



FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCALIZAREA ZONEI : jud. CLUJ, mun. CLUJ-NAPOCA, str. FAGULUI, nr.60A - CF
345221

OBIECTIV : ELABORARE P.U.D. ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE
UNIFAMILIALE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI
EXTERIOARE

BENEFICIAR : MESEȘAN ROMEO-LAURENȚIU,

PROIECTANT : S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA S.R.L.

DATA : Mai 2023

LISTĂ DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT: arh. Sorin Scripcariu

PROIECTAT: arh. Razvan Coca

DESENAT: arh. Razvan Coca





BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. CERERE TIP
2. COPIE C.I. BENEFICIAR
3. ANUNȚ ZIAR INIȚIERE STUDIU
4. CERTIFICAT DE URBANISM 2612/07.10.22
5. EXTRAS C.F. NR. 345221
6. DOCUMENTAȚIE CADASTRALĂ CU PROCES VERBAL DE RECEPȚIE
7. STUDIU GEOTEHNIC
8. DOVADA ACHITĂRII TAXEI R.U.R. PENTRU P.U.D.
9. MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.
10. DOVADA ACHITARE TAXEI EXERCITARII DREPTULUI DE SEMNATURA R.U.R.
11. AVIZ AMPALSAMENT ALIMENTARE ENERGIE ELECTRICA
12. AVIZ AMPALSAMENT DISTRIBUTIE GAZ
13. AVIZ AMPALSAMENT ALIMENTARE APA SI CANALIZARE
14. AVIZ AMPALSAMENT DIRECTIA TEHNICA SIGURANTA CIRCULATIEI

PIESE DESENATE

DENUMIREA PLANȘEI	SCARA	NR. PLANȘĂ
• PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ		U.00
• PLAN DE ÎNCADRARE ÎN P.U.G.	1:5000	U.01
• SITUAȚIE EXISTENTĂ	1:500	U.02
• REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1:500	U.03
• CIRCULATIA JURIDICA A TERENURILOR	1:200	U.04
• REGLEMENTĂRI EDILITARE	1:500	U.05
• PROFILE TEREN	1:200/300	U.06



MEMORIU JUSTIFICATIV

0.INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	: ELABORARE P.U.D. ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Beneficiar	: MESEȘAN ROMEO-LAURENȚIU
Proiectant	: S.C. SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURĂ S.R.L.
Data elaborării	: mai 2023

Obiectul lucrării

Parcela studiată este situată în județul Cluj, în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, pe str. Fagului.

Terenul identificat prin extrasul C.F. Nr. 345221, Nr. CAD. 345221, se află în proprietatea privată a beneficiarilor MESEȘAN ROMEO-LAURENȚIU.

Terenul reglementat are o suprafața de 1760 mp. Prin P.U.D.-ul de față se propune reglementarea terenului studiat în scopul construirii a două locuințe unifamiliale, refacere împrejmuire și amenajări exterioare cu regim redus de înaltime. Zona reglementata se află în U.T.R. Liu- locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014.

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective:

- stabilirea modului de organizare urbanistică a zonei și a categoriilor de intervenții necesare;
- stabilirea alinierilor construcțiilor;
- stabilirea relației cu vecinătățile;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului.



Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate, corelarea funcțiilor propuse cu R.L.U. P.U.G.-Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014., intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

La elaborarea prezentului P.U.D. s-au folosit date din:

- P.U.G.-Cluj-Napoca aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014
- Certificatul de Urbanism emis de Consiliul Județean Cluj nr. 2612/07.10.22
- documentația „STUDIU GEOTEHNIC nr. 042” din 13.06.23 elaborat de S.C. SAB Geoconstruct
- documentația topografică recepționată de către OCPI cu proces verbal de recepție PROCES VERBAL DE RECEPȚIE 6455 / 2022. Întocmit în 05/12/2022, privind cererea 241265 din 14/11/2022

1. INCADRARE ÎN ZONA

Imobilul teren studiat este amplasat în sudul municipiului Cluj-Napoca, în cartierul Buna Ziua și este identificat prin C.F. Nr. 345221, Nr. CAD. 345221, având suprafața de 1760mp. Parcela este accesibilă din strada Fagului, strada asfaltată aflată în domeniul public.

