

*Documentație pentru*

---

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU  
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRE  
TEREN, OPERATIUNI NOTARIALE, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER**

str.Taian, nr. 66, Cluj-Napoca, jud. Cluj

---

Beneficiar	<b>S.C. DONATH PANORAMIC S.R.L.</b>
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1429/2021
Faza proiect	P.U.D.

Cluj-Napoca  
IUNIE 2022

## BORDEROU

### PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU
- MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV – faza PUD

### PIESE DESENATE:

- **ARH.01** PLAN INCADRARE IN PUG – scara 1:5000
- **ARH.02** PLAN SITUATIE EXISTENTA - scara 1:200
- **ARH.03** PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE - scara 1:200
- **ARH.03”** PLAN DE SITUATIE CONFORM PROFIL STRADAL  
PROPUS PRIN P.U.G.- scara 1:200
- **ARH.04** PLAN PROPRIETATI SI CIRCULATIA TERENURILOR- scara 1:200
- **ARH.05** PLAN REGLEMENTARI EDILITARE- scara 1:200
- **ARH.06** PLAN ILUSTRARE URBANISTICA
- **ARH.07** SCHITA SUBSOL SI PARTER - scara 1:150

Intocmit,

**arh. Adela I. Danilescu**

Sef de proiect,

**arh. Claudiu Botea**

# MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV – faza PUD

## I. INTRODUCERE

### I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRE TEREN, OPERATIUNI NOTARIALE, AMENAJARI EXTERIOARE SI ORGANIZARE DE SANTIER</b>
Beneficiar Amplasament	<b>S.C. DONATH PANORAMIC S.R.L.</b> str.Taian, nr. 66 Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	<b>1429/2021</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.D.</b>

### I. 02. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea:

**” Elaborare plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire imobil mixt, imprejmuire teren, operatiuni notariale, amenajari exterioare si organizare de santier”** pe str. Traian nr. 66, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Rolul prezentei documentații este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism – privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea construcțiilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Amplasamentul studiat este localizat in zona centrala a municipiului Cluj-Napoca, cu adresa postala strada Traian nr. 66, , în afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Amplasamentul studiat se afla pe flancul vestic al strazii Traian cu suprafata de 711 mp determinat de frontul cu lungimea de 27.91 m si o extindere in adancime de minim 18.00 m si maxim 31.00 m, datorita formei geometrice neregulate.

### **2.1 Surse de documentare**

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000. La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

- Documentatia de urbanism *Actualizare Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca*, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, impreuna cu modificarile si completarile in baza HCL nr. 597/2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 1519 din 14.05.2021 - eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, in scopul *Elaborare plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire imobil mixt, imprejmuire teren, operatiuni notariale, amenajari exterioare si organizare de santier*;
- Documentatie topografica; Extras CF nr. 323913;
- Studiu geotehnic refritor la zona studiată;
- Avize si acorduri obtinute.

**Geomorfologic** - municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unitati geografice: Campia Transilvaniei, Podisul Someșan si M-tii Apuseni. Zona studiată este situată pe terasa a I-a a raului Someșul Mic, in zona centrala a municipiului, pe strada Traian.

**Clima** - este placuta, de tip continental, specifica regiunilor de deal. Este influentata de vecinatatea Muntilor Apuseni, iar toamna se resimt si influente atlantice de la vest. Trecerea de la iarna la primavara se face, de obicei, la mijlocul lunii martie, iar cea de la toamna la iarna in luna noiembrie. Verile sunt calduroase, iar iernile sunt in general lipsite de viscole. Temperatura medie in ianuarie este -3°C, iar cea a lunii iulie +19°C. Temperatura minima absoluta a fost de -34.5°C (inregistrata in ianuarie 1963), iar maxima absoluta, de +38.5°C (inregistrata in august 1952). Media precipitatiilor anuale atinge 663mm, cea mai ploioasa luna fiind iunie (99mm), iar cea mai uscata februarie (26mm). In ultimii ani, se observa faptul ca iernile devin din ce in ce mai blande, cu temperaturi care rareori scad sub -15°C si cu zapada din ce in ce mai putina. Verile sunt din ce in ce mai calde, crescand numarul de zile tropicale (in care maxima depaseste 30°C). Adancimea de inghet este de 0.90 m(STAS 6054/77).

