUI 37547229

J12/2403/2017

Tel. 0722229053, 0727769060

**arh.urb. Alexandru Ivan Greceniuc**

arh. Sergiu Marian Tîrziu

arh. Tiberiu Vlad Bucur

#### Data elaborării

Septembrie 2022

---

Proiectant:

DESIGN KABINET SRL-D - CUI: 37547229 - J12/2403 /2017

sediul social : str.Grigore Antipa, nr.17A, ap.5, loc. Cluj Napoca, Jud. Cluj



## 2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarului Alexandru Miszti și a soției Miszti Eva-Ildiko, care, conform certificatului de urbanism nr. 150 din 20.01.2022, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, are obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se vor înscrie o *locuinta unifamiliala*, *amenajari exterioare*, *refacere imprejurime*, *racorduri si bransamente* în Municipiului Cluj-Napoca, CF. 270153, NR. CAD. 270153, Județul Cluj.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 150 din 20.01.2022, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

## Încadrarea în zonă

### 1. Concluzii din documentații deja elaborate

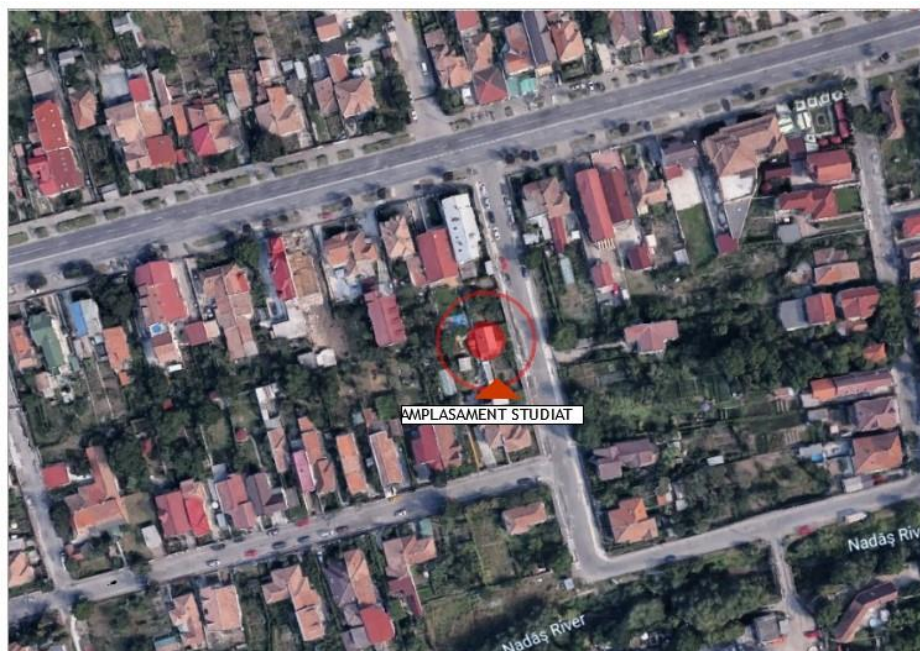
Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în zona de Nord a acesteia, și este identificat cu **CF. 270153, NR. CAD. 270153** în afara zonelor de protecție arhitectural-urbanistică. Are o formă regulată, dreptunghiulară, având o construcție cu destinația locuire.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

