

# MEMORIU TEHNIC – faza P.U.D.

## I. INTRODUCERE

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

|                        |  |
|------------------------|--|
| Denumirea obiectivului | <b>ELABORARE PUD – CONSTRUIRE 2 IMOBILE (IMOBIL MIXT SI IMOBIL REZIDENTIAL), imprejmuire, amenajari, racorduri si bransamente la utilitati, operatiuni notariale</b> |
| Beneficiar             | <b>POJOGA CRISTINA</b><br>Str. Iasilor nr. 8-10, ap. 14, Cluj – Napoca, Jud.Cluj   |
| Amplasament            | Str. Mioritei nr. 9, Cluj – Napoca, Jud.Cluj   |
| Proiectant general     | <b>S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.</b><br>Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H<br>Tel: 0264 596 786   |
| Numar proiect          | <b>1314 / 2018</b>   |
| Faza de proiectare     | <b>P.U.D.</b>  |

### I. 02. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **POJOGA CRISTINA**, pentru lucrarea “**ELABORARE PUD – CONSTRUIRE 2 IMOBILE (IMOBIL MIXT si IMOBIL REZIDENTIAL), imprejmuire, amenajari, racorduri si bransamente la utilitati, operatiuni notariale**” pe str. Mioritei nr. 9, mun. Cluj-Napoca, jud Cluj.

Obiectul lucrării consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic al parcelei studiate, in vederea construirii unor imobile mixte si rezidentiale cu spatii de interes public (tertiare) la parter spre strada si locuinte pe partea din spate a parterului si la nivelurile superioare.

Imobilul propus C1 (imobil mixt) va avea regimul de inaltime de S+P+3E+1R, iar imobilul C2 (imobil rezidential) va avea regimul de inaltime de (1-2S)+P+3+1R si vor fi configurate in concordanta cu prevederile regulamentului de urbanism.

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru nu exista constructii.

## II. INCADRAREA IN ZONA

### II. 01. Surse de documentare

Extras CF  
Ridicarea topografica cu viza ANCP  
PUG al Municipiului Cluj-Napoca  
**CU nr. 5286 din 12.12.2018**

### Concluzii din documentatiile elaborate

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona central-vestica a orasului, in interiorul perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, pe strada Mioritei nr.9, colt cu strada Otetului.

Str. Mioritei are un caracter preponderent rezidential.

Terenul este afectat de servituti, conform PUG Cluj Napoca.

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

- **U.T.R. ZCP\_M1 – Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic**, pe o suprafata de 2 004 mp;

## III. SITUATIA EXISTENTA

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

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe strada Mioritei de pe latura vestica a terenului. Forma acestuia este neregulata si are un front la strada Mioritei de 19.81 m.

Strada Mioritei nu are un profil constant. Pe portiunea adiacenta parcelei noastre dimensiunile totale variaza intre 5.30 m si 7.73 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 2 004 mp este identificat prin **CF nr. 330307, nr. cad. 330307**, avand ca proprietar pe dna. POJOGA CRISTINA.

Vecinatatile sunt :

Nord:

- Proprietar : Mun. Cluj-Napoca -str Mioritei nr. 8 – C.F. 283895;
- Asociatia de proprietari – str. Mioritei nr. 8 – C.F. 328089;
  - Balan Radu
  - Marariu Ana-Maria
  - Grecu Ion si Grecu Dochia
  - Vlad Grigore
  - Nita Teodor
  - Cociug Sergiu
  - Balanescu Adriana si Balanescu Staicu
  - Bilasco Irina
  - Khouri Silvia
- Proprietar : Ioanutescu Alexandru – str. Mioritei – C.F. 255317;
- Proprietar : Radulescu Doina Cristina – str. Calea Motilor nr. 102
  - C.F. 287327;
  - C.F. 261922;

Est:

