

Documentație pentru obținerea

AVIZULUI CTATU

pentru

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT
AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER SI
OPERATIUNI NOTARIALE**

str. Traian Mosoiu, nr. 66-68, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar **WINTON CARPEDI SRL**
Str. Napoca, nr. 10, ap. 3-4, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect **1453 / 2021**

Faza proiect **PUD**

Mai 2023

MEMORIU JUSTIFICATIV – faza PUD

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER SI OPERATIUNI NOTARIALE
Beneficiar	WINTON CARPEDI SRL str. Napoca, nr. 10, ap. 3-4, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Amplasament	str. Traian Mosoiu, nr. 66-68, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1453 / 2021
Faza de proiectare	PUD
Data elaborarii	Mai 2023

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, ORGANIZARE DE SANTIER SI OPERATIUNI NOTARIALE , în Cluj Napoca, str. Traian Mosoiu, nr. 66-68.

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede construirea unui imobil mixt de locuinte colective cu functiuni tertiare (comert / servicii) la parter avand regimul de inaltime S+P+2E+ER.

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

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Traian Mosoiu, în interiorul zonei de protecție a valorilor urbanistice și de arhitectură.

Adresa obiectivului:
str. Traian Mosoiu, nr. 66-68, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Surse de documentare

CU nr. 659 din 09.03.2022
Ridicarea topografică
PUG al Municipiului Cluj-Napoca
Extras CF

Concluzii din documentatiile elaborate:

Conform Regulamentului de Urbanism, terenul se afla în:

- **UTR –RrM2 - PARTIAL** Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zona mixtă cu regim de construire închis
POT maxim 60%
CUT maxim 1.8
- **UTR –Lip - PARTIAL** Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic
POT maxim 35 %
CUT maxim 0.9

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

3.2.1. Studiul geotehnic – concluzii:

Conform studiului geotehnic caracteristicile principale ale terenului sunt următoarele:

- categoria geotehnică: 2
- risc geotehnic: moderat 14
- apa subterană a fost interceptată în forajul executat la -1.90 m față de CTA.
- Adâncimea minimă de fundare $D_f \geq 1.50\text{m}$ de la CTN
- presiunea convențională pentru stratul de fundare este de 239 kPa;
- zona seismică: 6, în conformitate cu reglementările tehnice „Cod de proiectare seismică – Partea 1 – Prevederi de proiectare pentru clădiri” indicativ P100-1/2013, zona accelerației terenului pentru proiectare, pentru evenimente seismice având intervalul mediu de IMR = 100 ani, zona studiată are coeficientul $a_g = 0.10\text{ g}$ și valoarea perioadei de colț $T_c = 0.7\text{ sec}$;

2.2.2. Studiul de trafic

- S-a comandat un studiu de trafic care este în momentul de față în curs de elaborare
- Principalul obiectiv al studiului îl reprezintă analiza caracteristicilor circulației active și pasive din zona de influență și estimarea efectului construirii imobilului propus asupra circulației locale prin traficul atras/generat de noua dezvoltare urbană care cuprinde un

imobil mixt cu 21 locuri de parcare pentru locuinte si 3 locuri de parcare pentru functiuni comerciale.

- Concluziile studiului de trafic se vor materializa la finalizarea elaborarii acestuia.

2.2.3. Avize retele – concluzii :

Pentru racordarea imobilului propus prin prezenta documentatie s-au cerut puncte de vedere de la companiile detinatoare ale retelelor existente in zona amplasamentului studiat. Astfel reiese ca este agreata racordarea imobilul propus de locuinte colective si spatiu comercial la parter la retelele existente conform :

- Aviz tehnic nr. 5/29.03.2022 de la ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS SA
- Aviz de amplasament nr. 3050/1200/2022 de la Compania de Apa Somes SA
- Aviz de amplasament nr 213628325/28.03.2022 de la DELGAZ GRID SA
- Aviz de amplasament nr. 6010220321917 / 24.03.2022 de la Distributie Energie Electrica Romania – Sucursala Cluj-Napoca
- Aviz de Salubritate nr. 6980/21.03.2022 de la CS BRANTNER VERES SA

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul juridic, tipul de proprietate asupra terenurilor

Terenul studiat, cu o suprafata de **1441 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in interiorul zonei de protectie si se afla in proprietatea **WINTON CARPEDI S.R.L.** conform extrasului CF.