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

## **2.2 Caracterul zonei:**

Amplasamentul face parte dintr-un ansamblu cu caracter rezidential de *tip periferic*, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati aparute:

- trafic ce se desfasoara in spatii urbane neadecvate, subdimensionate;
- mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile / parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu acestea din cauza poluarii fonice, vizuale etc, desfasurate frecvent in conditii improvizate, precare, neadecvate;
- pierderea intimitatii curtilor locuintelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activitati-parcare, depozitare etc;
- degradarea calitatii locuirii si diminuarea prezentei acesteia;
- volum mare de transport de marfuri pentru aprovizionare si desfacere;
- degradarea spatiului public, parcare in exces;
- adaptarea, transformarea, extinderea nefireasca a cladirilor existente, structural inadecvate altor functiuni;
- aparitia unor constructii noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determina o diversitate negativa, rezultat al lipsei unei reglementari clare si unitare.

## **III. SITUATIE EXISTENTA**

Documentatie de ordin superior relevanta pentru amplasamentul in cauza este Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, impreuna cu modificarile si completarile in baza HCL nr. 597/2018.

### **III.01. Regimul juridic**

Terenul studiat, cu o suprafata de **711 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie si se afla in proprietatea **S.C. DONATH PANORAMIC S.R.L.** conform extrasului CF 323913.

Conform Certificatului de urbanism nr. 1519 din 14.05.2021, amplasamentul nu este grevat de servituti de utilitate publica sau alte restrictii.

### **III.02. Regimul tehnic**

Terenul studiat, cu o suprafata de **711 mp**, se afla in intravilanul municipiului Cluj Napoca, in zona Centrala. Unitatea teritoriala de referinta: **RrM1**.

### **III.03. Regimul economic**

**Folosinta actuala:** teren conform extrasului de carte funciara si autorizatie nr. 104 din 22.12.2020 avand ca scop *Desfiintare Constructie-Corpurile C1, C2, C3*, aflata in valabilitate.

**Destinatia zonei conform PUG:** Zonă mixtă cu regim de construire închis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.

**Unitatea teritorială de referință:** RrM1, *parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinate restuturaturii – zona mixtă cu regim de construire închis.*

**Caracterul zonei:** amplasamentul face parte dintr-un ansamblu cu caracter rezidențial de *tip periferic*, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factura modestă, situate în lungul unor strazi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și invers.

**Utilizări admise:** structura funcțională mixtă incluzând locuințe colective, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes public.

### **III.03. Accesibilitate la caile de comunicație**

Data fiind amplasarea în cadrul localității, terenul studiat este situat pe frontul Estic al străzii Traian și beneficiază de o bună amplasare din punct de vedere al accesibilității auto cât și pietonale, având proximitatea infrastructurii majore.

Conform secțiunii a-II-a a Ordonanței Guvernului Nr. 43/1977, privind Regimul drumurilor, strada Traian se clasifică / încadrează după cum urmează:

- din punct de vedere al **destinației** este un **drum public** – obiectiv de utilitate publică destinat circulației rutiere, în scopul satisfacerii cerințelor de transport unitar ale economiei naționale. ale populației și de apărare a țării. acestea sunt proprietatea publică;
- din punct de vedere al **circulației** este un **drum deschis circulației publice** - cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care servesc obiectivelor la care publicul nu are acces;
- din punct de vedere **funcțional-administrativ** este un **drum de interes local**. Acestea aparțin proprietății publice a unității administrative de pe teritoriul careia se află și cuprind străzile din interiorul localităților.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcțiunile pe care le îndeplinește, strada Traian este clasificată ca o stradă de categoria a-II-a de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit.

### **III.04. Regimul tehnic și analiza fondului construit existent**

Terenul studiat, cu o suprafață din acte de **711 mp**, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, situat la adresa postală strada Traian nr. 66.

Conform ridicării topografice care stă la baza prezentului studiu, parcela are frontul cu lungimea de 27.91 m și o extindere în adâncime de minim 18.00 m și maxim 31.00 m, datorită formei geometrice neregulate.

