

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### **CAP. 1. INTRODUCERE**

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

*Denumirea investiției:* CONSTRUIRE 2 LOCUINȚE UNIFAMILIALE  
*Amplasament:* Str. Becaș nr. 16, Cluj-Napoca  
*Beneficiarul investiției:* BĂETE CORNELIU FLORIN  
Str. Dorobanților nr. 39-41, bl. A, ap. 2, Cluj-Napoca  
*Proiectant general:* S.C. CODPROIECT S.R.L.  
str. Muncitorilor nr. 28 ap. 12, Cluj-Napoca  
J12/926/2003, RO15344320  
mail: [office@codproiect.ro](mailto:office@codproiect.ro)

#### **1.2. Obiectul lucrării:**

Obiectul lucrării îl constituie sistematizarea terenului aflat în proprietatea lui BĂETE CORNELIU FLORIN, în vederea obținerii avizului Arhitectului Șef pentru construire 2 locuințe unifamiliale.

Stabilirea condițiilor de amplasare, dimensionare și relaționare cu vecinătățile se va face prin aprofundarea prevederilor din documentațiile urbanistice avizate existente și în corelare cu condiționările din Certificatul de Urbanism nr. 2787 / 28.07.2020, emis de Primăria mun. Cluj-Napoca, precum și cu prevederile din Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 / 22.12.2014 și modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 118 / 01.04.2015 și H.C.L. nr. 737/18.07.2017.

În zona studiată prin prezentul P.U.D. a mai fost inclusă – în afara parcelei proprietate - și strada Becaș împreună cu parcelele adiacente din jurul terenului.

Amplasamentul studiat se află în U.T.R. Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban. Imobilul este înscris în C.F. nr. 338078, nr. cadastral 338078 – teren cu suprafața de 1.011,00 mp, respectiv 338078-C1 corp parter cu destinația de locuire.

Se dorește desființarea totală a construcției existente și construirea a două locuințe unifamiliale.

Cadrul conținut pe baza căruia se elaborează documentația este Ghidul privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu – indicativ GM 009-2000 – aprobat prin Ordinul M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000.

Prezenta documentație P.U.D. va conține piesele scrise conform planului conținut și piesele desenate constând în:

- planșa nr. U/00 - identificare vecini pentru informarea și consultarea publicului conform H.C.L. 153/2012
- planșa nr. U/01 – plan de încadrare în zonă
- planșa nr. U/02 – situația existentă
- planșa nr. U/03 – reglementări urbanistice
- planșa nr. U/04 – obiective de utilitate publică
- planșa nr. U/05 – reglementări edilitare

Se anexează:

- anunț ziar inițiere studiu
- dovadă plată taxă R.U.R.

- certificat de urbanism nr. 2787 / 28.07.2020
- extras C.F. nr. 338078, nr. cadastral 338078, 338078-C1
- ridicare topo faza P.U.D.
- studiu geotehnic.

### **1.3. Surse de documentare**

- P.U.G. aprobat cu H.C.L. nr. 493 / 22.12.2014 și modificat parțial și completat prin H.C.L. nr. 118 / 01.04.2015 și H.C.L. nr. 737/18.07.2017.

## **CAP. 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

Zona studiată se află în SE municipiului Cluj-Napoca.

Imobilul se află în U.T.R. Liu - locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban.

Conform P.U.G. și R.L.U.:

#### **1. UTILIZĂRI ADMISE**

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

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

**Parcela are suprafața de 1.011 mp > 700 mp. Se propun 2 locuințe individuale în regim izolat C1 și C2, fiind necesară în acest sens elaborarea prezentei documentații.**

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

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

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

**Parcela are suprafața de 1.011mp > 350 mp, frontul de 16,055 m > 12 m și adâncimea mai mare decât frontul la stradă.**

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

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.

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

**Corpul C1 se va amplasa la 6,02 m retragere față de aliniament.**

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

- a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va

depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m.