Extras CF nr. **337779**:

TEREN, S = 1441 mp	nr. cad 337779
CONSTRUCTIE C1, Sc = 120 mp	nr. cad 337779-C1
CONSTRUCTIE C2, Sc = 127 mp	nr. cad 337779-C2

3.2. Regimul tehnic si analiza fondului construit existent

In momentul de fata pe terenul studiat se afla 2 constructii de locuinte cu regimul de inaltime parter dupa cum urmeaza:

- **Constructia C1**, regim de inaltime P, suprafata construita la sol 120 mp, casa din caramida si piatra, pe fundatie din beton si piatra, acoperita cu tigla, compusa din: 3 camere, 1 bucatarie, 1 baie, 1 hol, 1 antreu, pivnita, 1 camera de alimente si urcare pod.
- **Constructia C2**, regim de inaltime P, suprafata construita la sol 127 mp, casa din piatra cu 3 camere, 1 bucatarie, dependinte

Spre stradă, imobilele se pot încadra ca având o stare medie spre bună. Din curte în schimb, imobilele au o stare precară, cu aspect de părăsit. Constructiile existente pe amplasament sunt propuse spre desfiintare și se va întocmi documentația aferenta în acest scop.

Aspectul general al zonei este eterogen, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare. Parcela are forma dreptunghiulară având o declivitate pronunțată de la jumătatea parcelei spre sud, cu o diferență de nivel de cca. 11.30 m între limita de proprietate de la strada (N) și limita de proprietate posterioară (S), la strada fiind cota inferioară.

3.3. Vecinatati

N: Strada Traian Mosoiu
V: Proprietati private
S: Proprietati private
E: Proprietate privata

3.4. Cai de comunicatie - accese

Accesul auto și accesul pietonal la teren se realizează din strada Traian Mosoiu amplasată în partea de nord a terenului studiat.

3.5. Echipare edilitara

Amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zonă, urmând ca imobilul propus să se racordeze la acestea. În caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

4. REGLEMENTARI

4.1. Propuneri

Tema de proiect stabilită de comun acord cu beneficiarul lucrării prevede **construirea unui imobil cu funcțiune mixtă, locuințe colective la etaje și funcțiuni terțiare (comert / servicii) la parter.**

Pentru realizarea acestui obiectiv se propune desființarea construcțiilor existente pe amplasament în vederea eliberării amplasamentului pentru noul imobil propus.

După desființarea imobilelor existente pe parcela terenul rămas liber se va curăța și nivela lăsându-se pregătit pentru noua construcție solicitată de către beneficiar.

Imobilul propus are funcțiune preponderentă de locuire însă la parter, spre spațiul public, se propun funcțiuni de interes pentru public (comert / servicii).

Noul imobil propus pe amplasamentul studiat va avea suprafața construită de **564.50 mp**, suprafața desfasurată totală de **3500 mp (2400 mp suprafața desfasurată fără spații tehnice la subsol)** și regimul de înălțime maxim **2S+P+2E+ER+Eth.**

Având în vedere declivitatea terenului în interiorul parcelei, imobilul propus este alcătuit din două corpuri de clădire având regim de înălțime diferit. Astfel cota nivelului parterului din corpul de la strada va fi aceeași cu cota primului nivel de subsol din corpul de clădire amplasat alipit de-a lungul laturii vestice a parcelei.

La primul nivel de subsol sunt amplasate 20 de locuri de parcare dedicate exclusiv apartamentelor de locuit propuse. De asemenea, la exterior sunt amenajate 4 locuri de parcare din care 3 locuri sunt dedicate spatiului cu functiune tertiara (comert / servicii).

Se estimeaza un spatiu cu functiune tertiara (comert / servicii) la parter cu suprafata utila destinata accesului public de cca 105 mp si 21 de apartamente de locuit.

Construcțiile propuse vor respecta prevederile din P.U.G.-ul municipiului Cluj-Napoca. S-a optat pentru un mod de ocupare a terenului cât mai favorabilă d.p.d.v. al tipologiei de construire, ale acceselor, posibilitățile de realizare a cerințelor vis-a-vis de spații libere și plantate, a parcajelor dar și a indicilor urbanistici permiși.

În legătură cu construcțiile existente pe parcelele vecine, se vor lua măsuri speciale în alegerea soluțiilor de fundare astfel încât să nu se afecteze în nici un fel stabilitatea și structura acestora.

4.2. Organizarea circulației, parcaje, accese

Accesul auto la parcarile supraterane exterioare si parcajul subteran se va realiza de pe str Traian Mosoiu, situata in partea de N a terenului, prin intermediul unui gang cu latimea carosabila de 4.5 m. Circulatia auto prin gang se realizeaza pe o singura banda de circulatie, in ambele sensuri, alternativ, asigurandu-se semaforizarea intrarii si iesirii autoturismelor.