Amplasamentul reglementat este încadrat în U.T.R. Liu- locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban, conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014., conform prevederilor RLU aferent, indicatorii urbanistici sunt :

- P.O.T. maxim = 35%;
- C.U.T. maxim = 0.9;
- Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea 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. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D. _____

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj prin Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Huedin prin procesul verbal de receptie întocmit în data de 13.01.2023, privind cererea 30060 din 16/12/2022 nr. 235/2023 recepționează lucrarea denumită „Plan topografic în vederea obținerii autorizației de construire pentru obiectivul “ ELABORARE DOCUMENTATIE P.U.D.” pentru imobilul situat în Cluj-Napoca, strada Fagulului fn, intravilan, jud. Cluj „ concluziile procesului verbal: Avizul de începere a lucrării nr. 5911/2022;

Inventarul de coordonate ale punctelor de inflexiune care definesc limita PUZ-ului, în format digital; Calculul analitic al suprafeței delimitate prin PUZ; În urma verificării planului topografic pentru suprafața de 0,1969 ha, categoria de folosință arabil, intravilan, s-a constatat că a fost întocmit conform prevederilor legale în vigoare și nu există impedimente

S.C.. SAB Geoconstruct. în urma studiului geotehnic denumit :” STUDIU GEOTEHNIC nr. 042” au concluzionat în studiu următoarele : „Amplasamentul nu pune probleme tehnice majore. Terenul bun de fundare pentru o construcție cu regim redus de înălțime apare la adâncimea de -1.1 m față de CTN. Recomandări cu caracter orientativ privind lucrarea propusă

Pe amplasamentul locuinței nordice, terenul bun de fundare apare la adâncimea de -1.8 m față de CTN, iar în zona locuinței sudice, la adâncimea de -1.5 m față de CTS (cota actuală a terenului). Terenul bun de fundare pentru o construcție cu regim redus de înălțime este reprezentat prin arșia cafeniu-gălbui la galbenă, văturoasă, cu cuiburi nisipoase și precipitații de CaCO₃ (stratul 2). La dimensionarea fundațiilor se impune respectarea prevederilor din NP 112-2014: Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

Săpăturile cu o adâncime maximă de 1.5 m se recomandă să fie executate cu atenție, etapizat și sprijinite și protejate permanent, pentru a se evita riscul de alunecare. De asemenea se recomandă ca materialul excavat să nu fie depozitat la o distanță mai mică de 1 m de marginea săpăturii, pentru diminuarea riscului de alunecare a acesteia.

Apa subterană apare pe amplasament la cote reduse (sub 2 m față de CTN). Pe acest teren trebuie avută în vedere realizarea de lucrări normale de epuizamente directe. În cazul în care se va proiecta și un nivel de subsol, mai ales în cazul locuinței nordice, pe amplasamentul careia s-au identificat infiltrații abundente, se recomandă executarea unui sistem de drenaj perimetral, realizat cel puțin până la adâncimea talpii de fundare. Descărcarea drenului, se va realiza în aval de amplasament, la debusee sigure. Pentru controlul infiltrațiilor, se recomandă executarea de hidroizolații verticale și orizontale. Se recomandă ca tencușea fundațiilor, elevațiilor și a plăcilor de la subsol să se realizeze într-un timp cât mai scurt de la momentul executării săpăturii generale

Apele de suprafață se recomandă să fie conduse prin rigole betonate și trotuare etanșe. Pentru a nu stagneze în vecinătatea construcțiilor. Se recomandă evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului încojurător cu pante de scurgere spre exterior; evacuarea



apelor de pe acoperis trebuie făcută prin burlane și rigole impermeabile, special prevăzute cu debusee asigurate direct în rețeaua de canalizare, de preferat.

