

Elaborare PUD imobil cu functiuni mixte – locuinte colective, spatii comerciale si spatii servicii la parter, amenajari exterioare

Proiect nr. 26/2019

Beneficiari: **Quatro R Fashion**
Cluj-Napoca, Jud.Cluj

Amplasament: Str. Teleorman, nr.66
Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Faza: **P.U.D.**

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca

FISA PROIECTULUI

Proiect nr. 26/2019

Beneficiari: **Quatro R Fashion**
Cluj-Napoca, Jud.Cluj

Faza: **P.U.D.**

Proiectant: **S.C. Bogart Construct S.R.L.**
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca

Obiectul: **Elaborare PUD imobil cu functiuni mixte – locuinte
colective, spatii comerciale si spatii servicii la parter,
amenajari exterioare**

Amplasament: Str. Teleorman, nr.66
Cluj-Napoca, Jud.Cluj

LISTA DE SEMNATURI:

Sef proiect: Arh. Petrina Mirela

BORDEROU

Proiect nr. 26/2019

A) Piese scrise:

- Foaie de titlu
- Fisa proiectului
- Borderou
- Extrase CF
- Memoriu de arhitectura

B) Piese desenate:

- Plan de incadrare in PUG /in zona -
- Plan de situatie existent 1:200
- Plan de situatie propus / Reglementari urbanistice V1/V2 1:200
- Plan obiective de utilitate publica 1:200
- Plan reglementari edilitare 1:200
- Plan studiu de insorire -
- Plan posibilitati de mobilare urbanistica 1:200
- Ilustrare Urbanistica -
- Informarea si consultarea populatiei 1:200
- Plan subsol -2 V1/V2 1:100
- Plan subsol -1 V1/V2 1:100
- Plan parter V1/V2 1:100
- Plan etaj 1 V2 1:100
- Plan etaj curent V1/V2 1:100

MEMORIU DE ARHITECTURA

Proiect nr. 26/2019

I. DATE GENERALE

Denumirea obiectivului: Elaborare PUD imobil cu funtiuni mixte – locuinte colective, spatii comerciale si spatii servicii la parter, amenajari exterioare

Amplasamentul obiectivului si adresa:

Str. Teleorman, nr.66
Cluj-Napoca, Jud.Cluj

Proiectantul lucrarilor:

S.C. Bogart Construct S.R.L.
Bulevardul 1 Decembrie 1918, nr. 38,
Cluj-Napoca

Beneficiarii lucrarilor:

Quatro R Fashion
Cluj-Napoca, Jud.Cluj

Perioada de executie propusa: 2020-2022

Suprafata terenului studiat:

$S_{\text{teren}}=330.00$ mp (conform CF anexat)

I.2. Obiectul lucrării

Beneficiarul lucrării dorește întocmirea proiectelor necesare în vederea aprobării **Planului Urbanistic de Detaliu - Imobil mixt**, pe terenul proprietate privată situat pe Str. Teleorman nr.66, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

II. INCADRAREA ÎN ZONA:

II.1. Situația obiectivului în cadrul localității:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice. Terenul se află în proprietatea beneficiarului.

II.2. Concluzii din documentații elaborate anterior:

Conform planului de încadrare în zonă, terenul are ca limită nordică str. Teleorman, limită estică fiind învecinată de proprietăți private, limită sudică fiind învecinată de proprietăți private, limită vestică fiind str. Tribunalul Vladuțiu.

Conform PUG, terenul aferent investiției este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

UTR=RrM2-parcelar riveran arterelor de importanță locală destinat restructurării; zonă mixtă cu regim de construcție închis.

-pentru parcelele de colț:

POT_{max}=70.00%;

Pentru nivelele cu destinația de locuire Ac maximă =50.00% x St (suprafața terenului);

CUT_{max}=2.2;

H_{man}=20.00m (pentru parcelele de colț)

III. SITUAȚIA EXISTENTĂ

Accesibilitatea la caile de comunicații:

Accesul auto și cel pietonal se face din strada Teleorman, accesul auto existent nu se modifică.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

Suprafața terenului studiat este de 330.00 mp, conform CF:299007; CAD: 299007; cu dimensiunile maxime de 25.79m, respectiv 12.92m.

