

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Obiectivul:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI POARTĂ DE ACCES, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE JACUZZI EXTERIOR, AMENAJARE TEREN SPORT PROPRIETATE PRIVATĂ, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ORIZONTALĂ TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER.

Adresa obiectivului:

STR. PROFESOR NICOLAE MĂRGINEANU, NR.F.N., MUN.CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ, NR.C.F. 279349, NR. CAD 279349.

Beneficiar:

**COVIDAN IMPEX S.R.L.**

str. Lalelelor, nr.11A, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj.

Inițiator:

**COVIDAN IMPEX S.R.L.**

str. Lalelelor, nr.11A, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj.

Proiectant general și de arhitectură:

**S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**

Str. Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 20, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.



FAZA: **P.U.D.**

PROIECT NR. **344/6/2022**- ARHITECTURA NOUĂ

EXEMPLAR NR.	1. BENEFICIAR	2. AVIZATOR



S.C. ARHITECTURA NOUA S.R.L.  
B I R O U D E A R H I T E C T U R A  
C.U.I. R 14871144 J12 / 1697 / 2002 www.arhitecturanoua.ro  
TEL./FAX. +40 0264 599011 E-MAIL arhitecturanoua@gmail.com



## Borderou:

### A. Piese Scrise:

1. Fișa proiectului
2. Borderou
3. Memoriu tehnic P.U.D.

## ANEXE, STUDII

### B. Piese desenate:

A01. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ	SC. 1: 5 000
A02. PLAN SITUAȚIE EXISTENTĂ	SC. 1: 250
A03. PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR	SC. 1: 250
A04. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	SC. 1: 250
A05. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICĂ	SC. 1: 250
A06. REGLEMENTĂRI EDILITARE	SC. 1: 250



## MEMORIU TEHNIC FAZA URBANIZARE P.U.D.

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN SCOPUL: CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI POARTĂ DE ACCES, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE JACUZZI EXTERIOR, AMENAJARE TEREN SPORT PROPRIETATE PRIVATĂ, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ORIZONTALĂ TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER.**

Amplasament: **STR. PROFESOR NICOLAE MĂRGINEANU .F.N., CLUJ-NAPOCA NR.C.F. 279349, NR. CAD 279349.**

Inițiator: **COVIDAN IMPEX S.R.L.**  
str. Lalelelor, nr.11A, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj.

Beneficiar: **COVIDAN IMPEX S.R.L.**  
str. Lalelelor, nr.11A, mun.Cluj-Napoca , jud. Cluj.

Proiectant general: **S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**  
str. Prof. Gheorghe Marinescu, nr. 20, mun.Cluj-Napoca, jud. Cluj  
Tel. / Fax. 0264/599 011

Data elaborării: **Octombrie 2022**

Nr. proiect: **344/6/2022 - S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.**

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

#### 1.2 Obiectul lucrării P.U.D.:

Prezenta documentație a fost întocmită la solicitarea investitorului pentru lucrarea de **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI POARTĂ DE ACCES, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE JACUZZI EXTERIOR, AMENAJARE TEREN SPORT PROPRIETATE PRIVATĂ, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ORIZONTALĂ TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER**, pentru amplasamentul din Cluj-Napoca, strada Prof.Nicolae Mărgineanu, nr.f.n., teren deținut în proprietate privată de către **COVIDAN IMPEX S.R.L.**, conform extras C.F. anexat.

Rolul documentației este de a detalia și aprofunda condițiile de amplasare a clădirii în cadrul parcelei, retragerile față de limitele laterale, dotarea edilitară, circulațiile carosabile și pietonale, accese, precum și regimul de înălțime.

