

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DENUMIREA INVESTIȚIEI:

**ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. – CONSTRUIRE IMOBILE COMERT – ALIMENTATIE PUBLICA SI DEPOZITARE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțele DE UTILITATI URBANE**

AMPLASAMENT:

**SAT GILAU, COMUNA GILAU, STR. SOMESULUI RECE, NR. 150, JUDEȚUL CLUJ**

CF. Nr. 54948

INIȚIATOR:

**BPO REAL ESTATE S.R.L.**

str. Ady Endre, nr. 31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

BENEFICIAR:

**BPO REAL ESTATE S.R.L.**

str. Ady Endre, nr. 31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

PROIECTANT GENERAL:

**METAFORM S.R.L.**

str. Andrei Muresanu, nr. 5, bl. 5, sc. A, ap. 10, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Tel. 0755-050818

FAZA:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU si DOCUMENTATIE TEHNICA AUTORIZATIE DE CONSTRUIRE (P.U.D. si D.T.A.C.)**

proiect\_ mf03\_2024

## **BORDEROU:**

### Piese Scrise:

- Fișa proiectului
- Borderou
- Date de identificare ale solicitantului: CUI/ CI
- Certificat de urbanism
- Extras C.F.
- Avize si acorduri
  - Mediu
    - Acord prealabil DADPP – CJ Cluj pentru DJ 107P – pentru deschidere acces si amplasare bransamente si racorduri
    - Acord exprimat in forma autentica al vecinilor pentru alta destinatie decat cea de locuinta
  - Hidroelectrica S.A.
  - D.S.P.
  - D.S.V.S.A.
  - I.S.U.
  - Plan topografic + PV receptie
  - I.P.J. Serviciul Rutier Cluj
  - Delgaz-Grid
  - Electrica
  - Salubritate
  - Telekom
  - Studiu geotehnic
  - Compania de apa Somes S.A.
  - Dovada R.U.R.
  - Dovada O.A.R.
- Memoriu de prezentare P.U.D.

Piese desenate – P.U.D.:

<b>01. PLAN DE INCADRARE IN PUG ȘI ZONĂ</b>	sc. 1: 5000
<b>02. PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT</b>	sc. 1: 200
<b>03. PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE</b>	sc. 1: 200
<b>04. PLAN REȚELE EDILITARE</b>	sc. 1: 200
<b>05. PLAN PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR</b>	sc. 1: 200
<b>06. PLAN MIȘCAREA PARCELELOR</b>	sc. 1: 200
<b>07. PLAN PARTER</b>	sc. 1: 200
<b>08. PLAN ETAJ</b>	sc. 1: 200
<b>09. SECȚIUNI PRIN TEREN</b>	sc. 1: 200
<b>10. POSIBILITATI DE DEZVOLTARE URBANISTICA</b>	sc. 1: 200
<b>11. STUDIU DE INSORIRE</b>	sc. 1: 1000
<b>12. PLANSA DE INFORMARE POPULATIE</b>	sc. 1: 200
<b>13. ILUSTRĂRI URBANISTICE -</b>	

## MEMORIU DE PREZENTARE P.U.D.

### 1. INTRODUCERE:

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației:

Denumirea lucrării:

**ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. – CONSTRUIRE IMOBILE COMERT – ALIMENTATIE PUBLICA SI DEPOZITARE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțele DE UTILITATI URBANE**

Adresa obiectiv:

**SAT GILAU, COMUNA GILAU, STR. SOMESULUI RECE, NR. 150, JUDEȚUL CLUJ**

CF. Nr. 54948

Beneficiar:

**BPO REAL ESTATE S.R.L.**

str. Ady Endre, nr. 31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Inițiator:

**BPO REAL ESTATE S.R.L.**

str. Ady Endre, nr. 31, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general:

**METAFORM S.R.L.**

str. Andrei Muresanu, nr. 5, bl. 5, sc. A, ap. 10, mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud

Tel. 0755-050818

Data elaborării:

**Decembrie 2024**

proiect\_ mf03\_2024 - METAFORM S.R.L.

