

MEMORIU GENERAL-URBANISM

CAP I : INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

DENUMIRE PROIECT:	P.U.D. SI DTAC PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (SPATIU COMERCIAL SI BIROURI), AMENAJARI EXTERIOARE
NR. PROIECT:	006/2020
FAZA:	P.U.D. SI DTAC
BENEFICIAR:	MOLDOVAN MARIN-VIRGIL si sotia MOLDOVAN ANCA-CORNELIA si GROSS & GROSS CONSTRUCT SRL
AMPLASAMENT:	Nr. 7, strada Vlad Tepes, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ
CF. NR:	273028 Cluj-Napoca;
NR. CADASTRAL:	273028;
DATA:	MARTIE 2020

1.2. Obiectul documentației PUD

Prin prezenta documentație Plan Urbanistic de Detaliu se dorește stabilirea indicilor tehnico-economici și a regimului de construire pe parcela de teren situată la intrarea în municipiu Cluj-Napoca, parcelă identificată prin CF. NR. 273028, plan de încadrare și de situație, pentru edificarea unui imobil mixt, cu spațiu comercial la parter și birouri la etajele superioare.

Obiectivul documentației este de a stabili în detaliu caracteristicile construcției propuse, precum accesibilitate, mod de amplasare pe parcelă, regim de înălțime, procent de ocupare, coeficient de utilizare teren, racordare la utilități publice, dar și modul de rezolvare al temei de proiectare pentru funcțiunea de imobil mixt, adecvat zonei. Astfel se stabilesc premisele ce vor crea cadrul de realizare al documentației tehnice pentru obținerea Autorizației de Construire.

CAP II : ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

Terenul pentru care este întocmită documentația este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj. Se află în partea de est față de centrul localității, în afara perimetrului de protecție a monumentelor de valoare istorică, arhitecturală și urbanistică. Terenul se află în zona de servitute aero-spațială a Aeroportului Internațional Cluj-Napoca.

Zona inițial a fost alcătuită de case vechi ce aparțineau satului Someșeni. Orașul s-a extins puternic în ultimele decade, zona fiind ocupată cu construcții ce aparțin sectorului comercial și mici producții. Astfel au apărut depozite, magazine mici și mari, service-uri, cladiri de birouri. Deși mai rar, se găsesc unități locative noi apărute. Printre toate aceste noi construcții apărute, se mai găsesc și vechi case ce aparțineau de sat, locuite sau aflate în diferite stadii de degradare. Aeroportul este un reper important al zonei, atat din punct de vedere economic, ca și accesibilitate, dar și ca zgomot deranjant.

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate :

2.1.1 Extras din Plan urbanistic general Mun. Cluj-Napoca

Anterior elaborării prezentei documentații PUD a fost emis Certificatul de Urbanism nr.4064 din 03.11.2020. Astfel, conform certificatului de urbanism :

- Parcela studiată se află în UTR : RrEt– Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă de activități economice cu caracter terțiar
- Funcțiunea dominantă a zonei : Spații urbane destinate activităților economice cu caracter terțiar
- Utilizări permise : Structură funcțională complexă, generată de diversitatea activităților economice de tip terțiar:
 - (a) administrative – birouri, sedii de companii etc
 - (b) financiar-bancare
 - (c) comerciale cu ADC de maximum 1000 mp, showroom, alimentație publică
 - (d) servicii cu acces public, servicii profesionale, servicii manufacturiere
 - (e) servicii medicale cu caracter ambulatoriu
 - (f) hoteluri
 - (g) cercetare
- Frontul la stradă de minim 15 m.
- Suprafața minimă a parcelei 450 mp,
- Lungimea parcelei (adâncimea lotului) să fie mai mare decât lățimea
- Clădirile se vor amplasa în retragere 5.00m față de aliniament, în regim de construire deschis.
- Retragerile laterale vor fi de min H/2, dar nu mai mic de 4.5 m, iar retragerea posterioară va fi de H/2, dar nu mai mic de 6.00m,
- Regmiul maxim de înălțime este de (1-3S)+P+2+1R, înălțimea maximă este de 16 m.
- POT MAX : 40%
- CUT MAX : 1,5