- Proprietar : Statul Roman in administrare Consiliul Local Cluj
  - str. Calea Motilor nr. 104 - C.F. 331633;
- Asociatia de proprietari – Calea Motilor nr. 106 - C.F. 254755;
  - SC GROSS & GROSS CONSTRUCT SRL
  - Ciobotaru Tuvia si Ciobotaru Hagar
  - Socolov Mihaela si Socolov Gelu
  - Timpea Mihai si Timpea Mirela
  - Mitrut Cristina
  - Steele Keneth si Steele Ana

-Proprietar : Cora Alimex SRL – str. Calea Motilor nr. 108  
C.F. 329378;  
-Proprietar : Sucala Livia – str. Calea Motilor nr. 108  
C.F. 255537;  
Sud: -Proprietari : Krishan Constanta si Pharmafarm SA  
Str. Calea Motilor nr. 110 - C.F. 257341;  
Vest: str. Otetului si str. Mioritei.

Terenul are o forma poligonala neregulata, avand lungimi totale de urmatoarele dimensiuni:

- latura sudica din multiple segmente = 114.85 m
- latura vestica din 2 segmente de 9.59m si 10.22m
- latura nordica din multiple segmente = 102.67 m
- latura estica din 3 segmente de 8.20m, 13.65m si de 5.86 m

Terenul are o declivitate de aproximativ 4m diferenta de nivel, de la vest la est.

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

**S**TEREN TOTAL DIN ACTE = 2 004 mp

INDICI URBANISTICI –SITUATIA EXISTENTA:

**Sc** existenta = 0.00 mp

**POT** existent = 0.00%

**Scd** existent = 0.00 mp

**CUT** existent = 0.00

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

Zona cu functiuni mixte de tip subcentral dezvoltata in lungul principalelor artere de convergenta spre incinta fortificata (in general trasee istorice), in secolul XIX-lea si redezvoltata fragmentar in spiritual urbanismului celei de a doua jumatați a secolului XIX-lea.

Zona se remarca printr-o structura functional heterogena, in general de tip subcentral, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu acces public, ce tind sa ocupe parterele si locuirea de tip colectiv situate la nivelele superioare ale imobilelor multifunctionale.

E o zona construita protejata datorita valorilor urbanistice si arhitecturale pe care le inglobeaza. In cadrul ei se regasesc cladiri monument istoric, clasate individual in Lista Monumentelor Istorice.

### III. 05. Destinatia cladirilor

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nu exista constructii.

### 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 2 004 mp este identificat prin **CF nr. 330307, nr. cad. 330307**, avand ca proprietar pe POJOGA CRISTINA.

#### Regim economic

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

**S**TEREN (CONF. CF. NR. 330307)= 2 004 mp

## Regim tehnic

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul studiat se afla in **U.T.R. ZCP\_M1 – Zona mixta cu regim de construire inchis, adiacenta principalelor artere de trafic**, pe o suprafata de 2 004 mp;

Parametrii tehnici maximi admisi sunt :

### UTR ZCP\_M1

- pentru parcele comune:  
POT maxim = 60.00%  
POT maxim (pentru nivelele cu destinatia de locuire)= 50% x S teren  
CUT maxim = 2.2 ADC/mp teren
- pentru parcele de colt:  
POT maxim = 70.00%  
POT maxim (pentru nivelele cu destinatia de locuire)= 60% x S teren  
CUT maxim = 2.8 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 = 3.8 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.*

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

Conform studiului geotehnic, terenul studiat se incadreaza preliminar in categoria geotehnica 1 cu risc geotehnic redus.

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

Nu este cazul.

### III. 09. Adancimea apei subterane.

In momentul executiei forajelor a fost depistat nivelul apei subterane la adancimea de 4m in FG01, respectiv 1,5m in FG02 fata de CTA.

### 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 nu sunt constructii.

### III. 12. Echiparea existenta

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

## IV. REGLEMENTARI

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

Obiectul lucrării constă în realizarea a două imobile, unul mixt - incluzând locuințe colective la parter și nivelurile superioare și spații comerciale (funcțiuni terțiare) sau alte funcțiuni de interes public în zonele de parter dinspre str. Otetului, respectiv Mioritei, și celalalt rezidențial – amplasat în adâncimea parcelei.