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

Pentru toate situațiile:

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

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

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

d) toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 m

**Amplasarea față de limitele laterale:**

**Corp C1: retragere la 3,11 m respectiv 3,20 m față de limitele laterale**

**Corp C2: retragere 3,00 m respectiv 3,03 m față de limitele laterale; garajul este alipit limitei laterale și are înălțimea calcanului de 2,75 m.**

**Amplasarea față de limita posterioară:**

**Corp C2: are înălțimea de 7,28 m este retras față de limita posterioară cu 9,495 m; garajul se află la o retragere de 15,73 m față de limita posterioară.**

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

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

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

**Distanța dintre cele 2 corpuri propuse este de 10,40 m.**

#### 8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

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

**Parcela studiată are acces direct la strada Becăș.**

**S-au propus 2 accese auto, câte unul pentru fiecare corp, nefiind posibilă amenajarea locurilor de parcare necesare doar cu un singur acces.**

#### 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

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

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

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

**Ambele corpuri au aria utilă mai mare de 100 mp. Ca urmare s-au propus pentru corpul C1 2 locuri de parcare în garajul propus la demisol, iar pentru corpul C2 2 locuri de parcare în garajul propus la parter**

#### 10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1+M, (S) +P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

**Corp C1: regim de înălțime D+P+R,  $H_{\text{cornișă}} = 8,00\text{m}$ ,  $H_{\text{max}} = 10,63\text{m}$**

**Corp C2: regim de înălțime Sp+P+R,  $H_{\text{cornișă}} = 5,65\text{m}$ ,  $H_{\text{max}} = 7,85\text{m}$**

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Locuințe, alte utilizări admise: P.O.T. maxim = 35%

**P.O.T.<sub>propus</sub> = 33%**

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

Locuințe, alte utilizări admise: CUT maxim = 0,9

**C.U.T.<sub>propus</sub> = 0,8**

### ***CAP. 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ***

#### ***3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație:***

Terenul are front la str. Becaș de unde se realizează accesul auto și pietonal în prezent.

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

Suprafața totală a parcelei în discuție este de 1.011,00 mp, conform C.F. nr. 338078, nr. cadastral 338078.

Bilanț teritorial – situația existentă:

$A_{\text{teren}} = 1.011,00 \text{ mp}$

$A_{\text{c existentă}} = 73,00 \text{ mp}$

$A_{\text{dc existentă}} = 73,00 \text{ mp}$

Acces auto și parcare existente: acces auto și pietonal din str. Becaș

Parcela se învecinează cu proprietăți private, vecinătăți:

- la nord-est: str. Becaș
- la nord-vest:
  - str. Becaș nr. 14, proprietate privată, proprietari Pop Dragoș, Pop Ninuca, imobil D+P+E, locuință
  - str. Păltiniș nr. 1, proprietate privată, proprietari Borza Adrian Horea, Baltoș Rodica Felicia, imobil D+P+E, locuință
  - str. Păltiniș nr. 3, proprietate privată, proprietar Crișan Vlăduț, imobil S+P+E+M, locuință
  - str. Păltiniș nr. 5, proprietate privată, proprietar Epure Nicolae, imobil S+P+M, locuință
- la sud-vest: proprietate privată, proprietar Itu Răzvan, teren liber de construcții
- la sud-est: str. Becaș nr. 18, proprietate privată, proprietar Kilin Ferenc, imobil P, garaj

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Amplasamentul studiat este amplasat pe str. Becaș și are un plan dreptunghiular, cu latura scurtă la stradă..

Pe teren există o casă parter, corp C1, propusă pentru desființare:

$$A_{\text{teren}} = 1.011,00 \text{ mp}$$

$$A_{\text{c existentă}} = 73,00 \text{ mp}$$

$$A_{\text{dc existentă}} = 73,00 \text{ mp}$$

Acces auto și parcare existente: acces auto și pietonal din str. Becaș

$$P.O.T.\text{existent} = 7\%$$

$$C.U.T.\text{existent} = 0,07 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$$

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

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale), de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 - 20 m, adâncimea de 30 - 55 m și suprafața de 450 - 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

### **3.5. Destinația clădirilor**

Construcțiile propuse vor avea funcțiune de locuire.

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

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a lui BĂETE CORNELIU FLORIN conform C.F. nr. 338078, nr. cadastral 338078, 338078-C1.

$$A_{\text{teren}} = 1.011,00 \text{ mp}$$

$$A_{\text{c existentă}} = 73,00 \text{ mp}$$

$$A_{\text{dc existentă}} = 73,00 \text{ mp}$$

$$P.O.T.\text{existent} = 7\%$$

$$C.U.T.\text{existent} = 0,07 \text{ mp ADC} / \text{mp teren}$$

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

#### **3.7.1. Accidente de teren:**

Amplasamentul prezintă înclinare generală de aproximativ 9% pe direcția SV-NE. La data executării lucrărilor de teren, amplasamentul nu prezintă semne de instabilitate. Fenomene de instabilitate pot să apară local în cazul malurilor și taluzurilor rezultate din săpătură/umplutura. Toate săpăturile se vor executa sprijinit cu elemente calculate.

