

FORMAT 4

DESIGN KABINET SRL-D

Birou de proiectare in Arhitectura si Urbanism

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA,
IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, STATIE DE EPURARE, RACORDURI SI
BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI OPERATIUNI NOTARIALE**

Mun. Cluj-Napoca, str. Antonin Ciolan, nr. f.n., jud.Cluj

Beneficiar: **TAMAS LETITIA**
Mun. Gherla, str. Gheorghe Doja, nr.6, Jud. Cluj

Proiectant: DESIGN KABINET SRL-D
Cluj-Napoca, str. Grigore Antipa, nr. 17A, ap. 5, jud. Cluj
tel. 0727 769 060

Număr proiect: **64** /2022

Faza proiect: P.U.D.

Echipa de proiectare

Coordonator R.U.R.

Arh. Alexandru Greceniuc



Verificat

Arh. Alexandru Greceniuc



Proiectat

Arh. Alexandru Greceniuc



Arh. Sergiu Tirziu



Arh. Stag. Bolojan Lucia

Arh. Stag. Andreea Greceniuc

Arh. Stag. Caraza Andrei



BORDEROU

proiect nr. 64/2022

A. PIESE SCRISE:

Cerere
 Foaie de capat
 Lista de semnături
 Borderou
 Copie C.I. beneficiar
 Certificat de urbanism nr. 3683 din 16.12.2021
 Extras CF actual
 Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție pentru scopul studiului și inventar de coordonate
 Studiu geotehnic

Aviz S.C. Electrica S.A.
 Aviz S.C. Compania de Apa Somes S.A.
 Aviz S.C. Del Gaz Grid S.A.
 Aviz Serviciul Siguranta Circulatiei
 Act de reglementare pentru protectia mediului
 Dovada achitarii taxei R.U.R pentru P.U.D

Memoriu tehnic justificativ

B. PIESE DESENATE

| | |
|--|--------------|
| - A.01 Plan de încadrare | sc. 1: 5 000 |
| - A.02 Plan de situație existentă | sc. 1: 500 |
| - A.03 Plan reglementari urbanistice | sc. 1: 500 |
| - A.04 Plan reglementari edilitare | sc. 1: 500 |
| - A.05 Plan proprietatea terenurilor | sc. 1: 500 |
| - A.06 Plan posibilitate de mobilare urbanistica | sc. 1: 500 |
| - A.07 Ilustrare arhitecturala | f. sc. |
| - A.08 Informarea populatiei | sc. 1: 500 |

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, STATIE DE EPURARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI OPERATIUNI NOTARIALE**

Amplasamentul obiectivului: Mun. Cluj-Napoca, str. Antonin Ciolan, nr. f.n., jud.Cluj

Proiectantul lucrării: **DESIGN KABINET SRL-D**
Cluj-Napoca, str. Grigore Antipa, nr. 17A, ap.5 jud. Cluj
tel. 0727 769 060

Beneficiarul lucrării: **TAMAS LETITIA**
Mun. Gherla, str. Gheorghe Doja, nr.6, Jud. Cluj

Simbol proiect: 64/2022

Faza de proiect: **P.U.D.**

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor, pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE, STATIE DE EPURARE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI, ORGANIZARE DE SANTIER SI OPERATIUNI NOTARIALE** – Cluj-Napoca, str. Antonin Ciolan, nr. f.n., jud.Cluj. Tema de proiectare propune elaborarea unui plan urbanistic de detaliu in vederea construirii unui imobil cu destiantia de locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+E. Elaborarea PUD se impune prin PUG deoarece parcela vizata nu respecta conditiile de construibilitate (adancimea sa fie mai mare decat frontul la strada).

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Surse documentare

Extras CF
 PUG al Mun. Cluj-Napoca
 CU nr. 3683 din 16.12.2021
 Ridicare topografică
 Studiu geotehnic

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform PUG al Mun. Cluj-Napoca amplasamentul se afla în:

UTR Lid: Zona locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă

și parțial în

UTR Aapp- Zona agrement pentru public/privat - Conform PUZ aprobat prin HCL 523/2008, parcela de teren care se afla în zona UTR Aapp se va dezmembra pentru a servi largirii profilului drumului str. Antonin Ciolan, astfel ca proiectul propus se raportează la reglementările aferente UTR Lid.

