

ARHITECT-ȘEF

Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și de Urbanism  
Nr. 283511/29.07.2019

C ă t r e,

**Lazăr Volinaș**  
Cluj-Napoca, Aleea Snagov nr. 3, apt. 41

În privința documentației d-voastră înregistrată sub nr. 283511 / 2019 prin care solicitați emiterea Avizului pentru **Elaborare P.U.D. - extindere locuință familială cu doua unități locative, str. Arieșului nr. 80, Cluj-Napoca**, analizată în ședința Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism oerative din data de **17.07.2019**, vă aducem la cunoștință următoarele:

În vederea analizării în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism construcția propusă va respecta art.6 pct (d) al R.L.U. referitor la amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor (cladirea se va înscrie în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25m).

Documentația se va ridica de la ghișeul relații cu publicul – urbanism conform următorului program:

Luni, Marți, Miercuri: 8,30 – 16,30, Joi: 8,30 – 18,30, Vineri: 8,30 – 16,00.

Primar,  
**Emil Boc**



Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef Birou Strategii Urbane,  
**arh. Andreea Mureșan**

Redactat. 3ex.  
Consilier Arh. Adriana Borza



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329

www.primariaclujnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro



ARHITECT-ȘEF

Direcția Generală de Urbanism

Biroul Strategii Urbane

Nr. 150865 / 10.04.2019

C ă t r e,

**Lazăr Volinaș Marius**  
Cluj-Napoca, Aleea Snagov nr. 3, apt 41,

Referitor la documentația d-voastră înregistrată sub nr. 150865/2019 prin care solicitați emiterea Avizului pentru **Elaborare P.U.D. - extindere și etajare locuință familială cu 2 unități locative, str. Arieșului nr. 80, Cluj-Napoca**, în vederea analizării acesteia în Comisia Tehnică de Urbanism, este necesară completarea documentației cu următoarele:

- plan subsol și secțiuni caracteristice prin rampa de acces la subsol;
- secțiuni caracteristice prin parcela cu cote de nivel;
- se va calcula spațiul verde pe sol natural;
- se vor corela informațiile prezentate în memoriu cu cele de pe planșe;
- în vederea parcurgerii procedurii de informare (conform HCL nr. 153/2012), se va întocmi o planșă (denumită: planșa pentru informarea populației) cu numele și adresa de corespondență a proprietarilor parcelelor învecinate (și cei din spatele parcelei);

Documentația se va ridica de la ghișeul relații cu publicul – urbanism conform următorului program:

Luni, Marți, Miercuri: 8,30 – 16,30, Joi: 8,30 – 18,30, Vineri: 8,30 – 16,00.

Primar,  
**Emil Boc**



Arhitect Șef,  
**Arh. Daniel Pop**

Șef Birou Strategii Urbane,  
**arh. Andreea Mureșan**

Redactat. 3ex.

Consilier Arh. Adriana Borza

## **P R O I E C T Nr . 04 / 2018**

### **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IN CONDITIILE LEGII 350/2001**

**OBIECTIV:** ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
EXTINDERE SI ETAJARE LOCUINTA FAMILIALA  
CU 2 UNITATI LOCATIVE

**ADRESA INVESTITIEI:** Str. ARIESULUI , NR 80.,  
CLUJ NAPOCA, JUDETUL CLUJ ,  
C.F. 276244, NR. CAD .276244, 276244-C1

**BENEFICIAR :** LAZAR VOLINAS MARIUS  
LAZAR CLAUDIU CALIN

**PROIECTANT:** GRAMA STUDIO ARHITECTURA S.R.L.  
CUI 36300831, J12/2634/11.07.2016  
TEL: 0 7 4 6 6 5 6 7 1 8

### **LISTA DE SEMNATURI**

**SEF. PROIECT :** Arh. GRAMA MIHAI

**SPECIALIST R.U.R. :** Arh. COSMIN CHISU

**INTOCMIT :** Arh . GRAMA MIHAI

**DATA ELABORARII:** IAN / 2019

## **BORDEROU**

### **PIESE SCRISE**

A. MEMORIU TEHNIC FAZA P.U.D.

### **PIESE DESENATE**

A000 PLAN INCADRARE IN ZONA	1:5000
A001 PLAN INCADRARE IN P.U.G. SI IN TERITORIU	1:2000
A002 PLAN SITUATIA EXISTENTA	1:1000
A003 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE	1:500
A004 PLAN RETELE EDILITARE	1:1000
A005 IMAGINI EXISTENT	
A006 IMAGINI SOLUTIE PROPUSA	1:1000

