

# **FORMAT 4**

**DESIGN KABINET SRL-D**

Birou de proiectare in Arhitectura si Urbanism

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU; ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE MODERNIZARE, EXTINDERE, ETAJARE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE IN LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, MODERNIZARE, IMPREJMUIRE, ACCES AUTO SI PIETONAL, ORGANIZARE DE SANTIER**

Loc. Cluj-Napoca, str. Take Ionescu, nr. 22, jud.Cluj

Beneficiar:

**POP IOANA**

Mun. Zalau, Str. Ion Barbu, nr. 16, Jud. Salaj

Proiectant:

**DESIGN KABINET SRL-D**

Cluj-Napoca, Str. Grigore Antipa, nr. 17A, ap. 5, jud. Cluj  
tel. 0727 769 060

Număr proiect:

**73 /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. Bogdan Scorus**

**Arh. Stag. Andreea Greceniuc**

**Arh. Stag. Caraza Andrei**

**BORDEROU**

**proiect nr. 73/2022**

A. PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt
- Borderou piese scrise și piese desenate
- 01. Cerere
- 02. Extras C.F.
- 03. Copie Pasaport beneficiar
- 04. CU nr. 2912 din 15.11.2022
- 05. Memoriu justificativ
- 06. Plan vizat OCPI
- 07. Studiu geotehnic
- 08. Act reglementare pentru protectia mediului
- 09. Anunt ziar
- 10. Aviz Serviciul Siguranta Circulatiei
- 11. Aviz sanatatea populatiei
- 12. Dovada achitarii taxei R.U.R pentru P.U.D

B. PIESE DESENATE

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - A.01 Plan de încadrare                         | sc. 1: 5 000/ 10 000 |
| - A.02 Plan de situație existentă                | sc. 1: 200           |
| - A.03 Plan reglementari urbanistice             | sc. 1: 200           |
| - A.04 Plan reglementari edilitare               | sc. 1: 200           |
| - A.05 Plan proprietate asupra terenurilor       | sc. 1: 200           |
| - A.06 Plan posibilitate de mobilare urbanistica | sc. 1: 200           |
| - A.07 Desfasurata stradala str. Take Ionescu    | sc. 1: 200           |
| - A.08 Desfasurata stradala str. Septimiu Albini | sc. 1: 200           |
| - A.09 Informarea populatiei                     | sc. 1: 200           |
| - A.10 Ilustrare arhitecturala                   | f. sc.               |

**MEMORIU JUSTIFICATIV****1. INTRODUCERE****1.1 Date de recunoastere a documentatiei**

<b>Denumirea proiectului:</b>	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU; ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE MODERNIZARE, EXTINDERE, ETAJARE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE IN LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, MODERNIZARE, IMPREJMUIRE, ACCES AUTO SI PIETONAL, ORGANIZARE DE SANTIER</b>
<b>Amplasamentul obiectivului:</b>	Mun. Cluj-Napoca, str. Take Ionescu, nr. 22, jud.Cluj
<b>Proiectantul lucrării:</b>	<b>DESIGN KABINET SRL-D</b> Cluj-Napoca, str. Grigore Antipa nr 17A, ap. 5, jud. Cluj tel. 0727 769 060
<b>Beneficiarul lucrării:</b>	<b>POP IOANA</b> Mun. Zalau, Str. Ion Barbu, nr. 16, Jud. Cluj
<b>Simbol proiect:</b>	<b>73/2022</b>
<b>Faza de proiect:</b>	<b>P.U.D.</b>

**1.2 Obiectul lucrării**

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarilor, pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU; ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE MODERNIZARE, EXTINDERE, ETAJARE SI RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE IN LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, MODERNIZARE, IMPREJMUIRE, ACCES AUTO SI PIETONAL, ORGANIZARE DE SANTIER** – Str. Take Ionescu (fosta 11 iulie), nr. 22, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj. Tema de proiectare presupune elaborare PUD – deoarece parcela nu respecta cumulativ conditiile art. 4 conf PUG al Mun. Cluj-Napoca, UTR Lip (suprafete, forme, dimensiuni) prin care se reglementeaza si propune modernizarea, extinderea, etajarea, re compartimentarea interioara in locuinta unifamiliala, cu regim de inaltime P+E+M, cu o structura urbana coerenta, rezultata in urma aplicarii prevederilor reglementate prin PUG si de analiza a fondului construit existent in zona.