## **1.2. Obiectul P.U.D.:**

### **1.2.1. Solicitări ale temei-program:**

Obiectul documentației îl constituie determinarea condițiilor urbanistice de amplasare a unor imobile cu funcțiuni de comerț-alimentatie publica si depozitare, respective spatii administrative si garaj auto, cu regim de înălțime **P si P+E**, dispunerea imobilelor în cadrul ansamblului construit existent și soluționarea circulațiilor auto, acceselor carosabile și pietonale, a echipării cu utilități edilitare.

Amplasamentul studiat este situat in UTR=Ldj3.

Documentația de urbanism a fost solicitată prin certificatul de urbanism nr. 314 din 22.10.2024 pentru evidentierea modalitatilor de conformare la prevederile prezentului regulament, (conform alin.(3) art. 48 - PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG) si prin care se vor stabili reglementari cu privire la accesurile auto si pietonale, retragerile fata de limitele parcelei, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.

Prezenta documentație analizează un teren cu o suprafață de **5.775mp**, în vederea amenajării urbanistice.

Pentru acest obiectiv s-a eliberat de către Primăria comunei Gilau, Certificatul de Urbanism nr. 314 din 22.10.2024, în scopul:

### **ELABORARE P.U.D. SI D.T.A.C. – CONSTRUIRE IMOBILE COMERT – ALIMENTATIE PUBLICA SI DEPOZITARE, AMENAJARI EXTERIOARE, ACCES, IMPREJMUIRE, BRANSAMENTE SI RACORDURI LA REțele DE UTILITATI URBANE**

Terenul studiat se află in comuna Gilau, sat Gilau, str. Somesului Rece, nr. 150, delimitat după cum urmează:

- Nord : canalul Somesul Mic
- Sud : domeniu public, drumul judetean DJ 107P
- Est : proprietăți private, locuințe
- Vest : proprietăți private, industrie (pastravaria INDCS)

Obiectivul propus a fi construit se încadrează în perspectiva de dezvoltare a zonei, în destinația zonei prevăzută în RLU comuna Gilau, conform utilizarilor admise cu conditii, respectiv functiuni complementare – institutii publice, inavatamant, sanatate, servicii, comert, alimentatie publica, activitati productive, mici intreprinzatori.

### **1.2.2. Prevederi ale programului de dezvoltare al localității pentru zona studiată:**

Conform posibilităților oferite de necesarul de spații construibile, a presiunii asupra terenurilor, a conformismului și incidenței asupra mediului și vecinătăților precum și cerințele și

nevoile obiective directe indicate de evoluția dezvoltării din zona, se propune un numar de trei imobile, identice ca suprafata, regim de inaltime si aspect estetic, primul imobil situat la DJ 107P avand functiunea de spațiu comercial, iar urmatoarele doua avand functiunea de depozitare. Acestea vor fi completate de un spatiu administrativ si un garaj auto. Acest ansamblu ofera un suport din punct de vedere comercial, al extinderilor ulterioare ale zonei.

### **1.3. Surse documentare:**

Documentația P.U.D. a fost realizată în concordanță cu prevederile documentației de urbanism nr. 185/1999 faza PUG, aprobată prin HCL Gilau nr. 67/08.12.1997, prelungită cu HCL nr. 65/18.06.2013, HCL 103/15.12.2015, HCL 200/13.12.2018, HCL 212/15.12.2020 si HCL 331/20.12.2022

## **2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII**

### **2.1. Încadrarea în localitate:**

Terenul se situează în intravilanul comunei Gilau, sat Gilau, str. Somesului Rece, nr. 150, jud. Cluj, accesibil direct din DJ 107P si cu o deschidere la acest drum judetean de 51,06m.