#### **3.7.2. Adâncimea apei subterane**

Apa subterană nu a fost întâlnită în forajul executat. În perioadele bogate în precipitații, ape de infiltrație pot să apară la orice nivel, fapt ce impune adoptarea unor măsuri de hidroizolare a substructurii.

#### **3.7.3. Parametrii seismici caracteristici zonei:**

Conform normativului P100/1-2013, amplasamentul cercetat se caracterizează printr-o valoare a accelerației terenului  $a_9=0,10g$  și o perioadă de colț  $T_c=0,7s$ . Zona are valoarea de varf a accelerației terenului s-a luat în funcție de intervalul mediu de recurență (al magnitudinii)  $IMR=225$  ani.

### **3.8. Analiza fondului construit existent**

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a lui BĂETE CORNELIU FLORIN.

Imobilul, teren și construcție, corp C1 – casă parter propusă pentru desființare.

Parcela se învecinează cu proprietăți private, vecinătăți:

- la nord-est: str. Becaș
- la nord-vest:
  - str. Becaș nr. 14, proprietate privată, proprietari Pop Dragoș, Pop Ninuca, imobil D+P+E, locuință
  - str. Păltiniș nr. 1, proprietate privată, proprietari Borza Adrian Horea, Baltoș Rodica Felicia, imobil D+P+E, locuință
  - str. Păltiniș nr. 3, proprietate privată, proprietar Crișan Vlăduț, imobil S+P+E+M, locuință
  - str. Păltiniș nr. 5, proprietate privată, proprietar Epure Nicolae, imobil S+P+M, locuință
- la sud-vest: proprietate privată, proprietar Itu Răzvan, teren liber de construcții
- la sud-est: str. Becaș nr. 18, proprietate privată, proprietar Kilin Ferenc, imobil P, garaj

### **3.9. Echiparea edilitară existentă**

Dotarea tehnico – edilitară este completă în zona studiată, existând rețele de apă-canal, electricitate, gaze naturale și telefonie, urmând a se realiza racordurile și branșamentele necesare noii construcții.

## **CAP. 4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Elemente de temă și descrierea propunerilor**

Se propune desființarea totală a corpului C1.

Se propun 2 corpuri noi de clădire, corp C1 – D+P+R, corp C2 – Sp+P+R.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor**

$A_{\text{teren}} = 1.011,00$  mp.

$A_{\text{c existentă}} = 73,00$  mp

U.T.R. Liu

Funcțiunea existentă: locuire

Funcțiunea propusă: locuire, 2 locuințe unifamiliale.

### **4.3. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivului nou**

*Distanța față de construcțiile existente:*

Corpul C1 este amplasat la 6,02 m retragere față de aliniament.

Corpul C2 este amplasat la o retragere de 15,73 m față de limita posterioară.

Ambele corpuri sunt retrase față de limitele laterale cu minim 3,00 m. Corpul C2 are garajul alipit limitei laterale, cu înălțimea maximă de 2,75 m.

*Accesul pietonal și auto:*

Parcela studiată are acces direct la strada Becaș.

Accesul pietonal se păstrează.

S-au propus 2 accese auto, câte unul pentru fiecare corp, nefiind posibilă amenajarea locurilor de parcare necesare doar cu un singur acces.

*Criteriile principale de amplasare sunt:*

- integrarea construcțiilor propuse în cadrul construit existent
- materialele vor avea un grad ridicat de calitate

#### ***4.4. Integrarea și armonizarea noilor construcții cu cele existente***

Construcțiile se vor integra în caracterul zonei, fiind înconjurată de imobile cu funcțiunea de locuire individuală și colectivă. S-a urmărit armonizarea obiectului propus cu construcțiile existente în zonă.

#### ***4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente***

În momentul elaborării P.U.D. există un corp parter pe amplasamentul studiat, propus pentru demolare.