Anexele clădirilor (scări, terase) se recomandă să fie fondate la aceeași adâncime cu construcțiile, pentru a se evita degradarea for din cauza tasărilor diferite de la un punct la altul.

Conform NP 07 4-2022, recomandările și indicațiile orientative de mai sus pot sau nu să fie urmate de către proiectant care are responsabilitatea finală asupra soluțiilor de fundare adaptate și dimensionate. Toate soluțiile constructive referitoare la terenul de fundare și structurile geotehnice se stabilesc pe baza calculelor specifice în cadrul Proiectului geotehnic.

În cazul executării altor lucrări, decât cele la care se face referire în prezentul studiu geotehnic, se va elabora o altă documentație, cu alte concluzii.

3. ZONA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

În prezent parcela reglementată prin P.U.D. este accesibilă din strada Fagului, strada asfaltată aflată în domeniul public.

3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul are o suprafață de 1760 mp și este proprietatea privată a beneficiarilor:

MESEȘAN ROMEO-LAURENȚIU

Terenul are o formă poligonală și se învecinează:

- pe latura NE – cu proprietăți private, încadrate în UTR Liu
- pe latura NV – cu proprietate privată, încadrate în UTR Liu
- pe latura SV – cu proprietăți private, încadrate în UTR Liu
- pe latura SE – cu str. Fagului

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de construcții. Folosința actuală a terenului: teren viran aflat în intravilanul municipiului Cluj.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Conform P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014: Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 20 m, adâncimea de 30 – 55 m și suprafața de 450 – 1000 mp) și de regimul de



construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Caracterul funcțional dominant al zonei este de locuire, în această zonă regăsindu-se cel mai frecvent locuințe și dotări cu acces public.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE

Dreptul de proprietate asupra terenului îl deține, conform C.F. nr. 345221, MESEȘAN ROMEO-LAURENȚIU. Terenul cu nr. Cad 345221 înscris în C.F. nr. 345221 are o suprafață de 1760 m².

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE/ Accidente de teren/ Parametri seismici caracteristici zonei/ adâncimea apei subterane

Din punct de vedere tectonic local, zona este stabilă. Nu au fost identificate accidente tectonice pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

-la dimensionarea fundațiilor se impune respectarea prevederilor din NP 112-2014: Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

-se recomandă ca turnarea fundațiilor, elevațiilor și a plăcii de la cota 0 să se realizeze într-un timp cât mai scurt de la momentul executării săpăturii generale și săpăturii pentru fundații, pentru diminuarea riscului de degradare a terenului ca urmare a infiltrației apelor pluviale în săpături. În cazul apariției de infiltrații la nivelul săpăturilor de fundare, acestea vor fi drenate, iar săpăturile curățate, pentru a se asigura pe cât posibil turnarea în uscat a betonului.

-dacă vor fi executate săpături cu o adâncime mai mare de 1.5 m, se recomandă ca acestea să fie executate cu atenție, etapizat și sprijinite / protejate permanent, pentru a se evita riscul de alunecare. De asemenea se recomandă ca materialul excavat să nu fie depozitat la o distanță mai mică de 1 m de marginea săpăturii, pentru diminuarea riscului de alunecare a acesteia.

-apele de suprafață vor fi conduse prin rigole betonate și trotuare etanșe, pentru a nu stagna în vecinătatea construcției.

-se recomandă evacuarea apelor superficiale și amenajarea suprafeței terenului înconjurător cu pante de scurgere spre exterior; evacuarea apelor de pe acoperiș trebuie făcută prin burlane și rigole impermeabile, special prevăzute cu dușee asigurate direct în rețeaua de canalizare, de preferat.



-anexele clădirii (scări, terase) vor fi fondate de regulă la aceeași adâncime cu construcția, pentru a se evita degradarea lor datorită tasărilor diferite de la un punct la altul.

