

# MEMORIU TEHNIC – faza P.U.D.

## I. INTRODUCERE

### I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PUD SI ELABORARE DTAC IMOBIL MIXT, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati, organizare de santier, operatiuni notariale (dezmembrare servitute de utilitate publica)</b>
Beneficiar	<b>SC TNK INVEST SRL</b> Str. Nicolae Tonitza nr. 4-6, Cluj – Napoca, Jud.Cluj
Amplasament	Str. Somesului nr. 28, Cluj – Napoca, Jud.Cluj
Proiectant general	<b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b> Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	<b>1281 / 2017</b>
Faza de proiectare	<b>P.U.D.</b>

### I. 02. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **SC TNK INVEST SRL**, pentru lucrarea **ELABORARE PUD SI ELABORARE DTAC IMOBIL MIXT, imprejmuire teren, amenajari exterioare, racorduri si bransamente la utilitati, organizare de santier, operatiuni notariale (dezmembrare servitute de utilitate publica)** - pe str. Somesului nr. 28, mun. Cluj-Napoca, jud Cluj.

Obiectul lucrării consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic al parcelei studiate, in vederea construirii unui imobil mixt cu spatii comerciale (tertiare) la parter si locuinte la nivelurile superioare.

Imobilul propus va avea regim de inaltime de (1-2S)+P+4E+1R si va fi configurat in concordanta cu prevederile regulamentului de urbanism.

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista 1 constructie: C1 – biserica in santier dezafectat, cu regimul de inaltime P+2E. Constructia existenta pe parcela studiata nu este inscrisa in CF si va fi demolata.

## II. INCADRAREA IN ZONA

### II. 01. Surse de documentare

Extras CF  
Ridicarea topografica  
PUG al Municipiului Cluj-Napoca  
**CU nr. 5685/23.11.2017**  
Google maps

### Concluzii din documentatiile elaborate

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona nord-estica a orasului, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, pe strada Somesului nr. 28. Anterior, terenul deservea activitati de tip industrial si servicii conexe.

Str. Somesului are un caracter preponderent residential cu functiuni si servicii la parter.

Terenul este afectat de servitute publica, urmand ca suprafata dezmembrata pentru modernizarea profilului strazii Somesului conform PUG Cluj Napoca sa fie cedata in proprietate publica.

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul studiat se afla in:

- **U.T.R. RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – zona mixta cu regim de construire inchis**, pe o suprafata de 590 mp;

## III. SITUATIA EXISTENTA

### III. 01. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe strada Somesului de pe latura nordica a terenului. Forma acestuia este relativ regulata, cu un front la strada Somesului de 21.58m.

Strada Somesului nu are un profil constant. Pe portiunea adiacenta parcelei noastre dimensiunile totale variaza intre 8.24 m si 8.55 m , carosabilul pastrand o variatie mai mica intre 6.85 – 6.95 m.

### III. 02. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul pentru care s-a intocmit documentatia, situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in suprafata totala de 590 mp este identificat prin **CF nr. 283671, nr. cad. 283671**, avand ca proprietar Asociatia Magdala Cluj Napoca.

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista 1 constructie: C1 – biserica in santier dezafectat, cu regimul de inaltime P+2E. Constructia existenta pe parcela studiata nu este inregistrata in CF si va fi demolata.

Vecinatatile sunt :

Nord:	Strada Somesului;
Est:	proprietate privata –nr. CAD. 316984; proprietate privata – nr. CAD. 318654 iQUEST, Molnar Csaba
Sud:	proprietate privata – nr. CAD. 318654 iQUEST, Molnar Csaba
Vest:	proprietate privata, Nagy Magdalena – nr. top. 5107/1;

Terenul are o forma poligonala relativ regulata, in forma dreptunghiulara - trapezoidala, avand laturile cu urmatoarele dimensiuni:

- latura nordica din trei segmente de 3.92 m, 7.69 m si 9.97 m

- latura estica din doua segmente de 6.19 m si 23.25 m
- latura sudica din trei segmente de 0.84 m, 13.13 m si 3.49 m
- latura vistica de 31.18 m
- latura sudica de 69.93 m

Terenul este relativ plat.

