

## Memoriu tehnic - Faza P.U.D.

### 1. INTRODUCERE

La comanda beneficiarului **MORARU GHEORGHE - ȘTEFAN** și în baza C.U. nr. 1883 din 17.08.2023, se întocmește prezenta documentație în vederea obținerii avizului **C.T.A.T.U. și H.C.L. pentru obiectivul identificat prin:**

| NR. CF/CAD | CATEGORIE FOLOSINTA | INTRAVILAN | S TEREN | DREPT DE PROPRIETATE     |
|------------|---------------------|------------|---------|--------------------------|
| 347127     | Teren neîmprejmuit  | Da         | 604 mp  | MORARU GHEORGHE - ȘTEFAN |

#### 1.1. Date de recunoaștere a investiției

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>DENUMIRE:</b>            | <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ȘANTIER ȘI INFORMARE</b> |
| <b>AMPLASAMENT:</b>         | <b>str. Uliului NR. 121, mun. Cluj-Napoca, jud. CLUJ</b>   |
| <b>BENEFICIAR:</b>          | <b>MORARU Gheorghe-Stefan</b>  |
| <b>PROIECTANT URBANISM:</b> | <b>MADE BY S.R.L.<br/>Str. Borhanciului, nr. 62, sp. com. 2, mun. Cluj Napoca, jud. CLUJ</b>   |
| <b>FAZA:</b>                | <b>P.U.D.</b>  |
| <b>NR.DOCUMENTAȚIE:</b>     | <b>P29/2022</b>  |
| <b>DATA:</b>                | <b>01.2024</b>   |

#### 1.2. Obiectivul lucrării

La comanda beneficiarului **MORARU GHEORGHE - ȘTEFAN** s-a studiat posibilitatea construirii unei locuințe unifamiliale cu P+M cu împrejmuire pe terenul proprietate privată din Cluj Napoca, str. Uliului, nr. 121.

Prin prezenta documentație se vor reglementa indicii urbanistici de ocupare ai terenului, regimul de înălțime, accesese și amenajării exterioare aferente funcțiunii propuse.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform **C.U. nr. 1883 din 17.08.2023** și în baza reglementărilor P.U.G. În vigoare:  
**Regimul juridic:**

Imobil situat in intravilanul mun. Cluj Napoca, in afara perimetrului de protecție a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Imobilul este proprietatea privată a

domnului MORARU GHEORGHE-ȘTEFAN conform CF 347127. Imobilul nu este grevat de servituți.

**Regimul economic:****Folosința actuală:** teren (curți construcții)**Destinația zonei:** Imobil situat preponderent în **UTR = Liu**, LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN și porțiuni neglijabile situate în **UTR = ULiu** - Zonă de urbanizare - Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban și UTR = Vpr - Zonă verde de protecție față de infrastructura majoră, de protecție sanitară, plantații cu rol de stabilizare a versanților și de reconstrucție ecologică .

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației - Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca, aprobat cu **HCL nr. 493/22.12.2014**. Amplasamentul fost studiat în PUD - construire locuință unifamilială P+M/P, str. Uliului nr.121 - aprobat cu HCL nr. 149/23.03.2020.

**Suprafața de teren necesară regularizării străzii Uliului** a fost dezmembrată din parcela inițială în baza **certificatului de urbanism nr. 2925 din 15.11.2022** având ca scop "Operațiuni notariale - dezmembrare pentru asigurare profil drum", aflat în valabilitate.

Încadrat în zona de **impozitare 'C'** conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi rezultate din HCL cu privire la zona în care se află imobilul :

La emiterea autorizației de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de șantier: împrejmuirea corespunzătoare a organizărilor de șantier, amenajarea rampei de spălare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spălare la ieșirea din șantier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de șantier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curățeniei în incinta și în apropierea acesteia, protejarea cu plasă de protecție a imobilelor la care se execută lucrări.

La recepția lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deșeuri rezultate din demolare/construire.

## **Liu**

### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

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).

Subzone:

S\_Et – Subzona de activități economice cu caracter terțiar situate în zone cu caracter rezidențial – a se vedea Regulamentul aferent UTR Et

S\_Is – Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale – a se vedea Regulamentul aferent UTR Is\_A.

### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Pentru lucrările de reabilitare / modernizare a rețelei de străzi se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conform Anexei 6) ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

#### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejurimi, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative pe parcela (unitati locative suprapuse sau alipite). Alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700mp, caz în care se va elabora P.U.D.

#### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei;
- b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii ;

c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine.

d) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă.

Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate. Pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

a) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;

c) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor / clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

a) să nu includă alimentație publică;

b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

a) să se elaboreze un P.U.D. pentru organizarea ocupării parcelei;

b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate; conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip

c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

#### **Regimul tehnic:**

**UTR=Liu. S=604 mp**

### **SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR**

Se recomandă ca amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit să se înscrie în tipologia specifică zonei.

Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

#### **Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) să aibă front la stradă;
- b) lungimea frontului la stradă să fie mai mare sau egală cu 12 m ;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 350 m;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D. prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

În cazul parcelelor neconstruite, existente la data intrării în vigoare a P.U.G., accesibile prin servitute de trecere, rezultate din divizarea unei parcele inițiale în adâncime, construibilitatea acestora e condiționată de acordul vecinilor, dacă parcelele acestora nu se află, la rândul lor, în aceeași situație.

Se admit operațiuni de divizare sau comasare a parcelelor, numai cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte condițiile mai sus menționate, specifice zonei.