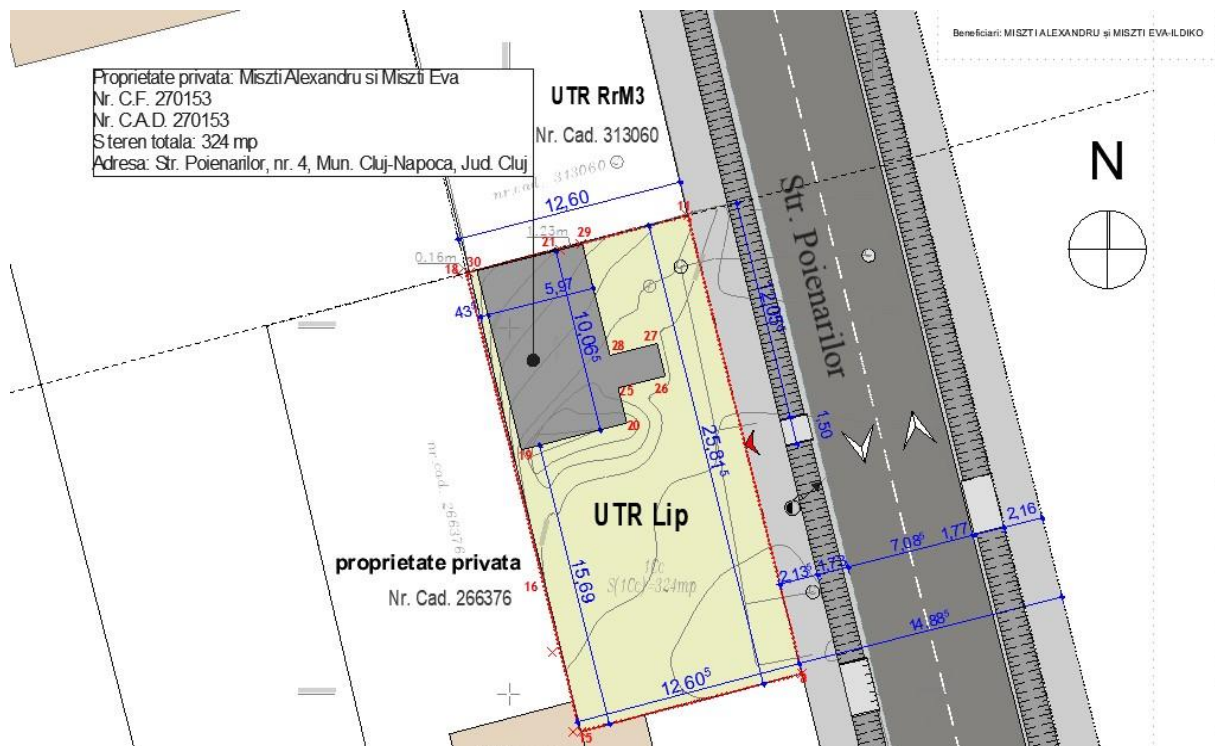
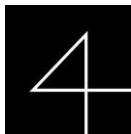
Nu este cazul.

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior  
Zona în care este situată parcela este reglementată prin *PUG Cluj-Napoca* ca **Zonă de locuinte cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic (Lip)**



Accesul pana la proprietate se face de pe strada Poienarilor.





## 2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

## Situatia existenta

Conform certificatului de Urbanism nr. 150 din 20.01.2022, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

### Regimul juridic – conform CU

Amplasamentul: se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si architectural-urbanistice.

Natura proprietatii: proprietatea privata a persoanei fizice Alexandru Miszti si a sotiei Miszti Eva-Ildiko.

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

### Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: casa si teren (curti constructii) - 324 mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat UTR: Lip – Locuinte cu regim redus de de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Utilizari admise conform PUG:



- Locuințe individuale (unifamiliale și anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.
- Locuințe semicolective (familiale), cu maxim două unități locative pe parcelă

Funcțiuni complementare admise sunt:

- 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 profesionale sau manufacturiere
- Funcțiuni de turism
- Instituții de educație / învățământ

#### Regimul tehnic – conform CU

S teren = 324 mp

P.O.T. max = 35% pentru locuințe individuale cu regim de înălțime maxim admis de până la trei niveluri supraterane (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R

CUT max = 0.9

#### Regimul de aliniere a terenului:

- terenul se aliniaza la drumul public denumit Strada Poienarilor. Drumul are latimea de 14.88 m, din care 7.08 m este partea carosabila, și de o parte și alta a părții carosabile există trotuare pietonale cu lățimea de 2.15 m și rigole de colectare a apelor pluviale de 1.75 m.