S parcelă: - 820 mp (din acte),

- **753 mp** (după dezmembrare 67 mp pentru regularizare profil drum)

UTR conform PUG: **Lid**

UTILIZĂRI ADMISE

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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile;

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip;
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

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

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z..

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 20%

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,4

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter + mansardă), (parter + etaj) sau (demisol + parter).

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+M, (S)+P+1, D+P (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 10 m.

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

3. SITUATIA EXISTENTA

Regim juridic

Terenul pentru care s-a întocmit documentația, situat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, este identificat prin **C.F. 332269** și NR. CAD. 332269 cu o suprafață de 820 mp. Categoria de folosinta a terenului este de faneata. Conform C.F. 332269, proprietarul terenului este **TAMAS LETITIA**, bun propriu.

Regim economic

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru nu exista nici o constructie.

Regimul tehnic

Conform P.U.G. al Mun. Cluj-Napoca, terenul se află preponderent, in proportie de 92%, în **UTR Lid – locuințe cu regim redus de înălțime, de mică densitate, pe teritorii fără infrastructură completă** si partial in UTR Aapp- Zona agreement pentru public/privat, dar conform PUZ aprobat prin HCL 523/2008, parcela de teren care se afla in zona UTR Aapp se va dezmembra pentru a servi largirii profilului drumului str. Antonin Ciolan, astfel ca proiectul propus se raporteaza la reglementarile aferente UTR Lid.

Coeficientii urbanistici maximi reglementati prin PUG pentru **UTR Lid** sunt:

POT maxim = 20%

CUT maxim = 0.4

Regim maxim de inaltime: P+E

Situația existentă :

S teren din acte = 820 mp

Sc existentă = 0 mp; POT existent = 0 %

Scd existentă = 0 mp; CUT existent = 0

3.1 Accesibilitate la caile de comunicatie

Accesul pietonal și auto în incintă se realizează direct din drumul public, str. Antonin Ciolan. Latimea actuala a drumului este de 3.50-5.0 m, drumul urmand a se largi la dimensiunea de **8 m** conform **PUZ aprobat prin HCL 532/2008**, cu doua benzi pe sens de cate 3.50 m fiecare si trotuar de 1 m pe o parte. Pentru largirea profilului stradal, beneficiarul proiectului de fata va dezmembra si rezerva o suprafata de **67 mp** din teren.

3.2 Suprafete de teren construite si vecinatati

La data întocmirii documentației pe terenul studiat cu suprafața de 820 mp este liber de construcții.

Vecinătăți:

Nord: proprietate privata – Locuinta unifamiliala, nr. cad 269703

Sud: teren liber de constructii, nr. cad 320261

Vest: str. Antonin Ciolan

Est: proprietate privata - teren liber de constructii, lipsa nr. cad.

3.3 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor

Amplasamentul studiat se situeaza in intravilanul mun. Cluj-Napoca, in partea sud-vestica a localitatii.

Din punct de vedere functional zona este destinata in principal locuirii.

3.4 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul apartine Formatiunii de Feleac.

Din punct de vedere al climei, mun. Cluj-Napoca se incadreaza in clima de tip continental moderat, specifica regiunilor de deal. Adancimea de inghet este de 0.90m, conform STAS 6054/77.

3.5 Accidente de teren

Terenul are o geometrie poligonala regulata, este in panta cu o declivitate de aproximativ 3.20 m de la nord la sud pe o lungime de aprox. 42.50 m. Nu există accidente ale terenului natural.

3.6 Parametrii seismici caracteristici zonei

Zonă seismică grad F caracterizată printr-o valoare a perioadei de colț de $T_c=0,7$ secunde.