#### **Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate. În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

#### **Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

- a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.
- b) în cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă – demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație – ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m. Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m

Prin excepție, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă – demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație – ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să aibă spre limita în cauză o retragere minimă de 3 m. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar nu mai puțin decât 6 m.

b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

#### **Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

În cazul în care încăperi principale (camere de zi, dormitoare) sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

#### **Art.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. De regulă, pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

### **Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp;
- b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate): minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un P.U.D.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- a) să nu includă alimentație publică;
- b) să se obțină acordul vecinilor.

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private – parcaje pentru personal: minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două.

### **10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

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.

### **Art.11. 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 lisă fălțuită 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 împrejmuiri 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 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### **Art.12. 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 branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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 aliniament (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.

#### **Art.14. 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 împrejmirilor va fi de 2,2 m. Împrejmirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratatamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

#### **SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

##### **Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

Locuințe, alte utilizări admise:

**P.O.T. maxim = 35%**

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

P.O.T. maxim = 25%.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

##### **Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

Locuințe, alte utilizări admise:

**C.U.T. maxim = 0,9**

Instituții de educație / învățământ – creșe, grădinițe, școli publice și private:

C.U.T. maxim = 0,5.

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu  $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$ ).

## **ULiu**

#### **SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI**

Caracterul actual

Terenuri cu destinație agricolă - pășuni, fânețe, arabil - sau libere situate în intravilanul municipiului.

Caracterul propus

Zona cu funcțiune rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale de diverse tipuri - izolate, cuplate, înșiruite, covor - grupate tipologic în teritoriu), cu o structură urbană coerentă, rezultat al aplicării procedurii de urbanizare.

#### **C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC**

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Sistemul de spații publice -trama stradală, aleile pietonale, piețele, spațiile verzi, locurile de joacă pentru copii etc. - va fi complet reglementat prin și P.U.Z. și în

continuare, se vor elabora proiectele tehnice detaliate, ca parte a procedurii de urbanizare. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef.

Pentru trama stradală se vor aplica profile transversale unitare, specific rezidențiale (conf. Anexei 6 a prezentului Regulament), ce vor determina caracterul spațiului public și al zonei. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care acestea vor fi separate.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

Pentru străzile de interes local se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h.

În cadrul spațiilor verzi / libere publice se vor organiza locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

## SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) de tip izolat, cuplat, înșiruit, covor. Diferitele tipologii vor fi distribuite în teritoriu prin PUZ de urbanizare.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative (apartamente).

Pe terenurile în pantă se pot amplasa locuințe semicolective în cascadă având o unitate locativă pe nivel și un număr de maximum patru niveluri.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Servicii cu acces public, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (d) pentru activități ce nu se conformează prevederii anterioare se va obține acordul vecinilor de parcelă
- (e) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire

- (b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii.

În cazul locuințelor semicolective acestea se vor amplasa exclusiv la parterul clădirilor, în partea dinspre stradă, cu acces separat față de locuințe, direct din exterior.

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Prin operațiunea de reparcelare toate parcelele cu destinație rezidențială rezultate vor îndeplini cumulativ următoarele condiții:

- (a) vor avea front la stradă.
- (b) lungimea frontului la stradă va fi mai mare sau egală cu 5 m pentru locuințele înșiruite, mai mare sau egală cu 12 m pentru locuințele cuplate sau covor, mai mare sau egală cu 15 m pentru locuințele izolate, mai mare sau egală cu 22 m pentru locuințele în cascadă
- (c) adâncimea va fi mai mare decât frontul la stradă.
- (d) suprafața va fi mai mare sau egală cu 150 mp pentru locuințele înșiruite, covor sau în cascadă, mai mare sau egală cu 300 mp pentru locuințele cuplate, mai mare sau egală cu 360 mp pentru locuințele izolate.
- (e) vor avea formă regulată.

### Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Alinierea clădirilor e obligatorie. Retragera de la aliniament va fi de 3 – 5 m, PUZ urmând a stabili dimensiunea acesteia pentru fiecare situație în parte.

Pentru parcelele de colț, retragera se va realiza față de ambele aliniamente, inclusiv în cazul clădirilor înșiruite sau covor.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Toate construcțiile de pe parcelă se vor amplasa în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului cu adâncimea de 25 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.

**Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

(a) în cazul construirii pe limita / limitele laterală / laterale de proprietate (locuințe cuplate, înșiruite, covor), PUZ va stabili adâncimea calcanului. Se recomandă construirea de ziduri comune pe limita de proprietate. Prima / ultima clădire dintr-un șir se va retrage de la limita laterală de proprietate.

(b) în cazul construirii în retragere față de limita / limitele laterale de proprietate (locuințe izolate, cuplate, capetele de șiruri ale locuințelor înșiruite sau covor), clădirile se vor retrage de la aceasta / acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m. În cazul locuințelor în cascadă, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 4,5 m.

(c) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m, cu excepția celor de tip covor, ce se vor alipi limitei posterioare de proprietate.

(d) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m.

(e) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limita posterioară a parcelei.

**Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI**

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.

**Art.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, în mod direct. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea pavimentelor permeabile.

**Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Alternativ, parcajele / garajele pot fi organizate în comun (pachete de parcaje/ garaje, garaje colective) pe terenuri aflate în coproprietatea locatarilor, la distanțe de maximum 150 m de cea mai îndepărtată locuință deservită.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) izolate sau cuplate, inclusiv în cazul în care ocupanții desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Locuințe individuale (unifamiliale) înșiruite și covor, sau semicolective (familiale):

– un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate):

– două locuri de parcare

Alte activități:

– conform Anexei 2

## 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de două niveluri supraterane (parter și etaj sau demisol și parter). Suplimentar față de acestea, este admisă o mansardă sau un nivel retras, conform definițiilor din glosarul anexat. 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 (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.