În viitor, intervenția de orice natură asupra construcțiilor, se va condiționa în funcție de cele prevăzute de Legea 50/1991 republicată în 2004, Legea 10/1995 și reglementările urbanistice și tehnice în vigoare în momentul intervenției.

#### ***4.6. Modalități de rezolvare a circulației carosabile și pietonale***

Conform R.L.U. aferent Liu, P.U.G. 2014 Cluj-Napoca: Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale):

a) minimum un loc de parcare pentru cladiri cu AU mai mica de 100 mp;

b) minimum doua locuri de parcare pentru cladiri cu AU mai mare de 100 mp.

Corp C1 - D+P+R - Au mai mare de 100 mp => 2 locuri propuse în garajul de la demisol

Corp C2 - Sp+P+R - Au mai mare de 100 mp => 2 locuri propuse în garajul de la parter.

#### ***4.7. Modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei***

Se va decoperta pavajul existent și se propune amenajarea unei curți interioare cu spații verzi organizate pe sol natural.

Se vor instala pubele în incintă pentru colectarea materialelor reciclabile, inclusiv pentru diminuarea gunoiului menajer. Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul va fi îndepărtat de către firme specializate și transportat la depozitul de gunoi al orașului.

#### ***4.8. Condiții de instituire a statutului de zonă protejată***

Nu este cazul.

#### ***4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării***

Se vor urmări următoarele criterii care asigură confortul spațiului construit:

- consum redus de energie

- temperatura constantă în întregul mediu ambiental atât pe timp de vară cât și pe timp de iarnă.

Criteriul de măsură este ca diferențele de temperatură să nu varieze pe nici o zonă a clădirii mai mult de 3 grade celsius (pardoseală versus tavan, suprafețele vitrate versus zidite, etc), umiditate constantă într-un spectru de 45% - 65% - indiferent de condițiile meteorologice

- calitatea aerului interior prin aportul de aer proaspăt nepoluat în proporție de 30mc /ora / persoană



- sursă de lumină naturală în proporție optimă pentru spațiile unde se desfășoară activitate curentă

Conceptul de proiectare ține cont de următoarele principii:

- orientarea spre sud, vest, est și alegerea unor tamplarii performante din punct de vedere a conductivității termice

- sistem de ventilare centralizat pentru asigurarea aportului de aer proaspăt necesar, recuperarea caldurii acestuia

- etanșeitatea la aer

- izolația termică eficientă

- eliminarea punților termice, asigurarea unui consum de energie redus

Materiale folosite:

- termoizolație vată bazaltică: conductivitate termică redusă, termoizolează eficient cu o grosime mai mică decât alte materiale termoizolante, astfel amprenta clădirii va fi de dimensiune mai redusă; realizează o etanșeitate a aerului necesar pentru clădiri cu consum de energie redus

- zidărie cărămidă ceramică cu goluri tip PoroTherm, produs din ingrediente 100% naturale

- tamplarii lemn stratificat cu geamuri sistem termoizolant

- circulații pietonale în curte interioară pavaj piatră pe pat de nisip

- spațiu verde amenajat în interior

Instalațiile utilitare, proiectate potrivit normelor tehnice legale în vigoare, nu prezintă risc de incendiu pentru clădire. Nu se manipulează (cantitativ și sortimental) materiale periculoase care fac obiectul HG 804/2007.

Nu sunt zone, spații, încăperi în care să se găsească materiale periculoase și pentru care să fie necesare produse de stingere și echipamente speciale.

Se vor instala în incintă pubele pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoierului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului. Colectarea se va face după cum urmează: vara la max 2 zile, iarna la maxim 3 zile.

#### **4.10. Obiective publice**

Nu este cazul.

#### **4.11. Măsuri P.S.I.**

Se asigură accesul utilajelor de stingere a incendiilor în incintă.

Echiparea, dotarea și exploatarea imobilului se va face conform prevederilor din actele normative P.S.I. în vigoare.

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

Se vor amenaja spații verzi și plantate în suprafață cât mai mare, având în vedere încadrarea în prevederile H.G. 525/1996 și Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G.

Spațiile verzi organizate pe solul natural ocupă 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație joasă și medie. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă) s-au propus spații verzi în procent de 60%.

#### **4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu este cazul.



#### 4.14. Regimul juridic

Parcela de amplasament este în proprietatea privată a lui BĂETE CORNELIU FLORIN, conform C.F. nr. 338078, nr. cadastral 338078, 338078-C1.