### III. 03. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

**S**<sub>TEREN TOTAL DIN ACTE</sub> = 590 mp

INDICI URBANISTICI –SITUATIA EXISTENTA:

**S**<sub>c</sub> existenta = **0.00 mp**

**POT** existent = **0.00%**

**S**<sub>cd</sub> existent = **0.00 mp**

**CUT** existent = **0.00**

### III. 04. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are un caracter rezidential de tip periferic, dezvoltat pe un parcelar cu cladiri de factura modesta situate in lungul unei strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban a devenit un culoar important de circulatie, dar si de interes. Din acest motiv zona a suferit un declin urban, determinat de o serie de disfunctionalitati si incompatibilitati aparute. Astfel, prin procesul de restructurare se propune un caracter cu spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral, asigurandu-se o corenta a dezvoltarii si a ridicarii gradului de finisare urbana.

### III. 05. Destinatia cladirilor

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista 1 constructie: C1 – biserica in santier dezafectat, cu regimul de inaltime P+2E. Constructia existenta pe parcela studiata nu este inregistrata in CF si va fi demolata.

### III. 06. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

**Regim juridic**

Terenul pentru care s-a intocmit documentatia, situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in suprafata totala de 590 mp este identificat prin **CF nr. 283671, nr. cad. 283671**, avand ca proprietar ASOCIATIA MAGDALA CLUJ NAPOCA.

**Regim economic**

Conform CF-ului, categoria de folosinta a terenului este: *curti constructii*.

**S**<sub>TEREN (CONF. CF. NR. 283671)</sub> = 590 mp

**Regim tehnic**

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul studiat se afla in **U.T.R. RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – zona mixta cu regim de construire inchis**, pe o suprafata de 590 mp.

Parametrii tehnici maximi admisi sunt :

**UTR RrM1**

- pentru parcele comune:

POT maxim = 50.00%

POT maxim (pentru nivelele cu destinatia de locuire)= 40% x S teren

CUT maxim = 2.60 ADC/mp teren

- pentru parcele de colt:

POT maxim = 70.00%

POT maxim (pentru nivelele cu destinatia de locuire)= 50% x S teren

CUT maxim = 3.20 ADC/mp teren

- pentru parcele ce include cladiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel putin dubla fata de necesarul stabilit\*:

POT maxim = 80.00%

CUT maxim = 4.00 ADC/mp teren

*\* Conform PUG, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.*

Conform C.F. la capitolul sarcini nu sunt inscrieri privind dezmembrarile dreptului de proprietate, drepturi reale de garantie si sarcini.

### **III. 07. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Conform studiului geotehnic riscul geotehnic este moderat. Mai multe detalii se regasesc in lucrarea anexata documentatiei.

### **III. 08. Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora**

Nu este cazul.

### **III. 09. Adancimea apei subterane.**

Nu a fost interceptata pe adancimea de investigare.

### **III. 10. Parametrii seismici caracteristici zonei**

Zona seismica de calcul conform P100-06 este caracterizata de valorile  $a_g=0.10g$  si  $T_c=0.7\text{sec}$ .

### **III. 11. Analiza fondului construit existent.**

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista 1 constructie: C1 – biserica in santier dezafectat, cu regimul de inaltime P+2E. Constructia existenta pe parcela studiata nu este inscrisa in CF si va fi demolata.

### **III. 12. Echiparea existenta**

Zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor cladirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuarii respectivelor lucrari.

## **IV. REGLEMENTARI**

### **IV. 1. Obiectivele noi solicitate de tema-program**

Obiectul lucrarii consta in realizarii unui imobil mixt incluzand locuinte colective la nivelurile superioare si spatii comerciale (functiuni tertiare) sau alte functiuni de interes pentru public in zonele de parter dinspre str. Somesului.

Se va tine cont de contextele invecinate si de factori urbanistici, functionali si estetici in ocuparea parcelei nu doar cu imobilul propus, dar si cu amenajari, accese, etc

## IV. 2. Functionalitatea, amplasarea, si conformarea constructiilor.

Se propune un regim de construire partial deschis cu o dispunere pe limita de proprietate in partea vestica (calcan), conform R.L.U. RrM1 si o retragere fata de limita de proprietate de la est datorita contextului construit existent cu o dispunere izolata pe parcela, aflandu-se in U.T.R. Rim/PUZ.