Suprafețele de teren construite și suprafețele de teren libere:

Pe parcelă există în prezent construcții ce se propun a fi demolate.

POT existent=**41.21%**

CUT existent=**0.95**

Caracterul zonei din punct arhitectural si urbanistic:

Caracterul actual al zonei este definit de spatii cu caracter rezidential de tip periferic, dezvoltate pe un parcelar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi care, odata cu dezvoltarea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie, dar si de interes. Numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati aparute la nivelul acestor zone, au antrenat un proces de declin urban.

Destinatia zonei:

Parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii. Zona mixta cu regim de construire inchis.

Regimul juridic al terenurilor:

Suprafata terenului studiat este de 330.00 mp, conform CF:299007; CAD:299007;. Dimensiunile maxime ale terenului sunt de 25.79m, respectiv 12.92m,. Pe parcela exista in prezent constructii ce se propun a fi demolate.

Analiza geotehnica:

S-a executat un studiu geotehnic (intocmit SC GEOGAM TEST&DRILL SRL – ing. Barsan Simina), prin care terenul studiat este incadrat in categoria geotehnica 1, risc geotehnic redus.

Accidente de teren (beciuri, hrube umpluturi)

-nu este cazul

Parametri seimici ai zonei:

Valoarea de varf a acceleratiei terenului $a_g=0.10$ pentru un interval mediu de recurenta $IMR=225$ de ani si 20% posibilitate de depasire in 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de raspuns este de $T_c=0.70$ secunde potrivit normativului P100-1-2013.

Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, anexe):

- **La est:** Cladire cu regim de inaltime Parter – imobil cu destinatia de servicii, amplasat pe calcan pe latura vestica, cu deschidere la str. Teleorman.
- **La sud:** Cladire cu regim de inaltime Parter+Mansarda – locuinte colective, amplasat pe limita de proprietate pe latura estica, cu deschidere la str. Tribunalul Vladutiu.

- **La vest:** Str. Tribunalul Vladutiu, doua benzi cu doua directii de circulatie, peste strada este un bloc cu regim de inaltime Parter+4Etaje cu locuinte colective, cu deschidere si la str. Teleorman pe latura nordica
- **La nord:** Str. Teleorman, doua benzi cu doua directii de circulatie, peste strada este un bloc cu regim de inaltime Parter+4Etaje cu locuinte colective, cu deschidere si la str. Tribunalul Vladutiu pe latura vestica

Echipare existenta:

Zona este dotata cu energie electrica, canalizare, telecomunicatii, apa si gaz.

IV. REGLEMENTARI

VARIANTA 1

Obiective noi solicitate prin tema program:

Se propune construirea unui imobil mixt cu spatii de servicii/comert/birouri la parter, cu locuire dispusa la nivelurile superioare. Propunerea vizeaza transformarea caracterului actual al zonei si transformarea acesteia intr-un teritoriu urban cu caracter mixt, de tip subcentral, cu o structura functionala complexa si echilibrata.

Obiectivul este de a crea un spatiu urban accesibil, care prin caracterul permisiv, diversitatea functionala si accesibilitate, sa ofere comunitatii un loc de interactiune si manifestare sociala, un punct de reper in zona.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Se propune construirea unui imobil mixt cu o structura functionala complexa si echilibrata, cu spatii de servicii/comert/birouri la parter si cu locuire dispusa la nivelurile superioare.

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Imobilul propus tine cont de aliniere la blocul vecin de pe latura Nordica mai exact la retragerea acestuia fata de str. Tribunalul Vladutiu si de aliniere la parcela vecina de pe latura Estica, aliniere care urmareste tot frontul de pe str, Teleorman, urmarindu-se intregirea intersectiei dintre aceste doua artere de circulatie.

Avand in vedere specificitatea parcelei de colt, imobilul propus se va dezvolta dupa o tipologie de tip compact, cutie, imobil ce marcheaza puternic intersectia dintre cele doua strazi, rezulta o curte dispusa spre estul parcelei, un spatiu semipublic care sa incurajeze traficul pietonal si interactiunile sociale.