#### Regimul de aliniere a construcției:

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**  
În situația cu aliniere variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:**

**Retrageri laterale:** Pe latura Nordică a parcelei, propunem o retragere a clădirii de min 3 m.

**Retrageri laterale:** Pe latura Sudică construcția va fi lipită de limita de proprietate. În această zonă înălțimea la atic nu va depăși 2.80 m.

**Retrageri posterioare:** propunem o retragere posterioară de 3 m, mai puțin în zona garajului care va fi lipit de limita posterioară de proprietate și nu va depăși înălțimea 2.80 m la atic.

- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**

Proiectant:

DESIGN KABINET SRL-D - CUI: 37547229 - J12/2403 /2017  
sediul social : str.Grigore Antipa, nr.17A, ap.5, loc. Cluj Napoca, Jud. Cluj



- In interiorul parcelei se propune un singur corp de cladire.

### Inaltimea maxima a constructiilor

Inaltimea maxima a constructiilor se va stabili in functie de tipul de locuinta, cu respectarea tuturor reglementarilor din P.U.G. dupa cum urmeaza: ragimul de inaltime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R. Inaltimea maxima masurata la cornisa superioara sau la aticul ultimului nivel retras nu va depasi 8 m. Inaltimea maxima la coama acoperisului sau la aticul nivelului retras, in punctul cel mai inalt nu va depasi 12 m.

### **Aspectul exterior al cladirilor:**

- aspectul exterior al constructiilor va fi in acord cu functiunea programului de locuit;
- in cazul executarii de cladiri noi, aspectul exterior se va trata unitar pe toata cladirea, cu raport plin-gol apropiat de cel predominant in zona;
- se interzice folosirea culorilor stridente si sclipitoare;
- retelele electrice, de telefonie, tv cablu, internet se vor masca in tuburi de protectie pe sub profile majore, fara a deteriora imadinea cladirii;
- se interzice amplasarea de firme din tabla/plexiglass luminoase/autocolante, ele vor fi executate din materiale de calitate , cu litere independente iluminate;
- anexele vizibile din strada se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- paleta cromatica va fi armoziata cu paleta cromatica a fatadelor cladirilor din zona pentru asigurarea unitatii ansamblului in concordanta cu specificul arhitecturii locale. Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiatae de cele naturale, specifice.

### **Conditii de echipare edilitara:**

- toate constructiile vor trebui racordate obligatoriu la retelele edilitare.

### **Spatii libere si spatii plantate:**

- suprafete minime rezervate pentru spatiile plantate sunt de minim 40% din suprafata totala a parcelei. Fasia cuprinsa intre strada si cladirile retrase de la aliniament va avea un spatiu verde de minim 60%.

*Nota: Se vor pastra toti arborii maturi, cu exceptia situatiilor in care acestia prezinta un pericol pentru personae, sau ar impiedica realizarea constructiilor.*

### **Imprejmuiri:**

- Pentru toate tipurile de constructii, gardurile la strada vor avea inaltimea maxima de 2.2 m, gardurile de delimitare a proprietatii vor avea soclu de maxim 80 cm si inaltime totala maxima de 2.2 m.



- Materialele și alcatuirea acestora vor fi corelate cu cele ale clădirilor aflate pe parcela.

**Accesibilitatea la căile de comunicație**

Accesul până la proprietate se face de pe strada Poienarilor.

**Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Parcela are o suprafață de 324 mp și formă regulată, dreptunghiulară și cu laturi de:

- 25.81 m la Est
- 12.60 m la Sud
- 25.90 m la Vest
- 12.60 m la Nord

**Vecinătățile terenului sunt:**

- La Est: Strada Poienarilor
- La Sud: proprietate privată Str. Piatra Craiului, nr. 2
- La Vest: proprietate privată nr. CAD 266376
- La Nord: proprietate privată nr. CAD 313060

**Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Terenul are o construcție existentă propusă să fie demolată.

**Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, fiind amplasată în țesutul urban existent.

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, ocupat preponderent cu locuințe.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală.