2.1.2. Documentație topografică

Din documentația topografică în baza căruia s-a obținut și viza OCPI au rezultat următoarele concluzii :

- Suprafața terenului : 600 mp
- Perimetrul terenului : 92,721 m
- Frontul la strada este de 27,84 m.
- Cel mai înalt punct de pe teren : 319,06 m (cotă raportată față de nivelul Mării Negre) dispus pe latura de sud
- Cel mai jos punct de pe teren : 318,88 m (cotă raportată față de nivelul Mării Negre) dispus pe latura de est

-
- Terenul este plat
 - Accesul pe parcela se face direct din domeiul public, respectiv din strada Vlad Ţepeş
 - Nu au fost constatate accidente (gropi, taluzuri, ruperi, şanţuri, etc.) pe teren.

2.1.3. Studiu geologic

Pentru evaluarea capacităţilor portante şi a caracteristicilor geologice din zonă, s-a realizat un studiu geo în baza căruia au rezultat următoarele concluzii:

- Apa subterană: nu apare în foraj
- Tectonic: nu sunt probleme
- Seismic: zona de intensitate 6, P100/1-2013:
- Zona de calcul seismic F, $a_g=0,10g$.
- Adâncime de îngheţ: STAS 6054-77 $H_i = -90\text{cm}$
- Intercalaţii cu proprietăţi inferioare: nu sunt.
- Probleme de stabilitate: nu sunt

2.2. Concluzii din documentaţii elaborate concomitent cu PUD :

Nu este cazul.

CAP III : SITUAȚIE EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitate la căile de comunicare:

Accesul pe parcelă se face direct din domeniul public, respectiv din strada Vlad Țepeș. Lungimea frontului la strada este de 27.84 m. Strada Vlad Țepeș este o strada de tip secundar și cu profil regulat. Conform PUG Cluj-Napoca, strada nu este prevăzută pentru largire, astfel terenul nu este grevat de servitute publică. Strada Vlad Țepeș se varsă în strada principală Traian Vuia. Distanța de la teren până în intersecția cu Traian Vuia este de 128 m. În concluzie, zona are o accesibilitate foarte bună, atât din punct de vedere auto și velo cât și din punct de vedere al transportului în comun.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela de teren studiată are o suprafață de 600 mp și este liberă de construcții. Terenul este delimitat de proprietăți private pe laturile de est, sud și vest, conform planșa U01 – Situația existentă, în timp ce latura de nord este frontul la stradă.

- La nord este situată strada Vlad Țepeș,
- La est și sud este situată o parcelă privată construită identificată cu nr. Cad. 267895. Pe parcelă se află o clădire de birouri cu regim de înălțime P+2^F și două hale cu regim de înălțime Parter. Terenul și construcțiile sunt în proprietatea lui Moldovan Marin-Virgil, coproprietar al parcelei ce face obiectul al acestei documentații PUD.
- La vest este situată o parcelă privată construită identificată cu nr. Cad. 260718. Pe parcelă se află o construcție cu un regim de înălțime P+E. Această limită s-a concretizat prin realizarea unui gard din beton.

Terenul nu este grevat de nicio servitute publică, astfel încât nu este necesar cedarea unei suprafețe de teren.

Parcela studiată are front la drum de 27.84 m și 21.93 m adâncime.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Pe teren nu se afla nicio construcție, astfel încât întreaga suprafață de 600.00 mp este liberă. În trecut a existat o casă cu parter înalt și pod amplasată în aliniamentul străzii, care ocupa 282 mp din 600 mp ai parcelei studiate. Construcția era foarte degradată, cu șarpanta acoperișului căzută. Această construcție a fost demolată în 2020 în baza Autorizației de Demolare nr. 47 din 25.05.2020 emisă de către Primăria Municipiului Cluj-Napoca, lucrări care au fost finalizate în 2020 prin emiterea Certificatului de Atestare a Radierii Construcției nr. 585 din 11.09.2020.

