

Documentație pentru

**ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE
COLECTIVE, BIROURI SI COMERT), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE
TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Str. Bucuresti, nr. 4-6, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar	S.C. IMOWORK INVEST.R.L. Str. Bună Ziua, nr. 25B, Municipiul Cluj, jud. Cluj
Proiectant	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Simbol proiect	1365 / 2019
Faza proiect	P.U.D.

Cluj-Napoca
Mai 2020

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului	ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SI COMERT), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI
Beneficiar	S.C. IMOWORK INVEST S.R.L. Str. Bună Ziua, nr. 25B, Municipiul Cluj, jud. Cluj
Amplasament	Str. Bucuresti, nr. 4-6, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1365 / 2019
Faza de proiectare	P.U.D.
Data elaborarii	Mai 2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea: **ELABORARE PROIECT URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT (LOCUINTE COLECTIVE, BIROURI SI COMERT), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**, în Cluj-Napoca, str. București, nr.4-6.

Rolul prezentei documentații este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism – privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea construcțiilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul studiat este localizat in partea central-nordica a municipiului Cluj-Napoca, in zona Pietei Abatorului, cu adresa postala strada Bucuresti nr. 4-6.

2.1 Surse de documentare:

Documentatia se elaboreaza in conformitate cu metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu, indicativ: GM 009-2000. La elaborarea actualei documentatii au stat la baza urmatoarele studii si proiecte:

- Documentatia de urbanism *Actualizare Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca*, aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, impreuna cu modificarile si completarile in baza HCL nr. 597/2018;
- Certificatul de Urbanism nr. 951 din 05.03.2020- eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, in scopul Elaborare PUD si elaborare proiect pentru autorizarea lucrarilor de construire imobil mixt (locuinte colective, birouri si comert), amenajari exterioare, imprejmuire teren, organizare de santier, racorduri si bransamente la utilitati;
- Documentatie topografica;
- Studiu geotehnic refritor la zona studiata;
- Avize si acorduri obtinute.

Geomorfologic - municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unitati geografice: Campia Transilvaniei, Podisul Somesan si M-tii Apuseni. Zona studiata este situata pe terasa a 1-a a raului Somesul Mic, in zona centrala a municipiului, in zona Pietei Abator, pe teren orizontal.

Geologic - subansamblul regiunii este format din marne, urmate de depozite de terasa a raului Somesul Mic, formate din pietrisuri si nisipuri, cu lentile de mal, acoperite cu umpluturi neomogene, neconsolidate rezultate din activitatea antropica.

Apa subterana - a fost interceptata la cote cuprinse intre -4.60 m si -4.70 m in forajele executate. Ape de infiltratie pot sa apara la orice nivel fapt ce impune hidroizolarea substructurii.

Clima - este placuta, de tip continental, specifica regiunilor de deal. Este influentata de vecinatatea Muntilor Apuseni, iar toamna se resimt si influente atlantice de la vest. Trecerea de la iarna la primavara se face, de obicei, la mijlocul lunii martie, iar cea de la toamna la iarna in luna noiembrie. Verile sunt calduroase, iar iernile sunt in general lipsite de viscole. Temperatura medie in ianuarie este -3°C, iar cea a lunii iulie +19°C. Temperatura minima absoluta a fost de -34.5°C (inregistrata in ianuarie 1963), iar maxima absoluta, de +38.5°C (inregistrata in august 1952). Media precipitatiilor anuale atinge 663mm, cea mai ploioasa luna fiind iunie (99mm), iar

cea mai uscata februarie (26mm). In ultimii ani, se observa faptul ca iernile devin din ce in ce mai blande, cu temperaturi care rareori scad sub -15°C si cu zapada din ce in ce mai putina. Verile sunt din ce in ce mai calde, crescand numarul de zile tropicale (in care maxima depaseste 30°C).

Adancimea de inghet este de 0.90 m. (STAS 6054/77).

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie arhitectural urbanistice sau istorice, si este reglementat ca **RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire inchis.**

Terenul studiat se afla incadrat in **zona de impozitare "A"** conform HCL nr. 1064/2018.