Enunțarea prescripțiilor urbanistice pentru amplasamentul studiat aflat pe str. Profesor Nicolae Mărgineanu, nr. f.n., mun. Cluj - Napoca, jud. Cluj - se vor reglementa prin propuneri:

- modul de dispunere a construcției în interiorul parcelei;
- accesese în incintă pentru circulația carosabilă și pietonală;
- parcajele, platformele;
- amenajarea peisageră, vegetația;
- retragerea față de frontul stradal;
- retragerea față de limitele laterale;

- regimul de înălțime;
- dimensiunile, funcționalitatea, plastica volumetrică;

*Propunerile volumetrice și de amplasament au caracter orientativ în faza PLAN*

*URBANISTIC DE DETALIU, constituite prin sugerări de mobilare a parcelei studiate. Ele pot fi (re)considerate de către autorii proiectelor ce întocmesc documentațiile în etapa obținerii Autorizației de Construire.*

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ:

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

Terenul studiat se află situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, cu acces din str. Profesor Nicolae Mărgineanu, nr. f.n. Terenul se află în proprietatea COVIDAN IMPEX S.R.L., conform C.F.279349, cu suprafața de 1000mp. Identificarea proprietății se face printr-un *Plan de situație existent* și un *Plan de încadrare în zonă* anexate documentației.

Parcela aflată în proprietatea investitorului este delimitată după cum urmează:

- Strada Profesor Nicolae Mărgineanu la **est**;
- proprietăți private (Nr.Cad.303854) spre **vest**;
- proprietăți private (Nr.Cad.287163) spre **sud**;
- proprietăți private (Nr.Cad.345174) spre **nord**;

Conform P.U.G. Municipiului Cluj-Napoca, parcela studiată se încadrează în:  
**UTR Lid - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ.**

Pentru obiectivul menționat s-a emis **Certificatul De Urbanism nr. 2771 din 25.10.2022** eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, prin care se solicită întocmirea unei documentații de urbanism la faza PUD pentru stabilirea de reglementari noi cu privire la retragerile față de limitele laterale, fata de aliniament, modul de ocupare al terenului, regimul de înălțime al imobilului, etc.

### 2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.:

Pentru prezentul amplasament au fost elaborate studii topografice și geotehnice respectiv au fost obținute avizele de amplasament solicitate prin Certificatul de Urbanism.

### Surse documentare:

Cadru legal pentru întocmire P.U.D.: Legea nr.350/2001 cu modificările și completările ulterioare; Indicativ G M 009-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”.

Reglementări documentație de urbanism „ actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca” faza PUG, aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și HCL 118/01.04.2015 și HCL 737/18.07.2017 pentru modificare parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent PUG.

**Certificatul De Urbanism nr. 2771 din 25.10.2022** eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.  
Ridicare topografică

Studiu geotehnic

Extrase C.F.: C.F. Nr. 279349 proprietar COVIDAN IMPEX S.R.L.

Planul de amplasament de delimitare a imobilului, anexa la actele de proprietate a terenului.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ:

Perimetrul studiat se află situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara zonei de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, cu accesul din str. Profesor Nicolae Mărgineanu, nr. f.n. Identificarea proprietății se face printr-un *plan de situație existent* și un *plan de încadrare în zonă* anexate documentației.

### **Regimul juridic:**

Terenul destinat obiectivului se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Terenul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii sau în zona de protecție a acestora. Imobilul se află în proprietatea privată a COVIDAN IMPEX S.R.L., conform C.F. Cluj-Napoca Nr. 279349, Nr Topografic 279349. Inițiatorii acestui P.U.D. sunt beneficiarii proiectului și investiției, COVIDAN IMPEX S.R.L.

S-a realizat un studiu geotehnic și o expertiză geotehnică contravizată de expert A1.

### **Regimul economic:**

În prezent, conform C.F. Nr. 279349, terenul identificat cu Nr.Topo 279349 este liber de construcții, are o suprafață de 1000mp și are folosința actuală de teren(fâneață).

Destinația zonei: Imobilul este situat preponderent în **UTR=Lid, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ.**

Terenul se încadrează în zona de impozitare „D” conform H.C.L.1064/19.12.2018.

### **Regimul tehnic:**

Terenul este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, amplasamentul face parte din **UTR=Lid, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME, DE MICĂ DENSITATE, PE TERITORII FĂRĂ INFRASTRUCTURĂ COMPLETĂ.**

POT maxim = 20%

CUT maxim = 0,40mp ADC/mp teren.

### **Accesibilitate la căile de comunicație:**

Accesul auto și cel pietonal pe teren se realizează de pe latura estică a parcelei, din strada Profesor Nicolae Mărgineanu. Această stradă are un profil de 8,40m. Frontul parcelei la stradă este de 19,58 m.