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

Necesarul de parcaje se va calcula conform Anexei 2 din P.U.G astfel:

Nr. TOTAL locuri de parcare auto **NECESARE = 24**

Nr. locuri de parcare auto **NECESARE LOCUIRE = 21** (1 loc/ap. cu $Su < 100mp$)

Nr. locuri de parcare auto **NECESARE COMERT / SERVICII = 3** (1 loc/35 mp Su)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto **PROPUSE = 24**

Nr. locuri de parcare auto **PROPUSE SUBSOL = 20**

Nr. locuri de parcare auto **PROPUSE EXTERIOARE = 4**

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **NECESARE LOCUIRE = 21** (1 loc/ap)

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete **PROPUSE = 21**

Stationarea autovehiculelor s-a realizat in proportie minima de 75% in spatii specializate, dispuse in subsolul cladirii (20 amplasate in interior la subsol si 4 la exterior).

Spatiile amenajate pentru parcare a autovehiculelor populatiei sunt situate la o distanta de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit, in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum sunt cele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto. (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 - art. 4)

Pentru fiecare loc de parcare se va asigura instalarea tubulaturii incastrate pentru cabluri electrice, pentru a permite instalarea intr-o etapa ulterioara a punctelor de reincarcare pentru ve-

hicule electrice. (Legea nr. 372 din 13.12.2005 republicata privind performanta energetica a cladirilor).

Deoarece cladirea are un numar mai mare de 6 apartamente s-a asigurat un spatiu (inchis si acoperit) destinat depozitarii bicicletelor intr-o incapere situata la nivelul subsolului din corpul B.

4.3. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Se propune ca pozitia cladirii sa fie pe aliniamentul propus in PUG, respectand retragerea impusa.

Imobilul propus este amplasat in front continuu la strada Traian Mosoiu pe o adancime de maxim 18 m de la aliniament incadrandu-se in limita zonei construibile de 65% din adancimea parcelei, pentru o parcela mai adanca de 20 m.

Imobilul propus este alcatuit din 2 corpuri de cladire astfel:

- Corpul A de la strada cu regimul de inaltime P+2E+ER+Eth – este amplasat pe aliniament la strada Traian Mosoiu, alipit pe o adancime de 18 m fata de limitele laterale estica si vestica. La nivelul parterului se propune un nivel partial de tip supanta.
- Corpul B din curte, amplasat in continuarea corpului A, alipit fata de limita laterala vestica. Distanta fata de limita de proprietate estica va fi minim jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 4.5 m

Fata de limita posterioara imobilul se va retrage cu o distanta de cca 38 m.

4.4. Regimul de inaltime

CORP A

Regim de inaltime $_{PROBUS} = P+2E+ER+Eth^*$

H maxim cornisa $_{PROBUS} = 12.50$ m

H maxim $_{PROBUS} = 16$ m

H maxim $_{PROBUS}$ ETAJ TEHNIC = 18.80 m

* La nivelul parterului se propune un nivel partial de tip supanta.

CORP B

Regim de inaltime $_{PROBUS} = 2S+P+2E+ER$

H maxim cornisa $_{PROBUS} = 12.50$ m

H maxim $_{PROBUS} = 16$ m

4.5. Sistemul constructiv si de finisaj

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

Sistemul constructiv

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

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Peretii interiori de compartimentare sunt din caramida de 25 cm grosime la peretii dintre apartamente diferite si pereti de caramida de 11.5 cm grosime la peretii din interiorul unitatilor apartamentelor. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si polistiren expandat 15 cm. La parter in zona functiunilor de interes public inchiderile exterioare sunt realizate cu fatada cortina.

Finisaje interioare si exterioare

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, parchet pentru pardoseli in living, dormitoare, zone de circulatie si gresie pentru bai si bucatarii. Tamplaria interioara va fi realizata din lemn si MDF, iar tamplaria exterioara va fi metalica, culoare gri, cu geam termopan. Pentru finisajele exterioare se va folosi caramida aparenta culoare gri, beton aparent, placaj cu alucobond culoare gri si alb si tencuiele decorative.

Acoperisul

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

4.6. Amenajari exterioare

În prezent amplasamentul este insalubru, cu spații atât construite, cât și libere neîngrijite. În urma realizării proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și peisagere astfel încât să se crească calitatea cadrului construit dar și natural.