La săparea fundațiilor și înainte de atingerea cotei de fundare (mai sus cu 20-30 cm), se va convoca geotehnicianul pentru recepția terenului de fundare. Anunțarea se va face cu 48 de ore înainte, pentru programare. Fără proces-verbal de recepție nu se poate turna betonul în fundații.

Din punct de vedere tectonic local, zona este stabilă. Nu au fost identificate accidente tectonice pe amplasament sau în vecinătatea acestuia.

Apa subterană este prezentă în zonă sub formă de izvoare, apărute ca urmare a infiltrațiilor sezoniere ale apelor meteorice în amonte de amplasament. Aceste izvoare sunt cantonate în niveluri cu permeabilitate ridicată (depozite provenite din alterarea rocii de bază), precum și pe fisurile și fracturile din roca de bază. Debitul acestor infiltrații este strict influențat de regimul pluvial. Nu se pune problema unui orizont freatic propriu-zis pe amplasament. Apa subterană nu a fost identificată în forajul executat pe amplasament.

Din punct de vedere al potențialului de producere al cutremurelor de pământ, amplasamentul se încadrează în zona de intensitate seismică 6 pe scara MSK, cu o perioadă medie de revenire de cca 100 ani

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE ETC.)

Terenul ce face obiectul P.U.Z.-ului, pâna la elaborarea P.U.G. din anul 1999, s-a aflat în extravilanul mun. Cluj-Napoca, fiind teren arabil. Odată cu elaborarea P.U.G. din anul 1999 a intrat în intravilanul municipiului și a fost încadrat în U.T.R. L3a- (locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție). În prezent, prin P.U.G. din 2014, zona a fost încadrată în UTR ULiu -Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Dezvoltarea urbană s-a extins în lungul străzii Trifoiului concomitent cu dezvoltarea cartierului Buna ziua și cu dezvoltarea zonei sudice a cartierului Andrei Muresanul spre sud (strada Mihai Romanul). Putem observa faptul că țesutul urban s-a densificat considerabil, în ultimul deceniu, atât pe direcția sud-nord în lungul străzii Trifoiului cât și pe direcția vest-est, anume dinspre cartierul Gheorgheni spre Calea Turzii.

Dezvoltarea zonei s-a realizat treptat atât din punct de vedere urbanistic cât și în ceea ce privește modernizarea infrastructurii rutiere și edilitare. Infrastructura edilitară și rutiera a fost influențată de dezvoltarea urbanistică și a fost modernizată concomitent cu aceasta și cu necesitățile zonei.

În momentul de față, zona are un caracter relativ bine stabilit, construit în proporție de peste 90%, anume se poate observa că zona studiată se învecinează preponderent cu zone și U.T.R.-uri destinate locuirii preponderent în cadrul locuințelor individuale sau cuplate (a se



vedea planșa anexată A1 "Incadrare in zona" si planșa A2 'Incadrare in P.U.G.'). Dezvoltările urbanistice adiacente zonei studiate sunt finalizate sau sunt în curs de realizare, cele mai des intalnite sunt ansamblurile de locuințe familiale cu regim de înălțime redus. In proximitatea zonei studiate si cu preponderenta in vestul cartierului Buna ziua se regasesc si locuinte colective. Pe strada Trifoiului majoritatea locuintelor sunt locuinte familiale cu regim redus de inaltime, acestea se regasesc de cele mai multe ori pe frontul estic al strazii. Pe frontul vestic al strazii Trifoiului de la strada Nicolae Draganu spre sud exceptie de la regimul redus de inaltime face hotelul Grand Italia si imobilul de locuinte colective amplasat la sud de acesta care au un regim de inaltime cu sase respectiv noua niveluri supraterane. In procent de peste 95 % constructiile de pe strada Trifoiului sunt construite in regim deschis fiind retrase de la strada cu min 3m.