### **Suprafața cuprinsă în studiu:**

Suprafața propusă pentru a fi studiată și reglementată prin P.U.D. Este de 1000.00mp și se află în proprietatea beneficiarului COVIDAN IMPEX S.R.L., având categoria de folosință „fâneață” conform extrasului de carte funciară nr. 279349.

### **Descrierea amplasamentului:**

Parcela are o formă geometrică regulată și beneficiază de o topografie în pantă, cu o diferență de nivel de 5.10m. Latura de est a parcelei este adiacentă străzii Profesor Nicolae Mărgineanu.

### **Limite și vecinătăți:**

Parcela aflată în proprietatea investitorului este delimitată după cum urmează:

- Strada Profesor Nicolae Mărgineanu la **est**;
- proprietăți private (Nr.Cad.303854) spre **vest**;
- proprietăți private (Nr.Cad.287163) spre **sud**;
- proprietăți private (Nr.Cad.345174) spre **nord**;

### **Suprafețe de teren construite:**

Suprafețe construcții existente=0mp

### **Suprafețe de teren libere:**

Suprafață teren liber de construcții =1000.00mp

### **Caracterul zonei-aspectul arhitectural urbanistic, analiza fondului construit existent, destinația clădirilor:**

Caracterul zonei: **UTR Lid** - Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau

ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

Parcelarul este în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă și adâncimi variabile, ocupate de regulă, de clădiri cu funcțiune rezidențială, retrase de la aliniament. Regimul de înălțime în zonă este predominant parter sau parter+etaj, cu sau fără demisol.

#### **Tipul de proprietate asupra terenurilor:**

Amplasamentul studiat este proprietate privată a COVIDAN IMPEX S.R.L., conform extrasului de carte funciară 279349 anexat. Drumul de acces spre amplasamentul studiat, Strada Profesor Nicolae Mărgineanu, se identifică prin C.F. Nr. 343451 și se află în proprietate publică.

#### **Condițiile studiului geotehnic:**

Terenul este stabil, inierbat și cu copaci, are o înclinare de până la 6 grade spre NW (panta <10%) și nu prezintă deformări de suprafață evidente. Pentru determinarea stratificației și a parametrilor geotehnici ai terenului natural, necesari proiectării, precum și a prezentei și naturii apei subterane, în vederea obținerii autorizației de construire, calculului terenului de fundare și dimensionării fundației, s-au executat 2 foraje geotehnice (FG1 și FG2) – cu o instalație de foraj percutor Atlas Copco Cobra TTe. S-a trasat un profil geolitic FG1-FG2 pentru obținerea unei imagini de ansamblu a stratificației versantului.

Pământurile interceptate sub solul vegetal și umplutura prafoasă nisipoasă s-au identificat conform standardului SR EN ISO 14688-2-2018 *Investigații și încercări geotehnice Identificarea și clasificarea pământurilor Partea 2: Principii pentru o clasificare ca argile prafoase nisipoase (sasiCl), umede, vartoase și respectiv nisipuri prafoase (siSa), foarte umede, cu indesare medie, puțin active sau cu activitate medie.*

Apa subterană nu a fost interceptată la data executării investigațiilor (august 2022). În perimetrul investigat nu s-a identificat prezența unor cursuri permanente de apă. Paraul Popii se află la cca. 1.2 km distanță nord de proprietate.

S-au încadrat la teren de fundare "mediu" toate stratele interceptate în foraje, în condițiile unei stratificații conforme cu versantul.

Pe baza acestor parametri perimetrul investigat se încadrează la categoria geotehnică 2 – risc geotehnic "moderat" (10 – 14 puncte).

Adâncimea minimă de fundare,  $D_{f\ min}$ , va fi de 1.10 m față de cota cea mai mică a terenului sistematizat în jurul imobilului (incastrare minimă 0.20 m sub adâncimea maximă de îngheț care în zona este de 0.90 m).

La nivelul terenului de fundare în intervalul de adâncimi 1-6 m față de cota terenului natural se observă o discontinuitate litologică care se reflectă și în comportamentul mecanic al terenului de fundare. De aceea se va opta pentru un sistem de fundare directă, tip radier general, în nivelul de argilă prafoasă nisipoasă și în cel de nisip prafos, pentru care se va lua în calcul ca valori de bază următoarele presiuni convenționale (calculate pentru fundații cu forma bazei patrata  $B=1.00$  m și  $D_f=2.00$  m, în conformitate cu normativul NP112-2014 *Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață și pe baza analizelor de laborator*): –  $c_{conV} = 200$  kPa.