Datorita formei atipice a parcelei si a servitutii publice ce greveaza parcela studiata, nu se poate respecta adancimea maxima de construire de 65% din cea a parcelei si sa se realizeze o restructurare urbana coerenta si unitara cu fondul construit existent recent autorizat, motiv pentru care se propune ca imobilul propus sa se dezvolte in fasia adiacenta aliniamentului cu lungimea de aproximativ 18.00m si constructia propusa sa se retraga fata de limita de proprietate estica cu o distanta minima de 4.5m. Fata de limita posterioara are retrageri successive pentru a respecta regula de H/2, dar nu mai putin de 5m.

Imobilul propus va avea un regim de inaltime de (1-2S)+P+4E+1R, cu o retragere in front la ultimul etaj si retrageri succesive posterioare, avand o forma trapezoidala.

Parterul va adaposti spatii comerciale, servicii si alte functiuni de interes public spre strada Somesului. Etajele sunt exclusiv ocupate de locuire. Subsolul va fi amenajat cu spatii tehnice necesare si cu locuri de parcare pentru locatari, conform Anexei 2 aferenta PUG-ului Municipiului Cluj-Napoca. Se va asigura cate un loc de parcare pentru fiecare apartament.

Spatiu din spate, rezultat de forma imobilului va fi amenajat ca o curte interioara in vederea cresterii calitatii mediului construit si pentru a facilita o functionare coerenta a spatiilor publice in relatie cu cele private.

Parcarile aferente spatiilor comerciale se vor asigura la sol in zona accesului din partea de nord a parcelei si cele pentru locuire in subsolul cladirii. Se propun 2 locuri de parcare la sol in incinta amplasamentului studiat, aferente spatiului de interes public.

## IV. 3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Regimul de inaltime maxim propus este : (1-2S)+P+4E+1R (IMOBIL MIXT);

**S<sub>TEREN TOTAL</sub> = 590.00 mp**

**S<sub>TEREN UTR RrM1</sub> = 590.00 mp**

**S<sub>CONSTRUITA - IMOBIL MIXT</sub> = 252.50 mp**

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA - IMOBIL MIXT</sub> = 1 466.85 mp**

INDICI URBANISTICI – UTR RrM1 – SITUATIA PROPUSA:

**S<sub>TEREN UTR RrM1</sub> = 590.00 mp**

**S<sub>c</sub> maxima = 326.50 mp**

**S<sub>cd</sub> maxima = 1 697.80 mp**

**POT maxim = 50.00 %**

**CUT maxim = 2.6**

**S<sub>CONSTRUITA - IMOBIL MIXT</sub> = 249.11 mp**

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA - IMOBIL MIXT</sub> = 1 683.67 mp**

**S<sub>c</sub> propusa = 256.50 mp**

**S<sub>cd</sub> propusa = 1 466.85 mp**

**POT propus = 38.66 %**

**CUT propus = 2.24**

## IV. 04. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

Obiectul lucrarii consta in realizarea unei cladiri cu functiuni mixte compusa dintr-un singur corp. Cladirea propusa se va amplasa in alinimentul propus prin PUG, creand un front partial deschis, datorita contextului construit existent recent autorizat. In partea de vest, cladirea propusa se va amplasa pe limita de proprietate (calcan), conform RLU RrM1, iar in partea

esteica se va retrage cu o distanta de minim 4.50m de la limita de proprietate. Fata de limita de proprietate posterioara de la sud, cladirea va avea retrageri succesive pentru a respecta regula de H/2, insa distanta nu va fi mai mica de 5.00m.

Accesul auto pe parcela se va realiza din strada Somesului, el va fi amplasat in partea centrala a frontului de la strada si va deservi accesul la cele 2 parcuri propuse la sol pentru spatiul comercial (tertiar) de la parter, cat si accesul la parcajul subteran al imobilului propus, realizat cu ajutorul unui ascensor auto.

Distantele minime din cladirea propusa pana la cladirile existente in vecinatate sunt urmatoarele :

- Vest : 9.12m – locuinta individuala – proprietar Statul Roman
- Sud : 14.22m – imobil mixt – proprietar iQuest – Molnar Csaba
- Est : 11.00m - imobil mixt – proprietar iQuest – Molnar Csaba

#### **IV. 05. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele mentinute existente**

Conformarea cladirii pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Se propune o interventie unitara si coerenta care sa raspunda situatiei in cel mai potrivit mod, din punct de vedere arhitectural-urbanistic.