Din punct de vedere al **vecinătăților** parcela se învecinează astfel:

**N:** Proprietate privată – CF. 251010 / nr. Topo 251010

**S:** Proprietate privată – cad. 341058 și nr. Cad. 341059 (cu titlu de drum)

**V:** Str. Traian;

**E:** Proprietate privată – CF 259435 (nr. postal 4 – str. Scurta) și

CF 256074 (nr. postal 7 – str. Scurta)

Aspectul general al zonei este eterogen, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

Parcela are forma neregulata fara accidente de teren.

In momentul de fata pe teren se afla 3 constructii dupa cum urmeaza:

- **Constructia C1**, regim de inaltime S+P (suprafata construita la sol de 98 mp), casa din caramida pe fundatii din beton, piatra, acoperita cu tigla, compusa din: 2 camere, bucatarie, camera alimente, baie, hol, sas, acces pivnita – pod, terasa, bucatarie de vara. Subsol cu o pivnita.
- **Constructia C2**, regim de inaltime P (suprafata construita la sol de 83 mp): 2 camere, 2 bucatarii, 2 antreuri si wc.
- **Constructia C3**, regim de inaltime P+M (suprafata construita la sol de 154 mp) casa de caramida pe fundatie de beton, invelitoare din tigla, compusa din: 1 camera, 1 bucatarie, camera de alimnete, 1 acces pod. Casa din caramida pe fundatii din beton, acoperis sarpanta din lemn, cu invelitoare din tigla, compusa din: PARTER, spatiu comercial format din 2 incaperi, -locuinta: 3 camere, bucatarie, baie, 2 antreuri, camera, debara, prispa, lampa scarii exterioare. MANSARDA: camera, logie.

**S<sub>CONSTRUITA EXISTENTA</sub> = 335.00 mp**

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA</sub> = 360.00 mp**

**P.O.T.<sub>EXISTENT</sub> = 47.12 %**

**C.U.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.56 ADC/ mp.teren**

***Cladirile C1, C2, C3 sunt in curs de desfiintare, in baza autorizatiei de desfiintare nr.104 din 22.12.2020.***

### **III.05. Cai de comunicatie - accese**

Accesul auto si accesul pietonal la imobil se realizeaza direct din strada Traian situata in partea de V a terenului studiat.

### **III.06. Echipare edilitara**

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilul propus sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

### **III.07. Obiectivele de protectie a mediului**

Amplasamentul studiat se afla in afara Arealelor protejate din punctul de vedere al mediului.

Nu este cazul propunerii unor masuri de a preveni, reduce si compensa cat de camplet posibil orice efect advers asupra mediului.

### **III.07. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare :**

Studiul geotehnic analizeaza si detaliaza particularitatile amplasamentului prin prisma urmatoarelor aspecte:

- stratificatia terenului;
- regimul hidrologic al zonei;
- aprecieri asupra stabilitatii de ansamblu a amplasamentului.

Pentru detalii tehnice se va consulta Studiul Geotehnic anexat prezentei documentatii – *Extras din Studiul Geotehnic aferent obiectivului, document inclus in anexele prezentei documentatii – proiectant de specialitate S.C. GEODESIGN SRL (mai 2021).*

**Zona seismică de calcul** – conform normativului P100-13 este caracterizată de valorile  $a_g=0.10$  g și  $T_c=0.7$  sec.

**Stabilitatea terenului** – arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Fenomene de instabilitate pot să apară local în cazul taluzărilor rezultate din săpătura / umplutura. Toate săpăturile se execută sprijinit cu elemente calculate.

**Incadrarea obiectivului în categoria geotehnică (NP 074-14)**– lucrarea se încadrează la categoria geotehnică 2- risc geotehnic moderat (13 puncte).

**Vecinatati** – se vor executa sondaje geotehnice la talpile fundațiilor tuturor clădirilor învecinate pentru a stabili adâncimea de fundare a acestora.