Se va ține cont de contextele învecinate și de factori urbanistici, funcționali și estetici în ocuparea parcelei nu doar cu imobilele propus, dar și cu amenajări, accese, etc.

### IV. 2. Funcționalitatea, amplasarea, și conformarea construcțiilor.

Parcela studiată este grevată de servituti pentru obiective de utilitate publică, conform PUG Cluj Napoca. Suprafața de teren dezmembrată pentru servituti va fi trecută ulterior în domeniul public. Terenul propus spre dezmembrare pentru modernizarea servitutii publice are o suprafață de 109.48m<sup>2</sup>.

*Se propune un regim de construire parțial deschis cu o dispunere pe limita de proprietate în partea sudică (calcan), conform R.L.U. ZCP\_M1 și o retragere față de limita de proprietate de la nord datorită contextului construit existent cu o dispunere izolată pe parcela, constituind o specificitate locală în partea nordică a cvartalului.*

*Datorită formei atipice a parcelei și a servitutii publice ce grevează parcela studiată, în perspectiva unei restructurări de parcelar a cvartalului, pentru situația propusă rezultă o adâncime de construire mai mare de 18m măsurată în lungul limitei de proprietate sudică existentă. Astfel, imobilul C1 este situat în față la str. Mioritei, iar C2 în adâncimea parcelei.*

Imobilul propus C1, la strada Mioritei va avea un regim de înălțime de maxim S+P+3+1R, cu o retragere de minim 4.50 m față de limita de proprietate nordică și 1.80m față de planul fațadei la ultimul nivel pentru a respecta cerințele regulamentului de urbanism din zonă și va avea o formă de tip bară rezultată de forma parcelei. Parterul se retrage cu 7 m , pentru a permite o circulație auto de 5.50 m, și un trotuar de 1.50 m.

Imobilul propus C2, amplasat în interiorul parcelei, va avea un regim de înălțime de (1-2S)+P+3+1R, cu retrageri succesive pentru a asigura retragerile minime de H/2 și va avea o formă de tip „H”.

Pentru imobilul C1, parterul va adăposti spații comerciale, servicii și alte funcțiuni de interes public .

Pentru imobilul C2 din interiorul toate nivelurile vor avea funcțiunea de locuire.

Subsolul imobilului C1 va adăposti spații tehnice și depozite.

Subsolurile imobilului C2 vor fi amenajate cu locuri de parcare pentru ambele imobile, conform Anexei 2 aferentă PUG-ului Municipiului Cluj-Napoca, dar și cu spații tehnice.

Terenul rămas liber în partea din spate a parcelei va fi amenajat ca o curte interioară, în vederea creșterii calității mediului construit și locuirii.

Parcarile aferente spațiilor cu acces public din C1 se vor asigura în incinta studiată, unul la sol și unul la subsol.

Se preconizează un număr aproximativ de 35 apartamente și maxim 2 spații comerciale sub 50 mp suprafață de vânzare.

### IV. 3. Capacitatea, suprafața defasurată

Regimul de înălțime maxim propus este : **S+P+3E+1R (IMOBIL MIXT-C1);**  
**(1-2S)+P+3E+1R (IMOBIL REZIDENȚIAL-C2);**

**S<sub>TEREN TOTAL</sub> = 2 004 mp**  
**S<sub>TEREN UTR R<sub>1</sub>M1</sub> = 2 004 mp**

**S<sub>CONSTRUITA - TOTALA</sub> = 595.88 mp**  
**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA - TOTALA</sub> = 2 504.43 mp**

INDICI URBANISTICI – UTR ZCP\_M1 – SITUATIA PROPUSA:

