

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTATIE TEHNICA  
PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE  
LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE

*Mun. Cluj-Napoca, str. Alexandru Graur nr.6, nr. C.F. 346651,*

*nr. C.A.D. 346651*

Județul Cluj

Titularul și Beneficiarul investiției:  
**Torgie Teodor și soția, Torgie Anica**  
Mun. Cluj-Napoca, str. Alexandru Graur, nr. 6, Jud. Cluj



Cluj-Napoca  
Octombrie 2023

## FIȘA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRĂRII:	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE</b>
AMPLASAMENT:	<b>Mun. Cluj-Napoca, str. Alexandru Graur, nr. 6, Jud. Cluj</b>
TITULARUL INVESTIȚIEI:	<b>Torgie Teodor si sotia, Torgie Anica</b> Mun. Cluj-Napoca, str. Alexandru Graur, nr. 6, jud. Cluj
FAZA DE PROIECTARE	<b>Plan Urbanistic de Detaliu</b> – realizat conform Ordinului GM 009 - 2000
SPECIALITATEA	<b>Urbanism</b>
PROIECTANT GENERAL	<b>mmvv-a design office srl</b> Cluj-Napoca, str. Kos Karoly nr. 20, ap. 4 CIF: 45571619 tel. 0722 229 053  arh.urb. Alexandru Ioan Buta arh. Tiberiu Vlad Bucur
NUMĂR PROIECT:	<b>29 / 2023</b>
DATA ELABORĂRII:	<b>Octombrie 2023</b>

## BORDEROU ACTE SI AVIZE

- Cerere
- Certificat de urbasnim nr. 1492 din 14.06.2022
- Copie Carte de identitate (C.I.) Torgie Teodor si sotia Torgie Anica – proprietari teren
- C.F. 346651 - Teren studiat
- C.F. 319821 – drum de acces
  
- Plan Topografic
- Proces Verbal de receptie
- Studiu Geotehnic + Referat de verificare cerinta Af
- Dovada achitare Taxa RUR

### Avize:

- Aviz de amplasament – S.N.T.G.N. „Transgaz Medias” – exploatare teritoriala Cluj-Napoca
- Aviz directia tehnica primaria Cluj-Napoca- Siguranta Circulatiei
- Aviz amplasament S.C. Electrica S.A.
- Aviz amplasament S.C. Compania de apa Somes S.A.
- Aviz amplasament S.C. Del Gaz Grid S.A.
- Aviz salubritate

## BORDEROU

### PIESE SCRISE :

FIȘA PROIECTULUI	1
Borderou acte si avize	2
Borderou de piese scrise și desenate	3
Cuprins memoriu justificativ	4
Memoriu justificativ	5

### PIESE DESENATE:

01. Plan Încadrare în zonă si in P.U.G.	1:10 000/5 000
02. Plan de situatie existent	1:250
03. Plan reglementari urbanistice	1:250
04. Plan posibilitate de mobilare urbanistica	1:250
05. Proprietate asupra terenurilor	1:250
06. Plan retele tehnico-edilitare	1:250
07. Plansa suprapunere P.U.Z. Buna Ziua – parcela vecina	1:600
08. Plansa suprapunere P.U.Z. Amenajare parc Buna Ziua	1:300
09. Axonometrie 1 – solutie arhitecturala	
10. Axonometrie 2 – solutie arhitecturala	
11. Plansa ilustrare arhitecturala	
12. Plansa ilustrare arhitecturala	

## CUPRINS MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere .....	5
2. Încadrare în zonă .....	6
3. Situația existentă .....	9
4. Reglementări .....	14
5. Concluzii .....	19

## Memoriu Justificativ

pentru Planul Urbanistic de Detaliu

*Elaborare Plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire locuinta unifamiliala, amenajari exterioare, imprejmuire*

Mun. Cluj-Napoca, str. Alexandru Graur, nr. 6, jud. Cluj

### 1. Introducere

#### 1. Date de recunoaştere a documentaţiei

##### Denumirea proiectului

Plan Urbanistic de Detaliu

*Elaborare Plan urbanistic de detaliu si documentatie tehnica , Mun. Cluj-Napoca, str. Alexandru Graur, nr.6, CF. 346651, NR. CAD. 346651, Judeţul Cluj.*

##### Iniţiator (beneficiar)

Torgie Teodor si sotia, Torgie Anica

Str. Alexandru Graur, nr.6, CF. 346651, NR. CAD. 346651, Judeţul Cluj.