**Condiții de fundare** – datorită nivelului ridicat al apei subterane se recomandă utilizarea fundațiilor tip radier general. Se recomandă realizarea unei incinte din pereți murați înainte începerii excavațiilor pentru a preveni infiltrarea apei din râul Somesul Mic în săpătura.

## IV. REGLEMENTARI

**Planul urbanistic de detaliu** are exclusiv caracter de reglementare specifică, prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului propus, în corelare cu vecinătățile imediate.

### IV.01. Obiective solicitate prin tema

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede **construirea unui imobil cu funcțiune mixtă : locuințe colective, comerț**, în cadrul parcelei cu o suprafață totală de **711** mp, al cărui drept de proprietate îl deține conform extras CF nr. **323913**.

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

- utilizarea funcțională;
- amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor;
- staționarea autovehiculelor;
- posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

Prezentul studiu urbanistic de detaliu analizează contextul urban aferent amplasamentului în cauză, în vederea identificării regulilor locale specifice de amplasare și conformare a construcțiilor, urmărind practic o încadrare cât mai armonioasă a obiectivului în contextului parcelei studiate.

### IV.02. Funcționalitatea, amplasarea și configurarea clădirilor

Documentația propune spații urbane cu funcțiune mixtă, de tip central. Acest mixaj funcțional, este astfel dispus: la parter, spre spațiul public, se propun funcțiuni de interes public (comerț / servicii), iar restul etajelor sunt ocupate de apartamente cu funcțiunea de locuire. Din punct de vedere funcțional, obiectivul se încadrează în prevederile de dezvoltare a localității în vigoare pentru amplasamentul studiat. **RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire închis.**



Prin natura interventiilor propuse, amplasarea obiectivului propus se va face in alineament, in front continuu (inchis). Noul imobil propus pe amplasamentul studiat va avea suprafata construita de aprox. 284.40 mp (*este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare - etajul 1*), suprafata desfasurata (fara subsoluri) de 1827.51 mp si regimul de inaltime maxim S+P+5E+ER.

Imobilul propus va dispune de un subsol propriu in care se vor amenaja locurile de parcare necesare functiunii de locuire. De asemenea se vor amenaja locuri de parcare supraterane dedicate atat functiunilor de locuire cat si celor de comert/servicii.

S-a optat pentru un mod de ocupare a terenului cât mai favorabilă d.p.d.v. al tipologiei de construire, ale acceselor, posibilitățile de realizare a cerințelor vis-a-vis de spații libere și plantate, a parcajelor dar și a indicilor urbanistici permiși.

#### **IV.03. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine**

Se propune ca pozitia cladirii sa fie pe aliniamentul propus in PUG, respectand retragerea impusa, astfel incat sa rezulte profilul stradal tip II D, de 26 m.

Imobilul propus este amplasat intre limitele laterale ale parcelei, pe o adancime de 9.15 m pe latura sudica si respectiv 16 m pe latura nordica, incadrandu-se in limita zonei construibile de **65% din adancimea parcelei**, pentru o parcela mai adanca de **20 m**.

Fata de limitele laterale imobilul se va **alipi**.

#### **IV.04. Organizarea circulatiei, parcaje, accese**

Accesul pietonal si auto pe teren se vor realiza in continuare de pe str. Traian, situata in partea vestica a parcelei. Parcarile necesare se vor amplasa atat suprateran la exterior cat si la subsolul imobilului propus iar calculul necesarului de parcare se va realiza conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism.

Accesul auto la parcarile supraterane exterioare si la cele subterane se va realiza din str.Traian, prin intermediul unui gang, apoi prin intermediul unui ascensor auto se va accede la parcajul auto de la subsolul imobilului propus.

Circulatia auto prin gang se realizeaza pe o singura banda de circulatie (latime de 5.50 m), in ambele sensuri, alternativ, asigurandu-se semaforizarea intrarii si iesirii autoturismelor.

Accesul pietonal la spatiul destinat functiunilor de interes pentru public se realizeaza direct din strada Traian, iar accesul pietonal la locuinte se realizeaza prin intermediul gangului de acces.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi invelitori permeabile.