**Destinația clădirilor**

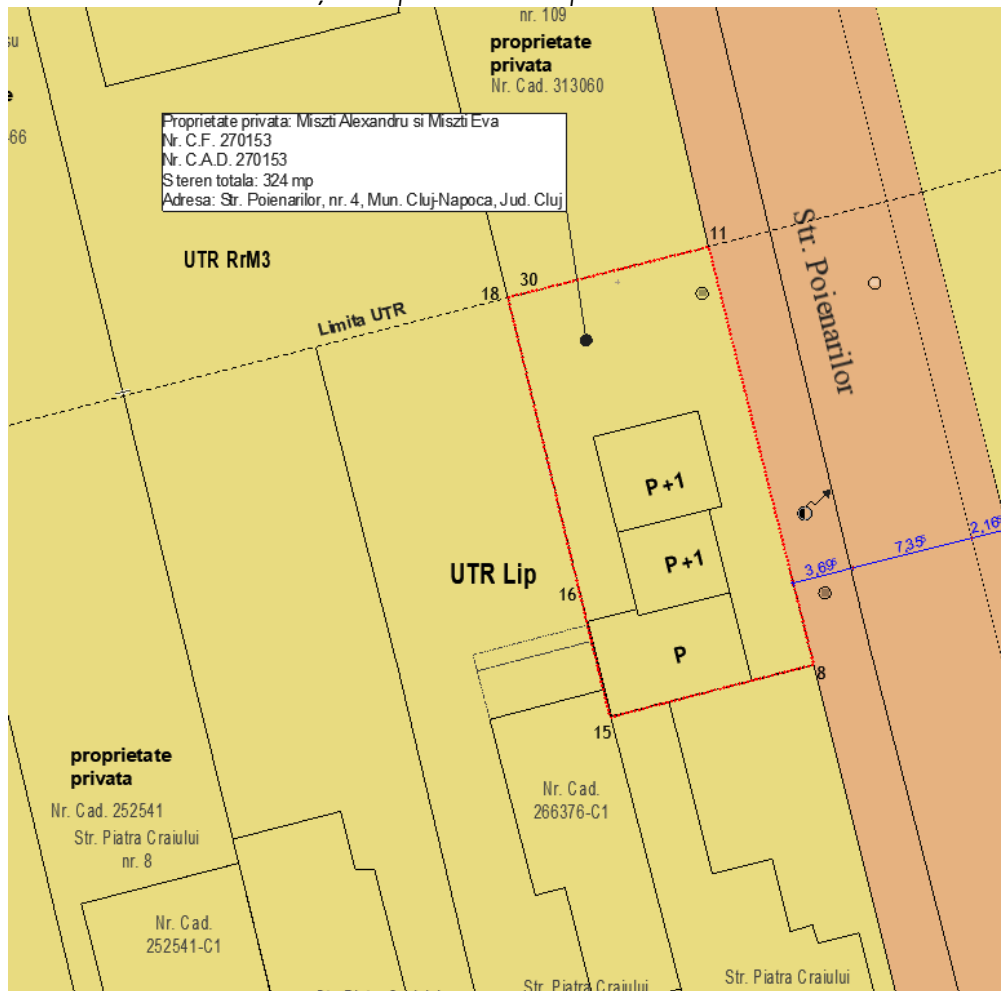
Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale.

Suprafețele utile ale spațiilor interioare pentru desfășurarea locuirii vor fi dimensionate conform normelor de igienă și sănătatea populației și conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

**Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Întreaga parcelă cu suprafața de 324 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a lui Alexandru Miszti și a soției Eva Miszti.

## Planșă Proprietatea asupra terenurilor



## Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Se va consulta studiul Geotehnic atasat documentației.

## Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, cu parcele de forme variate, dispuse de-a lungul unui sistem organic de circulații carosabile, generat de formele de relief din zonă, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală. Regimul de înălțime preponderent în zonă este de P, P+M, D+ P+1, P+1+M, P+2.