## MEMORIU TEHNIC – faza P.U.D

### I. INTRODUCERE

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

Denumirea obiectivului	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SI ETAJARE LOCUINTA FAMILIALA CU 2 UNITATI LOCATIVE .</b>
Beneficiar :	<b>LAZAR VOLINAS MARIUS, LAZAR CLAUDIU CALIN</b>
Amplasament:	<b>STR. ARIESULUI, NR.80, CLUJ NAPOCA, JUD. CLUJ C.F. NR. 276244, NR. CAD. 276244, 276244-C1</b>
Proiectant general:	<b>S.C. GRAMA STUDIO ARHITECTURA S.R.L.</b>
Faza de proiectare:	<b>P.U.D.</b>

#### I. 02. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **LAZAR VOLINAS MARIUS, LAZAR CLAUDIU CALIN** pentru lucrarea **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU EXTINDERE SI ETAJARE LOCUINTA FAMILIALA CU 2 UNITATI LOCATIVE** .- pe str. ARIESULUI , nr. 80, Cluj-Napoca, judetul Cluj. Obiectul lucrării consta in aprofundarea din punct de vedere urbanistic, functional si estetic al parcelei studiate, in vederea construirii unui imobil locuinta familiala cu doua unitati locative pentru beneficiarii rude de gradul I – frati..

Imobilul propus va avea un regim de inaltime de S+P+1E+R si va fi configurat in concordanta cu prevederile regulamentului de urbanism aferent PUG Cluj-Napoca.

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista 1 constructie :  
C1 – locuinta familiala S(partial)+P+Pod .

### II. INCADRAREA IN ZONA

#### II. 01. Surse de documentare

Extras CF

Ridicarea topografica cu viza ANCPI –faza PUD

PUG al Municipiului Cluj-Napoca

**CU nr. 1331/05.04.2018**

Google maps

A.N.C.P.I.- E TERRA

#### Concluzii din documentatiile elaborate

Terenul studiat se situeaza in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona cartierul Gheorgheni a orasului, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice, pe strada Ariesului, nr. 80.

### III. SITUATIA EXISTENTA

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

Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe strada Ariesului de pe latura estica a terenului. Strada Ariesului are un profil care se invarte in jurul a 15 m si are in componenta cate un trotuar pe fiecare parte a strazii, doua benzi de circulatie auto cu latime de aprox. 5 m .

**Profilul existent se va pastra in conformitate cu PUG Cluj-Napoca in vigoare, nu se impune modificarea profilului.**

Circulatiile auto respectiv pietonale in incinta proprietatii se realizeaza din frontul cu acces direct la strada conform planului de situatie existent. Nu exista drepturi de servitute inscrise in CF asupra parcelei in studiu.

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

Terenul pentru care s-a intocmit documentatia, situat in intravilanul municipiului Cluj- Napoca, in suprafata totala de 2 878.00m<sup>2</sup> si este identificat prin **CF nr.276244, nr. cad. 276244, 276244-C1**, avand ca proprietari pe fratii LAZAR VOLINAS MARIUS si LAZAR CLAUDIU CALIN.

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista 1 constructie functionala dupa cum urmeaza :

**C1** – LOCUINTA FAMILIALA .

Aceasta constructie are o suprafata conform CF de 120m<sup>2</sup> si apare notata in CF fara sarcini inscrise . Locuinta C1 va fi pastrata si propusa spre extindere cu un corp nou alipit printr-o terasa de acces astfel incat constructia nou propusa prin prezenta documentatie se va extinde spre limita posterioara a parcelei.

Vecinatatile sunt :

-Nord: nr. top. 3160/6, nr. cad . 279233 –strada Take Ionescu nr 38

-Est: strada Ariesului

-Sud: nr topo 3156. nr cad. 3816, -strada Ariesului nr 82

-Vest: nr. topo. 3161-strada Take Ionescu nr 36

Terenul are o forma aproape dreptunghiulara, cu mici decrosuri in limita de proprietate. Lungimile laturilor sunt dupa cum urmeaza:

- latura estica 21.35m
- latura nordica de 45.35 m
- latura sudica de 44.46 m
- latura vestica de 21.44m

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

**STEREN TOTAL DIN ACTE = 974.00 m<sup>2</sup>**

INDICI URBANISTICI –SITUATIA EXISTENTA:

**Sc** existenta = **120.00m<sup>2</sup>**

**POT** existent = **12.30%**

**Scd** existent = **240.00m<sup>2</sup>**

**CUT** existent = **0.25**

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

La nivel macro, zona are un caracter mixt, cu locuire individuala cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban (UTR-Liu) si dotari in vecinatate (scoala , gradinita UTR SZCP\_Is) .