Prin excepție, pentru clădirile de locuit de tip covor, regimul de înălțime nu poate depăși una din următoarele configurații: D+P, (S)+P+R (nivel parțial), (S)+P+M, respectiv două niveluri supraterane.

Pentru clădirile de locuit de tip cascadă regimul de înălțime maxim admis este de cinci niveluri supraterane (demisol, parter și trei niveluri / etaje), cu condiția ca în nici un punct al construcției să nu se suprapună pe verticală mai mult de trei niveluri.

Demisolul va fi destinat în exclusivitate garajelor și altor funcțiuni conexe, nu locuirii.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor de tip cascadă, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 15 m, iar cea măsurată la coama acoperișului, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 18 m.

Înălțimea se măsoară de la baza fațadei din aval.

## Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) 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. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (locuire).

Se interzice realizarea de pastişe 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 cel specific programului.

Materialele de finisaj vor fi cele specifice programului – țiglă ceramică sau tablă lisă fălțuită 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, la toate elementele construcției.

Serviciile profesionale ale ocupanților vor putea fi marcate prin plăci metalice gravate cu dimensiunea maximă de 30x50 cm. Acestea vor fi amplasate numai la limita sau în afara domeniului public.

#### **Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Autorizarea executării construcțiilor este admisă numai după finalizarea procesului de echipare completă edilitar-urbanistică a teritoriului ce ce a fost definit ca o etapă în procesul de urbanizare a terenurilor prin PUZ.

Toate construcțiile se vor racorda la rețelele edilitare edificate, disponibile și funcționale.

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

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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 împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

#### **Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII 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). Prin excepție, la locuințele covor, spațiile verzi vor ocupa minimum 25% din suprafața unei parcele. 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 aliniament (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.

#### **Art.14. ÎMPREJMUIRI**

Spre spațiul public aliniamentul va fi închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. PUZ poate stabili neînchiderea aliniamentelor cu împrejmuiuri. În acest caz măsura se va aplica în mod obligatoriu unitar.

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.

## SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

### Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

**POT maxim = 35%**

pentru toate utilizările admise, cu excepția locuințelor covor pentru care POT maxim = 60%

### Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)

**CUT maxim = 0,9.**

## VPr

### SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona cuprinde:

- (a) spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura majoră – rețele magistrale de transport a energiei electrice și gazului metan, căi ferate și rutiere etc.;
- (b) spații verzi cu rol de protecție sanitară față de gropi de gunoi active sau în conservare stații de epurare a apelor uzate etc.;
- (c) zone verzi pentru reconstrucția ecologică a unor teritorii degradate;
- (d) plantații cu rol de stabilizare a versanților abrupti, rezultat al unor intervenții antropice sau cu risc natural de alunecare.

#### A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Prezentul Regulament se va aplica în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei situații / caz în parte.

Pentru organizarea urbanistică a acestor zone se vor elabora P.U.D.

Este interzisă schimbarea destinației acestei categorii de spații.

#### C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Reabilitarea și modernizarea spațiilor publice va fi abordată de o manieră integrată, având în vedere că aceste spații sunt o componentă a sistemului, și se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului Șef.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice ale orașului.

### SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

### 1. UTILIZĂRI ADMISE

(a) plantații înalte, medii și joase, în conformitate cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

### 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Spații verzi cu acces public:

(a) sistem de alei și platforme pentru circulații pietonale și velo;

(b) mobilier urban, amenajări pentru activități în aer liber compatibile – sport, joacă, odihnă;

(c) edicule, componente ale amenajării peisagere cu condiția ca stabilirea profilului funcțional să se facă în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

(d) construcții subterane;

(e) căi de acces auto pe terenurile cu categoria de folosință curți construcții.

Elemente aferente altor tipuri de infrastructuri urbane (de circulație, tehnico-edilitare etc.), cu condiția compatibilității.

### 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

## SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

### Art.4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Nu e cazul.

### Art.5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Nu e cazul.

### Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Nu e cazul.

### Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu e cazul.

### Art.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor integra în sistemul general urban al traseelor pietonale și velo.

Pentru aleile pietonale și velo din interiorul spațiilor verzi se vor utiliza sisteme rutiere specifice – agregate compactate, pavaje din piatră naturală etc. Este admisibilă folosirea de îmbrăcămînți asfaltice cu tratamente superficiale din agregate de balastieră, asemănătoare ca imagine aleilor din agregate compactate.



**Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Este interzisă parcarea automobilelor pe teritoriul zonelor verzi. Acestea se vor organiza / reglementa ca parte a sistemului de parcaje / garaje publice.

**10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR**

Nu e cazul.

**Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

Nu e cazul.

**Art.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR**

Zonele vor fi echipate edilitar conform necesităților specifice.

Se va da o atenție deosebită iluminatului public, ce va face obiectul unor studii de specialitate.

În cazul în care accesul public e permis, se vor prevedea puncte de alimentare cu apă din rețeaua publică.

**Art.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Intervenții importante asupra spațiilor verzi și a sistemului de alei și platforme se vor realiza numai pe bază de studii dendrologice și peisagere, pe baza unui P.U.D, în corelare cu cadrul normativ specific fiecărei categorii de utilizare în parte.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care locația acestora e în contradicție cu cadrul normativ specific categoriei de utilizare respective.

**Art.14. ÎMPREJMUIRI**

Ca regulă generală împrejmuirile spre spațiile publice adiacente vor fi realizate prin dispunerea perimetrală a unor garduri vii.