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- subsol -2, -1: adapost protectie civila, parcare, casa scara
- parter: spatii comerciale/servicii/birouri, hol intrare, casa scara
- etaje 1, 2, 3, 4: case de scara, locuire

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiilor propuse:

S teren = 330.00 mp

S construita= 152.00m²

S construita calcul POT= 170.00m²

S desfasurata calcul CUT= 725.00m²

Regim de inaltime= 2S+P+4E

Hmaxim = +25.00m

Hpropus = +16.80m

Svanzare spatii servicii/comerciale= 69.31mp => 2 locuri de parcare (Su < 70mp – 2loc de parcare)

Nr apartamente= 8 ap. => 8 locuri parcare (Su < 100mp – 1 loc de parcare pe apartament)

Nr. locuri de parcare propuse parking subteran: 8 locuri

Nr. locuri de parcare propuse pe teren: 2 locuri

Spatii parcare biciclete: capacitate 10 biciclete (in parking subteran)

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Cladirea se va amplasa in retragere fata de aliniament, in sistem deschis, datorita contextului generat de cadrul construit adiacent si urmarind specificitatea organizarii urbanistice a parcelelor de colt. Constructia se va dezvolta dupa o tipologia de tip “cutie”, conturandu-se o curte cu un caracter semiprivat spre latura estica a parcelei. Regimul de inaltime va fi de 2S+P+4E pentru partea de volum dezvoltata la cele doua strazi ce marginesc amplasamentul. Inaltimea aticului de la nivelul trotuarului la cele doua strazi adiacente va fi de 16.80m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 20.00 m.

Accesele pietonale de pe toate strazile ce delimiteaza parcela studiata, dar si din interiorul curtii interioare conturate, asigura o accesibilitate crescuta a spatiilor propuse, si incurajeaza trasee pietonale specifice. Dispunerea planimetrica permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in curtea interioara dinspre strada Teleorman. Tot din strada Teleorman se va face accesul auto la cele doua niveluri de subsol pentru parcare propusa, accesul in parking-ul subteran se face printr-un lift auto, lift lipit de cladirea tip “cutie” propriu zisa, pe latura estica, catre curte.

Configuratia planimetrica si volumetrica propusa deriva din: analiza contextului existent, modul specific de amplasare pe teren corelat cu regimul de inaltime si cu functiunile adaptate. S-a urmarit delimitarea cladirii fata de limita estica, rezulta astfel un spatiu cu un caracter semipublic, si in acelasi timp faciliteaza realizarea unui volum care sa permita configurarea unui mixaj functional si a unei imagini specifice contemporane de colt.

Acesta retragere cauzeaza astfel un gol in regimul de construire inchis prevazut in URT-RrM2 pentru cvartalul delimitat de str. Teleorman pe latura Nordica si a str. Tribunalul Vladutiu pe latura Vestica. Cvartal este delimitat si pe latura Estica si Sudica de un drum de acces la blocurile vecine, drum ce permite o circulatie perimetrata a cvartalului. Astfel, am considerat o trecere vizuala, si posibil pietonala printr-un spatiu semipublic, ce are sa traverseze cvartalul de la nord la sud. Orientarea pe Nord, a frontului cvartalului studiat (pe str.Teleorman) este dezavantajat, astfel aceasta rupere este facila unei orientari pe mai multe laturi a cladirilor viitoare amplasate pe acesta strada. Limita Sudica a cvartalului nu este clar definita, astfel, aceasta zona poate profita de un spatiu verde amenajat in schimbul unui regim de construire inchis, si de o zona de trecere semipublica intre limita nordica si sudica a cvartalului.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Imobilele existente pe parcela se propun a fi demolate, neavand valoare arhitecturala.

Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:

Pentru o folosire cat mai eficienta a terenului, se propune realizarea a doua niveluri de subsol, care s-a adapteasca in totalitate necesarul de parcare pentru apartamente si pe teren locurile de parcare destinate spatiilor pentru servicii/comerciale.

Accesul auto se va realiza din str. Teleorman, prin intermediul unei alei auto cu o latime de 4m, care te directioneaza catre liftul auto, lipit pe latura estica de cladire.

Se doreste amenajarea a 8 locuri de parcare dispuse la subsolurile cladirii propuse, atribuite astfel: - 8 locuri de parcare in parking subteran destinat apartamentelor (1loc de parcare pe apartament cu Au mai mica de 100mp, conf. Anexa nr.2 PUG)

Se doreste amenajarea a 2 locuri de parcare pe teren, atribuite astfel: - 2 locuri de parcare pe teren, destinat pentru spatiul de servicii/comert de 69.31mp (1 loc de parcare la 35mp suprafata de vanzare, conf. Anexa nr.2 PUG), se propun astfel 2 locuri de parcare.