Conform P.U.G. comuna Gilau, perimetrul studiat se înscrie în **UTR=Ldj3** – subzone locuinte actuale adiacente drum judetean 107P.

Vecinătăți:

- Nord : canalul Somesul Mic
- Sud : domeniu public, drumul judetean DJ 107P
- Est : proprietăți private, locuințe
- Vest : proprietăți private, industrie (pastravaria INDCS)

### **2.2. Evoluția zonei:**

Zona studiata are un caracter mixt, respective rezidențial de tip periferic si industrial nepoluant (pastarvaria INDCS si uzina de apa adiacenta), dezvoltat pe un parcelar cu locuinte actuale adiacente drum judetean 107P, conform RLU comuna Gilau.

In ceea ce priveste infrastructura urbană, Dj 107P este asfaltat si are o latime carosabila de aprox. 7,00m (cu sens dublu).

Zona este echipată edilitar complet.

### **2.3. Elemente ale cadrului natural:**

#### **2.3.1. Relieful:**

Comuna Gilău este așezată la poalele nord-estice ale Munților Apuseni, la aproximativ 15 km vest de Cluj-Napoca. Comuna Gilău se învecinează cu comunele Baciș și Garbau la nord,

Floresti la est, Savadisla la sud-est, Maguri-Racatau și Marisel la sud și sud-vest, Capusu-Mare la vest. Aspectul general al reliefului este acela de platouri, în lunca Someșului Mic, și coline joase.

Amplasamentul studiat se află pe un platou relativ plat.

### 2.3.2. Condiții hidrogeologice:

Rețeaua hidrografică este dominată de râul Someșul Mic/Somesul Cald care străbate teritoriul administrativ al comunei, din acumularea de la Tarnita, Someșul Cald și lacul Gilau, de la sud-vest către nord-est. Apele subterane sunt prezente în luncile văilor și în zona teraselor inferioare sub forma de pânză de apă continuă, iar în zonele de versanți și de terasă superioară sub formă de infiltrații, cu debit variabil.

### 2.3.3. Clima:

Specificul zonei este de climă continental-moderată. Temperatura medie multianuală este de 8-9 grade Celsius. Vânturile dominante au direcția sud-est (iarna) și nord-vest (vara). Căldura prezintă o frecvență indicată, mai ales toamna, vara și iarna.

## **2.4. Circulația:**

Circulația auto din zonă se desfășoară pe DJ 107P (strada cu dublu sens), care reprezintă o stradă de interes județean. Aceasta este preluată de drumul European E60, considerat o arteră de interes European.

## **2.5. Ocuparea terenurilor:**

### 2.5.1. Principalele caracteristici ale funcțiilor ce ocupă zona studiată:

Funcțiunile existente în zonă sunt:

- locuire colectivă;
- locuire individuală și semicolectivă;
- industrie nepoluantă (pastorăria INDCS și uzina de apă adiacentă)

Terenul studiat este liber de construcții.

### 2.5.2. Relații între funcțiuni:

Zona are un caracter mixt, respectiv rezidențial de tip periferic și industrial nepoluant (pastorăria INDCS și uzina de apă adiacentă), dezvoltat pe un parcelar cu locuințe actuale adiacente drumului județean 107P, conform RLU comuna Gilau.

Prezentul P.U.D. are rolul de a detalia ocuparea terenului studiat, în acord cu rațiunile urbanistice și a perspectivei de dezvoltare a zonei.

### 2.5.3. Gradul de ocupare al zonei cu fond construit:

Gradul de ocupare al zonei studiate variază între 5,00% și 40,00%.

#### 2.5.4. Aspecte calitative ale fondului construit:

Fondul construit invecinat se rezuma de la locuire individuala, la locuire colectiva dezvoltata pe cladiri cu regimuri de inaltime de pana la P+1E+M si P+2E+M si la cladiri de tip industrial in regim de construire discontinuu catre periferie.