2.2 Caracterul zonei:

Amplasamentul face parte dintr-un ansamblu cu caracter rezidential de *tip periferic*, dezvoltat 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 (strada Bucuresti).

Acest fapt a antrenat un proces de declin urban, determinat de numeroasele disfunctionalitati si incompatibilitati aparute:

- trafic ce se desfasoara in spatii urbane neadecvate, subdimensionate;
- mixaj functional incoerent prin instalarea in cladirile / parti de cladiri initial dedicate functiunii de locuire a unor activitati de tip tertiar dintre care unele incompatibile cu acestea din cauza poluarii fonice, vizuale etc, desfasurate frecvent in conditii improvizate, precare, neadecvate;
- pierderea intimitatii curtilor locuintelor prin utilizarea celor vecine pentru alte activitati- parcare, depozitare etc;
- degradarea calitatii locuirii si diminuarea prezentei acesteia;
- volum mare de transport de marfuri pentru aprovizionare si desfacere;
- degradarea spatiului public, parcare in exces;
- adaptarea, transformarea, extinderea nefireasca a cladirilor existente, structural inadecvate altor functiuni;
- aparitia unor constructii noi disonante cu caracterul zonei care, prin diversitatea modurilor de ocupare a terenului, tipologie, calitate, determina o diversitate negativa, rezultat al lipsei unei reglementari clare si unitare.

3. SITUATIA EXISTENTA

Documentatie de ordin superior relevanta pentru amplasamentul in cauza este Planul Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca aprobat prin HCL nr. 493/22.12.2014, impreuna cu modificarile si completarile in baza HCL nr. 597/2018.

3.1. Regimul juridic :

Imobilul teren si constructii se afla in proprietatea privata a beneficiarului **S.C. IMOWORK INVESTS.R.L.** conform extrasului **CF 338097** prezentei documentatii si este situat in intravilanul municipiului, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice. Conform Certificatului de urbanism nr. 951 din 05.03.2020, amplasamentul nu este grevat de servituti de utilitate publica sau alte restrictii.

3.2. Regimul economic :

Folosinta actuala: curti constructii, conform extrasului de carte funciara (CF 338097).

Destinatia zonei conform PUG: Zonă mixtă cu regim de construire inchis. Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării.

Unitatea teritoriala de referinta: RrM1.

Caracterul zonei: amplasamentul face parte dintr-un ansamblu cu caracter rezidential de *tip periferic*, dezvoltat 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 invers.

Utilizari admise: structura functionala mixta incluzand locuinte colective, activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism etc. Spre spatiile publice , spatiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezenta locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes public.

3.3. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Data fiind amplasarea in cadrul localitatii, terenul studiat este situat pe frontul sudic al strazii Bucuresti si beneficiaza de o buna amplasare din punct de vedere al accesibilitatii auto cat si pietonale, avand proximitatea infrastructurii majore de acces a cartierelor Centru, Marasti, Gheorgheni.

Conform sectiunii a-II-a a Ordonantei Guvernului Nr. 43/1977, privind Regimul drumurilor, strada Bucuresti se clafica / incadreaza dupa cum urmeaza:

- din punct de vedere al **destinatiei** este un **drum public** – obiectiv de utilitate publica destinat circulatiei rutiere, in scopul satisfacerii cerintelor de transport unitar ale economiei nationale. ale populatiei si de aparare a tarii. acestea sunt proprietatea publica;

- din punct de vedere al **circulației** este un **drum deschis circulației publice** - cuprind toate drumurile publice și acele drumuri de utilitate privată care servesc obiectivelor la care publicul nu are acces;
- din punct de vedere **funcțional-administrativ** este un **drum de interes local**. Acestea aparțin proprietății publice a unității administrative de pe teritoriul careia se află și cuprind străzile din interiorul localităților.

În raport cu intensitatea traficului și cu funcțiile pe care le îndeplinește, strada București este clasificată ca o stradă de categoria a-II-a de legătură, care asigură circulația majoră între zonele funcționale și de locuit.