## Echiparea edilitară existentă

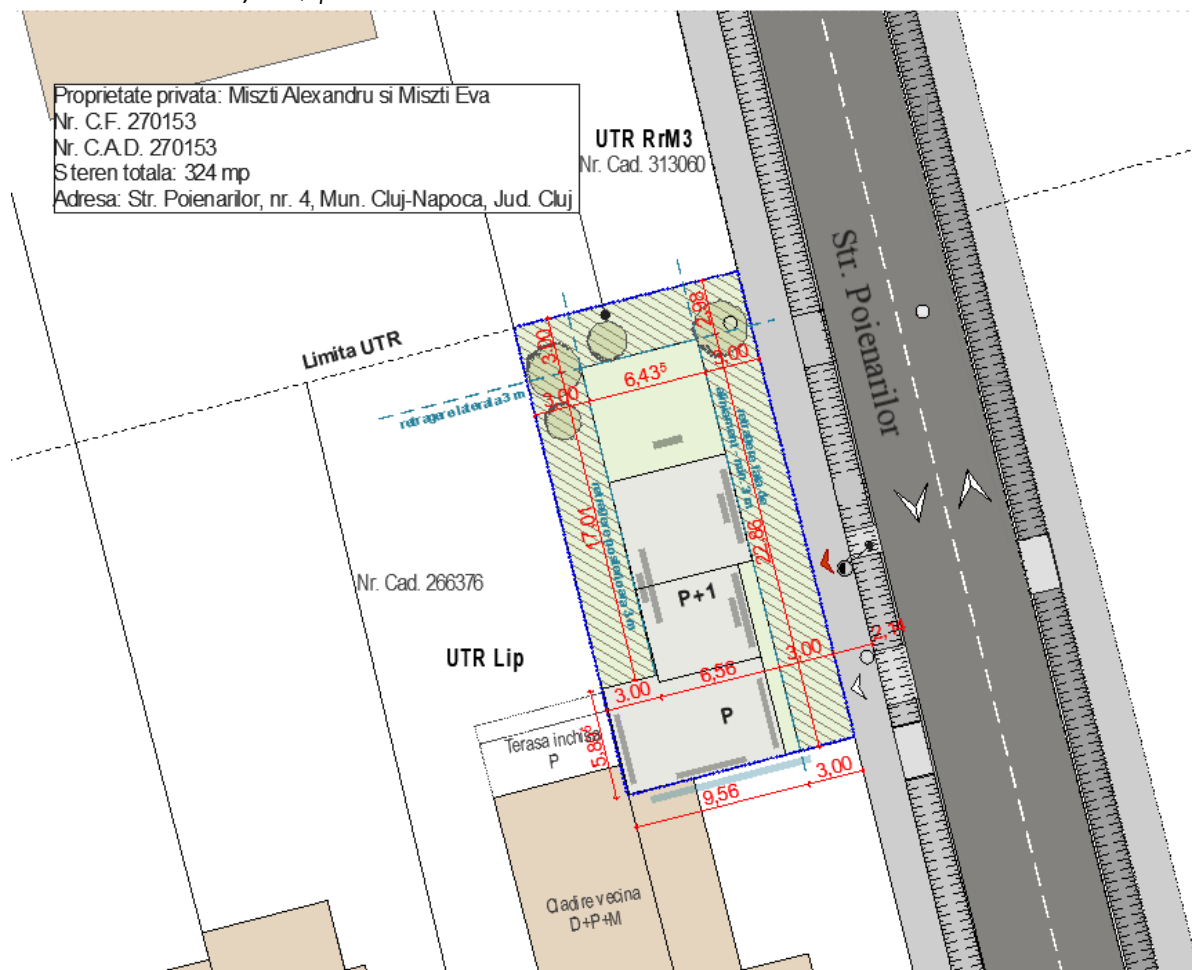
În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare

- alimentare cu gaz
- Bransamentele la rețele se vor realiza din strada Poienarilor.

## Reglementari

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:



Plasă Reglementări Urbanistice

### Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se dorește construirea unei **locuințe unifamiliale, împrejurire, amenajări exterioare, racorduri și bransamente**.