#### 2.5.5. Asigurarea cu servicii a zonei, în corelare cu zonele vecine:

La nivelul zonei, funcțiunea predominantă este locuirea individuală, dar este prezenta si locuirea colectiva sau semicolectiva, precum și funcțiuni industriale nepoluante, cat si anumite servicii.

#### 2.5.6. Asigurarea cu zone verzi:

Zonele verzi sunt asigurate individual, pe fiecare parcela in parte.

Avand in vedere apropierea de zona lacului Gilau si de zona turistica, necesitatile din punct de vedere a asigurarii cu zone verzi sunt satisfacatoare.

#### 2.5.7. Principalele disfuncționalități:

Urmatoarele disfuncționalități sunt generate de cresterea atractivitatii zonei pentru o gama mai larga de activitati compatibile, dar ca functiuni complementare:

- introducerea unor functiuni complementare (comert, alimentatie publica, mic intreprinzatori)
- mixaj functional incoerent prin instalarea in cladiri/ parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu aceasta, desfasurate frecvent in conditii improvizate, precare, neadequate
- adaptarea, transformarea, extinderea nefireasca a cladirilor existente, structural neadequate altor functiuni (fond construit existent/transformari/etc.)
- aparitia unor constructii disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie si calitate, determina o diversitate negativa, rezultat al lipsei unei reglementari clare si unitare.

#### **2.6. Echiparea edilitară:**

În prezent, amplasamentul studiat dispune de echipare edilitara completă, conform planșei A.07-Reglementari echipare edilitară și avizelor de amplasament.

Viitoarele construcții se vor racorda la rețelele existente în zonă. Se vor respecta procedurile de caz, conform legislației românești în vigoare, prin confirmarea avizelor de către unitățile furnizoare.

Prevederile referitoare la străzi și echipamente tehnico- edilitare se păstrează conform PUG-ului aflat în vigoare.



## **2.7. Probleme de mediu:**

Prevederile referitoare la protecția mediului se păstrează conform Avizului de Mediu obținut de la Agenția pentru Protecția Mediului Cluj și conform legislației în vigoare.

Conform avizului APM Cluj, pe amplasament nu au fost relevate probleme particulare de mediu.

### **2.7.1. Relația cadru natural – cadru construit**

În zonă nu există probleme de poluare, amplasamentul nu prezintă elemente de vegetație sau de floră supuse unui regim sever de protecție. În zonele învecinate, construcțiile au fost autorizate conform legislației în vigoare la momentul respectiv și sunt racordate la rețeaua de apă și canalizare a localității sau au surse în regim privat, precum și la rețelele de alimentare cu energie electrică și gaze naturale.

### **2.7.2. Evidențierea riscurilor naturale și antropice:**

Terenul studiat nu se află într-o zonă cu riscuri naturale majore.

### **2.7.3. Evidențierea valorilor de patrimoniu ce necesită protecție:**

Conform PUG Cluj-Napoca, zona studiată nu se află într-un perimetru de protecție a valorilor arhitecturale.

### **2.7.4. Cutremure de pământ:**

Zona nu prezintă fenomene seismice cu risc deosebit. Zona prezintă o stabilitate accentuată din punct de vedere seismic, prin natura sa geologică și geomorfologică.

### **2.7.5. Gradul de seismicitate:**

Conform STAS 11100/1-93 terenul studiat se încadrează în macrozona cu intensitate seismică de gradul 6. Normativul P100/1-2013 încadrează zona studiată în zona de calcul F cu coeficientul seismic  $K_s = 0,08$  și cu perioada de colț  $T_c = 0,7$  sec.

### **2.7.6. Inundații:**

Zona studiată are o declivitate generală mică, nu sunt riscuri de inundații .

### **2.7.7. Alunecări de teren:**

Nu este cazul.

### **2.7.8. Zone protejate:**

Zona studiată nu face parte din zonele protejate de Agenția Pentru Protecția Mediului.