Suprafetele ramase libere dupa realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spatii verzi. In acest sens se vor prevedea: imbracarea cu pamant vegetal, semanarea gazonului si plantarea de arbori si arbusti decorativi.

Spatiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de minim 20% din suprafata de teren amplasata in UTR RrM2 conform PUG si 100 % din suprafata de teren amplasata in UTR Lip.

De asemenea, prin prezenta documentatie se prevede asigurarea de zone pentru dotari publice reprezentate de spatiile verzi cu acces public nelimitat propuse precum si amenajarea unui loc de joaca pentru copii, dotari care deservesc atat imobilul propus cat si imobilele din vecinatate.

Locul de joaca pentru copii este amenajat si echipat cu mobilier specific, realizat conform normativelor in vigoare astfel incat sa fie evitata accidentarea utilizatorilor (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 - art. 4).

4.7. Sistemizarea verticala

Având în vedere regimul de construire în front închis si alipirea de calcane se va adopta o soluție de fundare și drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze imobilele vecine.

Se vor executa lucrări de sistemizare verticală la nivelul gangului de acces și la nivelul curții interioare astfel încât să se preia și conduce apele meteorice și pluviale într-un mod cât mai corect și eficient.

De asemenea se vor lua masuri pentru indepartarea apei meteorice din proximitatea constructiei prin intermediul drenurilor, rigolelor si a canalelor, cu scopul evitarii patrunderii acesteia la nivelul fundatiilor si a terenului de fundare.

Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

4.8. Utilitatile edilitare

Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale si alimentarea cu apa se vor realiza de la retelele existente in zona prin bransamente dimensionate în funcție de necesitatile imobilului propus; documentația pentru bransamente se la elaboreaza la faza Autorizației de Construire.

Apele menajere vor fi evacuate in rețeaua de canalizare existenta a orasului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in rețelele de canalizare ale localitatilor”.

Agentul termic va fi asigurat de o centrala termica amplasata la etajul tehnic al imobilului propus. Instalatia de incalzire cu corpuri statice va fi proiectata avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform SR 1907/1-97, SR 1907/2-97, caracteristicile cladirii (structura, peretii, grosimile izolatilor, inaltimile incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele beneficiarului.

Date tehnice privind debitele de consum și detalierea instalațiilor vor fi determinate prin documentații specifice de specialitate întocmite pentru fiecare utilitate în parte (instalații electrice, sanitare și termice) elaborate conform legislației în vigoare.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Prin natura obiectivului de investitie propus nu se impun masuri spciale de reabilitare ecologica. Activitatile adpostite de constructiile propuse prin prezenta documentatie nu genereaza noxe.

În conformitate cu prevederile legale privitoare la evaluarea impactului asupra mediului pentru zona studiata, în cadrul prezentei documentatii s-au formulat propuneri și masuri de interventie urbanistica, care au în vedere :

- a) diminuarea până la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul, funcțiunea propusa se încadreaza in categoria celor nepoluante, fara emisii, deversari etc
- b) prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul
- c) epurarea / preepurarea apelor uzate – nu exista ape uzate rezultate în urma unor procese tehnologice. Canalizarea apelor se va realiza prin intermediul rețelilor publice si vor fi astfel conduse spre sistemul centralizat de epurare al localitatii
- d) depozitarea controlata a deșeurilor – se va realiza conform normelor în vigoare, în baza unui contract cu o companie specializata de salubritate. Mentionam ca functiunea rezidentiala aferenta obiectivului propus prin prezenta documentație nu presupune producerea unor deseuri cu risc semnificativ din punctul de vedere al protejarii mediului.
- e) recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc. – nu este cazul
- f) organizarea sistemelor de spatii verzi. – nu este cazul

- g) protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.– nu este cazul
- h) reafacerea peisagistica și reabilitarea urbana. – conform proiect
- i) valorificarea potentialului turistic – nu este cazul
- j) eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore.

Zona din care face parte amplasamentul studat este complet echipata din punct de vedere urbanistic si edilitar. În cadrul prezentei documentații nu au fost evidențiate disfuncționalitati din domeniul infrastructurii majore.

4.10. Depozitarea si evacuarea deseurilor

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

Punctul gospodaresc va fi de tip ingropat, cuva va fi impermeabilizata, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevazuta cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 - art. 4)

Deseurile vor fi colectate selectiv in containere personalizate pentru fiecare fracție astfel:

- plastic/metal – galben;
- hârtie/carton – albastru;
- sticlă – verde;
- deșeuri reziduale – negru;

4.10. Obiective de utilitate publica

Conform PUG, terenul studiat este grevat de servitute de utilitate publica in vederea realizarii circulatiilor propuse prin PUG. In acest sens, pe suprafata de teren aferenta servitutii publice, cu suprafata de 14.42 mp, se propun doar amenajari de trotuare.