#### 4.15. Regimul de construire

##### a. Alinierea construcției

Corpul C1 este amplasat la 6,02 m retragere față de aliniament.

Corpul C2 este amplasat la o retragere de 15,73 m față de limita posterioară.

Ambele corpuri sunt retrase față de limitele laterale cu minim 3,00 m. Corpul C2 are garajul alipit limitei laterale, cu înălțimea maximă de 2,75 m.

##### b. Regimul de înălțime:

Corp C1 – D+P+R, corp C2 – Sp+P+R

##### c. Înălțimea construcțiilor:

Înălțimea maximă a construcțiilor: corp C1 – 10,63 m, corp C2 – 7,85 m.

##### d. Procentul de ocupare a terenului:

P.O.T. = 33%

##### e. Coeficient de utilizare a terenului:

C.U.T. = 0,8

##### f. Numărul poștal:

- nr. poștal – imobilul are adresa str. Becaș nr. 16.

#### 4.16. Asigurarea utilităților

Se vor executa branșamentele și racordurile la rețelele edilitare existente, conform avizelor de specialitate obținute în prealabil.

#### 4.17. Bilanț teritorial comparativ

##### BILANT TERITORIAL

nr. crt.	BILANT TERITORIAL	BĂETE CORNELIU FLORIN	
		S(mp)	%
1	Suprafata parcela proprietate	1.011,00	100,00
2	Suprafata cedata pentru drum	0,00	0
3	Locuinte	332,67	33
4	Dotari	1,20	0
5	Carosabil	176,26	17
6	Pietonale	99,78	10
7	Parcaje	0,00	0
8	Spatii verzi	401,09	40
9	Teren neamenajat	0,00	0

### CAP.5.REGLEMENTĂRI EDILITARE

#### 5.1. Instalații exterioare de alimentare cu apă

Alimentarea cu apă se va face de la conducta de apă potabilă existentă.

Rețelele de distribuție a apei potabile se vor proiecta conform normelor în vigoare cu respectarea exigențelor de performanță în construcții privind: stabilirea și rezistența la solicitări statice și dinamice, siguranța în utilizare, etanșeitate, siguranța la foc, exigențe igienice, izolare exterioară termică anticorozivă.

Conductele se vor amplasa sub cota de îngheț.

### **5.2. Instalații exterioare de canalizare**

Apele uzate vor fi colectate prin intermediul rețelei de canalizare existente în zonă.

### **5.3. Rețele de gaze naturale**

Construcția nou propusă se va racorda la rețeaua de distribuție existentă. Proiectarea rețelei de alimentare cu gaze naturale se va face cu respectarea normelor în vigoare..

### **5.4. Instalații exterioare de alimentare cu energie electrică**

În zona de amplasament există rețea publică de la care se va alimenta și noul consumator.

## **CAP. 6. CONCLUZII**

### **6.1. Recomandări privind proiectarea și executarea lucrărilor**

Se vor întocmi documentațiile pentru obținerea autorizațiilor de construire – conf. Legii 50/1991 actualizată.

Documentațiile pentru faza D.T.A.C., P.T. și D.D.E. se vor supune verificării de către verficatori de proiecte atestați, pentru exigențele prevăzute de Legea 10/1995, H.G. 766/1997 și ordin M.L.P.A.T. nr. 77/N/1996 – anexa 1.

### **6.2. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Realizarea investiției nu poate crea dificultăți în zonă.

### **6.3. Măsuri de decurg în continuarea P.U.D.**

Dezvoltarea zonei în viitor va ține cont de prevederile P.U.G. și de reglementările din prezentul P.U.D. Se va asigura corelarea conținutului documentațiilor care se vor elabora în viitor, cu conținutul documentațiilor deja avizate.

### **6.4. Măsuri de protecție a mediului**

Nu se impune luarea de măsuri speciale.

### **6.5. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Funcțiunea propusă se încadrează în caracterul subzonei de amplasament specificat prin P.U.G.

Rezolvările în detaliu s-au adaptat opțiunilor beneficiarului și condițiilor impuse prin avizele și acordurile de specialitate.

Propunerile nu influențează în mod defavorabil vecinătățile, ele vor contribui la dezvoltarea zonei.

Întocmit,  
arh. Kundi Ștefan

Coordonator,  
arh. Florin Pavel Simon