Împrejmuirile pe zonele de învecinare cu proprietăți private vor fi de tip opac, cu înălțimea maximă de 2,20 m.

**SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI****Art.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)**

P.O.T. maxim = 0%

**Art.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)**

C.U.T. maxim = 0

**2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Anterior întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu au fost elaborate următoarele studii:

- Ridicare topografică vizată de OCPI Cluj prin PVR 6866 / 2023, elaborate de ing. Hebrîștean Mariana - Anicuța

- Studiu geotehnic elaborat de firma PFA HEBRIȘTEAN MARIANA

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Zona studiată se limitează la parcela proprietate privata a domnului MORARU GHEORGHE - ȘTEFAN conform CF 347127.

Terenul în studiu are o suprafață de **604 mp** și formă aproximativ trapezoidală. Parcela este accesibilă din strada Uliului, drum asfaltat, din partea nordică. Drumul este asfaltat și are o anvergură între aproximativ 6,97 m - 7,46 m cu trotuare incluse, cu 2 benzi de circulație în dublu sens cu o anvergură de 3,89 m și trotuare variabile cu dimensiuni între 1,25 m și 1,96 m în dreptul proprietății. Accesul se realizează direct de pe strada Uliului, care este o stradă rezidențială cu legătură la strada Donath, aceasta din urmă făcând legătura între cartierul Grigorescu și cartierul Gruia.

#### 3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Imobilul studiat se învecinează:

- la nord – parcelă proprietate privată CAD 347128 - teren înscris cu titlul de drum – pe un tronson de 7.44 ml pentru regularizare **strada Uliului** – drumul din care se va realiza acces auto/pietonal - pe un tronson de 7.35 ml după a doua dezmembrare propusă prin acest PUD pentru regularizare profil stradal Strada Uliului la 9 m care are suprafața de 10,45 mp.
- la vest – parcelă proprietate privată **CAD 323028** - teren liber de construcții – pe un tronson de 60.88 ml
- la sud – parcela proprietate privată **CAD 323028** - teren liber de construcții – pe un tronson de 12.14 ml
- la est – parcela proprietate privată **CAD 278627** teren cu construcții P– pe un tronson de 30.83+31.01 ml

Terenul are o declivitate pronunțată pe direcția nord-sud, cu o coborâre dinspre sud spre nord de aproximativ 2,50 m.

#### 3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

$S_{\text{construita existentă}} = 0 \text{ mp}$

$S_{\text{teren existent}} = 604 \text{ mp}$

#### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

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

Pe parcela în studiu nu se găsește momentan nicio construcție.

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

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată se afla în proprietate privată a domnului MORARU GHEORGHE ȘTEFAN, conform actelor de proprietate și a cărții funciare identificată cu nr. 347127 și nr. CAD 347127, având o suprafață de 604 mp.

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Studiul geotehnic a fost executat, ni baza prevederilor NP 074/2014, al comanda clientului ni vederea elaborari documentatiei de proiectare pentru realizarea proiectului sus mentionat.

| Factorii avuti in vedere              | INCADRARE        | PUNCTE   |
|---------------------------------------|------------------|----------|
| 1. Conditii de teren                  | Terenuri medii   | 3 puncte |
| 2. Apa subterana                      | Fara epuismenete | 1 punct  |
| 3. Clasa de importanta a constructiei | normala          | 3 puncte |
| 4. Vecinatati                         | Risc moderat     | 3 punct  |
| 5. Zona seismică                      | ag=0.10 g        | 1 punct  |
| 5. Riscul geotehnic                   | Moderat          | 11 punct |
| <b>CATEGORIA GEOTEHNICĂ</b>           |                  | <b>2</b> |

CATEGORIA GEOTEHNICA 2, risc geotehnic redus

Conform punctajului calculat, lucrarea se încadrează definitiv în categoria geotehnică 2 cu risc geotehnic moderat.

#### Concluzii și recomandări

**1.1.** Având în vedere amplasamentul studiat, localizarea acestuia în teritoriu, se trage concluzia ca acesta are stabilitatea locala asigurata în contextul actual. Nu se semnaleaza pe amplasament fenomene de instabilitate active.

**1.2.** Conform NP074-2014 amplasamentul studiat prezintă risc geotehnic moderat fiind încadrat în categoria geotehnică 2.

**1.3. Stratificația** rezultată în urma cercetărilor efectuate evidențiază următoarea configurație a succesiuni litologice:

- sol vegetal având ogrosime de ca. ,010m 1F
- argila deluviala brun -cafenie, plastic consistenta- avand ogrosime de cca.0,60m
- argila marnoasa cafenie - vinetie cu consistenta vartoasa si cu fragmente mici de marnocalcar si tuf -avand ogrosime de cca.2,50m;
- argila marnoasa cenusie cu consistenta vartoasa - avand ogrosime de cca.0,60m;
- marna cenusie vinetie compacta cu consistenta vartoasa si tare - avand o grosime de cca.1,20m.

**1.4. Adancimea de fundare** se va considera cea impusa de functionalitate cu respectarea prescriptiilor standardelor în vigoare privind adâncimea maxima de îngheț, caracteristicile geotehnice si litologia terenului studiat.

Proiectarea si realizarea fundatiilor se va face în conformitate cu prescriptiile din „Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa NP 112-2014 si cu respectarea criteriilor privind calculul terenului al stări limita-STAS 3300/2-85.