POT EXISTENT : 0.00 %

SUPRAFAȚĂ LIBERĂ : 600.00 mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Zona străzii Vlad Țepeș s-a dezvoltat pe o perioadă mai lungă de timp, această stradă fiind la limita fostului sat Someșeni. Așadar exista și în prezent un fond construit format din case de locuit vechi aflate în diverse niveluri de degradare. După 1990 și în special după anii 2000, zona a început să se dezvolte și să apară tot mai multe investiții destinate sectorului terțiar de activități economice. Astfel au apărut clădiri de birouri, ateliere și hale de depozitare. Acest fapt a încurajat și de prezența Aeroportului

Internațional Cluj-Napoca care facilitează transportul mărfurilor pe cale aeriană. De asemenea zgomotul fonic generat de avioane a determinat renunțarea la locuire în această zonă. Un alt factor care a stimulat apariția în special a halelor este faptul că până nu demult, în apropiere la intrare în Cluj-Napoca se afla Vama Cluj.

Din punct de vedere arhitectural construcțiile se împart în două categorii, cele vechi :înainte de 1990 și cele noi, apărute în special în anii 2000. În cazul clădirilor mai noi, nu se identifică un caracter arhitectural unitar, iar halele sunt o prezență importantă.

Din punct de vedere urbanistic, caracterul de locuire se diminuează constant în timp de construcțiile pentru activități economice se dezvoltă.

Strada Traian Vuia este strada principală cu caracter colector. Aici traficul auto este mai intens și la fel și densitatea clădirilor. Strada Vlad Țepeș este stradă secundară și are rol de a deservi zona adiacentă străzii Traian Vuia. Nu face legătura cu alte zone din cartier, fiind un circuit închis care prin continuarea sa cu strada Cornului și apoi cu strada Orăștiei, traficul se întoarce în strada Traian Vuia. Deci, este formează o buclă doar de deservire.

3.5. Destinația clădirilor:

Zona este formată din două tipologii de construcții, fondul construit fiind unul mixt. Casele vechi sunt destinate locuirii, multe dintre ele fiind deja demolate. Construcțiile noi, apărute după 2000 sunt destinate activităților economice din sectorul terțiar. Astfel avem birouri, hale, ateliere, showroom-uri și magazine. Curțile private sunt folosite în general pentru parcare, manevrarea mărfurilor și depozitare exterioară.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat este proprietate privată a beneficiarilor. Parcelele adiacente străzii Vlad Țepeș se afla în domeniul privat. Domeniul public este dat de strada Vlad Țepeș. A se vedea planșa U04 – Obiective de utilitate publică.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

- Nu există riscuri, iar terenul este bun de construit

3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Nu sunt accidente identificate în teren.

3.9. Adâncimea apei subterane

- Apa subterană: nu apare în foraj

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

- Seismic: zona de intensitate 6, P100/1-2013:
- Zona de calcul seismic F, $a_g=0,10g$.

3.11. Analiza fondului construit existent

Fondul construit este unul mixt, iar zona este în curs de dezvoltare. Pe de o parte, pe strada Vlad Ţepeş există o suprafaţă considerabilă liberă de construcţii ceea ce arată caracterul tranzitoriu de dezvoltare al zonei. Pe de altă parte, construcţiile existente se impart în doua categorii : construcţii vechi de tip case, construite înainte de 1990, multe dintre ele aflate în stare avansată de degradare ; şi construcţii noi realizate după 2000, destinate activităţilor economice de tip terţiar : clădiri de birouri, service-uri, magazine şi depozite.

Gabaritul clădirilor este destul de variat. În general casele vechi de locuit sunt case parter cu o suprafaţă construită mică. Clădirile de birouri au în general un volum compact, cu un regim de înălţime situat în jurul a P+2E sau P+2E+ER şi au suprafeţe construite în jurul a 200 mp. Halele de depozitare şi mici producţii au suprafeţe variate, marea majoritate depăşind 500 mp şi au o înălţime situată undeva între 7 şi 12 m. Prezenţa acestor hale oferă caracterul de tip terţiar al zonei.