Accesele pietonale se vor realiza de pe str. Teleorman.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-nu este cazul

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, amenajarea de alei pietonale pavate care sa incurajeze trasee pietonale firesti. Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc in interiorul cladirii, cu spatii si instalatii specifice de colectare selectiva.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-nu este cazul

Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea se va amplasa in aliniament, urmarind o tipologie de tip "cutie", urmarind specificitatea organizarii urbanistice a zonei. Fata de strada Teleorman, cladirea se va alinia la parcela vecina pe strada, si se va retrage de la limita estica cu o distanta de min. De 7.56m. Fata de strada Tribunalul Vladutiu, cladirea se va alinia la constructiile existente adiacente pe strada.

Regimul de inaltime va fi de 2S+P+4E pentru partea de volum dezvoltata la cele doua strazi ce marginesc amplasamentul, aliniat la vest la blocul de pe str. Tribunalul Vladutiu, retras de la limita estica si aliniat la nord cu parcela vecina. Inaltimea aticului de la nivelul trotuarului la cele doua strazi adiacente va fi de 16.80m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 20.00m.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG.

UTR=RrM2-parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii - Zona mixta cu regim de construire inchis.

-pentru parcelele de colt:

POT_{max}=70.00%;

Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima =50.00%x St (suprafata terenului);

CUT_{max}=2.2

POT propus=Ac x 100/Ateren=170x100/330=51.50%

POT propus locuire = 44%

CUT propus=Ad/Ateren=725/330=2.2

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta.

- Canalizarea. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.

-. Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie

- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

Existent:

Suprafata terenului:	330.00mp
Suprafata construita existenta C1	63.00mp
Suprafata construita existenta C2	73.00mp
Suprafata construita totala pt. calcul POT	136.00mp
Suprafata desfasurata existenta C1	126.00mp
Suprafata desfasurata existenta C2	190.60mp
Suprafata desfasurata totala pt. calcul CUT	316.60mp

Din care:

Constructii existente	136.00mp (41.21%)
Circulatii / spatii verzi	194.00mp (58.79%)

$$\text{POT propus} = A_c \times 100 / A_{\text{teren}} = 136 \times 100 / 330 = 41.21\%$$

$$\text{CUT propus} = A_d / A_{\text{teren}} = 316.60 / 330 = 0.95$$

Propus:

Suprafata terenului:	330.00mp
Suprafata construita pt. calcul POT	170.00mp
Suprafata construita	152.00mp
Suprafata desfasurata pt. calcul CUT	725.00mp

Din care:

Constructii propuse-amprenta la sol	152.00mp (46.05%)
Circulatii auto/platforme :	70.00mp (21.20%)
Circulatii pietonale :	55.00mp (16.67%)
Spatii verzi pe sol natural	53.00mp (16.08%)

$$\text{POT propus} = A_c \times 100 / A_{\text{teren}} = 170 \times 100 / 330 = 51.50\%$$

$$\text{POT propus locuire} = 44\%$$

$$\text{CUT propus} = A_d / A_{\text{teren}} = 725 / 330 = 2.2$$

VARIANTA 2

Obiective noi solicitate prin tema program:

Se propune construirea unui imobil mixt cu spatii de servicii/comert/birouri la parter, birouri la nivelul 1, locuire dispusa la nivelurile 2 si 3. Propunerea vizeaza transformarea caracterului actual al zonei si transformarea acesteia intr-un teritoriu urban cu caracter mixt, de tip subcentral, cu o structura functionala complexa si echilibrata.

Obiectivul este de a crea un spatiu urban accesibil, care prin caracterul permisiv, diversitatea functionala si accesibilitate, sa ofere comunitatii un loc de interactiune si manifestare sociala, un punct de reper in zona.

Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Se propune construirea unui imobil mixt cu o structura functionala complexa si echilibrata, cu spatii de servicii/comert/birouri la parter si nivelul 1, cu locuire dispusa la nivelurile superioare (2 si 3).

