

P.U.D.
CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
str. Ion Budai Deleanu, nr. 73, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

SC KONKRET STUDIO SRL

Dr. Louis Pasteur 76/12 Cluj-Napoca
J12/124/2011 ; CUI 27954772
E: contact@ks-arhitectura.ro
T: 0740218872 ; W : www.ks-arhitectura.ro



Denumirea lucrării:
PUD - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
str. Ion Budai Deleanu, nr. 73, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
- Plan Urbanistic de Detaliu -

Beneficiar:
ROȘCA GEORGETA-EUGENIA
ROȘCA PETRU

Proiectant:
SC KONKRET STUDIO SRL

Număr proiect:
123/2022

FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului: **PUD – CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ**
2. Amplasament: **STR. I. B. DELEANU, NR. 73, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ**
3. Proiect nr. / Faza: **123/2022 / P.U.D.**
4. Beneficiarul lucrării: **ROȘCA GEORGETA-EUGENIA și ROȘCA PETRU**
com. Baciu, sat Baciu, str. Vulturului, nr. 13/9
5. Proiectant general: **SC IDEAL CONCEPT SRL**
mun. Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 15/9, tel:0742203741
6. Proiectant urbanism: **SC KONKRET STUDIO SRL**
mun. Cluj-Napoca, str. Dr. Louis Pasteur, nr. 76/12, tel:0740218872
7. Conține: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătură
1.	Paul FLORIAN	inginer	Șef de proiect	
2.	Laurențiu KOMAROMI- GHEORGHE	arhitect	Coordonator urbanism	
3.	Izabella GENCSI-MAYER	arhitect	urbanism	

Noiembrie 2022

BORDEROU**A. PARTE SCRISĂ**

1. FOAIE DE CAPAT
2. FIȘA PROIECTULUI, LISTA ȘI SEMNĂTURILE PROIECTANȚILOR
3. BORDEROU
4. MEMORIU JUSTIFICATIV
5. CERTIFICAT DE URBANISM
6. ACTE DE PROPRIETATE ASUPRA IMOBILULUI
7. DECLARAȚIE PENTRU CONSTRUIRE LA CALCAN
8. DOCUMENTAȚIE TOPOGRAFICĂ
9. STUDIU GEOTEHNIC
10. AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN C.U.

B. PARTE DESENATĂ

- | | | |
|---------|---|---------------|
| 1. U-01 | ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE | SC. 1:200 |
| 2. U-02 | REGLEMENTĂRI URBANISTICE | SC. 1:200/250 |
| 3. U-03 | REȚELE EDILITARE | SC. 1:200 |
| 4. U-04 | REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENULUI | SC. 1:200 |
| 5. U-05 | ILUSTRARE URBANISTICĂ | SC. 1:200/250 |

Noiembrie 2022

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
Amplasament:	STR. I. B. DELEANU, NR. 73, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ
Beneficiar:	ROȘCA GEORGETA-EUGENIA și ROȘCA PETRU <i>com. Baci, sat Baci, str. Vulturului, nr. 13/9</i>
Proiectant general:	SC IDEAL CONCEPT SRL <i>mun. Cluj-Napoca, str. Horea, nr. 15/9, tel:0742203741</i>
Proiectant urbanism:	SC KONKRET STUDIO SRL <i>mun. Cluj-Napoca, str. Dr. Louis Pasteur, nr. 76/12, tel:0740218872</i>
Număr proiect:	123 / 2022
Faza de proiectare:	P.U.D.
Data elaborării:	NOIEMBRIE 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prin prezenta documentație se urmărește evidențierea modalității de conformare la prevederile prezentului regulament de urbanism, privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea edilitară și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor pentru construirea unei locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime demisol, parter și etaj retras, amplasate în municipiul Cluj-Napoca, str. Ion Budai Deleanu, nr. 73, precum și realizarea amenajărilor aferente.