Din punct de vedere coloristic, aspectul general este unul foarte variat, fiecare societate construind halele şi clădirile de birouri într-un mod diferit. Deci, nu se constată un aspect uniform sau o tendinţă.

3.12. Echipare existentă

Zona este echipată complet din punct de vedere al reţelelor edilitare, acestea aflându-se pe strada Vlad Ţepeş. Toate construcţiile vecine sunt legate la reţeaua de curent, reţeaua de apă şi canal, reţeaua de gaz şi reţeaua de telefonie. Colectarea deşeurilor se realizează de către firma de colectare locală în baza contractelor de salubritate.

Strada este asfaltată cu trotuar pe parte pe care se află şi terenul ce face obiectul documentaţiei. De asemenea, strada beneficiază de iluminat public.

CAP IV : REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Beneficiarii, respectiv iniţiatorii prezentei documentaţii de urbanism doresc pe parcela deţinută şi identificată prin CF. NR. 273028 să realizeze o construcţie de tip clădire de birouri dotat la parter cu spaţiu comercial, imobil cu un regim de înălţime P+2E+ER cu toate dotările şi bransamentele la reţele publice necesare. De asemenea, se vor executa lucrări de împrejmuire parcelă şi amenajări exterioare. În acest scop a fost iniţiată documentaţia Plan Urbanistic de Detaliu pentru CONSTRUIRE IMOBIL MIXT(SPATIU COMERCIAL SI BIROURI)

4.2. Funcţionalitate, amplasarea şi conformarea construcţiilor

Tema de proiectare prevede funcţiunea de imobil mixt cu spaţiu comercial la parter şi birouri la etajele superioare. Astfel se doreşte o clădire specifică activităţilor economice de tip terţiar şi are la bază următoarea schemă funcţională :

- **PARTER** : Spațiu comercial, un grup sanitar, o cameră tehnică a clădirii și o casă de scară pentru accesul la etajele superioare. De asemenea, o parte din parterul clădirii va fi folosit pentru realizarea unor locuri de parcare
- **ETAJ 1 ȘI 2** : birouri open-space, casă de scară cu hol, un oficiu și grup sanitar.
- **ETAJ RETRAS** : birouri open-space, casă de scară cu hol, grup sanitar și terasa exterioară.

Construcția propusă este amplasată în centrul parcelei, de tip izolat, fiind o amplasare adecvată temei și situației existente. De asemenea, în PUG, pentru această stradă se cere un astfel de tip de ocupare teren. Așadar construcția nu este alipită la niciun calcan și nici nu există un calcan vecin pe limita de proprietate.

Pentru informații suplimentare legate de amplasare și conformare construcției, a se vedea punctele 4.5 și 4.15 ale prezentului memoriu.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă va avea o suprafață utilă de cca. 621 mp. Se vor prevedea: 8 locuri de parcare amenajate la sol pentru autovehicule și 8 locuri amenajate la sol pentru biciclete.

Suprafața construită : 240.00 mp

Suprafața desfășurată : 900.00 mp

4.4. Principiile de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Compoziția volumetrică este realizată prin intersecția a două corpuri prismatice decalate asigurând astfel caracterul modern. În plus, se realizează retragerea de 1.80m de către vecinul dispus pe latura de vest în timp ce către stradă se realizează acoperirea accesului de la nivelul parterului folosind volumul clădirii. Parterul este retras din aliniament cu 5.00 m, iar etajele superioare în consolă acoperă zonă de acces. Retragera de la ultimul etaj va fi folosită ca terasă, respectiv zonă de loisir exterioară pentru viitorii angajați.

Contrastul coloristic între cele două volume va accentua compoziția realizată.

Adaptarea construcției la relief și teren :

Terenul are o formă regulată de paralelogram și este plat, fapt ce oferă oportunitatea de a realiza un volum modern, clădirea preluând forma parcelei. Astfel se realizează o prezență mai impunătoare de cum se intră pe stradă Vlad Țepeș, dar și marchează zona de acces auto.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Terenul este într-o zonă ce nu a dezvoltat un caracter unitar, însă funcțiunea predominantă aferentă domeniului economic din sectorul terțiar prinde contur. Așadar volumetria propusă se va încadra în acest context și va fi conform funcțiunii de spațiu comercial și birouri. Astfel, se va realiza un imobil cu o arhitectură modernă, ușor minimalistă, în care raportul plin/gol este în favoarea suprafețelor vitrate.