## 2. INCADRAREA IN ZONA

### 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

#### Surse documentare

Extras CF  
Legea 350/2001 actualizata  
PUG al Mun. Cluj-Napoca  
CU nr. 2912 din 15.11.2022  
Ridicare topografica  
Studiu geotehnic

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform PUG al Mun. Cluj-Napoca amplasamentul se afla in: **UTR Lip: Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.**

**S parcelă: 291 mp**

UTR conform PUG: **Lip**

#### UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa doua locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

#### 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) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (c) 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

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.

#### 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.

*Locuinte, alte utilizari admise:*

**P.O.T. maxim = 35%**

*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

*Locuinte, alte utilizari admise:*

**C.U.T. maxim = 0.9**

*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 trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragera ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

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

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 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. 297562** și Nr. cad. 297562 cu o suprafață de 291 mp. Conform C.F., proprietarul terenului este **POP IOANA**, întabulare drept de proprietate.

### **Regim economic**

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista o constructie, o locuinta unifamiliala cu regimul de inaltime P+ Pod , cu o suprafata construita de 91.

### **Regimul tehnic**

Conform P.U.G. al Mun. Cluj-Napoca, terenul se află în *UTR Lip- Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic*.

Coeficientii urbanistici maximi reglementati prin PUG pentru locuinte sunt:

**POT maxim = 35%**

**CUT maxim = 0.90**

**Regim maxim de inaltime: (S/D)+P+E+M/R**

**S teren = 291 mp**

Sc existentă = 91 mp;

**POT existent = 31.27 %**

Scd existentă = 91 mp;

**CUT existent =0.31**

### **3.1 Accesibilitate la caile de comunicatie**

Accesul pietonal și auto în incintă se realizează direct din drumul public, str. Take Ionescu – cu sens unic și acces pietonal din Str. Septimiu Albini – cu sens dublu. Latimea strazii Take Ionescu este de 10.24 m cu carosabil de 5.55 m cu o banda cu sens unic, o

pista de biciclisti, o banda de parcuri laterale si trotuare de aproximativ 1.34-1.85 m pe ambele parti. Latimea strazii Septimiu Albinii este de 13.93 m cu carosabil de 9.08 m cu doua benzi cu sens dublu, o banda de parcuri laterale si trotuare de aproximativ 2.27-2.57 m pe ambele parti.

### **3.2 Suprafete de teren construite si vecinatati**

La data întocmirii documentației pe terenul studiat cu suprafața de 291 mp există o clădire (locuinta unifamiliala) cu regim de înălțime P cu pod. Aceasta urmează a fi modernizata, extinsa, etajata si recompartimentata la interior, cu regim de inaltime P+E+M în baza unei documentatii de construire, elaborata dupa adoptarea HCL de PUD.

Suprafața construită existentă: 91 mp

Suprafața desfășurată existentă: 91 mp

Suprafața circulatii auto/pietonale existente: 71.90 mp

Suprafața spatiu verde existent: 128.10 mp

POT existent : 31.27%

CUT existent: 0.31

Regimul de înălțime existent: P+pod

Vecinătăți:

- Nord-vest: Strada Take Ionescu, nr. cad. 339624
- Nord-est: Strada Septimi Albini, nr. cad. 345966
- Sud-est: proprietate privata - locuinta unifamiliala, lipsa nr. cad.
- Sud-vest: proprietate privata – Locuinta unifamiliala, nr. cad. 276678.

### **3.3 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic, destinatia cladirilor**

Amplasamentul studiat se situeaza in intravilanul mun. Cluj-Napoca, in partea pericentral-estica a localitatii, in cartierul Gheorgheni, o zona cu o dezvoltare stabila in ultimii ani, in proces de modernizare, in care se constata o nevoie si o dorinta tot mai mare de a construi spatii de locuit de calitate, avand avantajul unei pozitionari bune in relatie cu reseaua de infrastructura.