1.3. Surse documentare

La baza stabilirii categoriilor de intervenție, reglementări și restricții impuse au stat următoarele studii de fundamentare și proiecte:

- ridicare topografică – ING. BUȘTIȚA ALEX MIHAI
- studiu geotehnic – SC ANADARRA IMPEX SRL;
- actualizare PUG mun. Cluj-Napoca, aprobat prin HCL nr. 493 din 22.12.2014 și HCL nr. 118 din 01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea RU aferent PUG și HCL nr. 737 din 18.07.2017 pentru modificarea parțială și completarea RU aferent PUG

Documentația se întocmește în conformitate cu prevederile:

- Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG;
- Ordin al Ministerului Sănătății OMS 119/2014;
- Legii 278/2009 pentru adoptarea Noului Cod Civil;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legii nr. 193/2019 pentru modificarea și completarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- H.G. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD – Indicativ G.M. 009-2000 aprobat cu Ordin nr. 37/N/08.06.2000;
- Metodologiei privind conținutul cadru al documentațiilor de urbanism în concordanță cu Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul – I.N.C.D. Urbanproiect.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Parcela studiată este situată în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul este inclus în UTR „Liu” - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Situarea terenului în cadrul localității este prezentată în planșa U-01 - ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Caracteristicile zonei/subzonei

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

Prescripții și reglementări

Utilizările permise ale zonei, stabilite prin planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului aprobate, sunt locuințele individuale (unifamiliale) și anexele acestora, precum și locuințele semicolective, cu maxim două unități locative. Se mai permit condiționat serviciile cu acces public (de proximitate), alimentație publică, serviciile profesionale sau manufacturiere (mică producție), funcțiuni de turism și instituții de educație/învățământ.

Folosința actuală a terenului, conform extrasului CF este cea de curți construcții.

Regimul de aliniere al construcțiilor față de drumurile publice se va realiza conform aliniilor unitare existente pe parcelele alăturate sau în lipsa acestora cu cel puțin 3,00 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului. În cazul parcelelor de colț retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Pentru parcelele cu un front la stradă între 12,0 și 15,0 m retragerea față de proprietățile vecine se va realiza în modul următor: alipit la un calcan preexistent (fără a-l depăși ca lungime) cu păstrarea unei retrageri de 3,0 m față de latura opusă; închiderea frontului dacă pe ambele limite sunt prezente calcane; la minim 3,0 m față de ambele limite dacă nu există calcane pe limitele de proprietate; retrageri mai mici de 3,0 m conform „regulii locale” (obicei al locului), dar cu înălțimea clădirii pe partea respectivă cu maxim 4,5 m. În cazul parcelelor cu front la stradă mai mare de 15 m retragerea față de proprietățile vecine se va realiza în modul următor: alipit la un calcan preexistent (fără a-l depăși ca lungime) cu păstrarea unei retrageri de 3,0 m față de latura opusă; la minim 3,0 m față de ambele limite dacă nu există calcane pe limitele de proprietate; retrageri mai mici de 3,0 m conform „regulii locale” (obicei al locului), dar nu mai mici de 2,0 m, aplicabilă doar pe o singură latură, unde înălțimea clădirii nu va putea depăși 4,5 m, iar pe latura opusă imobilul se va retrage minim 3,0 m față de limita de proprietate.

Față de limita posterioară construcțiile se vor retrage cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar minim 6,0 m. Toate construcțiile de pe parcelă se vor realiza în limita fâșiei de 25 m de la aliniament.

Prin excepție garajele se vor putea alipi limitelor laterale dacă nu depășesc 2,8 m înălțime, dar vor păstra regula retragerii la 6,0 m față de limita posterioară.

Regimul de înălțime maxim este de trei niveluri supraterane, iar înălțimea maximă la streșină/cornișă/atic nu va depăși 8,0 m, iar la coama acoperișului sau aticului etajului retras nu va depăși 12,0 m.

POT maxim admis locuințe = 35 %.

CUT maxim admis locuințe = 0,9.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

În urma studiului geotehnic realizat pe sit s-a concluzionat că amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare și se recomandă realizarea unei fundații directe și continue, bine izolate împotriva umidității și cu o adâncimea de fundare minimă de -1,20 m.

În urma documentației topografice a rezultat că terenul nu prezintă declivități.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Forma parcelei este una regulată, cu un front la strada Ion Budai Deleanu de 10,43 m și o adâncime maximă de 30,64 m. Terenul nu prezintă declivități.

Terenul este delimitat astfel:

- la nord-est – teren aferent blocului de locuințe str. Lăcrămioarelor nr. 4;
- la sud-est – teren proprietate privată;
- la sud-vest – str. Ion Budai Deleanu;
- la nord-vest – teren proprietate privată (Bodea Ioan și Bodea Dorina-Maria).

3.1. Regimul juridic

Pe planșa U-04 – REGIMUL JURIDIC ȘI OBIECTIVELE DE UTILITATE PUBLICĂ sunt analizate terenurile și construcțiile situate pe amplasament și în imediata vecinătate, sub aspectul categoriilor de proprietate.