**S<sub>TEREN UTR R<sub>1</sub>M1</sub> = 2 004 mp**  
**S<sub>c</sub> maxima = 1 202.40 mp**                      **POT maxim = 60.00 %**  
**S<sub>cd</sub> maxima = 4 408.80 mp**                      **CUT maxim = 2.2**

**S<sub>c</sub> propusa = 595.88 mp**                      **POT propus = 28.95 %**  
**S<sub>cd</sub> propusa = 2 504.43 mp**                      **CUT propus = 1.21**

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

Obiectul lucrării constă în realizarea a două cladiri cu funcțiuni mixte, respectiv rezidențiale. Cladirile propuse vor fi amplasate respectând distanțele minime față de limitele de proprietate, respectând regula distanței de minim H/2 din înălțimea construcției.

Circulația auto și pietonală se va face din strada Mioritei.

#### **IV. 05. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele menținute existente**

Datorită conformării atipice a parcelei, precum și a vecinătăților existente în zonă, se propune o intervenție unitară și coerentă care să răspundă situației atipice în cel mai potrivit mod, din punct de vedere arhitectural-urbanistic.

#### **IV. 06. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu există construcții pe terenul studiat.

#### **IV. 07. Modalități de organizare și rezolvare a circulației pietonale și carosabile.**

Parcela studiată este grevată de servituti pentru obiective de utilitate publică, conform PUG Cluj Napoca. Suprafața de teren dezmembrată pentru servitute va fi trecută ulterior în domeniul public. Terenul propus spre dezmembrare pentru modernizarea servitutii publice are o suprafață de 109.48m<sup>2</sup>.

Profilul stradal propus prin PUG Cluj pentru strada Otetului este de tip II.F – zonă mixtă - 26m, iar pentru strada Mioritei profilul stradal propus are un gabarit de 12m.

Accesul auto și cel pietonal se realizează de pe strada Mioritei, de pe latura vestică a terenului. Dimensiunea carosabilului public, în dreptul amplasamentului, este în prezent de aproximativ 7.73 m.

Circulația în incintă se va face separându-se cele două fluxuri – auto și pietonal. Aleea auto ce conduce la rampa de acces în subsolurile lui C2 va avea gabarit de 5.50 m. Circulația pietonală va avea lățimea de 1.50 m.

Accesul în parcare de la subsolurile imobilului C2 se va face semaforizat cu așteptare pe aleea din incintă, pe sensul de intrare, dat fiind lățimea rampei de 3.00 m.

Conform PUG, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în 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).

#### Funcțiuni terțiare:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafața de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți.

Se vor asigura aproximativ 38 locuri de parcare în total, din care 37 locuri subterane și 1 loc de parcare la sol. La subsol, pentru apartamente sunt prevăzute 36 locuri de parcare (min. 2 locuri pentru persoane cu dizabilități) și 1 loc pentru spațiile cu acces public de la parter, iar la sol se propune 1 loc de parcare pentru spațiile anterior menționate.

Parcarile de la subsol se vor realiza pe sistemul de lifturi auto. Excepție face locul de parcare prevăzut pentru spațiul comercial.

Parcarile vor avea următoarele dimensiuni : 2.30x5.00 m, 2.50x5.00 m, respectiv 3.70x5.40 m.

Se va asigura câte un loc de parcare pentru biciclete pentru fiecare apartament, din care 21 de parcuri vor fi la subsol, iar diferența de 16 parcuri de biciclete vor fi la parterul imobilului.

#### **IV. 08. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei.**

Funcțiunea propusă – 1 imobil mixt (cu locuinte colective și spații comerciale la parter (funcțiuni terțiare)) și 1 imobil rezidențial– nu va avea un impact negativ asupra calității și caracteristicilor zonei, dimpotrivă, prin faptul că se dorește realizarea unei construcții ridicate din punct de vedere calitativ, se va crește și valoarea calitativă a zonei.

De asemenea, tema propune amenajarea incintei cu circulații pietonale, punct gospodăresc și spații verzi.