##### Elaborator (proiectant)

**mmvv-a design office srl**

Cluj-Napoca, str. Kos Karoly nr. 20, ap. 4

CIF: 45571619

tel. 0722 229 053

**arh.urb. Alexandru Ioan Buta**

arh. Tiberiu Vlad Bucur

##### Data elaborării

Octombrie 2023

## 2. Obiectul lucrării

Documentația s-a realizat la cererea beneficiarilor Torgie Teodor și soției, Torgie Anica, care, conform certificatului de urbanism nr. 1492 din 14.06.2022, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, au obligația de a elabora Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul în studiu.

Obiectul prezentului plan este de a defini, din punct de vedere al reglementărilor urbanistice, cadrul în care se va înscrie o *locuinta unifamiliala, imprejmuirea proprietatii, amenajari exterioare, organizare de santier, racorduri și bransamente* în Mun. Cluj-Napoca, CF. 346651, NR. CAD. 346651, Județul Cluj.

Planul Urbanistic de Detaliu aprobat este necesar pentru etapa următoare, și anume elaborarea Documentației Tehnice pentru obținerea Autorizației de Construcție (DTAC), în baza căreia beneficiarul urmează să solicite eliberarea autorizației de construire.

Proiectul are la bază Certificatul de Urbanism nr. 1492 din 14.06.2022, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca.

## 2. Încadrarea în zonă

### 1. Concluzii din documentații deja elaborate

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus:

Terenul pe care se dorește realizarea investiției este situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, în zona sudică a acesteia, și este identificat cu **CF. 346651, NR. CAD. 346651** în afara zonelor de protecție arhitectural-urbanistică. Are o formă neregulată, fiind în prezent lipsit de construcții.

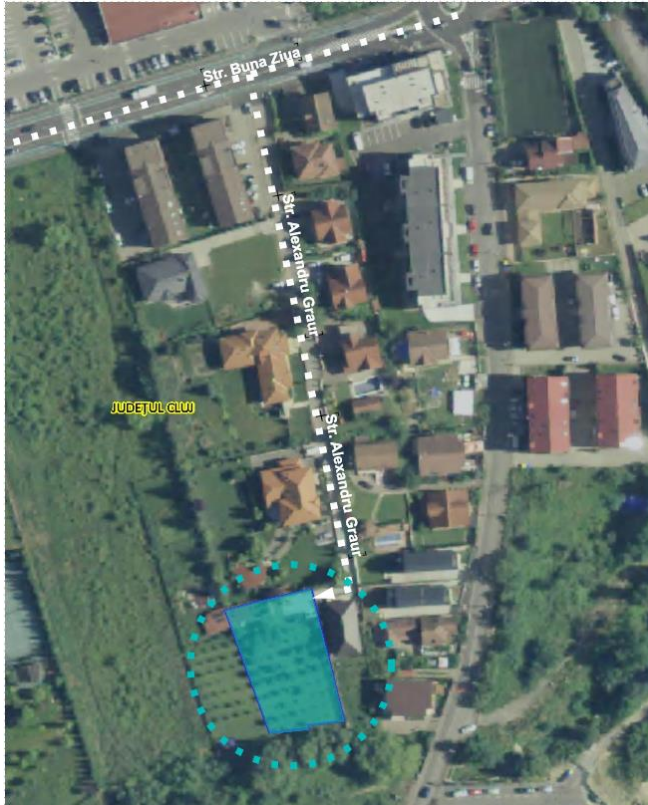
Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat:

Nu este cazul.