Imobilul studiat este înscris în CF nr. 345899, mun. Cluj-Napoca, având nr. cad 345899 și suprafața totală de 318 mp. Parcela este liberă de sarcini.

Proprietarul imobilului este ROȘCA GEORGETA-EUGENIA și ROȘCA PETRU.

3.2. Analiza geotehnică

Pentru determinarea condițiilor geotehnice de pe sit s-a întocmit un studiu geotehnic de către SC ANADARRA IMPEX SRL, anexat prezentei documentații.

Terenul se încadrează în categoria terenurilor cu risc geotehnic redus – categorie geotehnică 1, conform prevederilor normativului - indicativ NP 074/2007, existând posibilități bune de fundare, în condiții de siguranță.

Conform STAS 6054/85 adâncimea maximă de îngheț în zona studiată este 0,80-0,90 m, iar adâncimea de fundare recomandată este de -1,40 m.

Din punct de vedere seismic localitatea Cluj-Napoca se încadrează în zona F, conform normativului P 100/1-2013, caracterizată prin $a_g=0,10$ și $T_c=0,7$ sec și în zona de grad 6 de intensități macroseismice conform STAS 11100/1-93.

Clima zonei este de tip continental moderată, influențată de vecinătatea Munților Apuseni, iar toamna și iarna și de influențele atlantice de la vest. Temperatura medie anuală din aer este cca. 8,2 °C, iar media precipitațiilor anuale atinge 663 mm.

După normativele în vigoare municipiul Cluj-Napoca este încadrat în următoarele zone:

- zona II climatică, conform STAS 6472/2-83, în care temperatura de calcul pentru vară este de +25°C;
- zona III climatică, conform STAS 10907/1-97, în care temperatura de calcul pentru iarnă este de -18°C;
- zona de vânt conform cod CR 1-1-4-2012 are valoarea pentru viteza maximă mediată pe 1 minut de 35 m/s (T=50 ani) cu presiunea mediata pe 10 minute de 0,4 kPa;
- zona de zăpadă, conform cod CR1-1-3-2012, are valoarea caracteristică a încărcării din zăpada pe sol de 1,5 kN/mp.

3.3. Analiza fondului construit existent

Pe parcela studiată se află două corpuri de clădire:

- Corp C1, având regimul de înălțime Sp+P și suprafața construită de 84 mp – casă compusă din: 2 camere, 1 bucătărie, dependințe, pivniță
- Corp C2, având regimul de înălțime P și suprafața construită de 24 mp – garaj.

Locuința existentă este amplasată pe limita nord-vestică de proprietate, ocupând cca 1/2 din aceasta. Față de aliniament aceasta este retrasă la cca. 4,80 m iar față de limita posterioară cca 11,30 m. Datorită modului de amplasare a construcției aceasta prezintă fațade vitrate doar pe partea de sud-vest, sud-est și nord-est.

Garajul este amplasat în partea posterioară a parcelei, la cca 0,40 m față de limita sud-estică de proprietate, cu o retragere de cca 2,70 m față de limita posterioară de proprietate.

Pentru realizarea investiției construcțiile existente pe parcelă vor fi desființate, după obținerea Autorizației de Desființare.

Pe parcelele vecine la nord-vest și sud-est sunt prezente locuințe individuale, cu regimuri de înălțime P și respectiv Sp+P. Imobilul aflat la nord-vest este amplasat pe limita comună de proprietate, iar imobilul aflat la sud-est este retras față de limita de proprietate cu minim 0,90 m.

Pe parcela vecină la nord-vest este prezent un imobil de locuințe colective, având regimul de înălțime P+4E. Imobilul existent este amplasat la cca 4,05 m față de limita de proprietate a parcelei studiate.

Concomitent cu realizarea prezentei investiții, pe parcela vecină la nord-vest (nr. CAD 273026) a fost demarat un proiect de desființarea a locuinței parter existente și construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime P+E, amplasate tot pe limita de proprietate comună cu parcela studiată (conform CU nr. 865/06.04.2022). În vederea realizării celor două construcții nou propuse pe cele două parcele, s-au dat două declarații reciproce de construire pe limită de proprietate (la calcan). În cadrul declarației cu nr. 1652 din 26.09.2022, autentificate de către N.P. Milcea Florina, s-a stipulat ca clădirile propusă (amplasată pe parcela studiată) nu trebuie să depășească lungimea calcanului vecin și înălțimea de 8,50 m.