Aspectul arhitectural al constructiilor vechi este unul degradat si neingrijit sau cu reparatii neomogene si neunitare.

Din punct de vedere functional zona este destinata in principal locuirii, fiind un mixaj eterogen intre imobile destinate locuirii individuale si semicolective cu volumetrii diferite.

### **3.4 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Din punct de vedere geomorfologic, perimetrul apartine unitatii structurale Depresiunea Transilvaniei, mai exact zonei sudice a Podisului Somesan. Relieful are un caracter deluros, cu aspect de podis. 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 0.80-0.90m, conform STAS 6054/77.



### **3.5 Accidente de teren**

Terenul are o geometrie poligonala aproximativ dreptunghiulara, este relativ plat, fara diferente mari de nivel. 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 de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu clădiri de factură modestă, situate în lungul unor străzi care, odată cu dezvoltarea orașului și a traficului urban au devenit culoare importante de circulație, dar și de interes.

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfuncționalități și incompatibilități apărute:

(a) mixaj funcțional incoerent prin instalarea în clădirile / părți de clădiri inițial dedicate funcțiunii de locuire a unor activități de tip terțiar dintre care unele incompatibile cu aceasta din cauza poluării fonice, vizuale etc, desfășurate frecvent în condiții improvizate, precare, neadecvate;

(b) adaptarea, transformarea, extinderea nefirească a clădirilor existente, structural inadecvate altor funcțiuni;

(c) apariția unor construcții noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determină o diversitate negativă, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare.

### **3.8 Echipare edilitara existenta**

Zona de la intersectia strazilor Take Ionescu si Septimiu Albin este echipata edilitar, cu retele de canalizare, retea de apa, retea de energie electrica, retea de gaz si telecomunicatii. Imobilul este racordat la retelele edilitare prezente in zona, dar 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 suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrari.

## **4. REGLEMENTARI**

### **4.01 Obiective noi solicitate prin tema de proiectare**

Prin prezentul studiu se dorește reglementarea amplasamentului în vederea modernizării, extinderii, etajării, recompartimentării interioare a imobilului de locuință unifamilială la regim de înălțime propus P+E+M.

Funcțiunea dorită – locuință 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 necesara datorita faptului ca parcela are o suprafata mai mica decat cea minim reglementata prin PUG, avand ca scop final modernizarea, extinderea, etajarea, recompartimentarea interioara a locuintei unifamiliale la un regim de inaltime propus P+E+M.

#### **4.02 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Funcțiunea propusa prin prezentul proiect o pastreaza pe cea existenta – locuinta unifamiliala.

S-a optat pentru o ocupare a terenului in cel mai eficient mod, ca si pozitionare si orientare, accesibilitate, precum si ca si indicatori urbanistici, pastrand in mare parte amprenta imobilului existent.

Constructia se va executa unitar, cu respectarea prevederilor RLU Lip.

Amplasarea cladirii pe parcela, extinderea si etajarea respecta distantele minime reglementate prin PUG:

- Amplasare fata de aliniamentele drumurilor existente – in retragere cu cel putin 3 m fata de aliniamente.

- Pentru limitele laterale se va respecta retragerea de minim 3 m, cu exceptia partii de cladire existente care se pastreaza in pozitia existenta.

Regimul de inaltime propus este de P+E+M.

Inaltimea la cornisa nu va depasi 8 m de la cota terenului amenajat, iar inaltimea totala maxima nu va depasi 12 m.

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei si vor fi evacuate periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### **4.03 Capacitate, suprafata desfasurata**

**Sc maxima** conf. PUG = 101.85 mp

**Sc propusă = 101.85 mp**

**Scd maxima** conf. PUG = 261.90 mp

**Scd propusă = 243.03 mp**

**POT maxim** conf. PUG= 35.00 %

**POT propus = 35.00 %**

**CUT maxim** conf. PUG = 0.90

**CUT propus = 0.84**

Regim de înălțime propus: **P+E+M**

Prin mobilarea propusa se preconizeaza realizarea unei locuinte unifamiliale cu suprafata utila de mai mare de 100 mp, respectiv un numar total 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 clădirii propuse;
- integrarea construcției propuse în cadrul urban în curs de modernizare;
- materialele folosite vor avea un grad ridicat de calitate;
- asigurarea numărului suficient de locuri de parcare pentru a satisface normativul 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 și amenajări exterioare.