La nivel microzonal parcela face parte dintr-un front estic al strazii Ariesului compus din aproximativ 24 unitati de locuinte individuale cu media de inaltime P+E, cu o crestere treptata spre SUD la un nivel de inaltime de P+2.

### III. 05. Destinatia cladirilor

Actualmente pe amplasamentul ce face obiectul studiului nostru exista o constructie dupa cum urmeaza :

**C1** – LOCUINTA FAMILIALA .

Aceasta constructie are o suprafata conform CF de 120m<sup>2</sup> si apare notata in CF fara sarcini inscrise . Locuinta C1 va fi pastrata si propusa spre extindere cu un corp nou alipit printr-o terasa de acces astfel incat constructia nou propusa-LOCUINTA- prin prezenta documentatie se va extinde spre limita posterioara a parcelei.

### 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 **974.00 m2** este identificat prin **CF nr. 254745, nr. cad. 254745**, avand ca proprietari pe fratii LAZAR VOLINAS MARIUS si LAZAR CLAUDIU CALIN.

In CF nu este inregistrat drept servitute sau alte sarcini pe teren sau constructia existenta.

#### Regim economic

Conform CF-urilor, categoria de folosinta a terenului este: *curti constructii/ intravilan si constructii de locuinte -C1-nr cad 276244-C1*.

#### Regim tehnic

Din punct de vedere al reglementarii urbanistice, conform **PUG al Municipiului Cluj- Napoca**, amplasamentul studiat se afla in **U.T.R. Liu - Zonă de locuințe cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban**.

#### U.T.R. Liu :

#### Pentru locuinte semicolective(familiale) cu maximum 2 unitati locative

(a) Locuinte cu maximum (S)+P+1+M(R)

POT maxim = 35%.

CUT maxim = 0.9

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

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

Adâncimea minimă de fundare este  $D_{fmin} = 1.50$  m față de cota terenului sistematizat, stratul bun de fundare se consideră cel de argilă cafeniu/cenușie, vârtuoasă, cu fragmente de carbonați. Se va asigura încastrarea în terenul bun de fundare pe minim 20 cm.

Sistemul de fundare acceptat este cel de suprafață, respectiv fundații izolate pentru o construcție în cadre, fundații continue pentru o construcție cu pereți structurali. Verificarea la capacitate portantă a terenurilor se face utilizând metoda prezentată în SR EN 1997-1:2004 - Anexa D, precum și verificarea la SLS – starea limită de serviciu.

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

Nu este cazul.

### III. 09. Adancimea apei subterane.

În timpul investigațiilor geotehnice, nivelul apei subterane a fost interceptat la adâncimea de 4,00 m față de CTN.

### III. 10. Parametrii seismici caracteristici zonei

În cazul construcțiilor noi, valorile folosite în proiectare sunt în conformitate cu P100- 1/2013. Conform acestui normativ accelerația terenului are valoarea  $a_g = 0,10$  g având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și perioada de colț,  $T_c = 0,7$ .

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

Constructia C1 se va expertiza in vederea stabilirii starii fizice a acesteia si pentru a elabora proiectele tehnice de extindere.

### III. 12. Echiparea existenta

Zona este echipata cu toate retelele tehnico-edilitare necesare. Pentru stabilirea exacta a capacitatii retelelor existente si pentru determinarea necesitatilor cladirii propuse vor fi efectuate studii ulterioare si avize specifice. In cazul in care va rezulta necesitatea suplimentarii sau

redimensionarii retelelor, se vor intocmi proiectele de specialitate necesare efectuării respectivelor lucrări

## IV. REGLEMENTARI

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

Obiectul lucrării constă în realizarea extinderii locuinței existente cu un corp nou cu destinația de locuință și subsol tehnic cu garaje și spații anexa.

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

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

Imobilul propus va avea un regim de înălțime de S+P+1E+R.

Locuința existentă își va păstra conformația și se va extinde cu o nouă unitate locativă.