Lucrările propuse nu vor afecta construcțiile vecine aflate pe limita de proprietate din punct de vedere al rezistenței mecanice și stabilității, securității la incendiu ori siguranței în exploatare.

În cadrul soluțiilor propuse se va ține cont de documentațiile de urbanism aprobate anterior în zonă.

3.4. Căi de comunicație

Accesul principal pe sit se face de pe str. Ion Budai Deleanu, ce are o lățimea totală de cca. 9,65 m, un carosabil de 7,05 m și trotuare pe ambele laturi cu lățimi variabile.

3.5. Echiparea edilitară

Terenul nu este traversat de rețele edilitare și nici nu se află în interiorul distanței de protecție a unor astfel de echipamente.

Imobilul este bransat/racordat la următoarele rețele edilitare:

- rețeaua de alimentare cu energie electrică a localității;
- rețeaua de alimentare cu apă potabilă a localității;
- rețeaua de evacuare a apelor uzate a localității;
- rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

4. REGLEMENĂRI

4.1. Elemente de temă

Pe parcelă se propune construirea unei locuințe unifamiliale precum și realizarea amenajărilor exterioare necesare.

Funcțiunea:	LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ
Dimensiunile de gabarit:	7,30 x 17,20 m
Regim de înălțime:	D+P+R
H maxim etaj neretras:	6,50 m
H maxim etaj retras:	8,50 m
Suprafața construită:	Sc = 103 mp
Suprafața desfășurată:	Sd = 270 mp

Pe parcelă vor putea fi asigurate 2 locuri de parcare la sol.

4.2. Descrierea soluției

Soluția propusă constă în desființarea construcțiilor existente pe parcelă și realizarea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime D+P+R.

Clădirea propusă va fi amplasată pe limita nord-vestică de proprietate (acoperind calcanul locuinței propuse pe str. Ion Budai Deleanu nr. 71, parcela cu nr. cad 273026) și va respecta o retragerea existentă față de aliniamentul de la str. Ion Budai Deleanu de minim 4,80 m. Clădirea propusă nu va depăși calcanul construcției propuse pe parcela vecină, conform declarațiilor reciproce amintite la pct. 3.3.

Accesul auto și pietonal pe parcelă se va realiza din str. Ion Budai Deleanu.

Vor fi realizate împrejmuiri și amenajări exterioare aferente obiectivului.

4.3. Organizare circulației

În cadrul acestui PUD s-au analizat problemele ce privesc drumurile și accesul avându-se în vedere următoarele condiții și obiective:

Drumuri

Din zona studiată se va avea acces la următoarele circulații:

- strada Ion Budai Deleanu, stradă de categoria IV și drum de utilitate publică de importanță locală, cu o ampriză de cca. 9,65 m,;

Accese carosabile

Accesul carosabil pe parcelă se va realiza pe latura sud-vestică, din str. Ion Budai Deleanu, cu o ampriză de 9,65 m, profilul drumului fiind carosabil 7,05 m și câte un trotuar pe fiecare latură.

Pe parcelă nu sunt prevăzute circulații auto, ci doar platforma de parcare pentru cele două autoturisme (cu acces direct din stradă).

Parcajele

Pe parcelă vor fi prevăzute 2 locuri de parcare la sol. Accesul autovehiculelor în acestea se va realiza prin intermediul accesului auto din str. Ion Budai Deleanu.

Circulația pietonală

Accesul pietonal pe parcelă se va realiza pe latura sud-vestică, din str. Ion Budai Deleanu.

Pe parcelă circulația pietonală se realizează prin suprafețe mineralizate, cu precădere sub forma aleilor de acces, teraselor și trotuarelor de gardă.

4.4. Regimul juridic și circulația terenului

Sub aspect juridic parcela generatoare PUD își păstrează caracterul de proprietate privată. Nu se propun modificări ale regimului de proprietate sau a proprietarilor.

4.5. Regimul de aliniere

Amplasarea locuinței unifamiliale se propune în zona constructibilă rezultată din retragerile de la limitele parcelei astfel:

- față de limita nord-estică – 8,50 m;
- față de limita nord-vestică – 0,0 m (acoperirea calcanului parcelei vecine de la nr. 71);
- față de limita sud-vestică (str. Ion Budai Deleanu) – 4,80 m la parter (retragere existentă față de aliniament) și 6,60 m la etajul retras;
- față de limita sud-vestică – 3,05 m

4.6. Regimul de înălțime

Din necesitățile funcționale ale beneficiarului a rezultat regimul de înălțime final al construcției de D+P+R

Înălțimea maximă la aticul neretras este de 6,50 m, iar înălțimea maximă la aticul etajului retras este de 8,50. Toate înălțimile au fost măsurate de la cota terenului amenajat.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare a terenului (POT) și coeficientul de utilizare a terenului (CUT) pentru zona studiată, raportând suprafața ocupată la sol a clădirilor, respectiv suprafața desfășurată a clădirii la suprafața terenului aferent acestora.