3.7 Analiza fondului construit existent

Zona are un caracter rezidențial cu densitate mica (predominant locuinte unifamiliale) si un parcelar neomogen si uneori neregulat, cu caracter rural sau ca rezultat al unor dezvoltari recente nesistematice si de regim de construire izolat, cu cladiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

3.8 Echipare edilitara existenta

Zona de la strada Antonin Ciolan este partial echipata edilitar, in zona existand retea de apa, retea de energie electrica. Deoarece in zona nu exista retea de canalizare, se propune pe parcela o microstatie de epurare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor cladirii propuse vor fi efectuate analize/studii ulterioare. In cazul in care va rezulta

necesitatea suplimentării sau redimensionării rețelelor, se vor întocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări.

4. REGLEMENTARI

4.01 Obiective noi solicitate prin tema de proiectare

Prin prezentul studiu se dorește reglementarea amplasamentului în vederea construirii unei locuințe unifamiliale.

Funcțiunea dorită – locuința unifamilială – nu va avea un impact negativ asupra calității și caracteristicilor zonei, integrându-se acesteia și contribuind prin amenajările propuse la asigurarea unei zone rezidențiale de calitate.

Elaborarea PUD-ului este necesară datorită faptului că parcela nu respectă condițiile de constructibilitate (adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă), având ca scop final construirea unei locuințe unifamiliale, având regimul de înălțime P+1E.

Pentru imobilul propus se propune o retragere din aliniament la 5 m față de aliniament, retragere de 7m față de limita de proprietate posterioară și H/2, dar minim 4.50 m față de limitele laterale de proprietate.

4.02 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunea propusă prin prezentul proiect este de locuire individuală.

S-a optat pentru o ocupare a terenului în cel mai eficient mod, ca și poziționare și orientare, accesibilitate, precum și ca și indicatori urbanistici.

Construcția se va executa unitar, cu respectarea prevederilor RLU Lid.

Amplasarea clădirii pe parcela respectă distanțele minime reglementate prin PUG:

- Amplasare față de aliniamentul drumului existent – în aliniament față de profilul stradal prevăzut prin PUZ aprobat prin HCL 532/2008. Pentru regularizarea profilului stradal s-a rezervat o suprafață de aproximativ 67 mp din suprafața parcelei inițiale.

- Pentru limitele laterale se va respecta retragerea din PUG, respectiv H/2 minim 4.5 m.

- Amplasarea față de limita posterioară 7 m propusă prin PUD.

Regimul de înălțime propus este de P+1E.

Înălțimea totală nu va depăși 8 m de la cota terenului amenajat.

Deseurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei și vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.03 Capacitate, suprafața desfășurată

Nota: Suprafețele propuse sunt calculate raportate la suprafața terenului după dezmembrarea terenului de 67 mp destinat lărgirii drumului (820 mp – 67 mp = 753 mp)

Sc maxima conf. PUG = 150.6 mp

Sc propusă (amprenta la sol) = **133.81 mp**

Sc propusă (proiecția la sol) = **138.58 mp**

Scd maxima conf. PUG = 301.2 mp

Scd propusă = 185.08 mp

POT maxim conf. PUG= 20 %

POT propus = 18.40 %

CUT maxim conf. PUG = 0.40

CUT propus = 0.25

Regim de înălțime propus: **P+1E**

Prin mobilarea propusa se preconizeaza realizarea unei locuinte unifamiliale cu o suprafata utila de aproximativ 144.6 mp si un numar de 2 locuri de parcare.

4.04 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Distanța față de construcțiile existente pe parcelă: nu este cazul.

Determinarea soluției de organizare arhitectural urbanistice

Criteriile principale de amplasare sunt:

- adaptarea la condițiile urbanistice a clădirilor propuse, cu respectarea suprafeței aferente largirii profilului stradal prevăzut în PUZ aprobat cu HCL 532/2008;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativele privind nr. de locuri de parcare: 2 locuri.

4.05 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuire unifamilială și amenajări exterioare.

4.06 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul.