#### **Analiza fondului construit existent:**

În prezent, pe parcelele vecine există construcții cu destinația locuire individuală, în regim de construire izolat și discontinuu, cu regim de înălțime variabil: parter sau parter+mansardă. Conform P.U.Z., regimul de înălțime din zonă permite două niveluri supraterane și 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). Structura urbanistică este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de un parcelar neomogen și uneori neregulat, rural sau ca rezultat al unor dezvoltări recente nesistematice, și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip rural sau urban modern, retrase din aliniament.

#### **Echiparea edilitară existentă:**

În prezent, amplasamentul studiat aparține unei zone dotate complet din punct de vedere al utilităților, cu excepția rețelei de gaz și dispune de echipare și branșare la rețele edilitare din zonă: apă-canal, energie electrică. Imobilul propus se vor branșa la rețelele edilitare existente.

#### 4. REGLEMENTARI URBANISTICE

##### Descrierea soluției:

Terenul aflat în proprietatea investitorului va fi obiectul investiției de **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN SCOPUL CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+E, ÎMPREJMUIRE TEREN ȘI POARTĂ DE ACCES, AMENAJĂRI EXTERIOARE, AMENAJARE JACUZZI EXTERIOR, AMENAJARE TEREN SPORT PROPRIETATE PRIVATĂ, SISTEMATIZARE VERTICALĂ ȘI ORIZONTALĂ TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER.**

Parcela studiată se află în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, impune noi reglementări pentru amplasarea imobilului propuse.

Prezenta documentație propune construirea unei locuințe unifamiliale în cadrul perimetrului studiat. Imobilul propus va avea regimul de înălțime **S+P+E**. Înălțimea la cornișă va fi de 8,00m, iar înălțimea maximă a imobilului propus va fi de 10,00m.

În faza PUD se estimează suprafața ocupată la sol a construcției propuse de aprox. 190,10 mp, respectiv suprafața desfășurată totală de aprox. 565,70mp.

**Modul de amplasare imobilului propus pe parcelă va urmări retragerea cu minim 3.00m de la limita proprietății nordice, respectiv 4,5m de la limita proprietății sudice.**

Imobilul propus se va realiza în formulă structurală fundații continue de beton, stâlpi și grinzi/ centuri de beton armat la parter și etaj, planșee de tip dala din beton armat, închideri cu pereți realizați din zidărie de cărămidă și sistem termoizolant, pereți de compartimentare din zidărie cărămidă, acoperiș tip terasa.

Suprafețele vitrate și raportul plin-gol rezultat sunt subordonate relației dintre spațiul interior și vecinătăți și urmăresc o integrare în contextul existent. Spațiile interioare sunt structurate și dimensionate în acord cu funcțiunile adăpostite.

Finisaje propuse:

- tencuieli drișcuite și zugrăveli decorative ruгоose pentru exterior culoare deschisă aplicate pe sistem termoizolant;
- socluri din piatră naturală șlefuită la suprafața expusă;
- tâmplării realizate din PVC (profil cu barieră termică cu geam termoizolant, sticlă clară);

##### Condiții de amplasare a construcției:

###### Regimul de aliniere:

Imobilul se va retrage de la aliniment cu min.8.00 m.

###### Amplasarea clădirii față de limitele laterale și limita posterioară:

Deoarece se intenționează apropierea construcției față de limita proprietății din dreapta, de limita nordică, clădirea se va retrage de la aceasta limită cu o distanță de minim 3.00 metri.

Clădirea se va retrage față de limita laterală sudică cu 4,50 metri conform P.U.G., iar față de limita posterioară estică se va retrage cu minim 12.00 metri.

##### Regim de înălțime:

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 8,00m și înălțimea maximă totală nu va depăși 10,00m, respectiv un regim de înălțime de **S+P+E**.

##### Indicatori P.O.T si C.U.T. pentru parcela studiată:

Indicatori maximali admisi:

POT maxim = 20%

CUT maxim = 0,40

##### Circulații și accese:

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Profesor Nicolae Mărgineanu. Se va realiza o platformă auto la nivelul solului, pentru două locuri de parcare.