## **2.8. Opțiuni ale populației:**

Pentru prezentul P.U.D. s-a efectuat procesul de informare și dezbatere publică conform Ordinului nr. 2701 din 30 decembrie 2010 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Turismului

pentru aprobarea „Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism”, aprobat cu H.C.L. nr. 153/2012.

S-au identificat grupurile țintă, părțile potențial interesate, persoane fizice sau juridice, care pot fi afectate de prevederile propuse prin planul de situație și li s-au transmis scrisori de notificare. S-au amplasat pe teren panouri de identificare a investiției pentru informarea și consultarea publicului, având menționate datele de contact ale proiectantului și ale Primăriei comunei Gilau, la care se pot transmite observații. Procesul s-a desfășurat după următorul calendar:

• etapa pregătitoare-anunțarea intenției de elaborare:

1. data publicării anunțului privind elaborarea PUD (data afișării pe site-ul instituției):

2. modul de transmitere a anunțului de intenție privind elaborarea PUD: prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www.comunagilau.ro**, prin afișarea la sediul primăriei, anunț în presa locală, trimiteri poștale;

3. perioada și modul de primire/ depunere a sugestiilor scrise ale publicului: 15 zile de la data anunțului de intenție prin cereri depuse la registratura primăriei.

• etapa de documentare și elaborare a studiilor de fundamentare:

• etapa elaborării propunerilor ce vor fi supuse procesului de avizare:

1. afișarea anunțului pe site-ul instituției a ordinii de zi a C.T.A.T.U.:

2. modul de transmitere a anunțului : prin afișarea pe pagina de internet la adresa **www. comunagilau.ro**, prin afișarea la sediul primăriei;

3. locul și data prezentării dezbaterii propunerilor documentației: Primăria comunei Gilau, strada 1 Decembrie 1918 nr. 237.

• elaborarea propunerii finale, care include toate observațiile avizatorului și care se supune procedurii de transparență decizională.

### **3 - PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ:**

#### **3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare:**

Studiile de fundamentare cu caracter analitic elaborate concomitent cu P.U.D. -ul evidențiază următoarele aspecte:

**a. Funcțional:**

- dezvoltare în mare parte în lungul DJ 107P, mobilată cu funcțiuni preponderent rezidențiale iar în lipsa unei strategii urbanistice actuale, care să conțină criterii de zonificare și ierarhizare spațial-funcționale, a mixării funcțiunilor incompatibile, a disproporțiilor între zonele preponderant rezidențiale și cele de dotări, are o configurare relativă, astfel păstrând dezvoltarea în lungul arterei principale de circulație.

- drumul județean DJ 107P, reprezintă o arteră atractivă pentru dezvoltări nu doar de tip rezidențial, uneori chiar cu accente turistice, cât și de tip comercial, prin proximitatea accesului la lacul Gilau, lacul Tarnita și întreaga zonă turistică a munților Apuseni, cu un potențial semnificativ în ceea ce privește calitatea locuirii având în vedere procesul de dezvoltare a zonei.

#### **b. Volumetric:**

- zona se află într-un proces de tranziție de la caracterul rezidențial periferic, dezvoltat pe un parțel cu clădiri de factură modestă, cu regimuri de înălțime reduse (S)+P, spre un caracter subcentral, cu funcțiuni mixte și regim mediu de înălțime (P+1+M/P+2+M), organizare pe principiul cvartalului, cu fronturi închise și tipologii de tip compact;

- organizare urbană cu fronturi semi-închise, clădiri dispuse perimetral (locuire colectivă învecinată – latura estică)

- tipologii de tip izolat (latura estică)

Se consideră oportună introducerea unor imobile P/P+1E având regim de înălțime conform reglementărilor din PUG (H<sub>max</sub> cornișă=10,00m – se permit abateri 0,50m).

#### **c. Circulații:**

- zona beneficiază de poziție bună din punct de vedere al accesibilității, al circulațiilor auto/pietonale.