**1.5. Recomandari de fundare:**

Lipsa demisolului presupune o adâncime de fundare mai redusa care trebuie sa depaseasca limita de îngheț dezghet, dar conditia esentiala este ca al cota respectiva terenul sa prezinte caracteristici de portanta si compresibilitate corespunzatoare în conformitate cu prevederile "Normativului pentru proiectarea structurilor ed fundare directa "indicativ NP 12-04.

- pentru fundații continue: adâncimea minimă de fundare 0,90 m față de cota terenului actual cu armarea atât în partea inferioară cât și în partea superioară.

În acest caz se recomanda încastrarea fundației în stratul de Argila marnoasa cafenie - vinetie cu consistenta vartoasa si cu fragmente mici de marnocalcar si tuf.

Deoarece obiectul proiectat face parte din categoria construcțiilor obișnuite, nesensibile al tasari si fara restrictii în exploatare, iar terenul pe care se fundeaza este bun, în conformitate cu STAS 3300/2-85, punctul 1.8.1 se admite efectuarea calculului definitiv al terenului pe baza presiunilor conventionale.

Anumite caracteristici fizice ale stratului în care se fundează dintre care mentionăm indicele de plasticitate, cifra porilor, indicele de consistenta dar mai ales rezistenta la penetrare dinamica indica o presiune conventionala de baza  $P_{conv} = 280$  kPa care corespunde unei fundatii realizate în conditi standard:  $B=10$ , m și  $D_f - 20$ , m. Pentru oricare alte dimensiuni ale latimi fundației si alta adancime de incastrare se impune aplicarea corectiilor conform metodologiei de calcul prescrisa de STAS 3300/2 punctul B.2.

**1.6. Pentru menținerea stabilității terenului se recomanda următoarele:**

- nu se va permite stagnarea apelor pe amplasament și în săpăturile de fundare. Se recomanda asigurarea scurgerii apelor de suprafață în afara zonei construite prin realizarea unei sistematizări orizontale corespunzătoare, atât în timpul execuției dar și al exploatări.

- modul de depozitare al materialului excavat si sistematizarea pe orizontala având ca scop, pe cât este posibil împiedicarea pătrunderi și acumulări apelor pluviale în săpături;

- depozitarea corecta a materialului rezultat din excavati care poate constitui prin supraîncărcare un factor de instabilitate în timp;

- volumul lucrărilor de terasamente se va limita la cel necesar executiei fundatiilor si a amenajari suprafetei terenului în perimetrul aferent amprentei constructiei fiind interzise excavatiile generale in zonele de versant.

În cazul în care se va ajunge cu fundatia pana la nivelul hidrostatic va fi necesar analiza privind agresivitatea chimica a apelor subterane conform EN 012-1:2017.

Presiunea conventionala se va utiliza numai pentru predimensionarea fundatiilor.

Verificarea la capacitatea portanta a terenului respectiv determinarea presiunii critice, se face conform SR NE 1997-1-2004.

**1.7. Se recomandă:**

- hidroizolarea elementelor de construcții în raport cu categoria de umezire conform C112-80; - realizarea unor lucrări de drenare dacă la executia sapaturilor sunt semnalate infiltrații sau aport de apă din straturile interceptate de sapatura;
- asigurarea antiseismică a construcției și infrastructurii acestora conform cerințelor din P10-1/2013 și respectiv NP 112-2014;

**1.8. Stabilitatea amplasamentului** urmează a fi conservată prin măsuri adecvate pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață atât în perioada executiei cât și pe toată durata exploatarei.

- se va executa o sistematizare verticală și în plan a amplasamentului pentru asigurarea colectării și evacuării rapide către emisarii în funcțiune (șanturi-rigole) a apelor din precipitații și din pierderile de la rețele și instalații în aer liber, prin prevederea unor pante de minim 2%;
- pe toată durata executiei sapaturilor se va asigura colectarea și evacuarea rapidă a apelor din precipitații prin amenajări adecvate (pante, puturi, instalații de pompare, etc); în situația în care al cota de fundare se constată existența unui strat de pământ afectat de precipitații acesta va fi îndepărtat imediat înainte de turnarea betonului;
- evitarea stagnării apelor în jurul construcției atât în perioada executiei cât și pe toată durata exploatarei prin soluții constructive adecvate: trotuare, compactarea terenului în jurul construcțiilor, pante corespunzătoare, rigole;
- executia umpluturilor în jurul fundațiilor pe măsura ce acestea sunt realizate. (sapaturile mai adânci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazate).
- apele de suprafață vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanșe.
- lucrările de terasamente cu diferențe mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate.

**1.9. Umpluturie** ce se vor realiza în jurul fundațiilor și sub pardoseli se vor executa din roci coezive ce se încadrează STAS-ului 2914-84 (se recomandă utilizarea de pământ galben sortat - praf argilos sau argila prăfoasă) adus la umiditatea optimă de compactare conform STAS 1913/13-83 dispus în straturi elementare de 15-20cm, compactate mecanic sau manual până la atingerea unui grad de compactare de minim 92% și mediu 95% conform prevederi normative 56/85, C29/85 și STAS 9850/89.

**3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora**

Nu este cazul.

**3.9. Adâncimea apei subterane**

Nivelul apei subterane variază în funcție de microrelieful amplasamentului, regimul pluviometric și descărcările din amonte.

Nu s-a interceptat apă cu nivel liber dar în perioadele cu precipitații atmosferice foarte abundente, considerăm că apa subterană poate să apară sub formă de infiltrații al orice cota.

Adâncimea de îngheț în zona amplasamentului este de 0,80 - 0,90 m de al cota terenului natural conform STAS 6054/85.