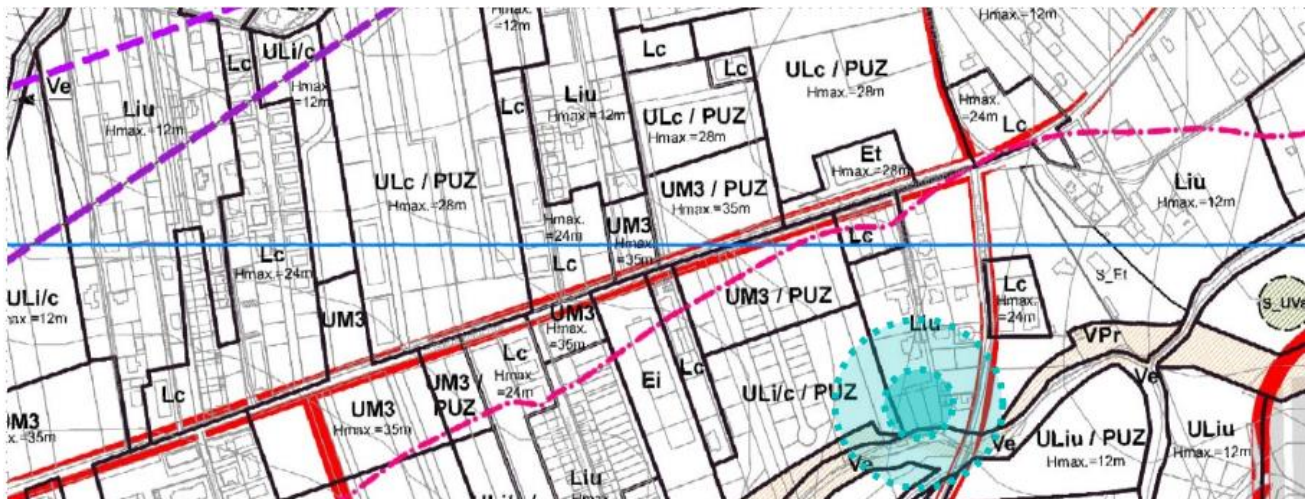
Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Zona în care este situată parcela este reglementată prin *PUG Mun. Cluj-Napoca* ca **Zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban (Liu)** cu o suprafață de 1202.46mp din suprafața totală a parcelei și parțial **Zona verde de protecție a apelor sau cu rol de culoar ecologic (Ve)** cu o suprafață de 124.53mp din suprafața totală a parcelei. Suprapunerea cu aceste zone reglementate se poate observa în toate planșele atasate prezentei documentații și în planșa **01. Plan încadrare în zonă și în P.U.G.**





Plan de incadrare in zona cu marcarea accesului din strada Buna Ziua



Plan de incadrare in P.U.G.



Accesul pana la proprietate se face din strada Buna Ziua pe strada Alexandru Graur identificata cu nr. C.A.D. 319821. Proprietarul terenului pe care se elaboreaza acest PUD detine cota parte din drumul de acces conf. CF-urilor atasate documentatiei (CF 319821)



Plan de situatie existent

## 2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

## 3. Situatia existenta

Conform certificatului de Urbanism nr. 1692 din 14.06.2022, eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca

### Regimul juridic – conform CU

Amplasamentul: se afla in intravilanul Municipiului Cluj-Napoca

Natura proprietatii: proprietatea privata a persoanei fizice Torgie Teodor si a sotiei, Torgie Anica

Imobilul nu este inclus in listele monumentelor istorice sau in zona de protectie a acestora.

### Regimul economic – conform CU

Folosinta actuala: arabil, faneata, curti constructii – suprafata totala 1327mp

S. categorie de folosinta arabil = 655mp

S. categorie de folosinta faneata = 596mp

S. categorie de folosinta curti constructii = 76mp

Destinatia stabilita prin documentatiile de urbanism: conf. PUG aprobat - **Zonă de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (Liu)** cu o suprafata de 1202.46mp din suprafata totala a parcelei si partial **Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic (Ve)** cu o suprafata de 124.53mp din suprafata totala a parcelei.

Utilizari admise conform PUG (Liu) **Zonă de locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**

Locuinte individuale (unifamiliale) si anexele acestora: garaje, filigorii, imprejmuiiri, platforme carosabile si pietonale, amenajari exterioare, piscine.

Locuinte semicolective (familiale), cu maximum doua unitati locative pe parcela. (unitati locative suprapuse sau alipita). Alternativ, pe o parcela se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700mp, caz in care se va elabora P.U.D.

Utilizari admise conform PUG (Ve) **Zona verde de protectie a apelor sau cu rol de culoar ecologic**

Plantatii inalte, medii si joase; sisteme de alei si platforme pentru circulatii pietonale si velo; mobilier urban, amenajari pentru joace, odihna , sport si alte activitati in

aer liber compatibile; edicule, componente ale amenajării peisagere; lucrări și amenajări hidrotehnice

## Regimul tehnic – conform CU

S teren = 1327 mp

P.O.T. max = 35% pentru locuințe și alte utilizări admise.