Parterul va adăposti spațiile de zi. Etajele sunt dedicate zonelor de noapte, dormitoare, baie, spații de depozitare + anexe. Subsolul va fi amenajat cu locuri de parcare, pentru locatari, conform Anexei 2 aferente PUG-ului Municipiului Cluj-Napoca, dar și spații tehnice și de depozitare (pivniță, cameră). Se vor asigura câte două locuri de parcare pentru fiecare apartament cu AU > 100.00m<sup>2</sup>, în total vor fi minimum 4 locuri de parcare., pentru 2 unități locative mai mari de 100.00 m<sup>2</sup>.

Imobilul existent(C1) se va păstra în același aliniament.

Imobilul propus(extinderea) se va amplasa în continuarea celui existent(C1) în conformitate cu reglementările RLU aferent UTR Liu. la minimum 3 m distanță față de limita de proprietate nordică.

Clădirea nouă propusă va fi retrasă cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii la cornișă de la limita posterioară, dar nu mai puțin de 6.00m.

Extinderea propusă prin proiect va fi studiată prin prezentul P.U.D deoarece "propunerea nu se încadrează în prevederile art. 6 (toate construcțiile de pe parcelă în înțeles urban se vor amplasa în fașa adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m) conform Regulamentului aferent UTR Liu- din PUG Cluj Napoca și Certificatului de Urbanism nr. 1331 din 05.04.2018.

Pe parcela vecină (nr cad 3816- adresa Ariesului nr. 82) există o clădire de S+P+2E imobil de locuințe care de asemenea se întinde pe o adâncime mai mare de 25 m față de aliniament(aprox 30m).

### Construcția propusă va avea o adâncime de aprox. 38m din aliniament.

Se vor respecta toate retragerile impuse prin RLU aferent PUG, distanțele față de limitele laterale de proprietate vor fi mai mari decât H/2 iar retragerea posterioară mai mare decât H.

Distanța dintre corpul nou și corpul existent va fi gândită în așa fel încât se vor păstra anumite goluri existente în C1 iar extinderea se va realiza printr-o terasă alipită și o scară exterioară pentru acces la etajul retras.

## IV. 3. Capacitatea, suprafața desfasurată

Regimul de înălțime maxim propus este : (S)+P+1E+R

**S<sub>TOT</sub> = 974 m<sup>2</sup>**

**S<sub>CONSTRUITĂ DESFASURATĂ</sub> = 870 m<sup>2</sup>**

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

Distanța dintre corpul nou și corpul existent va fi gândită în așa fel încât se vor păstra anumite goluri existente în C1 iar extinderea se va realiza printr-o terasă alipită și o scară exterioară pentru acces la etajul retras.

Corpul C1 vizibil de la stradă va rămâne la stadiul actual și se va finisa la exterior, iar corpul nou propus al extinderii, aflat în plan secund față de stradă și perceput din incinta proprietății va fi detasat vizual și extins printr-o alipire punctuală a volumelor prin terasă și scară de acces. Corpul extinderii va fi tratat într-o manieră contemporană cu o arhitectură specifică anilor 2018-2019 față de volumul existent cu o arhitectură specifică anilor 60-70.



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

Constructia se va armoniza volumetric cu imobilele invecinate atat in ceea ce priveste forma planimetrica dreptunghiulara, cat si cu regimul de inaltime, care va fi identic cu cel al imobilelor invecinate.

De asemenea, imobilul se armonizeaza in ritmul strazii prin raportul intre plin si gol in ceea ce priveste volumele construite si spatiile dintre acestea.

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

Constructia mentinuta pe parcela si anume corpul C1 va fi renovat, insa aceasta dispune de un limbaj arhitectural diferit , iar o armonizare intre acesta si extinderea propusa nu este justificata deoarece corpurile vor fi volumetric percepute individual chiar daca sunt alipite doar punctual iar acestea vor reprezenta si 2 unitati locative diferite pentru 2 familii diferite ale celor 2 proprietari care sunt frati.

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

Accesul auto si pietonal principal se va face din strada Ariesului pe partea vestica a frontului la Accesul auto si pietonal se realizeaza de pe strada Ariesului de pe latura estica a terenului. Strada Ariesului are un profil care se invarte in jurul a 15 m si are in componenta cate un trotuar pe fiecare parte a strazii, doua benzi de circulatie auto cu latime de aprox. 5 m .

#### **Profilul existent se va pastra in conformitate cu PUG Cluj-Napoca in vigoare, nu se impune modificarea profilului.**

Circulatiile auto respectiv pietonale in incinta proprietatii se realizeaza din frontul cu acces direct la strada Ariesului conform planului de situatie existent. Nu exista drepturi de servitute inscrise in CF asupra parcelei in studiu.