Dezvoltarea zonei s-a facut in cadrul parcelarului existent anume: prin aplicarea unor solutii urbanistice care includ alei carosabile infundate si disponerea a mai multor imobile adiacente acestora. Acest tip de dezvoltare a devenit in timp regula locului. In cadrul aceluiasi cvartal cu zona studiata si in imediata apropiere exista situatii urbanistice foarte asemenatoare (a se vedea planșa A01, Captura satelit). Zona inconjuratoare este construita in proportie de peste 80% si practic nu permite o restructurare urbanistica majora. In putinele zone zone needificate s-au aprobat planuri urbanistice cu situatii foarte asemenatoare; a se vedea P.U.D. Str. Fagului nr. 68B aprobat cu H.C.L.33/ 28.11.2017 si P.U.D. Str. Fagului nr. 68C aprobat cu H.C.L.22/ 28.02.2018 anexate la documentatia curenta.

În contextul acestei evoluții urbanistice, infrastructura prezintă condiții bune de acces, atât datorită străzii Trifoiului care este asfaltată, cât si datorită servitutilor de utilitate publica marcate in PUG pentru largirea strazilor Trifoiului si a strazii Buna ziua. Traficul auto din această regiune este specific zonelor de locuințe individuale si prin urmare nu este foarte aglomerat. In momentul in care strada Nicolae Draganu se va asfalta traficul in zona se va imbunatati deoarece prin intermediul acestei strazi se creaza noi legaturi cu zonele adiacente de langa Calea Turzii si cartierul Andrei Muresan. Din punct de vedere edilitar, in zona studiată există rețele de apă, canalizare, gaz metan, telecomunicatii și electricitate.

3.9. ECHIPAREA EXISTENTĂ

Din punct de vedere edilitar, strada Fagului este complet echipata edilitar, aceasta strada beneficiaza de rețele edilitare de apa, gaz, electricitate si telecomunicatii. Zona din care face parte terenul reglementat este echipată corespunzător, in zona existând rețele de alimentare cu apă si canalizare, energie electrică alimentare cu Gaz si rețele de telecomunicatii. Pe amplasamentul studiat nu se găsesc rețele de utilități sau interdictii de construire generate de spatii/culoare de protectie fata de obiective de utilitate publica.



4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Prin obiectivul studiat se propune:

1. Construirea a doua locuințe familiale cu regimul de înălțime redus, cu spații dedicate locuirii amplasate la parter și mansardă, spații tehnice și de depozitare, respectiv o platformă pentru parcare organizată la sol
2. Amenajarea terenului, prin realizarea unor trotuare și alei semicarosabile cu pavimente din dale de piatră, respectiv plantarea spațiilor verzi pe sol natural;
3. Realizarea împemuirii proprietății pe toate limitele de proprietate, cu includerea porților pentru accesurilor auto și pietonale pe limita de proprietate vestică;
4. Realizarea racordurilor și bransamentelor la rețelele de utilități urbane din zonă.

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Prin tema de proiect se dorește realizarea a doua locuințe familiale cu regim redus de înălțime, cu spații organizate pe nivele astfel:

- la parter: cameră de zi cu loc de luat masa, bucătărie, spațiu tehnic, baie, spații pentru circulație;
- la mansardă/etaj: dormitoare, băi, spații pentru circulație;
- pod amenajat/neamenajat

Imobilele propuse se vor construi în regim izolat, acestea vor fi retrase față de toate limitele de proprietate, conform cerințelor R.L.U. aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. 493 din 22.12.2014. Imobilele propuse se vor amplasa pe teren conform specificul zonei.

Imobilul propus se afla în afara tuturor zonelor de protecție față de obiective de utilitate publică.