CUT max = 0.9 pentru locuințe și alte utilizări admise.

### Regimul de aliniere a terenului:

- terenul se afla la aprox. 185 m de strada Buna Ziua, accesul făcându-se pe drumul de acces identificat cu nr. C.A.D. 319821. Drumul de acces "înțeapa" terenul studiat pe latura estică în partea de sus. Drumul de acces menționat are lățimea de aproximativ 4,05 m.

### Regimul de aliniere a construcției:

- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:**  
În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.
- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:**  
**Retrageri laterale:** clădirile se vor retrage de la acestea cu în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3m  
**Retrageri posterioare:** clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6m.
- **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:**
  - Nu este cazul

### Înălțimea maximă a construcțiilor

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 1,80m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R.

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

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12m.

## **Aspectul exterior al clădirilor:**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Arhitectura clădirilor noi va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire). Se interzice realizarea de pastișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. Cornișele vor fi de tip urban.

Raportul plin-gol va fi apropiat de cel predominant în zonă.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice zonei – țiglă ceramică sau tablă lăsată fâltăuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

La clădirile existente se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, tâmplării împrejurii etc) cu ocazia renovării sau a reabilitării termice. În cazul restructurării/extinderii aceste elemente se vor îngloba, de regulă, în conceptul general. Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30×50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

## **Condiții de echipare edilitară și evacuarea deșeurilor:**

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurii.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurii) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

## Spatii libere si spatii plantate:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

## Împrejmuiri:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu 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 clădirilor aflate pe parcelă.

## Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul până la proprietate se face din strada Buna Ziua pe strada Alexandru Graur identificată cu nr. C.A.D. 319821. Proprietarul terenului pe care se elaborează acest PUD detine cota parte din drumul de acces conf. CF-urilor atasate documentației (CF 319821)

## Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela are o suprafață de 1327 mp și formă neregulată și cu laturi (distanța cumulate) de:

- 47.46 m la Est
- 28.16 m la Sud
- 45.27 m la Vest
- 30.90 m la Nord

## Vecinătățile terenului sunt:

- La Est: Proprietate privată – teren cu construcții – nr. C.A.D. 300446 și drum de acces identificat cu nr. C.A.D. 319821
- La Sud: Vale
- La Vest: proprietate privată – teren cu construcții – nr. C.A.D. 332560
- La Nord: proprietate privată – teren cu construcții – nr. C.A.D. 346269

## Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul este liber de construcții.

## Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere urbanistic, zona nu are un caracter special, făcând parte dintr-un parcelar nou creat, prin proiecte independente de urbanism, amplasate în țesutul urban existent.

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcelar destructurat, ocupat preponderent cu locuințe.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, majoritatea dintre acestea fiind realizate în ultimii 10 ani.

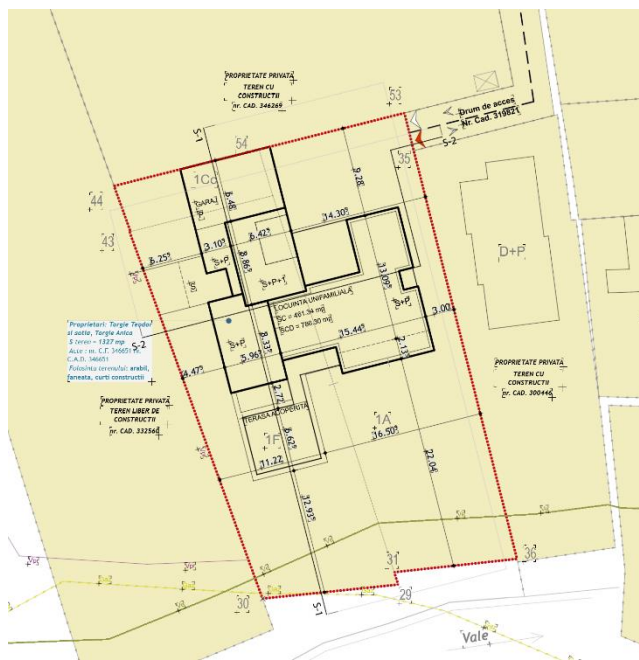
## Destinația clădirilor

Se dorește construirea unei locuințe unifamiliale.