#### **4.06 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Construcția existentă se va păstra în mare parte și se vor demola doar parțial zidurile în care se propune extinderea și cele interioare de compartimentare prin documentația de modernizare, extindere și etajare ce se va elabora după adoptarea HCL de avizare a prezentului PUD.

#### **4.07 Modul de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale**

Accesul pietonal și auto se va realiza din str. Take Ionescu, care conține o bandă cu sens unic, cu carosabil de 5.55m lățime, o pistă de bicicliști, o bandă de parcuri laterale și trotuare de aproximativ 1.34-1.85 m pe ambele părți. De asemenea se păstrează și accesul pietonal din str. Septimiu Albini.

Conform Anexa nr.2 din PUG al Mun. Cluj-Napoca, pentru funcțiunea de locuire e necesară asigurarea unui număr de 1 loc de parcare/ apartament cu suprafața utilă mai mică de 100 mp și 2 locuri/ apartament cu suprafața utilă mai mare decât 100 mp. Prin proiectul de față se propune modernizarea, extinderea și recompartimentarea locuinței unifamiliale cu suprafața utilă mai mare de 100 mp și, prin urmare, rezultă 2 locuri de parcare, dispuse la sol în interiorul parcelei.

Se propune realizarea accesului auto, separat și fără a perturba cel pietonal, pentru accesul la parcajul din interiorul incintei. Platformele amenajate pentru accesul auto și pietonale, vor fi realizate din materiale de bună calitate. Parcela dispune de un acces auto, cu lățimea de maxim 3 m.

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

#### **4.08 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural existent**

Spatiile neutilizate pentru construcții, terase, circulații sau parcaje, vor fi întreținute ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru un ambianță plăcută și în intenția de a păstra calitățile mediului. Spațiile verzi amenajate vor ocupa minimum 40% din suprafața terenului, și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Terenul nu prezintă denivelări mari și nici nu impune soluții deosebite în ceea ce privește adaptarea construcției la relieful.

#### **4.09 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta**

Nu este cazul.

#### **4.10 Soluții pentru reabilitare ecologică și diminuarea poluării**

Centralele termice vor fi omologate conform legislației 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 propusă pentru amplasamentul studiat este de locuințe colective și, prin urmare, nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze grav mediul înconjurător sau ecosistemul.

Se vor lua măsurile necesare pentru preluarea și scurgerea apelor pluviale, precum și pentru gospodărirea deșeurilor rezultate prin depozitarea lor în locuri special amenajate, urmând ca periodic să fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestări servicii.

#### **4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul.

#### **4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Spațiile neutilizate pentru construcții, terase, circulații sau parcaje, vor fi întreținute ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru un ambianță plăcută și în intenția de a păstra calitățile mediului. Spațiile verzi amenajate vor ocupa minimum 40% din suprafața terenului (incluzând împrejmuirea și 30% din platforma auto, și vor cuprinde vegetație (joasă, medie și înaltă).

Platformele amenajate pentru parcajele auto necesare la sol vor fi realizate din pavaj ecologic constituind cel puțin 30% suprafața verde.

Se va gândi o amenajare peisajeră și funcțională a imobilului, fără impact major asupra fondului verde existent și cu atenție deosebită pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate și întreținute. În zonă nu există valori de patrimoniu care să solicite protecție, funcțiunea propusă nesolicitând la rândul ei o zonă de protecție.

Se vor păstra arborii maturi existenți dacă aceștia sunt sănătoși și dacă aceștia nu afectează sau pun în pericol realizarea construcțiilor.

Zona verde propusă, curățată, plantată și cu copaci toaletati va ridica nivelul calitativ al zonei. Spațiile verzi propuse vor fi plantate cu vegetație de înălțime mică medie și înaltă.

#### **4.13 Profiluri transversale caracteristice**

Conform PUG pe planșa de *Reglementări urbanistice*.