3.4. Regimul tehnic și analiza fondului construit existent

Terenul studiat, cu o suprafață din acte de **647 mp**, este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, situat la adresa poștală strada București nr.4-6.

Conform ridicării topografice care stă la baza prezentului studiu, parcela are un front de aproximativ 27.26 m. la strada București și o adâncime de aprox. 25.86 m.

Din punct de vedere al **vecinătăților** parcela se învecinează astfel:

N: Strada București

E: Proprietate privată cu destinația de locuință - nr. cad. 335235-C1 (calcan);

S: Proprietate privată, cu destinația de locuire colectivă, servicii și comerț - nr. cad 322673;

V: Proprietate privată (calcan), cu destinația de locuire colectivă- nr. cad 254115-C1 și alte destinații: birou notarial- nr. cad. 254114-C1-U5, respectiv magazin calculatoare cu atelier – nr. cad. 254115-C1-U15.

Aspectul general al zonei este eterogen, rezultat al lipsei unei reglementări clare și unitare. Parcela are forma neregulată fără accidente de teren.

Terenul este liber de construcții, astfel indicii de ocupare a terenului sunt următorii:

SCONSTRUITĂ EXISTENTĂ = **0.00 mp**

SCONSTRUITĂ DESFĂȘURĂTĂ EXISTENTĂ = **0.00 mp**

P.O.T.EXISTENT = **0.00 %**

C.U.T.EXISTENT = **0.00 ADC/ mp.teren**

3.5. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare :

Studiul geotehnic analizează și detaliază particularitățile amplasamentului prin prisma următoarelor aspecte:

- stratificarea terenului;
- regimul hidrologic al zonei;

- aprecieri asupra stabilitatii de ansamblu a amplasamentului.

Pentru detalii tehnice se va consulta Studiul Geotehnic anexat prezentei documnetatii – *Extras din Studiul Geotehnic aferent obiectivului, document inclus in anexele prezentei documentatii – proiectant de specialitate S.C. GEODESIGN SRL , ing. geol. Cristina Cizmas (martie 2020).*

Zona seismică de calcul – conform normativului P100-13 este caracterizată de valorile $a_g=0.10$ g și $T_c=0.7$ sec.

Stabilitatea terenului – arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Fenomene de instabilitate pot să apară local în cazul taluzărilor rezultate din săpătura / umplutura.

Incadrarea obiectivului în categoria geotehnică (NP 074-14)– lucrarea se încadrează la categoria geotehnică 2- risc geotehnic moderat (13 puncte).

Stratificatia terenului – pe baza forajelor, a penetrărilor dinamice supergrele, a încercărilor de laborator, precum și a materialului de arhivă, s-a pus în evidență următoarea succesiune stratigrafică caracteristică:

- stratul 1: umplutura de pietris cu nisip cu matrice coezivă cafeniu închisă și materialele de construcții. Stratul a fost interceptat la cota relativă 0.00 m și are grosimi de aproximativ 3 m;
- stratul 2: pietris cu nisip / nisip cu pietris cafeniu, cu indesare medie-indedat, cu lentile decimetrice de nisip / nisip prafos / nisip argilos cafeniu. Stratul a fost interceptat la cota relativă -3.00 m, iar forajele s-au oprit în acest strat.

Condiții de fundare – se recomandă utilizarea fundațiilor de tip radier general. Fundațiile se vor încadra în stratul 2, la adâncimea minimă de fundare $D=3.00$ m de la cota terenului. Alternativ se pot utiliza fundații de adâncime, radier pe piloni, încadrate în stratul de argilă marnoasă cenușie.

Structura de sprijin – este necesară sprijinirea săpăturii. Se vor utiliza pereți mulți. Pentru următoarele faze de proiectare se vor realiza minim 2 foraje care să intercepteze marna.