#### **IV. 06. Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista 1 constructie: C1 – biserica in santier dezafectat, cu regimul de inaltime P+2E. Constructia existenta pe parcela studiata nu este inregistrata in CF si va fi demolata.

#### **IV. 07. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei pietonale si carosabile.**

Accesul auto si cel pietonal se realizeaza de pe strada Somesului, de pe latura nordica a terenului. Dimensiunea carosabilului este in prezent de aproximativ 8.5 m.

Se prevede un acces auto cu o latime totala de 2.5 m la strada Somesului pentru parcare auto la sol aferenta spatiului comercial de la parter si un acces auto de 3m pentru ascensorul auto ce va deservi parcare de la subsol. Frontul de la strada Somesului va avea prevazut accese pietonale pentru locuinte si comert. Circulatia auto va fi separata de cea pietonala, astfel incat fluxurile de circulatie sa nu se intersecteze.

Conform PUG, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte:

Locuinte colective :

- 1 loc de parcare/ apartament pentru apartamentele cu AU mai mica de 100 mp
- 2 locuri de parcare/ apartament pentru apartamente cu AU mai mare de 100 mp  
(se va asigura spatiu destinat depozitarii bicicletelor - 1 bicicleta/ apartament)

Functiuni terciare:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu numar redus de client

Se vor asigura 20 locuri de parcare din care 18 locuri subterane pentru apartamente (min. 1 locuri pentru persoane cu dizabilitati), iar 2 locuri de parcare la sol pentru spatiul comercial (tertiar). Parcarile vor avea urmatoarele dimensiuni : 2.30x5.00 m, 2.50x5.00 m, respectiv 3.70x5.40 m.



#### **IV. 08. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.**

Funcțiunea propusa – imobil mixt cu locuinte colective si spatii comerciale la parter (funcțiuni terțiare) - nu va avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, dimpotriva, prin faptul ca se doreste realizarea unei constructii ridicate din punct de vedere calitativ, se va creste si valoarea calitativa a zonei.

De asemenea, tema propune amenajarea incintei cu circulatii pietonale, punct gospodaresc, spatii verzi, o curte pentru locatari si un loc de joaca pentru copii.

Terenul neutilizat pentru alei pietonale si platforme gospodaresti va fi intretinut ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a prezerva calitatile mediului.

#### **IV. 09. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de aceasta.**

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona nordica a orasului, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul studiat se afla in **U.T.R. RrM1 – Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurarii – zona mixta cu regim de construire inchis**, pe o suprafata de 590.00 mp.

#### **IV. 10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Constructiile propuse se vor integra cat mai armonios in cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunea propusa fiind de locuinte colective cu spatii comerciale la parter (tertiar). Nu se vor desfasura activitati productie sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor vor fi ecologice si nu vor polua terenul. Se va gandi o amenajare peisajera si functionala a ansamblului cu atentie deosebita pentru utilizarea zonelor neconstruite ca zone verzi, plantate si intretinute.

Se vor lua masurile necesare pentru preluarea si scurgerea apelor pluviale, precum si pentru gospodarierea deșeurilor menajere rezultate prin depozitarea lor in locul special amenajat, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Construcția nu contribuie la perturbarea vecinătăților sau a cadrului natural existent; noxele și alți factori de poluare sunt la nivel neglijabil, emisiile de gaz la fel. Singura sursă de poluare o reprezintă deșeurile menajere. Deșeurile vor fi depozitate pe o platforma special amenajata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă a deșeurilor menajere amplasata in partea de nord-est a parcelei in zona accesului auto.

Evacuarea deșeurilor se face periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### **IV. 11. Prevederea unor obiective de utilitate publica in vecinatatea amplasamentului.**

Parcela studiată este grevata de servituti pentru obiective de utilitate publica.

#### **IV. 12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Spatiile neutilizate pentru constructie circulatii pietonale sau punct gospodaresc, vor fi intretinute ca spatii verzi plantate cu vegetatie de inaltime mica si mijlocie, pentru un ambient placut si in intentia de a pastra calitatile mediului. Se va da o mare importanta realizarii unei suprafete cat mai mari de zona verde, amenajata ambiental. Suprafata de spatiu verde realizata pe sol natural va fi de minim 20 %.