### Mod de utilizare a terenului:

Terenul este utilizat în limitele prevăzute de Regulamentul General de Urbanism pentru categoria funcțională propusă.

### Mod de ocupare al terenului:

BILANȚ TERITORIAL	PROPUS	
	MP	%
SUPRAFAȚĂ TEREN STUDIAT	1000	100
CONSTRUCȚII	190,10	19,01
ALEI PIETONALE	154,00	15,40
ALEI CAROSABILE	91,20	9,12
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	460,26	46,02
SUPRAFATA TERASE	104,44	10,44
<b>TOTAL</b>	<b>1000</b>	<b>100</b>
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ SUPRATERANĂ	MP	CUT
	384,10	0,38
LOCURI DE PARCARE AUTO	2	

### Soluții pentru reabilitarea ecologică:

Tema de proiect nu pune probleme speciale de impact asupra mediului. Nu se vor desfășura activități productive sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul. Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor nu vor polua terenul.

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 45% din suprafața totală și vor cuprinde vegetație joasă, medie și înaltă.

### Împrejmuirile:

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al imobilului propus.

### Spații verzi:

În incintă nu au fost identificați arbori maturi, importanți. Din punct de vedere al amenajărilor exterioare, proiectul prevede utilizarea de arbori și arbuști ornamentali și plantare de gazon, respectiv un pom la fiecare 100mp de spațiu verde amenajat.

De asemenea pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar (accese, circulații pietonale, terase) iar toate spațiile neutilizate pentru construcție, circulații, puncte gospodărești sau parcaje, vor fi amenajate ca și spații verzi plantate cu vegetație de înălțime joasă, medie și înaltă, pentru un ambient plăcut și cu intenția de a păstra calitățile cadrului natural existent.

Suprafață spații verzi=460,26mp / 46,02%

### Mod de utilizare a terenului:

Terenul este utilizat în limitele prevăzute de Regulamentul General de Urbanism pentru categoria funcțională propusă.



### Echipare edilitară:

Zona și parcela studiată are echipare edilitară completă cu excepția rețelei de gaz, iar imobilele propuse se vor bransa la acestea.

#### Alimentare cu energie electrică:

Construcția se va racorda la rețeaua electrică existentă în zonă, prin branșament dimensionat în funcție de puterea instalată necesară și în limita acordurilor actuale permise de furnizorul local de energie electrică; documentația privind posibilitatea branșării la rețeaua electrică se va elabora la faza autorizație de construire.

#### Alimentarea cu apă și canalizarea:

Se vor asigura prin racord la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare existentă în zonă; documentația privind posibilitatea branșării la rețeaua de alimentare cu apă și canalizare se va elabora la faza autorizație de construire.

#### Alimentarea cu agent termic:

Încalzirea spațiilor locuinței unifamiliale se va asigura printr-un sistem alternativ de încălzire, pompă de caldură sau electric.

#### Depozitarea și evacuarea deșeurilor:

Deșeurile vor fi depozitate într-un spațiu special amenajat în interiorul parcelei, de unde vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

### 5 . CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:

În urma avizării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli - permisiuni și restricții, pe baza cărora se va elibera Autorizația de Construire pentru prezentul obiectiv către investitor.

Se consideră oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă avizării către Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

### PLANUL URBANISTIC DE DETALIU SE SOLICITA PENTRU:

- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ CU REGIM DE ÎNĂLȚIME S+P+E (REGULAMENT PUG-UTR LID);
- AMPLASARE IMOBIL LA 3 METRI FATA DE UNA DINTRE LIMITELE LATERALE ALE PROPRIETATII FATA DE 4,5 METRI CONFORM PUG-UTR LID;
- AMENAJĂRI EXTERIOARE;
- ÎMPREJMUIRE TEREN;
- REALIZARE POARTĂ DE ACCES.

S.C. ARHITECTURA NOUĂ S.R.L.

Întocmit,

arh. Rebeca SUCIU

Șef proiect,

dr. arh. Flavius MUNTEAN  
Membru O.A.R.-T.N.A. 2291  
Membru R.U.R



Cluj-Napoca, Noiembrie 2022