#### **3.2. Prevederi ale P.U.G:**

Tema de proiectare, stabilită de comun acord cu beneficiarul și autoritățile locale, se bazează pe prevederile P.U.G. Această zonă va fi mobilată cu un ansamblu de trei imobile în regim de înălțime parter, un spațiu administrativ, un garaj auto și amenajări exterioare, respectiv parcare auto, acces carosabil și pietonal, amenajări de spații verzi la nivelul solului, împrejurimi și bransamente la utilități.

Propunerea vizează studierea relațiilor și implicațiile asupra dezvoltării zonei generate de realizarea acestor imobile.

#### **3.3. Valorificarea cadrului natural:**

Cadrul natural permite inserția imobilului fără pericol de alterare cu condiția respectării prevederilor prezentului P.U.D. la autorizarea construcției.

Cadrul natural va fi conservat și valorificat prin amenajarea de spații verzi. Spațiile verzi care vor deservi ansamblul vor avea o amenajare peisageră adecvată funcțiunii propuse și vor genera o creștere calitativă a cadrului natural existent.

### **3.4. Modernizarea circulației:**

Drumul județean DJ 107P a beneficiat de lucrări de refacere, (respectiv punere în siguranță a circulației rutiere pe sectorul DJ 107P km. 4+100 – 4+500 conform expertizei tehnice efectuate) și modernizare (amenajare rigole, trotuare și covor asfaltic) în anul 2022-2023.

### **3.5. Obiective de utilitate publică:**

Parcela nu este grevată de servituti de utilitate publică.

### **3.6. Zonificare funcțională, bilanț teritorial, indicatori urbanistici:**

Se propune mobilarea amplasamentului studiat cu un număr de trei imobile, identice ca suprafața, regim de înălțime și aspect estetic, primul imobil situat la DJ 107P, având funcțiunea de spațiu comercial, iar următoarele două având funcțiunea de depozitare. Acestea vor fi completate de un spațiu administrativ și un garaj auto.

Acest ansamblu oferă un suport din punct de vedere comercial, al extinderilor ulterioare ale zonei, iar pentru a răspunde tendinței de dezvoltare a zonei, alegerea unui regim de înălțime adecvat caracterului urmărit prin PUG, s-a limitat la P/P+E.

Din punct de vedere estetic, se recomandă o arhitectură care va exprima caracterul programului (funcțiune predominant comercială), dar cu o tratare adecvată zonei, folosind elemente naturale (fațadă placată cu lemn/piatră/etc) cu o volumetrie conformată tipologiilor specifice, dar fără a crea disonanță față de fondul construit existent. Volumele se vor limita la suprafețe adecvate, fără a perturba echilibrul volumetric existent al zonei.

Pentru o valorificare optimă a terenului disponibil, amplasarea locurilor de parcare necesare se va realiza, în zona frontală, și în zonele dintre imobile, suprafețele perimetrice, în special cea frontală și cea posterioară fiind amenajate ca spațiu verde.

### **Intervențiile urbanistice propuse au ca scop:**

- realizarea unor imobile omogene din punct de vedere volumetric, cu regim de înălțime **P/P+E**, care să aducă atribuție-repere noi în viitoarea configurație urbanistică a zonei și creșterea valorii spațiilor publice adiacente străzilor deschise accesului public;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare spațiilor verzi;
- rezervarea suprafețelor de teren necesare asigurării locurilor de parcare
- rezervarea suprafețelor de teren necesare asigurării servituti de utilitate publică.