Terenul neutilizat pentru alei pietonale și platforme gospodărești va fi întreținut ca spații verzi plantate cu vegetație de înălțime mică și mijlocie, pentru un ambianță plăcută și în intenția de a prezerva calitățile mediului.

#### **IV. 09. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de aceasta.**

Terenul studiat se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în zona central-vestică a orașului, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, pe strada Mioritei nr.9, colț cu strada Otetului.

Str. Mioritei are un caracter preponderent rezidențial.

Terenul este afectat de servituti, conform PUG Cluj Napoca. Suprafața de teren dezmembrată pentru servitute va fi trecută ulterior în domeniul public.

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj-Napoca**, amplasamentul studiat se află în:

**U.T.R. ZCP\_M1 – Zona mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic**, pe o suprafață de 2 004 mp;

#### **IV. 10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Construcțiile propuse se vor integra cât mai armonios în cadrul natural. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunea propusă fiind de locuinte colective cu spații comerciale la parter (terțiar). Nu se vor desfășura activități de producție sau poluante care să afecteze mediul înconjurător sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrărilor vor fi ecologice și nu vor polua terenul.



Se va gandii 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.

Construcțiile 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 subterana special amenajata pentru depozitarea recipientelor de colectare selectivă pe 4 fractii a deșeurilor menajere amplasata in partea de nord a parcelei in zona accesului auto la subsolul imobilului C2.

Evacuarea deșeurilor se va face periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

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

Parcela studiata este grevata de servituti pentru obiective de utilitate publica, conform PUG Cluj Napoca. Suprafata de teren dezmembrata pentru servituti va fi trecuta ulterior in domeniul public. Terenul propus spre dezmembrare pentru modernizarea servitutii publice are o suprafata de 109.48m<sup>2</sup>.

#### **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 25 %, conform R.L.U. ZCP\_M1.

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

Profilul strazii Otetului se va modifica conform PUG, respectiv va avea un profil transversal de tip II.F – zona mixta – 26m.

Profilul strazii Mioritei se va modifica si va avea un profil transversal de 12m.

#### **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 :

**S+P+3E+1R (IMOBIL MIXT-C1); (1-2S)+P+3E+1R (IMOBIL REZIDENTIAL-C2);**

**H<sub>TOTAL PROPUS</sub> = ~17.45m (C1) si ~15.75m (C2)**

**H<sub>CORNISA PROPUS</sub> = ~14.75m (C1) si ~12.50m (C2)**

**H<sub>MAXIM UTR ZCP\_M1</sub> = 22m**

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

**S<sub>TEREN TOTAL DIN ACTE</sub> = 2 004 mp**

**S<sub>TEREN PENTRU CALCUL INDICI URBANISTICI</sub> = 2 058.50 mp**



INDICI URBANISTICI – UTR ZCP\_M1 – SITUATIA PROPUSA:

**Sc maxima = 1 202.40 mp**

**POT maxim = 60.00 %**

**Sc propusa = 595.88 mp**

**POT propus = 28.95 %**

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

**STEREN TOTAL DIN ACTE = 2 004 mp**

**STEREN PENTRU CALCUL INDICI URBANISTICI = 2 058.50 mp**

INDICI URBANISTICI – UTR ZCP\_M1 – SITUATIA PROPUSA:

**Scd maxima = 4 408.80 mp**

**CUT maxim = 2.2**

**Scd propusa = 2 504.43 mp**

**CUT propus = 1.21**

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

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

##### **Alimentare cu apă**

Alimentarea cu apă potabilă a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelelor de alimentare cu apă potabilă existenta pe strada Mioritei. Conform aviz nr. 3776/36672/08.01.2019, exista retea de apa din polietilena cu diametrul de 125 mm pe strada Mioritei.