### 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Ghidul de proiectare seismică P100/1-2013 arată ca perimetrul studiat este caracterizat prin valoarea de vârf a accelerației terenului de proiectare, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență IMP= 225 ani,  $a_g = 0,10g$  și perioada de control (colt) a spectrului răspuns  $T_c = 0,7s$ .

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

Zona studiată este caracterizată de construcții cu funcțiunea de locuire cu regim redus de înălțime. Parcelarul este unul omogen și regulat, pe terenurile existente începând să fie construite imobile noi. Parcela în studiu este liberă de construcție. Pe limita laterală estică a parcelei există o construcție, cu un regim de înălțime P, iar pe partea vestică terenul este liber de construcție. Fondul construit în zona studiată este caracterizat de clădiri noi construite aflate într-o stare foarte bună.

### 3.12. Echiparea edilitară existentă

Terenul beneficiază de rețelele de alimentare cu apă potabilă, gaz, telecomunicații și energie electrică și rețea de canalizare.

### 3.13. Concluzii

Construirea unei locuințe unifamiliale, pe terenul studiat este fezabilă.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Construcția nou propusă se va realiza respectând prevederile Regulamentului General de Urbanism, Codul Civil și cerințele Inspectoratului pentru Situații de Urgență (ISU).

Se dorește **construirea unei locuințe unifamiliale cu împrejmuire**, cu regim de înălțime **P+M**.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

**Funcțiunea** clădirii nou propuse va fi de locuire.

Datorită declivității terenului s-a considerat oportun amenajarea unui spațiu de garare a 2 autovehicule pe o platformă exterioară a cărei cotă permite racordarea la cota drumului din dreptul parcelei prin realizarea. Accesul pietonal se realizează alăturat și face legătura prin amenajarea aleii auto cu parterul imobilului de unde se realizează și accesul în locuința propusă. La nivelul parterului pe lângă zona de intrare se conturează zona de zi, care se regăsește la o cotă inferioară cu zona de bucătărie. Tot la parter se află o parte de zonă de noapte compusă dintr-un dormitor, iar printr-o scară interioară se va face legătura cu restul zonei de noapte a locuinței aflată la mansardă, compusă din alte două dormitoare. Zona de cameră de zi se amenajează cu înălțimea pe 2 niveluri.

**Amplasarea** clădirii propuse față de aliniament și limitele de proprietate:

Locuința se va realiza cu retrageri minime:

- față de aliniament – 8,00 ml (respectând retragerea minimă de 3 m)
- față de limita laterală din est – 3,00 ml (min. H/2)

- față de limita posterioară din sud – 33,00 ml
- față de limita laterală din vest – 0,60 ml - in conformitate cu prevederile Codului Civil.

**Conformarea** clădirii propuse se traduce prin propunere unui corp pe o structură de zidărie portantă cu sâmburi și centuri de beton armat. Infrastructura și plăcile vor fi de asemenea din beton armat. Acoperișul va fi de tip șarpantă de lemn cu învelitoare din tablă fălțuită.

Se va căuta ca prin volum și finisaje, propunerea să se încadreze specificului zonei.

#### 4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

$S_{\text{construită}} = 86,03 \text{ mp}$ ,

$S_{\text{desfășurată de calcul CUT}} = 168,99 \text{ mp}$ , cu  $S_{\text{desfășurată totală}} = 168,99 \text{ mp}$  din care:

$S_{\text{utilă}} = 96,72 \text{ mp}$

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

Terenul este liber de construcții. Se propune realizarea unui corp cu P+M.

Accesul pietonal la imobil se va realiza din str. Uliului, peste terenul dezmembrat în vederea constituirii servituții de utilitate publică, accesul pietonal fiind pentru locuința unifamilială propusă.

Accesul auto pe parcelă cat si cel pietonal se va face în continuare dinspre nord, din strada Uliului, dimensionat astfel încât să permită accesul echipajelor de intervenție în caz de incendiu.

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

Nu este cazul.

#### 4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

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

Accesul pe parcelă se va face din strada Uliului, pe latura nordică. Aceasta are un profil subdimensionat de doar 6.25 m, drept urmare din parcela studiată s-a rezervat o suprafață de 10,45 mp pentru regularizarea drumului și lărgirea lui la un profil de 9,00 m. Pe parcelă se va amenaja o platformă de garare a două mașini. Pe latura nordică se va organiza atât accesul pietonal, cat si cel auto. Perimetral se vor realiza trotuare, care prin rampe și scări exterioare vor prelua din declivitatea

### NECESAR DE LOCURI DE PARCARE - ESTIMAT

| Nr. crt      | FUNCTIUNE            | REGLEMENTAT - CONFORM PUG ANEXA 2 |                 | PROPUS               |              |        |
|--------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------------|--------------|--------|
|              |                      | PARCARE AUTO                      |                 | ARIE UTILA/ OBIECTIV | PARCARE AUTO |        |
| 1            | FUNCTIUNE DE LOCUIRE | NR.LOC/AU                         | NR. LOCURI / AU | 97.72                | NECESAR      | PROPUS |
|              |                      | AU < 100 MP                       | 1               |                      | 1            | 2      |
| <b>TOTAL</b> |                      |                                   |                 |                      | <b>2</b>     |        |

terenului. Pe partea estică se va prevedea o platformă exterioară pentru punctul gospodăresc.

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

Se propune păstrarea vegetației existente în proporție foarte mare și plantarea de vegetație nouă. Construcția și amenajările exterioare vor ține cont de declivitatea terenului.

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

Nu este cazul.