Prin documentatia P.U.D. se propune respectarea indicilor urbanistici după cum urmează:

#### **INDICATORI PROPUȘI:**

**UTR Ldj3 – Parcelar riveran pricipalelor artere de trafic, destinate restructurarii  
- Zona mixtă cu regim de construire închis**

**POT maxim = 50,00% (40% pentru locuire)**

**CUT maxim = 2,60 mp**

**Regim de înălțime maxim: (1-3S)+P+5E+1R**

H cornișă maxim : 18,50m

Înălțimea maximă admisibilă : 22,00m

#### **BILANȚ TERITORIAL:**

##### **Bilanț teritorial existent:**

	<b>mp</b>	<b>%</b>
ARIE TEREN	5.775,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	-	-
PLATFORME AUTO ȘI PIETONALE/ SPAȚII LIBERE	-	-
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	-	-

##### **Bilanț teritorial propus:**

	<b>mp</b>	<b>%</b>
ARIE TEREN	5.775,00	100,00
ARIE CONSTRUITA	2.552,50	44,19
ARIE DESFASURATA	2.700,00	-
SPATII VERZI PE SOL NATURAL	812,00	14,06
CIRCULATII AUTO	1919,35	33,23
CIRCULATII PIETONALE	491,15	8,52

**Suprafata teren inițial = 5.775 mp**

**Sconstruita existenta = 0,00 mp**

**P.O.T. existent = 0,00 %** (max. 50% - reglementat pt constructii cu alta functiune decat aceea de locuinta)

**C.U.T. existent = 0,00** (max. 1,00 - reglementat pt constructii cu alta functiune decat aceea de locuinta)

Regim de inaltime existent : -

**Sconstruita propusa (estimat faza PUD) = 2.552,50 mp**

**Sdesfasurata supraterrana propusa (estimat faza PUD) = 2.700 mp**

**P.O.T. propus = 44,19 % (2.700mp - Sconstruita / 5.775,00mp Steren )x100**

-estimat faza PUD

**C.U.T. propus = 0,46 (2.700mp - Sdesfasurata / 5.775,00mp Steren)**

-estimat faza PUD

Regim de inaltime propus: **P/P+1E**

### **Număr parcaje propuse:**

Se propun 30 locuri de parcare + 2 locuri parcare personae cu dizabilitati + 2 locuri parcare mama si copilul, toate amenajate la sol, in total 34 de locuri de parcare.

Se propun, de asemenea, amplasarea unui numar de 3 suporti metalici (fiecare pentru cate un imobil) pentru un total de 15 de locuri de parcare pentru biciclete.

### **3.7. Dezvoltarea echipării edilitare:**

Zona este echipata edilitar complet.

Se propune un punct gospodăresc închis cu acces din spațiul public.

### **3.8. Consecinte economice și sociale:**

Conform propunerii P.U.D.-ului, respectiv în urma avizării, primele consecințe ale dezvoltării terenului studiat vor fi:

- creșterea atractivității zonei din punct de vedere economic și estetic;
- creșterea calitatii locuirii prin posibilitatile pe care le va crea un spatiu comercial in zona adiacenta spatiilor rezidentiale existente.
- prin amenajarea peisageră, plantarea și întreținerea spațiilor verzi se va îmbunătăți microclimatul zonei și calitatea aerului.

### **3.9. Categorii de costuri propuse:**

**1. In sarcina investitorilor:**

- Realizarea intregii investitii

**2. In sarcina autoritatilor publice locale:**

-

**4 – CONCLUZII ȘI RECOMANDĂRI:**

În urma aprobării documentației P.U.D. se va obține un instrument eficient de gestionare urbană, care va conține pachetul de reguli-permisiuni și restricții, pe baza cărora se vor elibera Autorizațiile de Construire către investitori.

Se consideră oportună realizarea investiției prezentate în documentația supusă aprobării către Consiliul Local Cluj-Napoca si catre Consiliul Local Gilau.

**METAFORM S.R.L.**

Intocmit,

arh. Cornel-Ioan RUNCAN

Membru O.A.R. - T.N.A. 7632

Specialist RUR,

arh. Mariana Rodica MICHIU-DINESCU

Membru R.U.R. – B C D E

**METAFORM**  
CUI 49620692: J6/172/2024  
A. Muresanu/5/5/A/10  
Mun. Bistrita, jud. Bistrita-Nasaud  
tel. 0755-050818