#### **Necesarul de parcaje s-a calculat conform Anexei 2 din P.U.G astfel:**

Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESARE = **17**

Nr. locuri de parcare auto <sup>NECESARE</sup> LOCUIRE = **16** (*1 loc/ap. cu Su < 100mp*)

Nr. locuri de parcare auto <sup>NECESARE</sup> COMERT = **1** (*1 loc/50 mp Su vanzare – comert specializat*)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto PROPUSE = **17**

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete NECESARE = **16**

Nr. locuri de parcare biciclete NECESARE LOCUIRE = **16** (1 loc/ap. cu  $Su < 100mp$ )  
Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete PROPUSE = **16**

#### **IV.05. Regimul de inaltime**

Corpul de cladire propus este **amplasat in aliniament**, are un regim de inaltime de **S+P+5E+ER** (retragere fata de planul fatadei de la strada, min. 1.80 m pentru etajul retras) cu inaltimea maxima la cornisa de 18.50 m si inaltimea maxima totala de 22 m.

Regim de inaltime maxim propus = **S+P+5E+ER**

H maxim cornisa propusa = **18.50 m**

H maxim propus = **22.00 m**

Pe latura Nord-Vestica se propune un regim de inaltime de S+P+5E cu H cornisa de 18.50 m.

#### **IV.06. Sistemul constructiv de finisaj**

Pentru executia lucrarilor propuse se vor folosi materiale durabile si de calitate superioara, astfel incat cladirea rezultata sa se integreze armonios in zona.

##### **Sistemul constructiv**

Structura imobilului este din stalpi de beton armat, cu plansee dala de beton armat, si acoperis terasa. Fundatia este de beton armat. Scara se realizeaza din beton armat monolit.

##### **Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare**

Peretii interiori de compartimentare sunt din caramida de 25 cm grosime la peretii dintre apartamente diferite si pereti de caramida de 12.5 cm grosime la peretii din interiorul unitatilor apartamentelor. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si termoizolatie de 15 cm.

##### **Finisaje interioare si exterioare**

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, parchet pentru pardoseli in living, dormitoare, zone de circulatie si gresie pentru bai si bucatarii. Tamplaria interioara va fi realizata din lemn si MDF, iar tamplaria exterioara va fi metalica, culoare gri, cu geam termopan.

##### **Acoperisul**

Acoperisul este de tip terasa. Straturile de sub invelitoare au fost dimensionate conform Normativelor NP 040-2002, iar panta invelitorii conform NP 069-2002.

**Volumetria** va fi specifica constructiei urbane, de factura moderna si va respecta caracterul programului (imobil cu functiune mixta, implicand locuirea la nivelurile superioare). 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 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.

#### **IV.07. Amenajari exterioare**

În urma realizarii proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebita amenajarilor exterioare si peisagere astfel încât sa se 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 20% din suprafata de teren amplasata in UTR RrM1, conform PUG.

#### **IV.08. Sistemizarea verticala**

Având în vedere regimul de construire în front închis și alipirea de calcane se va adopta o soluție de fundare și drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze imobilele vecine. Se vor executa lucrări de sistemizare verticală la nivelul gangului de acces și la nivelul curții interioară astfel încât să se preia și conducă apele meteorice și pluviale într-un mod cât mai corect și eficient. De asemenea se vor lua măsuri pentru îndepărtarea apei meteorice din proximitatea construcției prin intermediul drenurilor, rigolelor și a canalelor, cu scopul evitării pătrunderii acestora la nivelul fundațiilor și a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

#### **IV.09. Utilitățile edilitare**

Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale și alimentarea cu apă se vor realiza de la rețelele existente în zona prin bransamente dimensionate în funcție de necesitățile imobilului propus.

Apele menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă a orașului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”.

#### **IV.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Prin natura obiectivului de investiție propus nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică. Activitățile adaptate de construcțiile propuse prin prezenta documentație nu generează noxe.