Retragerile imobilelor față de limitele de proprietate sunt:

- la sud- min 115m față de aliniamentul parcelei la drum (strada Fagului)
- la est – minim 5.0m față de limita laterală de proprietate;
- la sud – min. 3.0 m față de limita laterală de proprietate;
- la nord – minim 10.0m față de limita posterioară de proprietate

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Clădiri existente :

A construită existentă = 0mp; A desfășurată existentă = 0mp;



Clădire propusa :

A construită case familiale propuse =245mp (2x122.5mp);

A construită desfășurată propusă =cca 882mp;

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCES PENTRU UTILAJE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)

Imobilele propuse se vor realiza în regim de construire izolat. Amplasarea imobilelor propuse s-a făcut ținând cont de reglementările U.T.R. Liu, orientarea imobilelor vecine, de punctele cardinale și de limita intravilanului, astfel se propune edificarea a două case unifamiliale conform planșa A.03.

Accesul la imobilele propuse se va face prin intermediul unei alei carosabile de uz privat închise circulației publice, cu ampriza de 3.80m care este prevăzută cu un loc de așteptare.

4.5. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Nu e cazul.

4.6. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Funcțiunile propuse, în concordanță cu R.L.U. aferent P.U.G. Cluj-Napoca aprobat cu HCL 493 din 22.12.2014 cât și dezvoltate prin P.U.D., nu prezintă un impact asupra mediului din punct de vedere al acțiunii asupra solului, apei freatiche, aerului și fonic, nefiind necesare măsuri speciale de protecție a mediului.

Colectarea deșeurilor se va face în spații organizate, iar evacuarea acestora se va realiza prin contract cu firme specializate.

4.7. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Prin propunerile documentației de urbanism spațiul verde pe sol natural propus prin proiect este de min. 40.00%, respectiv ~704mp.



4.8. ASIGURAREA UTILITATILOR SURSE RELETE RACORDURI.

Prin P.U.Z. se propune ca pe cheltuiala investitorului parcelele propuse destinate locuirii sa fie complet echipate edilitar pana la momentul receptiei constructiilor noi.

4.9. REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA ȘI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI)

Regimul de înălțime propus este de maxim (S)+P+E+Er.

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.

4.10. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. existent= 0, P.O.T. maxim = 35%, P.O.T. propus = 14%

C.U.T. existent= 0, C.U.T. maxim = 0.9, C.U.T. propus = 0.5

4.11. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

INDICATORI URBANISTICI

Suprafață teren	1760 m ²
Încadrare U.T.R.	Liu

Indicator	Reglementat prin P.U.G.	Propus
P.O.T.	35 %	14 %
S. construită	616.00 m ²	245.00 m ²
C.U.T.	0.9	0.50
S. desfășurată calc. C.U.T.	1584.00 m ²	cca. 882 m ²
Procent verde pe sol natural	40 %	40 %
S. verde pe sol natural	704.00 m ²	704.00 m ²
Regim de înălțime	S+P+1E+Er/M	S+P+1E+Er
H cornișă	8.00 m	8.00 m
H maxim	12.00 m	12.00 m

BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	Utilizarea terenului	Existent		Propus	
		m ²	%	mp	%
1	Construcții existente	-	-	-	-
2	Construcție porpusă	-	-	245.00	13.92
3	Circulații auto și pietonale	-	-	811.00	46.08
4	Spații verzi	1760.00	100.00	704.00	40.00
	TOTAL	1760.00	100.00	1760.00	100.00



4.12. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE , RACORDURI)

Imobilul propus va fi racordat la rețelele de utilități urbane existente în zonă: apă, canalizare, energie electrică, distribuție gaz telecomunicații

5. CONCLUZII

Prezentul P.U.D. are ca scop implementarea obiectivului „ELABORARE P.U.D. ȘI CONSTRUIRE DOUĂ LOCUINȚE UNIFAMILIALE, REFACERE ÎMPREJMUIRE ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE” pe terenul amplasat în mun. Cluj-Napoca, strada Fagului nr. 60A, prin documentații tehnice pentru autorizarea lucrărilor aferente obiectivului menționat, documentații care vor fi elaborate în conformitate cu prevederile prezentei documentații de urbanism și care vor fi autorizate de instituțiile abilitate în acest sens.

Șef proiect		arh. Sorin Scripcariu
Întocmit		arh. Razvan Coca