Forma modernă susținută și de sistemul de acoperire tip terasă, se încadrează în aspectul predominant al clădirilor din sectorul terțiar, aspect care este în curs de formare și conturare.

4.6. Principii de intervenții asupra construcțiilor existente

Nu este cazul. Terenul este liber de construcții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Terenul are acces direct la strada Vlad Țepeș. Așadar din strada Vlad Țepeș se va realiza accesul pe parcela studiată astfel :

- **Accesul auto** se va realiza direct din strada Vlad Țepeș. Astfel, se asigură accesul la cele 8 locuri de parcare propuse cât și aprovizionarea prin spate a spațiului comercial de jos. Se va prevedea o poartă de acces auto în drept cu clădirea propusă. Astfel încât curtea din față nu este împrejmuită, iar cea din spate este împrejmuită. Pentru a avea un acces facil, se va prevedea o fasie de acces de 6.00m care va asigura circulația în dublu sens în partea din spate
- **Accesul pietonal** se va realiza direct de pe trotuarul străzii Vlad Țepeș. Curtea din față nu va fi împrejmuită și va fi amenajată astfel încât să fie creat un mic spațiu public.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul, terenul care face obiectul documentației de PUD este plat și nu este înconjurat de elemente naturale remarcabile.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Pe teren a existat o construcție care era în paragină. Aceasta a fost demolată, iar terenul a devenit liber. Investiția propusă prin documentație va fi racordată la toate rețelele edilitare aflate pe strada Vlad Țepeș, inclusiv canalizare.

Gunoii va fi colectată de către firmă din zonă specializată pentru colectarea deșeurilor, atât în perioada de execuție cât și în perioada de utilizare clădire.

Sursele poluante sunt doar de natura apelor menajere uzate și gunoi menajer.

Construcția va fi încadrată în clasă energetică nZEB, astfel încât necesarul de energie consumat va fi minimal.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Notă : Profilul stradal al străzii Vlad Țepeș este păstrat conform PUG Cluj-Napoca, iar faptul că partea din față rămâne neîmprejmuită conferă un aspect plăcut și deschis străzii.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas liber va fi plantat cu gazon și vegetație joasă și medie. Punctual se vor planta și arbori pentru a aduce un plus de natură în această zonă predominantă de asfalt și hale.

Suprafața totală a spațiilor neconstruite și amenajate totalizează 20% din suprafața parcelei de teren.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Profilul transversal propus este caracteristic zonelor destinate activităților economice din sectorul terțiar. Curtea din față va fi neîngrădită și reprezintă o extindere al spațiului public. Parterul este retras 5.00m, iar etajele superioare vin în consolă pentru a acoperi zona de parter.

Corpul de clădire propus cu un regim de înălțime de P+2^E+ER este poziționat izolat pe parcelă, astfel încât se realizează și o curte posterioară destinată aprovizionării. Această zonă este împrejmuită.

Înălțimea la atic este de 12.00 m de la CTA, iar în zona cu etaj retras, înălțimea la terasă este de 9.05m de la CTA. Înălțimea maximă a clădirii este de 12.00m de la CTA, respectiv de +331.00m în cotă absolută raportată în Stereo 70 la nivelul Mării.

Notă : cota +0.00 = 319.00 m în cotă absolută raportată în Stereo 70 la nivelul Mării

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu este cazul, terenul care face obiectul documentației de PUD este plat.

4.15. Regimul de construire

Regimul de construire propus este de tip izolat și are un regim de înălțime de P+2^E+ER.