La situația existentă reglementată prin PUG (pentru o parcelă comună):

POT max = 35,0%

CUT max = 0,9

Pentru situația propusă

A teren = 318 mp

Ac = 103 mp

Ad = 2709 mp

Astfel POT propus = 32,39%

CUT propus = 0,85

4.8. Plantații

Spațiile verzi vor fi dispuse pe toate suprafețele care nu necesită a fi mineralizate și vor ocupa minim de 35% din suprafața parcelei. Acestea sunt reprezentate de suprafețe înierbate în cea mai mare parte, iar în rest garduri vii, arbori și arbuști de înălțime medie.

4.9. Echiparea edilitară propusă

Se propune racordarea clădirii propuse la toate utilitățile urbane existente în zonă, și anume:

- alimentarea cu apă potabilă se va asigura prin racordul la rețeaua localității;
- apele uzate vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a localității;
- alimentarea cu energie electrică se va realiza printr-un branșament la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice;
- alimentarea cu gaze naturale se va realiza printr-un branșament la rețeaua publică de distribuție a gazelor naturale;
- alimentarea cu energie termică se va realiza prin intermediul unei centrale termice murale, cu cazan pe bază de combustibil gazos.

4.10. Bilanț teritorial

Zone funcționale	existent		propus	
	mp	%	mp	%
Construcții	108	33,96	103	32,39
Amenajări pietonale	18	5,66	41	12,89
Amenajări carosabile	79	24,84	25	7,86
Spații verzi	113	35,54	149	46,86
TOTAL	318	100,00	318	100,00
	existent	propus	maxim admis	
POT	33,96 %	32,39%	35,00%	
CUT	0,34	0,85	0,90	

5. MĂSURI PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI

Construcția propusă nu are efecte negative asupra mediului și nu sunt necesare măsuri speciale de protecție și refacere a mediului. Se apreciază ca măsurile de eliminare sau atenuare a impactului, împreună cu obligația antreprenorului de a respecta legislația privitoare la protecția mediului existentă la data semnării contractului, sunt suficiente pentru a evita sau remedia efectele negative ale lucrărilor de execuție, apărute pe durata șantierului.

Pentru asigurarea unei bune protecții a factorilor de mediu este necesar ca deșeurile generate să fie colectate frecvent și să se elimine într-un mod care să nu prezinte pericol pentru sănătatea populației și pentru mediul înconjurător.

Colectarea și depozitarea deșeurilor menajere se va face selectiv de către o societate de salubritate abilitată. Se vor prevedea europubele din PP adăpostite într-o nișă special gândită pentru acestea în cadrul incintei (în apropierea accesului pe parcelă).

Organizare de șantier se va realiza doar în interiorul parcelei și cu respectarea tuturor normelor de protecție mediului în vigoare, iar deșeurile rezultate vor fi colectate și transportate de o societate specializată.

6. CONCLUZII

Realizarea investiției nu necesită intervenții generatoare de perturbări ale vieții sociale și se încadrează în direcțiile de dezvoltare ale zonei, aceasta urmând a se realiza cu respectarea normelor în vigoare pentru amplasamentul propus.

La alegerea soluțiilor, proiectantul va avea în vedere prevederile stipulate în Certificatul de Urbanism, iar pe parcursul elaborării documentației, beneficiarul va obține toate avizele și acordurile emise de organele în drept potrivit legislației în vigoare.

După aprobarea PUD se va întocmi Proiectul tehnic, Caietele de sarcini, Documentația Tehnică pentru Autorizarea lucrărilor de Construcție, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 cu modificările și completările ulterioare.

Prezentă documentație are un caracter de reglementare specifică a parcelei studiate în relație cu parcelele învecinate și detaliază modul specific de construire, în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia. Acesta reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului. După aprobarea PUD, acesta se constituie în act de autoritate al administrației locale și capătă valoare juridică.

Având în vedere cele prevăzute în prezentul studiu propunem analiza documentației în vederea avizării acesteia.

Întocmit
arh. Laurențiu KOMAROMI-GHEORGHE