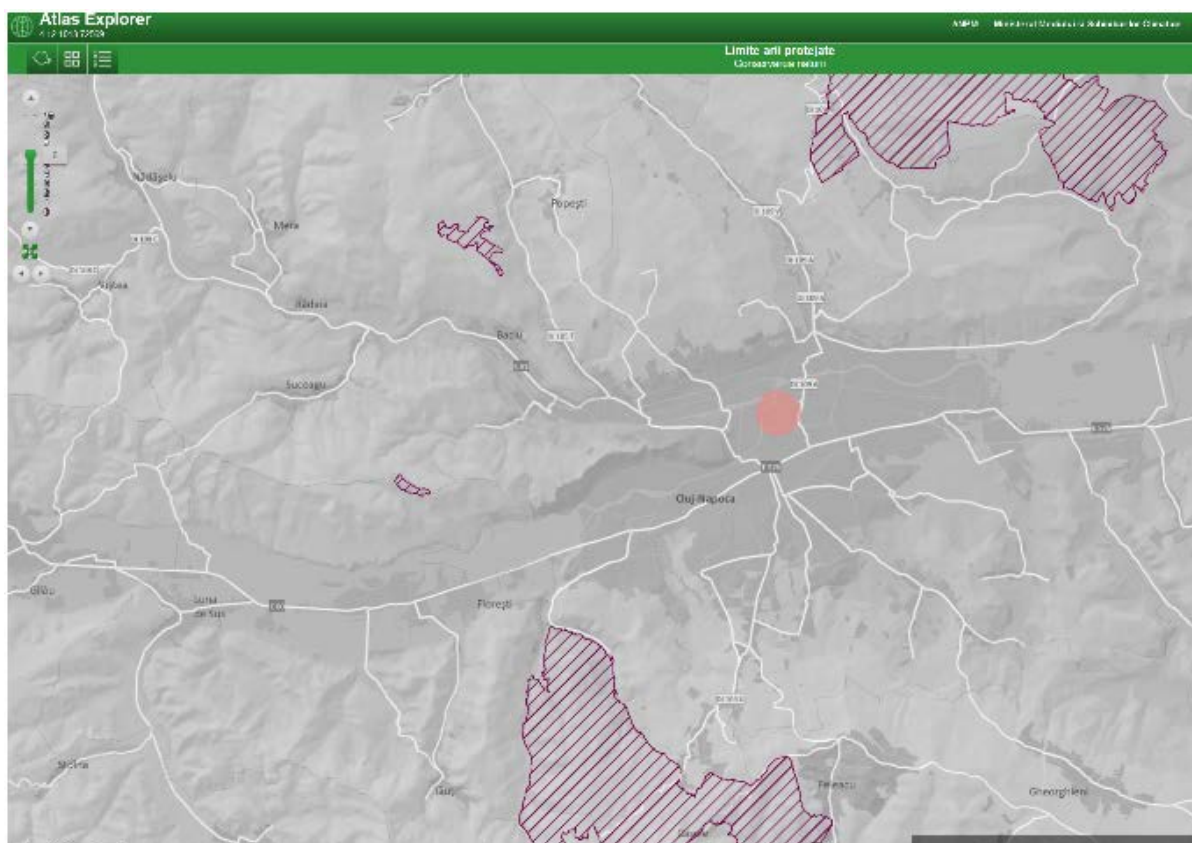
Recomandări – se atrage atenția asupra imposibilității epuizării apei din săpături folosind epuizamente directe, ținând cont de faptul că nivelul apei subterane se situează la cote cuprinse între -4.60 m și -4.70 m față de cota terenului existent, iar construcțiile propuse sunt cu două niveluri de subsol. Eventuala umplutura din jurul construcției se va executa în straturi de 0.20 m bine compactate. Săpăturile se vor lăsa deschise timp foarte scurt, iar pământul rezultat din săpătura nu se va depozita la marginea săpăturii. Săpăturile se executa sprijinit cu elemente calculate, conform NP-124-2010 sau în taluz.