**4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării**

S-au prevăzut spații verzi pe teren natural în partea sudică și estică a parcelei, în suprafață totală de 394,38 mp, ceea ce reprezintă 65,29% din suprafața totală a parcelei. Pe lângă această suprafață verde, în partea nordică se propune amenajarea terenului ca grădină de față pe o suprafață de 39,49 mp reprezentând 61,18% din suprafața calculată de teren cuprins între stradă și aliniament construcție după dezmembrare a bucăți de teren pentru drum. În cadrul curții imobilului s-a amenajat un punct gospodăresc cu colectare selectivă pe patru fracții a gunoierului menajer. Suprafața platformei exterioare a punctului gospodăresc deschis este de 1,20 mp. Acesta este deschis și neacoperit astfel nu constituie, prin

**TABEL VEGETATIE PE SIT - EXISTENT / PROPUȘ**

| Nr | TIPUL VEGETATIEI  | TIPUL  | EXISTENT<br>I | PĂSTRATI | TAIATI | PROPUȘ | TOTAL     |
|----|---|--------|---------------|----------|--------|--------|-----------|
| 1  | ARBORI EXISTENTI  | MĂR    | 4             | 4        | 0      | -      | 4         |
|    |   | VIȘINI | 1             | 1        | 0      | -      | 1         |
|    |   | PRUNI  | 3             | 3        | 0      | -      | 3         |
|    |   | NUC    | 2             | 2        | 0      | -      | 2         |
| 2  | ARBORI PROPUȘI (CU CIRCUMFERINȚA DE MIN. 35 cm MĂSURATĂ LA O DISTANȚĂ DE 1 m DE LA COLET) | Cais   | 1             | -        | 1      | 1      | 1         |
|    | <b>TOTAL</b>  |        |               |          |        |        | <b>11</b> |

funcțiunea lui, riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze disconfort.

**4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul.

**4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

S-au prevăzut spații verzi pe teren natural în partea sudică și estică a parcelei. Numărul de arbori existenți pe parcelă este egal cu 1, din care se propune tăierea unui cais și replantarea unui astfel de pom în partea din spate a curții, care va avea



circumferința de min. 35 cm măsurată la o distanță de 1 m de la colet. Restul spațiului verde va fi amenajat cu iarbă și vegetație medie și joasă.

#### 4.13. Profile transversale caracteristice

Pentru strada Uliului s-a luat în considerare ca aceasta să ajungă în viitor la un profil de 9.00 m, astfel rezultând o zonă ce se va dezmembra cu suprafața de 10,45 mp, luând în considerare axul drumului, încât lățimea benzii carosabile dinspre parcela în studiu va ajunge la 4.50 m. Aceste zone de utilitate publică sunt prezentate pe planșa de reglementări.

#### 4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Vor fi cele necesare pentru o bună evacuare a apelor pluviale.

#### 4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor)

Înălțimea maximă a construcțiilor propuse este **P+M**,

$H_{\text{cornișă}} = 5 \text{ m}$

$H_{\text{coamă}} = 7,25 \text{ m}$

$H_{\text{maxim admis}} = 12 \text{ m}$

**POT<sub>propus</sub> = 21,60 %**

**POT<sub>maxim conform UTR Liu</sub> = 35%**

**CUT<sub>propus</sub> = 0,42**

**CUT<sub>maxim conform UTR Liu</sub> = 0.90**

#### 4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Construcția se va racorda la toate rețelele existente în zonă.

##### 4.16.1. Alimentare cu apă

În vederea asigurării alimentării cu apă potabilă, construcția propusă se va racorda la rețeaua existentă pe strada Uliului.

##### 4.16.2. Canalizare

Apele uzate menajere vor fi preluate prin intermediul unui rețele proprii de canalizare și ulterior deversate în rețeaua publică existentă pe strada Uliului. Apele meteorice vor fi colectate și depozitate pe amplasament într-un bazin și ulterior folosite în vederea irigațiilor spațiilor verzi amenajate.

##### 4.16.3. Alimentare cu energie electrică

Se propune alimentarea cu energie electrică a amplasamentului prin racordare la rețeaua existentă pe strada Uliului.

Pentru noul obiectiv se propun următoarele categorii de instalații electrice:

- instalații interioare de iluminat și prize pentru toate construcțiile supraterane;
- instalații electrice de forță;
- instalații de iluminat de siguranță;
- instalații de protecție (paratrâznet și priză de pământ);
- instalații electrice exterioare de iluminat și iluminat nocturn;
- instalații de cureți slabi (supraveghere și control acces, voce/date/wireless, etc);

4.16.4. Alimentare cu gaza naturale

Se propune alimentarea cu gaz a imobilului prin racordare la rețeaua existentă pe strada Uliului. Încălzirea spațiilor se va face pentru întreaga locuință prin prevederea de centrală termică individuală.

4.16.5. Gospodărie comunală

Deșeurile menajere vor fi depozitate în recipiente și vor fi preluate în baza unui contract, de firma specializată care funcționează în zonă. În incinta parcelei, în cadrul curții imobilului s-a prevăzut un punct gospodăresc în vederea colectării deșeurilor menajere, dimensionat corespunzător pentru colectarea selectivă pe patru fracții. Suprafața platformei exterioare a punctului gospodăresc deschis este de 1,20 mp. Acesta este deschis și neacoperit astfel nu constituie, prin funcțiunea lui, riscuri pentru sănătatea populației sau să creeze disconfort.