Conformarea cladirii pe parcela tine cont si este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Imobilul propus tine cont de aliniere la blocul vecin de pe latura Nordica mai exact la retragerea acestuia fata de str. Tribunalul Vladutiu si de aliniere la parcela vecina de pe latura Estica, aliniere care urmareste tot frontul de pe str, Teleorman, urmarindu-se intregirea intersectiei dintre aceste doua artere de circulatie.

Avand in vedere specificitatea parcelei de colt, imobilul propus se va dezvolta dupa o tipologie de tip compact cu front inchis, imobil ce marcheaza puternic intersectia dintre cele doua strazi, rezulta o curte dispusa spre estul parcelei.

Spatiile interioare se vor dispune dupa cum urmeaza:

- subsol -2, -1: adapost protectie civila, parcare, casa scara
- parter: spatii comerciale/servicii/birouri, hol intrare, casa scara
- etaje 1 : casa de scara, open office, oficiu, sala de sedinte
- etaje 2 si 3 : casa de scara, locuire

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Caracteristicile constructiilor propuse:

S teren = 330.00 mp

S construita= 194.00m²

S construita calcul POT= 231.00m²

S desfasurata calcul CUT= 725.00m²

Regim de inaltime= 2S+P+3E

Hmaxim = +25.00m

Hpropus = +13.60m

Svanzare spatii servicii/comerciale= 67.00mp => 2 locuri de parcare (Su < 70mp – 2loc de parcare)

Nr apartamente= 6 ap. => 6 locuri parcare (Su < 100mp – 1 loc de parcare pe apartament)

Nr. locuri de parcare propuse pentru nivelul 1 : 3 locuri (etaj office)

Nr. locuri de parcare propuse parking subteran: 10 locuri

Nr. locuri de parcare propuse pe teren: 1 loc

Spatii parcare biciclete: capacitate 10 biciclete (in parking subteran)

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc.):

Cladirea se va amplasa in sistem de construire inchis, datorita contextului generat de cadrul construit adiacent si urmarind specificitatea organizarii urbanistice a parcelelor de colt. Regimul de inaltime va fi de 2S+P+3E pentru partea de volum dezvoltata la cele doua strazi ce marginesc amplasamentul. Inaltimea aticului de la nivelul trotuarului la cele doua strazi adiacente va fi de 13.60m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 25.00 m.

Accesele pietonale de pe toate strazile ce delimiteaza parcela studiata, dar si din interiorul curtii interioare conturate, asigura o accesibilitate crescuta a spatiilor propuse, si incurajeaza trasee pietonale specifice. Dispunerea planimetrica permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor in curtea interioara dinspre strada Teleorman. Tot din strada Teleorman se va face accesul auto la cele doua niveluri de subsol pentru parcare propusa, accesul in parking-ul subteran se face printr-un lift auto, lift pe latura estica, catre curte.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute:

Conformarea propusa pe parcela este determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent.

Principii de interventie asupra constructiilor existente:

Imobilele existente pe parcela se propun a fi demolate, neavand valoare arhitecturala.

Modalitati de organizare si rezolvarea a circulatiei carosabile si pietonale:

Pentru o folosire cat mai eficienta a terenului, se propune realizarea a doua niveluri de subsol, care s-a adaposteaasca in totalitate necesarul de parcare pentru apartamente si pe teren locurile de parcare destinate spatiilor pentru servicii/comerciale.

Accesul auto se va realiza din str. Teleorman, prin intermediul unei alei auto cu o latime de 5m, care te directioneaza catre liftul auto, lipit pe latura estica de cladire.

Se doreste amenajarea a 10 locuri de parcare dispuse la subsolurile cladirii propuse, atribuite astfel: - 6 locuri de parcare in parking subteran destinat apartamentelor (1loc de parcare pe apartament cu Au mai mica de 100mp, conf. Anexa nr.2 PUG), 3 locuri de parcare in parking subteran destinate etajului 1 (etaj destinat spatiilor de birouri) si 1 loc destinat spatiului servicii/comert (parter).

Se doreste amenajarea a unui loc de parcare pe teren, atribuite astfel: - 1 loc de parcare pe teren, destinat pentru spatiul de servicii/comert de 67.00mp (1 loc de parcare la 35mp suprafata de vanzare, conf. Anexa nr.2 PUG), se propun astfel 2 locuri de parcare, unul dintre ele in parking subteran.