Suprafețele utile ale spațiilor interioare pentru desfășurarea locuirii vor fi dimensionate conform normelor de igienă și sănătatea populației și conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

### Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcțiile vor fi amplasate astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare:



- a) Destinație și funcțiuni;
- Obiectivul de investiție presupune construirea unei locuințe unifamiliale și împrejurirea aferentă

- NIVEL 0

cota  $\pm 0.00$  m parter

- garaj (2 masini) -> 2 locuri de parcare in total
- functiuni de locuire specifice: zona de zi, bucatarie, baie, scara, camera tehnica si depozitare, hol acces.

- NIVEL 1

cota + 3 m – Etaj 1

- zona de noapte, dormitor matrimonial cu dressing + spalatorie, dormitor 2, baie, , hol si scara, terasa circulabila neacoperita.

Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

- S construită la sol = 113.4 mp amprenta la sol
- S construită nivel 0 = 113.40 mp parter
- S construită nivel 1 (Etaj) = 65.20 mp etaj
- S desfășurată total = 178.60 mp parter + etaj

**ÎNĂLȚIMI**

- Înaltime atic - zona garaj = + 2.80 m de la cota terenului amenajat
- Înaltime maxima streasina latura estica(la strada) = + 6.80 m de la cota pardoselii + 0,00 m parter
- Înaltime maxima streasina latura vestica(limita posterioara) = + 5.80 m de la cota pardoselii + 0,00 m parter.
- Înaltime coama(in functie de solutia arhitecturala care va fi adoptata la DTAC) = + 12.00 m de la cota pardoselii + 0,00 m parter.

**SISTEM DE ACOPERIRE**

- Zona terasa exterioara neacoperita = + 0.00 m deck lemn
- Terasa circulabila neacoperita peste parter = + 2.80 m deck lemn

**Capacitatea, suprafața desfășurată**

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

**S teren****324 mp**

- Regim de înălțime: P+1
- H max streasina: 5.80 m latura posterioara
- H max streasina: 6.80 m latura de la strada
- Suprafata construita: 113.40 mp
- Suprafata desfasurata: 178.60 mp

**BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ CONFORM P.U.D.****INDICI URBANISTICI**

S <sub>TEREN DIN ACTE</sub>	<b>324 mp</b>
S <sub>CONSTRUITA EXISTENTA</sub>	<b>65.14 mp</b>
S <sub>CONSTRUITA PROPUSA TOTALA - proiectia la sol</sub>	<b>113.40 mp</b>
S <sub>CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA (pt calcul C.U.T)</sub>	<b>178.60 mp</b>
P.O.T. PROPUS	<b>35.00%</b>
C.U.T. PROPUS	<b>0.55</b>
S <sub>UTILA TOTALA PROPUSA</sub>	<b>141.28 mp</b>
REGIM DE ÎNĂLTIME <sub>PROPUS</sub>	<b>P/P+1</b>
NR. PARCARI	<b>2</b>
CATEGORIA DE IMPORTANTA	<b>C</b>
CLASA DE IMPORTANTA	<b>III</b>
<b>Grad de rezistenta la foc - II / Zona seismica de calcul F</b>	

<b>BILANȚ TERITORIAL</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
S <sub>TEREN CONSTRUIBIL DIN ACTE</sub>	324 mp	100.00
S <sub>CONSTRUITA PROPUSA (amprenta la sol)</sub>	113.40 mp	35.00%
S <sub>TERASA NEACOPERITA</sub>	24.15 mp	7.45%
S <sub>CIRCULATII PIETONALE</sub>	22.86 mp	7.05%
S <sub>PLATFORMA CIRCULATII AUTO</sub>	21.06 mp	6.50%
S <sub>SPATIU VERDE PROPUS</sub>	142.53 mp	44.00%

**Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Noua construcție va avea o volumetrie simplă, cu accente discrete în fațade.

**Distanța propusă față de construcțiile de pe loturile vecine:** minim 3 m pentru limita laterala Nordica, construire pe mejdie pe limita laterala sudica (înălțime maxima la atic 2.80 m), 3 m fata de limita posterioara mai puțin in zona garajului (unde ne vom alipi cu constructia la limita de proprietate) și 3 m fata de aliniament.