## 4.17. Bilanț teritorial

**BILANT TERITORIAL SI INDICATORI TEHNICI**

| <b>SUPRAFATA TEREN CONFORM CARTE FUNCIARA</b>   | <b>604 mp</b>    |                |                 |                |
|---|------------------|----------------|-----------------|----------------|
| NR. CARTE FUNCIARA  | <b>347127</b>    |                |                 |                |
| NR. CADASTRAL   | 347127           |                |                 |                |
| INTRAVILAN/ EXTRAVILAN  | intravilan       |                |                 |                |
| <i>SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. Liu</i>   | <b>398.35 mp</b> |                |                 |                |
| <i>SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. ULiu</i>  | 203.19 mp        |                |                 |                |
| <i>SUPRAFATA TEREN AFLATA IN U.T.R. VPr</i>   | 2.46 mp          |                |                 |                |
| DENUMIRE  | EXISTENT         |                | PROPUS          |                |
|   | MP               | %              | MP              | %              |
| TEREN NEAMENAJAT  | 604 mp           | 100.00%        | 0 mp            | 0.00%          |
| CONSTRUCTII   | 0 mp             | 0.00%          | 86.03 mp        | 14.24%         |
| CIRCULATII PIETONALE  | 0 mp             | 0.00%          | 42.26 mp        | 7.00%          |
| CIRCULATII AUTO   | 0 mp             | 0.00%          | 30.19 mp        | 5.00%          |
| PARCARI   | 0 mp             | 0.00%          | 0 mp            | 0.00%          |
| SPATII VERZI AMENAJATE - GRADINA DE FATADA  | 0 mp             | 0.00%          | 39.49 mp        | 6.54%          |
| SPATII VERZI AMENAJATE  | 0 mp             | 0.00%          | 394.38 mp       | 65.29%         |
| ZONA DEZMEMBRATA REGULARIZARE STRADA EXISTENTA  | 0 mp             | 0.00%          | 10.45 mp        | 1.73%          |
| PUNCT GOSPODĂRESC   | 0 mp             | 0.00%          | 1.2 mp          | 0.20%          |
| ZONA DE UTILITATE PUBLICA CONFORM PUG   | 0 mp             | 0.00%          | 0 mp            | 0.00%          |
| <b>TOTAL SUPRAFATA DE TEREN</b>   | <b>604.00</b>    | <b>100.00%</b> | <b>604.00</b>   | <b>100.00%</b> |
| <b>REGIM DE INALTIME</b>  | -                |                | <b>P+M</b>      |                |
| SUPRAFATA CONSTRUITA TOTAL  | 0 mp             |                | 86.03 mp        |                |
| <b>SUPRAFATA CONSTRUITA OBIECTIV</b>  | 0 mp             |                | 86.03 mp        |                |
| SUPRAFATA DESFASURATA TOTAL   | 0 mp             |                | 168.99 mp       |                |
| <b>SUPRAFATA DESFASURATA OBIECTIV</b>   | 0 mp             |                | 168.99 mp       |                |
| SUPRAFATA UTILA OBIECTIV  | 0 mp             |                | 96.72 mp        |                |
| <b>SUPRAFATA DESFASURATA CALCUL C.U.T.</b>  | 0 mp             |                | 168.99 mp       |                |
| <b>P.O.T.</b>   | 0.00%            |                | 14.24%          |                |
| <b>C.U.T.</b>   | 0.00             |                | 0.28            |                |
| <b>P.O.T. - UTR Liu</b>   | 0.00%            |                | 21.60%          |                |
| <b>C.U.T. - UTR Liu</b>   | 0.00             |                | 0.42            |                |
| SUTRAFATA TOTALA ZONA DINTRE SPATIU PUBLIC SI RETRAGERE CLADIRE (GRADINA DE FATADA) până la zona propusă spre dezmembrare | -                |                | 64.55 mp        |                |
| <b>SPATII VERZI AMENAJATE - GRADINA DE FATADA ( 60% DIN TOTAL SUPRAFATA DINTRE SPATIU PUBLIC SI RETRAGERE CLADIRE)</b>    |                  |                | <b>39.49 mp</b> | <b>61.18%</b>  |
| NR. LOCUINTE INDIVIDUALE / COLECTIVE  | 0                |                | 1               |                |
| NUMAR DE APARTAMENTE  | -                |                | -               |                |
| NUMAR DE LOCURI DE PARCARE IN INCINTA   | 0                |                | 2               |                |
| NUMAR DE GARAJE AUTO  | 0                |                | 0               |                |
| INALTIMEA MAXIMA LA CORNISA*  | -                |                | 5 m             |                |
| INALTIMEA MAXIMA LA COAMA   | -                |                | 7.25 m          |                |

\* Inaltimea maxima la cornisa fata de cota terenului amenajat (trotuarul de protectie al cladirii)

Bilantul teritorial este intocmit conform ORDONANTEI 27/2008 cu privire la modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbaneism

## 5. CONCLUZII

### 5.1. Consecințele realizării obiectivului propus

Construirea imobilului propus presupune conturarea zonei străzii Uliului. Corpul respectă direcția de dezvoltare a zonei, cu imobile în aliniament retras de la front, cu funcțiune de locuire.

### 5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.

Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D. - lui după aprobare, vizează respectarea prevederilor acestuia, întocmirea documentațiilor necesare și construirea imobilului. Lucrările se vor executa cu o firmă de specialitate, respectându-se întocmai proiectul de execuție ce se va supune autorizării.

### 5.3. Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției

Proiectantul consideră oportună investiția.  
Această documentație a fost întocmită în conformitate cu prevederile "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu – (indicativ G.M. 009 – 2000)"

Data

07/03/2024

Întocmit

Arh. Urb. Ștefănuți Nicolaie  
Arh. Stag. Voicu Maria Diana