Alinieri și retrageri :

- Retragere față de frontul stradal (latura de nord) : 5.00m la nivelul parterului și 3.15m la nivelul etajelor superioare
- Retragere laterală (latura de est) : 3.25 m
- Retragere laterală (latura de vest) : 4.50m
- Retragere posterioară (latura de sud) : min 6.00m

Înălțimi cornișă și coamă :

- Înălțime maximă atic stradă : 12.00m (raportat la CTA)
- Înălțime maximă atic spate : 12.00m (raportat la CTA)
- Înălțime maximă clădire : 12.00 m (raportat la cota +0.00)

Construcția va avea un POT de 40 % în varianta și este calculat conform Legii 350 din 2001 actualizată și raportat la terenul identificat în CF. NR. 273028 cu o suprafață de 600 mp.

Suprafața construită estimată : 240.00 mp

4.16. Coeficient de utilizare a terenurilor

Coeficientul de utilizare al terenului este de **1.50** . Coeficientul este calculat conform Legii 350 din 2001 actualizată și raportat la terenul identificat în CF. NR. 273028 cu o suprafață de 600 mp.

Suprafața desfășurată estimată : 900.00 mp

4.17. Asigurarea utilităților

Strada Vlad Țepeș este dotată cu toate rețelele edilitare. Clădirea propusă va fi bransată la aceste rețele conform plansei U03 – Reglementări edilitare.

Astfel, la următoarele rețele edilitare va fi bransată:

- Apa potabila: se va racorda la rețeaua publică pentru asigurarea apei potabile și de igienizare. Va fi realizat un camin de apă.
- Canal : se va racorda la rețeaua publică pentru asigurarea evacuării apelor uzate.
- Electrica : se va racorda la rețeaua publică și se va realiza bransament pentru asigurarea iluminatului și funcționării obiectelor electronice.
- Gaz : se va racorda la rețeaua publică și se va realiza bransament pentru asigurarea încălzirii și a preparării apei calde.

4.18. Bilanț teritorial

Tipologie	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Construcții	0.00 mp	0.00 %	240.00 mp	40.00 %
Pavaje și trotuare	0.00 mp	0.00 %	240.00 mp	40.00 %
Spații verzi	600.00 mp	100.00 %	120.00 mp	20.00 %
TOTAL	600.00 mp	100.00 %	600.00 mp	100.00 %

Suprafata spațiilor verzi minim amenajate necesare conform Certificatului de Urbanism este de 120.00 mp. Respectiv 20% din suprafața terenului.

Se vor aloca opt locuri de parcare amenajate la sol pe proprietatea privată a beneficiarilor.

CAP V : CONCLUZII

În urma elaborării capitolelor I, II, III și IV, rezultă următoarele concluzii principale:

1. **Zona de încadrare** este una specifică ariilor de dezvoltare a sectorului terțiar, mixat încă cu zone de case de locuit vechi. Strada Vlad Țepeș este dotată și regularizată.
2. **Parcela studiată** respectă condițiile de construire prevăzute în Certificatul de Urbanism și în Planul Urbanistic General al localității Vlahă. Prin această documentație de urbanism PUD se cere derogare de la regula care prevede adâncimea parcelei să fie mai mare decât lățimea. În baza acestor fapte și în baza concluziilor documentațiilor Topografice și a Studiului geologic, parcela de teren este construibilă.
3. **Propunerea** funcțională prin tema de proiectare, respectiv imobil mixt (spațiu comercial și birouri) cu regim de înălțime P+2E+ER se integrează în specificul zonei.
4. **Soluția arhitecturală propusă se încadrează în zonă.** Gabaritul clădirii propuse, dar și forma lui modernă este adecvată zonei. Soluția arhitecturală este una modernă ce oferă confort în

exploatarea atât a spațiului interior cât și a spațiului exterior (ex.curtea din fața clădirii, parcare de biciclete, terasă la ultimul etaj).

5. Indicii urbanistici

Sunt respectați.

POT propus : 40.00 față de POT maxim 40.00% ;

CUT propus : 1.50 față de CUT maxim 1.50

6. Branșamentele la rețele edilitare vor fi asigurate datorită prezenței în zonă a tuturor rețelelor edilitare publice.

Data: iunie 2023

Întocmit

Arh. Adrian D. MIZGAN

Verificat:

Arh. Urb. Adrian SUCIU