Circulatia auto de incinta propusa va avea in prima sa parte un profil de 3.00 m pentru accesul in subteranul constructiei, care adaposteste parcajul subteran cu 6 locuri de parcare si spatii tehnice si de depozitare distincte .

Conform PUG, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2.

- 2 locuri de parcare/ apartament pentru apartamente cu AU mai mare de 100 mp;

(se va asigura spatiu destinat depozitarii bicicletelor - 1 bicicleta/ apartament).

Se vor asigura cate doua locuri de parcare pentru fiecare apartament cu AU > 100.00m<sup>2</sup>. , in total vor fi minimum 4 locuri de parcare., pentru 2 unitati locative mai mari de 100.00 m<sup>2</sup>.

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

Funciunea propusa – locuinta semicolectiva(familiala) cu 2 unitati locative – 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 subsol pentru gararea autovehiculelor (6 locuri)parcarile supraterane fiind eliminate , iar terenul are o suprafata generoasa (974 mp) care permite 2 unitati locative fara a supraaglomera zona .

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.**

Nu este cazul. Intreaga suprafata a parcelei este inclusa in UTR Liu, si nu face parte din zone protejate de orice fel.

#### **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 . Nu se vor desfasura activitati de productie sau poluante care sa afecteze mediul inconjurator sau ecosistemul.

Materialele utilizate pentru executarea lucrarilor vor fi ecologice si nu vor polua mediul.

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 deseurilor menajere rezultate. Apele pluviale captate la nivelul parcajelor vor fi trecute inainte de deversarea acestora printr-un separator de hidrocarburi.

Parcela va fi dotata cu o platforma ecologica de colectare selectiva a deseurilor, dispusa suprateran cu acces de pe sol, urmand ca periodic sa fie preluate de firme atestate, conform unui orar prestabilit printr-un contract de prestari servicii.

Evacuarea deseurilor se face periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

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

Nu este cazul.

#### **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 40 %.

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

Strada Ariesului are un profil care se invarte in jurul a 15 m si are in componenta cate un trotuar pe fiecare parte a strazii, doua benzi de circulatie auto cu latime de aprox. 5 m .

**Profilul existent se va pastra in conformitate cu PUG Cluj-Napoca in vigoare, nu se impune modificarea profilului.**

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

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare a terenului, suprafata acestuia fiind relativ plata conform ridicarii topografice avizate de Oficiul de cadastru.

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

Regimul de construire va fi deschis, cu retragere din aliniamentul actual care va fi pastrata , in aliniere cu constructiile vecine.

#### **Regimul de inaltime**

Regimul de inaltime maxim propus este : **(S)+P+1E+R**

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

**S<sub>TEREN TOTAL</sub> = 974 m<sup>2</sup>**

**S<sub>CONSTRUITA</sub> = 340 m<sup>2</sup>**

**POT propus = 35 %**

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

**S<sub>TEREN TOTAL</sub> = 974 m<sup>2</sup>**

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA</sub> = 870 mp**

**CUT propus = 0.9**

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

Toate utilitatile se vor asigura prin bransamentul deja existent la C1- la retelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completa.

Alimentarea cu apa a obiectivului se va asigura de la conducta publica existenta pe str. Ariesului, prin intermediul unui camin de record si apometru. Apa potabila va fi distribuita printr-o retea proprie din PEID PE100, PN10.

Apele uzate menajere sunt colectate prin reseaua de canalizare proprie propusa din PVC-KG si evacuate in reseaua existenta pe str. Ariesului,.

Apele pluviale provenite de pe acoperisul terasa vor fi colectate prin sifoane si conduse prin retea proprie in reseaua stradala de pe str. Ariesului.

Pentru asigurarea agentului termic pentru unitatile locative se va monta cate o centrala termica pentru fiecare unitate. Gazele rezultate se vor evacua prin cosuri de fum practicate la nivelul fatadelor.

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

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**

*Conf. RLU UTR Liu : spatiu verde organizat pe sol natural va ocupa min. 40 %*

#### **V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE**

Obiectul lucrarii consta in extinderea imobilului existent intr-un imobil de locuinte semicolective (familiale) cu 2 unitati locative .

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 conform contextului.

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

Functiunile dorite – locuinte 2 unitati locative – nu vor avea un impact negativ asupra calitatii si caracteristicilor zonei, integrandu-se acesteia.

Intocmit,  
**arh. GRAMA MIHAI**

**Specialist R.U.R**  
**arh. CHISU COSMIN**