Suprafețele utile ale spațiilor interioare pentru desfășurarea locuirii vor fi dimensionate conform normelor de igienă și sănătatea populației și conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

## Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Întreaga parcelă cu suprafața de 1327 mp care face obiectul PUD-ului se află în proprietatea privată a lui Torgie Teodor și a soției, Torgie Anica.



## Plan proprietate asupra terenurilor



## Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Se va consulta studiul Geotehnic atasat documentatiei.

## Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Țesutul urban dominant este alcătuit dintr-un sistem parcellar destructurat, cu parcele de forme variate, dispuse de-a lungul unui sistem organic de circulații carosabile, generat de formele de relief din zonă, ocupat preponderent cu funcțiuni de locuire.

În ceea ce privește arhitectura, construcțiile din arealul de studiu nu prezintă valoare arhitectural-ambientală, majoritatea dintre acestea fiind realizate în ultimii 10 ani. Regimul de înălțime preponderent în zonă este de S+P+1+M / D+P/ P / S+P+1.

## Echiparea edilitară existentă

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu gaz
- telecomunicații (internet și televiziune)
- **Bransamentele la rețele se vor realiza din strada cu nr. C.A.D. 319821**

**Retelele au fost extinse până aproape de limita noastră de proprietate ca urmare a dezvoltărilor imobiliare de pe această stradă.**

## 4. Reglementari

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, privind:

### Plan reglementari urbanistice



### Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Se dorește construirea unei **unifamiliale, imprejmuire, amenajari exterioare, organizare de santier, racorduri si bransamente.**

Suprafețele utile ale spațiilor interioare pentru desfășurarea locuirii vor fi dimensionate conform normelor de igienă și sănătatea populației și conform unui proiect de arhitectură avizat și aprobat conform legii.

## Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Construcția va fi amplasată astfel încât să asigure condițiile necesare pentru desfășurarea activităților propuse și să deservească optim nevoile beneficiarului, fiind în concordanță cu tema de proiectare:

a) Destinație și funcțiuni;

- **Obiectivul de investiție presupune construirea unei locuințe unifamiliale, împrejmuirea aferentă și amenajarea incintei.**

### **NIVEL I cota – 3,55 m subsol**

- zona de zi (living)
- dining
- bucatarie
- camera
- hol + scara
- loc de joacă
- depozitare
- doua bai
- spatiu tehnic (centrala tehnica)
- terasa exterioara neacoperita

### **NIVEL II cota ±0.00 m parter**

- garaj pentru un numar de doua masini
- hol de acces
- depozitare
- functiuni de locuire specifice: zona de noapte, dormitoare, bai

### **NIVEL III cota +3.30 m etaj**

- hol
- scara de legatura cu nivelul parterului
- terasa exterioara acoperita

## Caracteristici, parametri și date tehnice specifice, preconizate:

▪ S construită la sol	= 461.34 mp	amprenta la sol
▪ S construită nivel -I	= 395.69 mp	subsol
▪ S construită nivel I	= 333.36 mp	parter
▪ S construită nivel II	= 57.25 mp	etaj

- S desfășurată total(calcul CUT) = 786.30 mp subsol + parter + etaj.

## ÎNĂLȚIMI

- Zona subsol + parter= +8.00 m (atic) de la cota terenului amenajat - 3.55 m subsol
- Zona parter + etaj = + 6,50 m(atic) de la cota terenului amenajat + 0,00 m parter

## SISTEM DE ACOPERIRE

- Acoperis terasa

## Capacitatea, suprafața desfășurată

Indicatorii propuși pentru noua construcție vor fi:

### S teren

1327 mp

- Regim de inaltime: S+P+1
- H max:
- Zona subsol + parter= +8.00 m (atic) de la cota terenului amenajat - 3.55 m subsol
- Zona parter + etaj = + 6,50 m(atic) de la cota terenului amenajat + 0,00 m parter
- Suprafata construita propusa: 461.34 mp
- Suprafata desfasurata: 786.30 mp

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ CONFORM P.U.D.