Accesele pietonale se vor realiza de pe str. Teleorman.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

-nu este cazul

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

-nu este cazul

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se propune amenajarea spatiului verde cu arbori de inaltime medie si joasa, amenajarea de alei pietonale pavate care sa incurajeze trasee pietonale firesti. Din considerente de igiena, sustenabilitate si protejare a mediului inconjurator, se propune amenajarea punctului gospodaresc in interiorul cladirii, cu spatii si instalatii specifice de colectare selectiva.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

-nu este cazul

Profiluri transversale caracteristice

-nu este cazul

Lucrari de sistematizare verticala necesare

-nu este cazul

Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, POT si CUT)

Cladirea se va amplasa in retragere pe latura vistica, in aliniament cu blocul P+4 de pe latura nordica a sitului de pe str. Teleorman si in aliniere cu parcele vecine pe latura nordica a sitului, cu regim inchis, urmarind specificitatea organizarii urbanistice a zonei.

Regimul de inaltime va fi de 2S+P+3E pentru partea de volum dezvoltata la cele doua strazi ce marginesc amplasamentul, aliniat la vest la blocul de pe str. Tribunalul Vladutiu, retras de la limita estica fata de vecin minim 6.00m. Inaltimea aticului de la nivelul trotuarului la cele doua strazi adiacente va fi de 13.60m, cu o inaltime maxima a cladirii ce nu va depasi 25.00m.

Terenul este utilizat in limitele prevazute de PUG.

UTR=RrM2-parcelar riveran arterelor de importanta locala destinat restructurarii - Zona mixta cu regim de construire inchis.

-pentru parcelele de colt:

POTmax=70.00%;

Pentru nivelele cu destinatia de locuire Ac maxima =50.00%x St (suprafata terenului);

CUTmax=2.2

POT propus=Ac x 100/Ateren=231x100/330=70.00%

POT propus locuire = 50%

CUT propus=Ad/Ateren=725/330=2.2

Asigurarea utilitatilor

Imobilul nou propus se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

- Alimentarea cu apa. Se va racorda la reseaua existenta.
- Canalizarea. Exista. Se va redimensiona daca este cazul.
- . Alimentarea cu caldura. Constructia va avea centrala termica proprie
- Alimentarea cu energie electrica. Se va racorda la reseaua existenta.

Bilant teritorial in limita amplasamentului studiata (existent si propus)

Existent:

Suprafata terenului:	330.00mp
Suprafata construita existenta C1	63.00mp
Suprafata construita existenta C2	73.00mp
Suprafata construita totala pt. calcul POT	136.00mp
Suprafata desfasurata existenta C1	126.00mp
Suprafata desfasurata existenta C2	190.60mp
Suprafata desfasurata totala pt. calcul CUT	316.60mp

Din care:

Constructii existente	136.00mp (41.21%)
Circulatii / spatii verzi	194.00mp (58.79%)

POT propus=Ac x 100/Ateren=136x100/330=41.21%

CUT propus=Ad/Ateren=316.60/330=0.95

Propus:

Suprafata terenului:	330.00mp
Suprafata construita pt. calcul POT	231.00mp
Suprafata construita	194.00mp
Suprafata desfasurata pt. calcul CUT	725.00mp

Din care:

Constructii propuse-amprenta la sol	194.00mp (58.80%)
Circulatii auto/platforme :	37.00mp (11.20%)
Circulatii pietonale :	47.80mp (14.50%)
Spatii verzi pe sol natural	51.20mp (15.50%)

POT propus= $Ac \times 100 / A_{teren} = 231 \times 100 / 330 = 70.00\%$

POT propus locuire = 50%

CUT propus= $Ad / A_{teren} = 725 / 330 = 2.2$

V. CONCLUZII – MASURI IN CONTINUARE

În prezenta documentații s-au stabilit direcțiile generale de dezvoltarea ale sitului studiat, în condițiile respectării dreptului de proprietate și a interesului public. Conform prezentului studiu, care s-a bazat pe sursele de documentare și de analiză a sitului abordarea rezultată este una adecvată, ce ține cont de prevederile regulamentului de urbanism în vigoare.

Proiectul prezentat se încadrează în sensul firesc de evoluție și restructurare a zonei.

Intocmit:
Arh. Mirela Petrina