Accesul pana la proprietate se face de pe strada Poienarilor.

Se vor asigura 2 locuri de parcare toate in garaj.

Proiectant:

DESIGN KABINET SRL-D - CUI: 37547229 - J12/2403 /2017  
sediul social : str.Grigore Antipa, nr.17A, ap.5, loc. Cluj Napoca, Jud. Cluj





Accesul utilajelor de stingere a incendiilor se va putea realiza direct de pe strada Poienarilor.

#### Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul carosabil și pietonal se vor face din drumul identificat cu denumirea Strada Poienarilor.

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

Terenul este amplasat în intravilan, într-o zonă cu densitate mică.

Terenul are suprafața cu diferențe de declivități neglijabile.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 142.53 mp de spații verzi care să deservească parcela. Spațiile verzi la sol vor reprezenta min. 40% din suprafața totală a parcelei.

#### Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zonă.

Funcțiunea propusă **nu reprezintă o sursă de poluare**, având în vedere că funcțiunea este conform cu ce există deja în zonă și anume locuire.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitizează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

**Apele uzate** vor fi evacuate către rețeaua centralizată de canalizare existentă în zonă.

Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, **nu sunt folosite** sau depozitate materiale care să prezinte risc de **poluare a solului**. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platformă destinată **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate conform normelor pentru locuința, închise într-un spațiu special destinate pentru acestea. Deșeurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deservește zona.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă **nu este generatoare de zgomot/vibrații** și nu necesită planuri de acțiune speciale.

#### Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 44% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață vor fi plantați arbori și arbuști, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

#### Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectură, care va adapta noile construcții la condițiile de relief.

---

Proiectant:

DESIGN KABINET SRL-D - CUI: 37547229 - J12/2403/2017  
sediul social: str. Grigore Antipa, nr. 17A, ap. 5, loc. Cluj Napoca, Jud. Cluj

**Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)**

Noua clădire va fi amplasată în interiorul edificabilului maxim propus prin P.U.D., astfel retragerile edificabilului de la limitele parcelei sunt:

- La est: minim 3 m – la strada Poienarilor
- La sud: construire pe limita de proprietate.
- La vest: minim 3 m cu excepția zonei garajului unde clădirea se va lipi de limita de proprietate.
- La nord: minim 3 m.

- Regim de înălțime: P+1
- H max streșină: 5.80 m latura posterioară
- H max streșină: 6.80 m latura de la stradă
- Suprafața construită: 113.40 mp
- Suprafața desfasurată: 178.60 mp

POT maxim permis prin PUG – 35%  
POT propus prin PUD – 35%

**Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)**

CUT maxim permis prin PUG aprobat – 0.9  
CUT propus prin PUD – 0.55

**Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu gaz

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețelele edilitare existente în zonă.

Soluțiile de racordare la rețelele edilitare vor trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Racordul la rețelele edilitare din zonă se va face prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/propietarului, conform proiectelor tehnice de specialitate.

**Branșamentele la rețele se vor realiza din strada Poienarilor.**

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Proiectant:

DESIGN KABINET SRL-D - CUI: 37547229 - J12/2403 /2017  
sediul social : str.Grigore Antipa, nr.17A, ap.5, loc. Cluj Napoca, Jud. Cluj



## Concluzii

Investiția propusă va avea un impact pozitiv asupra zonei, realizându-se pe lotul studiat o locuința unifamilială bine integrată în peisaj. Se va realiza un nou volum construit, care va completa țesutul construit din zonă cu o construcție discretă din punct de vedere arhitectural, ce nu va intra în contrast sau în conflict cu zona din care face parte.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției, pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții, și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

**Design Kabinet SRL-D**

**arh.urb. Alexandru Ivan Grececiuc**

arh. Tiberiu Vlad Bucur

arh. Sergiu Marian Tîrziu

Intocmit,

**arh.urb. Alexandru Ivan Grececiuc**