#### **IV. 13. Profiluri transversale caracteristice**

Profilul strazii Somesului se va modifica, conform profil tip III.E – 16m PUG Cluj Napoca.

#### **IV. 14. Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare a terenului.

#### **IV. 15. Regimul de construire**

##### **Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim propus este :

**(1-2S)+P+4E+1R**

##### **Procent de ocupare a terenului**

**S**TEREN TOTAL DIN ACTE = 590.00 mp

**S**TEREN UTR RrM1 = **590.00 mp**

INDICI URBANISTICI – UTR RrM1 – SITUATIA PROPUSA:

**Sc** maxima = **326.50 mp**

**POT** maxim = **50.00 %**

**Sc** propusa = **262.90 mp**

**POT** propus= **40.26%**

#### **IV. 16. Coeficientul de utilizare a terenurilor**

**S**TEREN TOTAL DIN ACTE = 590.00 mp

**S**TEREN UTR RrM1 - CALCUL POT SI CUT = **653.00 mp**

INDICI URBANISTICI – UTR RrM1 – SITUATIA PROPUSA:

**Scd** maxima = **1 697.80 mp**

**CUT** maxim = **2.60**

**Scd** propusa = **1 484.60 mp**

**CUT** propus = **2.27**

#### **IV. 17. Asigurarea utilitatilor**

Toate utilitatile se vor asigura prin racordare la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

Alimentarea cu apa a obiectivului se va asigura de la conducta publica existenta pe str. Somesului.

Apele uzate menajere sunt colectate prin rețeaua de canalizare proprie si evacuate in rețeaua existenta pe str. Somesului.

Apele pluviale provenite de pe invelitorile cladirii vor fi conduse pana la sol prin intermediul burlanelor si vor fi preluate prin intermediul unei rețele exterioare si fi deversate in rețeaua de canalizare existenta pe strada Somesului.

Pentru asigurarea agentului termic pentru apartamentele si spatiilor comerciale, se va monta cate o centrala termica pentru fiecare. Gazele rezultate se vor evacua prin cosuri de fum.

Centralele termice se vor alimenta de la conducta de gaz de presiune redusa, existenta pe str. Somesului.

Alimentarea cu energie electrică a imobilelor din rețeaua furnizorului se va realiza conform avizului de amplasament eliberat de S.C. Electrica Distributie Transilvania Nord SA la cererea beneficiarului. In zona exista retea electrica de distributie.



#### IV. 18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

Zona studiată	mp	%
Suprafata teren	<b>590.00</b>	
Suprafata cedata pentru servitute de utilitate publica	<b>126.10</b>	
Suprafata teren dupadezmembrare	<b>463.90</b>	<b>100.00</b>
Suprafata construita propusa	<b>262.90</b>	<b>56.67</b>
Suprafata construita desfasurata propusa	<b>1 484.60</b>	
Suprafata alei, trotuare, pavaje	<b>41.02</b>	<b>8.84</b>
Suprafata amenajari incinta	<b>23.00</b>	<b>4.96</b>
Suprafata spatiu verde peste subsol	<b>44.20</b>	<b>9.53</b>
Suprafata verde amenajata la sol	<b>92.78</b>	<b>20.00</b>

Conf. RLU UTR RrM1 : spatiu verde organizat pe sol natural va ocupa min. 20 %

SPATIU VERDE ORGANIZAT LA SOL - UTR RrM1 = 92.78 mp(20.00 % din S<sub>TEREN DUPA DEZMEMBRARE</sub> = 463.90 mp)

#### V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectul lucrarii consta in realizarii unui imobil mixt incluzand locuinte colective la nivelurile superioare si spatii comerciale (functiuni tertiare) sau alte functiuni de interes pentru public la parter, spre str. Somesului.

Investitia propusa se va integra in peisaj atat prin amenajarile pe care le presupune, cat si prin materialele pe care le va folosi. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, functiunea propusa fiind de locuinte colective si spatii comerciale.

Se va incerca realizarea unor suprafete cat mai mari de spatiu verde.

Functiunile dorite – imobil mixt cu locuire colectiva si spatii comerciale – nu vor avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acestea.

Intocmit,

**arh. stag. Andrei Rus**

Sef de proiect,

**arh. Claudiu Botea**