##### **Canalizare menajeră**

Apele uzate menajere provenite de la imobilele din cadrul ansamblului vor fi descarcate intr-o retea de canalizare menajera proiectata in acest scop. Reteaua de canalizare proiectata se va deversa in canalizarea existenta pe strada Mioritei. Conform aviz nr. 3776/36672/08.01.2019, exista retea de canalizare din PVC Dn30 cm pe strada Mioritei.

##### **Canalizare pluvială**

Apele pluviale provenite de pe invelitorile de la imobilele din cadrul ansamblului se vor descarca intr-o retea de canalizare pluviala proiectata in acest scop. Apele pluviale cazute pe suprafata drumurilor, aleiilor se vor colecta cu ajutorul gurilor de scurgere si se vor descarca intr-o retea pluviala separata, pentru ape cu hidrocarburi.

Apele pluviale se vor deversa in Paraul Popii , parau care se deversaza in canalul Morii in apropierea investitiei.

##### **Alimentare cu gaze naturale de presiune joasă**

Alimentarea cu gaze naturale a zonei studiate se va realiza prin prelungirea rețelei de gaze naturale existenta, conform avizului nr. 211441103/11.01.2019, exista retele de gaz de presiune medie si joasa pe strada Mioritei. Instalatia de utilizare este alcătuită din ansamblul de conducte, armături, accesorii montate in incintă, PR (Post de reglare gaze naturale).

##### **Alimentare cu energie electrică**

Alimentare cu energie electrica a investitiei propuse se va realiza de la o linie de medie tensiune-trifazata, existente, de 10 kV, conform avizului nr. 60101836649/07.01.2019, pe strada Mioritei prin intermediul unei firide de bransament.

Pentru alimentarea cu energie electrică a intregului ansamblu se va bransament electric, din care va fi alimentată firidele electrice exterioare de la fiecare imobil.

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

| Zona studiată                                    | mp       | %     |
|--|----------|-------|
| Suprafata teren                                  | 2 004    |       |
| Suprafata teren dezmembrata pentru servituti     | 109.48   |       |
| Suprafata teren dupa dezmembrare                 | 1 894.52 | 100   |
| Suprafata construita propusa – C1                | 127.09   | 6.70  |
| Suprafata construita propusa – C2                | 468.79   | 24.74 |
| Suprafata construita propusa totala              | 595.88   | 31.45 |
| Suprafata circulatii auto incinta                | 322.83   | 17.04 |
| Suprafata pietonala incinta si trotuare de garda | 185.76   | 9.80  |
| Suprafata platform gospodareasca                 | 6.80     | 0.35  |
| Suprafata spatiu verde amenajat peste subsol     | 282.36   | 14.90 |
| Suprafata spatiu verde amenajat pe sol natural   | 500.89   | 26.43 |

Conf. RLU UTR ZCP\_M1 : spatiu verde organizat pe sol natural va ocupa min. 25 %

S<sub>SPATIU VERDE ORGANIZAT LA SOL - UTR ZCP\_M1</sub> = 500.89 mp (26.43 % din S<sub>TEREN UTR ZCP\_M1</sub> = 1 894.52 mp)

#### V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

Obiectul lucrării constă în propunerea a două imobile, unul mixt incluzând locuințe colective la parter și nivelurile superioare și spații comerciale (funcțiuni terțiare) sau alte funcțiuni de interes pentru public în zonele de parter dinspre str. Mioritei și unul integral rezidențial.

Investiția propusă se va integra în peisaj atât prin amenajările pe care le presupune, cât și prin materialele pe care le va folosi. Tema de proiect nu pune probleme speciale ca impact asupra mediului, funcțiunea propusă fiind de locuințe colective și spații comerciale.

Se va încerca realizarea unor suprafețe cât mai mari de spațiu verde.

Funcțiunile dorite – imobil mixt cu locuire colectivă și spații de interes public, respectiv imobil rezidențial integral – nu vor avea un impact negativ asupra calității și caracteristicilor zonei, integrându-se acesteia.

Intocmit,

**arh. stag. Andrei Rus**

Sef de proiect,

**arh. Claudiu Botea**