#### **4.14 Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Terenul are o geometrie poligonală aproximativ dreptunghiulară, este relativ plat, fără diferențe mari de nivel și nici nu impune soluții deosebite în ceea ce privește adaptarea construcției la relieful.

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**

**S teren = 291 mp**

Sc existentă = 91 mp;

Scd existentă = 91 mp;

**POT existent = 31.27 %**

**CUT existent = 0.31**

**Sc maxima** conf. PUG = 101.85 mp

**Sc propusă = 101.85 mp**

**Scd maxima** conf. PUG = 261.90 mp

**Scd propusă = 243.03 mp**

**POT maxim** conf. PUG= 35 %

**POT propus = 35%**

**CUT maxim** conf. PUG = 0.90

**CUT propus = 0.84**

Regim de înălțime propus: **P+E+M**

Înălțime propusă cornișă: **8 m**

Înălțime propusă coama: **12 m**

#### **Bilant teritorial**

	mp	%
Suprafața totala teren	<b>291.00</b>	<b>100</b>
Suprafata construita propusa (proiectia la sol)	<b>101.85</b>	<b>35.00</b>
Suprafata circulatii pietonale	<b>27.70</b>	<b>9.52</b>
Suprafata circulatii auto	<b>42.55</b>	<b>14.62</b>
Suprafata platforma gospodareasca	<b>2.50</b>	<b>0.86</b>
Suprafata spatiu verde	<b>116.40</b>	<b>40.00</b>

#### **4.15 Asigurarea utilitatilor**

##### **Alimentarea cu apa**

Imobilul existent este bransat si racordat la sistemul de alimentare cu apa din rețeaua existentă.

Apa caldă menajeră se va prepara în regim instantaneu cu ajutorul centralelor murale cu tiraj forțat.

### **Canalizare**

Pentru evacuarea apelor uzate menajere aferente imobilului există racord și bransarea la conducta publică de canalizare menajeră din Str. Septimiu Albini, prin intermediul caminelor de vizitare.

Se va asigura preluarea gravitațională a apelor uzate menajere aferente imobilului propus și deversarea lor în canalizare.

### **Alimentare cu energie electrică**

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 joasă tensiune-trifazată, iar imobilul existent este racordat și bransat la rețeaua existentă.

### **Alimentare cu căldură**

În zona amplasamentului studiat nu există rețele de distribuție a încălzirii. Asigurarea energiei termice, pentru încălzirea obiectivului se va face prin intermediul centralelor termice proprii pe gaz sau energie electrică.

### **Alimentarea cu gaze naturale**

Amplasamentul studiat este racordat la rețeaua de gaz a localității care va deservi în continuare obiectivul.

### **Gospodărie comună**

Se va evita depozitarea deșeurilor pe căile de comunicații, trotuare, carosabil, zone verzi, în incinta ghenelor de gunoierie și în containere pentru deșuri menajere. Deșeurile se vor depozita în saci sau în containere închiriate, conform ofertei prestatorului.

Se va asigura paratrâznet conform normativelor în vigoare.

## **5. CONCLUZII**

Conform PUG al Mun. Cluj-Napoca terenul se găsește încadrat în **UTR Lip: Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic**.

Obiectivul propus prin prezenta documentație va respecta întocmai reglementările propuse prin PUG și demonstrează posibilitatea de mobilare prin prezentul PUD.

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, în scopul îmbunătățirii acestora este necesară planificarea zonei studiate astfel încât funcțiunea propusă să aducă valoare și calitate suplimentară contextului viitor.

Asadar, realizarea imobilului rezidențial - propus prin acest proiect va avea un efect pozitiv la nivel urbanistic, dar și economico-social în zonă, deoarece prin realizarea investiției se va diversifica volumetria zonei și se va investi în construcția de noi locuințe.

Informarea și 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**, respectând **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 restricții.**

Din punctul de vedere al elaboratorului PUD consideram ca nu este necesara aprofundarea studiilor urbanistice pentru aceasta parcela, derogarea minora privind nerespectarea suprafetei minime impuse prin PUG privind conditiile minime de construibilitate, facand construibila parcela studiata.

Întocmit,

**arh. Sergiu Tîrziu**

Coordonator R.U.R,

**arh. Alexandru Greceniuc**