4.07 Modul de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pietonal și auto în incintă se realizează direct din drumul public str. Antonin Ciolan. Latimea actuala a strazii este de 3.50-5.00 m, iar latimea propusa conform PUZ aprobat prin HCL 523/2008 aprobat este de 8 m cu 2 benzi de circulație auto, una pe fiecare sens și trotuar partea estică a drumului. Pentru largirea drumului, se vor ceda 67 mp din parcela aflata în discutie.

Conform Anexa nr.2 din PUG al Mun. Cluj-Napoca, pentru locuinte individuale este necesara asigurarea a 2 locuri de parcare pentru locuinte cu suprafata utila mai mare decat 100 mp. Astfel, va rezulta un necesar de 2 locuri de parcare care se propun a fi dispuse în la sol.

Platformele amenajate pentru accesele auto și pietonale, vor fi realizate din materiale de buna calitate, iar cele pentru parcajele auto necesare la sol vor fi realizate din pavaj ecologic constituind cel puțin 70% suprafata verde. Parcela aferenta construirii va dispune de un acces auto, cu latimea de maxim 3 m.

Se vor amenaja trotuare de garda acolo unde este cazul, sub forma de dale.

4.08 Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural existent

Spatiile neutilizate pentru constructii, terase, circulatii sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Spatiile verzi amenajate vor ocupa minimum 80% din suprafata terenului constructibil, si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Terenul prezinta usoare denivelari, dar nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiei la relief.

4.09 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10 Solutii pentru reabilitare ecologica si diminuarea poluarii

Centralele termice vor fi omologate conform legislatiei în vigoare.

Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

Activitatea propusa pentru amplasamentul studiat este de locuinta individuala si, prin urmare, nu se vor desfasura activitati productive sau poluante care sa afecteze grav mediul inconjurator sau ecosistemul.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarirea deseurilor rezultate prin depozitarea lor in locuri special amenajate, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

In vederea posibilitatii ulterioare de dezvoltare a profilului stradal la un gabarit de 8 m s-a rezervat o suprafata de teren cu suprafata de aproximativ 67 mp.

4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile neutilizate pentru constructii, terase, circulatii sau parcaje, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Spatiile verzi amenajate vor ocupa minimum 80% din suprafata terenului constructibil, si vor cuprinde exclusiv vegetatie (joasa, medie si inalta).

Platformele amenajate pentru parcajele auto necesare la sol vor fi realizate din pavaj ecologic constituind cel puțin 70% suprafata verde.

Se va gandi o amenajare peisagera si functionala a imobilului, fara impact major asupra fondului verde existent si cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute. In zona nu exista valori de patrimoniu care sa solicite protectie, functiunea propusa nesolicitand la randul ei o zona de protectie.

Se vor pastra arborii maturi existenti daca acestia sunt sanatosi si daca acestia nu afecteaza sau pun in pericol realizarea constructiilor.

Nefiind vorba de un spatiu verde amenajat sau sistematizat corespunzator, ci mai mult o vegetatie crescuta haotic nu se pune problema conservarii unor sisteme de alei, mobilier sau alte amenajari. Zona verde propusa, curatata, plantata si cu copaci toaletati va ridica nivelul calitativ al zonei. Spatiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetatie de inaltime mica medie si inalta.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

Conform plansa *Reglementari urbanistice*.

4.14 Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terenul are o geometrie poligonala regulata, este in panta, fara diferente mari de nivel si nici nu impune solutii deosebite in ceea ce priveste adaptarea constructiei la relief.

Pentru evacuarea apelor pluviale în PROIECTUL DE EXECUȚIE INSTALAȚII vor fi prevăzute soluții de canalizare a apelor pluviale și menajere.