INDICI URBANISTICI	
S <sub>TEREN DIN ACTE</sub>	1327 mp
Din care:	
S <sub>TEREN Liu</sub>	1202.46 mp
S <sub>TEREN Va</sub>	124.53 mp
S <sub>CONSTRUITA PROPUSA TOTALA - proiectia la sol</sub>	461.34 mp
S <sub>CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA (pt calcul CUT)</sub>	786.30 mp
P.O.T. PROPUS	34.77 %
C.U.T. PROPUS	0.65
S <sub>UTILA TOTALA PROPUSA</sub>	488.70 mp
REGIM DE INALTIME PROPUS	S+P+1
NR.PARCARI- 2 locuri	2
CATEGORIA DE IMPORTANTA	D
CLASA DE IMPORTANTA	III
Grad de rezistenta la foc - II / Zona seismica de calcul F	
H. max. (parter + etaj) = +6.50 m (atic) de la CTA 0.00	
H. (subsol + parter ) = +8.00 m (atic) de la CTA -3.55	

BILANT TERITORIAL		
	mp	%
S <sub>TEREN CONSTRUIBIL DIN ACTE</sub>	1327 mp	100.00
Din care:		
S <sub>TEREN Liu</sub>	1202.46 mp	
S <sub>TEREN Va</sub>	124.53 mp	
S <sub>CONSTRUITA PROPUSA</sub>	461.34 mp	34.77 %
S <sub>CIRCULATII PIETONALE+TERASE EXTERIOARE</sub>	173.80 mp	13.10%
S <sub>PLATFORMA CIRCULATII AUTO/PARCARI</sub>	125.05 mp	9.42%
S <sub>PLATFORMA GUNOI</sub>	2.50 mp	0.19%
S <sub>SPATIU VERDE EXISTENT (INCLUDE SI IMPREJMUIREA)</sub>	564.31 mp	42.53%

Breviar de calcul indici POT si CUT:

$$\text{POT} = \frac{\text{suprafata construita (amprenta la sol a cladirii)}}{\text{suprafata parcelei/terenului}} \times 100 = \frac{461.34 \text{ mp}}{1327 \text{ mp}} \times 100 = 34.77 \%$$

$$\text{CUT} = \frac{\text{suprafata construita desfasurata a tuturor planseelor}}{\text{suprafata parcelei UTR Liu}} = \frac{786.30 \text{ mp}}{1202.46 \text{ mp}} = 0.65$$

## Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Noua construcție va avea o volumetrie simplă, cu accente discrete în fațade.

Construcția se va adapta la terenul cu declivitate, având o parte îngropată (zona de zi și spațiul tehnic)

**Distanța propusă față de construcțiile de pe loturile vecine:** min. 3m fata de limitele laterale, 6 m fata de limita posterioara si min. 3m m fata de limita de proprietate care contine drumul de access.

Garajul, inclus in corpul principal de cladire se va alipi limitei laterale ale parcelei de pe latura nordica, calcanul generat de acesta ne depasind 2,80m.

Accesul pana la proprietate se face din strada Buna Ziua pe strada Alexandru Graur identificata cu nr. C.A.D. 319821. Proprietarul terenului pe care se elaboreaza acest PUD detine cota parte din drumul de acces conf. CF-urilor atasate documentatiei (CF 319821)

Se vor asigura 2 locuri de parcare toate in garaj.

**Accesul utilajelor de stingere a incendiilor** se va putea realiza direct de pe strada mentionata mai sus.

## Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul pana la proprietate se face din strada Buna Ziua pe strada Alexandru Graur identificata cu nr. C.A.D. 319821. Proprietarul terenului pe care se elaboreaza acest PUD detine cota parte din drumul de acces conf. CF-urilor atasate documentatiei (CF 319821)

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

Terenul este amplasat în intravilan, într-o zonă cu densitate crescută, în apropierea strazii Buna Ziua.

Terenul are o declivitate cu diferență de nivel de ~8m pe direcția nord-sud, astfel, construcția propusă va trebui să se adapteze la panta terenului.

Prin propunere se va delimita o suprafață de 564.31 mp de spații verzi care să deservească parcela. Spațiile verzi la sol vor reprezenta min. 40% din suprafața totală a parcelei.

## Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Impactul intervenției asupra mediului va fi unul mic, reprezentat de apariția unei construcții noi în zonă.

Funcțiunea propusă **nu reprezintă o sursă de poluare**, având în vedere că funcțiunea este conform cu ce există deja în zona și anume locuire.

Intervențiile propuse prin PUD nu periclitează în nici un fel arealul, producerea unor riscuri naturale fiind inexistente.