4.11. Bilant teritorial

S teren = 1441 mp

Din care:

S teren UTR RrM2 =1411.18 mp

din care:

S teren servitute conform PUG = 14.42 mp

S teren UTR Lip= 29.82 mp

EXISTENT

S_{CONSTRUITA EXISTENTA} TOTALA= 247 mp (conform CF)

S_{CONSTRUITA} C1 = 120 mp

S_{CONSTRUITA} C2 = 127 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} TOTALA = 247 mp (conform CF)

S_{CONSTRUITA} C1 = 120 mp

S_{CONSTRUITA} C2 = 127 mp

P.O.T._{EXISTENT} = 17.14 %
C.U.T._{EXISTENT} = 0.17 ADC/ mp.teren

PROPUS

UTR RrM2

S_{CONSTRUITA PROPUSA} = 564.50 mp (Sc ETAJ 1)
S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL} = 2400 mp
S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA} = 3500 mp

S teren referinta calcul POT si CUT = S teren UTR RrM2 = 1411.18 mp

P.O.T._{PROPUS} = 40 %
C.U.T._{PROPUS} = 1.70 ADC/ mp.teren

S. spatii verzi pe sol natural _{PROPUSE} = 282.23 mp
(20 % din S.teren UTR RrM2)

UTR Lip

S. spatii verzi pe sol natural _{PROPUSE} = 29.82 mp (100 % din S.teren UTR Lip)

ESTIMARI:

LOCUIRE: Nr. apartamente propuse = 21
COMERT / SERVICII : S. utila acces public = 105 mp

Nr. TOTAL locuri de parcare auto _{PROPUSE} = 24
Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete _{PROPUSE} = 21

FUNCTIUNI (TOTAL)	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN TOTAL din care	1441.00	100	1441.00	100
<i>S. TEREN SERVITUTE DRUM</i>	-	-	14.42	1.00
<i>S. TEREN REZULTAT</i>	-	-	1426.58	99.00
S. CONSTRUCTII	247.00	17.14	492.00*	34.14
S. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	150.00	10.41	426.95	29.63
S. SPATII VERZI	1194.00	82.86	522.05	36.23
<i>S. SPATII VERZI PE SOL NATURAL</i>	1194.0 0	82.86	312.05**	21.66
<i>S. SPATII VERZI PE TERASE</i>	0.00	0.00	210.00	14.57
S. TEREN LIBER	0.00	0.00	0.00	0.00

* Suprafata construita din bilantul teritorial nu corespunde cu suprafata construita de calcul POT deoarece in bilantul teritorial suprafata construita este considerata suprafata parterului iar la calculul POT este luata in considerare amprenta la sol a imobilului.

** Suprafata de spatii verzi pe sol natural este rezultata din insumarea suprafetei de spatii verzi pe sol natural aferenta teren in UTR- RrM2 (282.23 mp) cu suprafata de spatii verzi pe sol natural aferenta teren in UTR Lip (29.82 mp)

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus – Imobil mixt – comert, locuinte – in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ datorita imbunatatirii fondului construit, a intregirii si a intaririi fronturilor existente la str. Traian Mosoiu. Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător al zonei, care se impune prin P.U.G.

In cazul avizului favorabil pentru faza PUD beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare pentru fazele urmatoare. Lucrarile de constructii vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza DTAC si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin îmbunătățirea situația fondului construit si diversificarea functiunilor din zona.

Intocmit,
arh. Adelina Bolot

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea

BORDEROU – faza PUD

A. Piese scrise

Memoriu justificativ – faza PUD

B. Piese desenate

- | | |
|---------------------------------------|--------------|
| 1. ARH 01 Plan de incadrare in P.U.G | scara 1:5000 |
| 2. ARH 02 Plan situatie existenta | scara 1:250 |
| 3. ARH 03 Reglementari urbanistice | scara 1:250 |
| 4. ARH 03a Plan informarea populatiei | scara 1:250 |
| 5. ARH 04 Circulatia terenurilor | scara 1:250 |
| 6. ARH 05 Reglementari edilitare | scara 1:250 |
| 7. ARH 06 Schita PARTER / SUBSOL | scara 1:200 |
| 8. ARH 07 Ilustrare urbanistica | |