4.15 Regimul de construire, coeficientul de utilizare a terenului

Nota: Suprafetele propuse sunt calculate raportate la suprafata terenului dupa dezmembrarea terenului de 67 mp destinat largirii drumului (820 mp – 67 mp = 753 mp)

Sc maxima conf. PUG = 150.6 mp

Sc propusă (amprenta la sol)= **133.81 mp**

Sc propusă (proiectia la sol)= **138.58 mp**

Scd maxima conf. PUG = 301.2 mp

Scd propusă = **185.08 mp**

POT maxim conf. PUG= 20 %

POT propus = **18.40 %**

CUT maxim conf. PUG = 0.40

CUT propus = **0.25**

Regim de înălțime propus: **P+1E**

Bilant teritorial

| | mp | % |
|--|---------------|--------------|
| Suprafata totala teren (din acte) | 753 | 100 |
| Suprafata construita propusa prin mobilare – amprenta la sol | 133.81 | 17.77 |

| | | |
|--|---------------|--------------|
| Suprafata amenajari (circulatii pietonale/ auto/parcari) | 15.60 | 2.07 |
| Suprafata platform gospodareasca | 1.19 | 0.16 |
| Suprafata spatiu verde | 602.40 | 80.00 |

4.15 Asigurarea utilitatilor

Alimentarea cu apa

Alimentarea cu apa se va realiza in baza avizului de la compania locala de apa, din retea existenta.

Pentru alimentarea cu apa a investitiei se va realiza un bransament la conducta stradala existenta la strada Antonin Ciolan.

Apa calda menajera se va prepara in regim instantaneu cu ajutorul centralei murale cu tiraj fortat.

Canalizare

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilului beneficiarului s-a prevazut o microstatie de epurare.

Se va asigura preluarea gravitationala a apelor uzate menajere aferente imobilului propus si deversarea lor in microstatia de epurare.

Alimentare cu energie electrica

Obiectivul nu este amplasat peste/sub instalațiile electrice din zonă și se încadrează în limitele normate de distanță față de acestea. În zonă există rețea electrică de distribuție de joasa tensiune-trifazată.

Alimentare cu caldura

In zona amplasamentului studiat exista retele de distributie a incalzirii. Asigurarea energiei termice, pentru incalzirea obiectivului se va face prin intermediul centralelor termice proprii pe lemne sau energie electrica.

Alimentarea cu e naturale

In zona amplasamentului studiat nu exista retea de gaze naturale

Gospodarie comunală

Se va evita depozitarea deseurilor pe caile de comunicatii, trotuare, carosabil, zone verzi, in incinta ghenelor de gunoi si in containere pentru deseuri menajere. Deseurile se vor depozita in saci sau in containere inchiriate, conform ofertei prestatorului.

Se va asigura paratragnet conform normativelor în vigoare.

5. CONCLUZII

Conform PUG al Mun. Cluj-Napoca terenul se gaseste incadrat in **UTR Lid: Locuinte cu regim redus de inaltime, de mica densitate, pe teritorii fara infrastructura completa.**

Obiectivul propus prin prezenta documentatie va respecta intocmai indicii urbanistici propusi prin PUG si demonstreaza posibilitatea de mobilare prin prezentul PUD.

Avand in vedere tendintele de dezvoltare ale zonei, in scopul imbunatatirii acestora este necesara planificarea zonei studiate astfel incat functiunea propusa sa aduca valoare si calitate suplimentara contextului viitor.

Informarea si consultarea publicului se va face conform **METODOLOGIEI din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism**, respectand **LEGEA nr. 350 din 6 iulie 2001** cu modificările și completările ulterioare.

Informarea și consultarea publicului în etapa aprobării fiecărei categorii de plan în parte se face conform **Legii nr. 52/2003** privind transparența decizională în administrația publică, cu completările ulterioare, și conform **Legii nr. 544/2001** privind liberul acces la informațiile de interes public, cu modificările și completările ulterioare.

Aprecieri ale elaboratorului PUD, asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii.

Din punctul de vedere al elaboratorului PUD consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice pentru aceasta parcela, derogarea minora privind adancimea mai mare decat frontul la strada si retragerea posterioara, impuse prin PUG privind conditiile minime de construibilitate, facand construibila parcela studiată.

Întocmit,

arh. Sergiu Tîrziu

Coordonator RUR,

arh. Alexandru Greceniuc