**Apele uzate** vor fi evacuate către rețeaua centralizată de canalizare existentă în zonă.



Atât în cadrul lucrărilor de construire a obiectivului cât și în faza de exploatare, **nu sunt folosite** sau depozitate materiale care să prezinte risc de **poluare a solului**. Materialele folosite în faza de construcție, considerate surse potențiale de poluare a solului, vor fi amplasate în locuri special amenajate pentru a evita chiar și poluările accidentale ale solului.

Parcela va dispune de o platforma destinate **colectării selective a deșeurilor menajere**, dimensionate conform normelor, inchisa intr-un spatiu special destinat pentru acestea. Deșeurile vor fi periodic colectate pe baza unui contract al beneficiarului cu o societate specializată care deservește zona.

După implementare, proiectul va respecta cerințele impuse de prevederile legale privind gestionarea zgomotului ambiental și vibrațiile. Funcțiunea propusă **nu este generatoare de zgomot/vibrații** și nu necesită planuri de acțiune speciale.

## Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Conform propunerii, parcela va fi ocupată în procent de aproximativ 42.56% de spații verzi amenajate. Pe această suprafață vor fi plantați arbori și arbuști, care vor participa la ameliorarea climatului zonei.

## Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor face conform proiectului tehnic de arhitectură, care va adapta noua construcție la condițiile de relief.

## Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, Procentul de Ocupare a Terenurilor - POT)

Noua clădire va fi amplasată în interiorul edificabilului maxim propus prin P.U.D., astfel retragerile edificabilului de la limitele parcelei sunt:

- La est: minim 3 m
- La sud: minim 6 m
- La vest: minim 3 m
- La nord: minim 3 m iar garajul se va amplasa pe limita de proprietate (inaltimea calacanelui generat de garajul nu va depasi 2,80m fata de linia terenului natural)

- **Regim de inaltime: S+P+1**
- **H max:**
- **Zona subsol + parter= +8.00 m (atic) de la cota terenului amenajat - 3.55 m subsol**
- **Zona parter + etaj = + 6,50 m(atic) de la cota terenului amenajat + 0,00 m parter**
- **Suprafata construita: 461.34 mp**
- **Suprafata desfasurata: 786.30 mp**

POT maxim permis prin PUG           – 35%  
POT propus prin PUD                   – 34.77%

## Coeficientul de Utilizare a Terenurilor (CUT)

CUT maxim permis prin PUG aprobat – 0.9

CUT propus prin PUD – 0.65

CUT – este calculate raportat la suprafata de parcela inclusa in UTR LIU

## Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării noilor consumatori la rețelele edilitare existente în zonă.

În zonă există următoarele rețele edilitare:

- energie electrică
- alimentare cu apă
- canalizare
- alimentare cu gaz
- telecomunicatii

Beneficiarul este obligat să se racordeze la rețelele edilitare existente în zonă.

Soluțiile de racordare la rețelele edilitare vor trebui să respecte normele sanitare și de protecție a mediului (Ordinul nr. 536/1997), precum și prevederile Codului Civil.

Racordul la rețelele edilitare din zonă se va face prin grija și cu cheltuiala beneficiarului/propietarului, conform proiectelor tehnice de specialitate.

**Bransamentele la rețele se vor realiza din strada cu nr. CAD 319821 Retelele au fost extinse pana aproape de limita noastra de proprietate ca urmare a dezvoltarilor imobiliare de pe aceasta strada.**

Se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea impermeabilizării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

## 5. Concluzii

Investiția propusă va avea un impact pozitiv asupra zonei, realizându-se pe lotul studiat o locuința unifamilială bine integrată în peisaj, poziționată complet în limitele regulamentului de urbanism în vigoare. De asemenea, se va realiza un nou volum construit pe o parcelă liberă, care va completa țesutul construit din zonă cu o construcție discretă din punct de vedere arhitectural, ce nu va intra în contrast sau în conflict cu zona din care face parte.

Ulterior definitivării proiectului de urbanism, se va realiza Documentația Tehnică de Autorizare a Construcției, pentru ca beneficiarul să poată realiza obiectivul propus.

Soluția aleasă pentru proiectul de față asigură funcționalitatea optimă a viitoarei investiții și nu afectează teritoriul învecinat, fiind o propunere discretă și neinvazivă din punct de vedere urbanistic, arhitectural, funcțional și estetic.

**mmvv-a design office srl**

arh.urb. Alexandru Ioan Buta  
arh. Tiberiu Vlad Bucur

Intocmit,  
arh.urb. Alexandru Ioan Buta