În conformitate cu prevederile legale privitoare la evaluarea impactului asupra mediului pentru zona studiată, în cadrul prezentei documentații s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, care au în vedere :

- a) diminuarea până la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul, funcțiunea propusă se încadrează în categoria celor nepoluante, fără emisii, deversări etc
- b) prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul
- c) epurarea / preepurarea apelor uzate – nu există ape uzate rezultate în urma unor procese tehnologice. Canalizarea apelor se va realiza prin intermediul rețelelor publice și vor fi astfel conduse spre sistemul centralizat de epurare al localității
- d) depozitarea controlată a deșeurilor – se va realiza conform normelor în vigoare, în baza unui contract cu o companie specializată de salubritate. Menționăm că funcțiunea rezidențială aferentă obiectivului propus prin prezenta documentație nu presupune producerea unor deseuri cu risc semnificativ din punctul de vedere al protejării mediului.
- e) recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. – nu este cazul
- f) organizarea sistemelor de spații verzi. – nu este cazul
- g) protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate. – nu este cazul
- h) refacerea peisagistică și reabilitarea urbană. – conform proiect
- i) valorificarea potențialului turistic – nu este cazul
- j) eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. – Zona din care face parte amplasamentul studat este complet echipată din punct de vedere urbanistic și edilitar. În cadrul prezentei documentații nu au fost evidențiate disfuncționalități din domeniul infrastructurii majore.

#### IV.11. Depozitarea si evacuarea deseurilor

**Spatiu destinat depozitarii recipientelor de colectare selectiva a deseurilor menajere pe patru fractii** este amenajat la distanta de minim 10 m de ferestrele locuintelor, intr-un spatiu imprejmuit si impermeabilizat, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevazut cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 - art. 4) si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### IV.09. Bilant teritorial

**S<sub>TEREN MASURATA</sub> = 711 mp,** Nr. CAD:**323913;**

**S<sub>TEREN RrM1</sub> = 711.00 mp**

**-S<sub>TEREN PROPUS SPRE DEZMEMBRARE</sub> = 116.78 mp**

**-S<sub>TEREN REZULTAT IN URMA DEZMEMBRARII</sub> = 594.22 mp**

#### PROBUS

**UTR = RrM1**

**S<sub>CONSTRUITA PROPUSA</sub> = 284.40 mp\***

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA</sub> = 2293.15 mp**

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL</sub> = 1827.51 mp**

**P.O.T.<sub>PROBUS</sub> RrM1 = 36.96 \*\*%**

**C.U.T.<sub>PROBUS</sub> RrM1 = 2.37\*\* ADC/ mp.teren**

\* *Suprafata construita de referinta este suprafata construita a etajului 1 (nivelul cu suprafata construita cea mai mare).*

\*\* *Indicele a fost calculat conform formulei de referinta care va fi suprafata totala a parcelei initiale + 0.5 x suprafata trecuta in proprietate publica.*

Nr. TOTAL locuri de parcare auto <sub>PROPUSE</sub> = 17

S. spatii verzi <sub>PROPUSE</sub> RrM1 = 119 mp (min 20 % din S.teren in RrM1)

FUNCTIUNI (TOTAL)	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN	*711.00	100.00	**594.22	100.00
S. CONSTRUCTII	335.00	47.12	***200.88	33.80
S. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	376.00	52.88	274.34	46.16
S. SPATII VERZI PE SOL NATURAL	0.00	0.00	119.00	20.02
S. TEREN NEAMENAJAT	0.00	0.00	0.00	0.00

\* *Suprafata de referinta este suprafata parcelei existente.*

\*\* *Suprafata de referinta este suprafata parcelei rezultata in urma dezmembrarii.*

\*\*\* *Suprafata construita de referinta este suprafata construita a parterului.*

## V. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus – Imobil mixt – comerț, locuinte – în condițiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiată va spori calitativ datorită îmbunătățirii fondului construit, a întregirii și a întăririi fronturilor existente la str. Traian. Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător al zonei, care se impune prin P.U.G.

În cazul avizului favorabil pentru faza PUD, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementările legale în vigoare pentru fazele următoare. Lucrările de construcții vor putea începe numai după obținerea Autorizației de Construire în baza documentației faza DTAC și obținerii avizelor și acordurilor aferente.

Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin îmbunătățirea situației fondului construit și diversificarea funcțiilor din zonă.

Intocmit,  
**arh. Adela I. Danilescu**

Sef de proiect,  
**arh. Claudiu Botea**