3.5. Echipare edilitară

Având în vedere poziția pe care o ocupă în cadrul localității, zona din care face parte amplasamentul studiat este racordat la toate utilitățile existente în zona, urmând ca imobilul propus să se racordeze la acestea. În caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

3.6. Obiectivele de protecție a mediului

Amplasamentul studiat se afla în afara Arelor protejate din punctul de vedere al mediului. Nu este cazul propunerii unor măsuri de a preveni, reduce și compensa cât de complet posibil orice efect advers asupra mediului.



*Relația amplasamentului cu arele protejate
*sur sa imagine :
<http://atlas.npm>*

.ro

4. REGLEMENTARI

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica, prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitare a obiectivului propus, in corelare cu vecinatatile imediate.

4.1. Obiective solicitate prin tema

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede **construirea unui imobil cu functiune mixta : locuinte colective, birouri, comert / servicii**, in cadrul parcelei cu o suprafata totala de 647 mp, al carui drept de proprietate il detin conform extras CF nr. 338097, situat la adresa postala str. Bucuresti nr. 4-6.

Pentru realizarea acestui obiectiv s-au executat anterior desfiintarea constructiilor existente pe amplasament in vederea eliberarii amplasamentului pentru noul imobil propus.

Terenul ramas liber se va curata si nivela lasandu-se pregatit pentru noua constructie solicitata de catre beneficiar.

Parcela in cauza are o forma neregulata atipica (frontul mai mare decat adancimea), rezultat al procesului anevoios de urbanizare a zonei din care face parte amplasamentul studiat si in acelasi timp configuratia locala nu permite conformarea cladirii propuse conform prevederilor prezentului regulament in vigoare. Acestea sunt motivele pentru care in cadrul capitolului 4 aferent Certificatului de urbanism nr. 951 din 05.03.2020 s-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Dataliu, care sa evidentieze modalitatea de conformare a obiectivelor nou propuse la prevederile regulamentului general de urbanism privind:

- utilizarea functionala;
- amplasarea, echiparea si configurarea cladirilor;
- stationarea autovehiculelor;
- posibilitatile maxime de ocupare si utilizare a terenurilor.

Prezentul studiu urbanistic de detaliu analizeaza contextul urban aferent amplasamentului in cauza, in vederea identificarii regulilor locale specifice de amplasare si conformare a constructiilor, urmarind practic o incadrare cat mai armonioasa a obiectivului in contextului parceleli studiate.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si configurarea cladirilor

Documentatia propune spatii urbane cu functiune mixta, de tip subcentral. Acest mixaj functional, este astfel dispus: la parter, spre spatiul public, se propun functiuni de interes public (comert / servicii), la etajul 1 sunt propuse spatii pentru birouri, iar restul etajelor sunt ocupate de apartamente cu functiunea de locuire. Din punct de vedere funtional, obiectivul se incadreaza in prevederile de dezvoltare a localitatii in vigoare pentru amplasamentul studiat.

RrM1 - Parcelar riveran principalelor artere de trafic, destinat restructurării - Zonă mixtă cu regim de construire inchis.

Prin natura interventiilor propuse, amplasarea obiectivului propus se va face in alineament, in front continuu (inchis). Datorita existentei unui decalaj, s-a propus o corectie prin retragerea cladirii propuse pana la nivelul colturilor parcelelor adiacente, realizandu-se astfel o realiniere locala. (a se vedea planșa de Reglementari Urbanistice).

Noul imobil propus pe amplasamentul studiat va avea suprafata construita de 290 mp (*este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare - etajul 1*), suprafata desfasurata (fara subsoluri) de 1682 si regimul de inaltime maxim 2S+P+5E+ER.

Imobilul propus va dispune de doua subsoluri proprii in care se vor amenaja locurile de parcare necesare functiunii de locuire. De asemenea se vor amenaja locuri de parcare supraterane dedicate functiunilor de comert/servicii si birouri.

Se estimeaza un spatiu comercial la parter cu suprafata utila de vanzare de cca 70 mp, spatii pentru birouri cu suprafata utila de cca. 240 mp, si 17 apartamente de locuit.

S-a optat pentru un mod de ocupare a terenului cât mai favorabilă d.p.d.v. al tipologiei de construire, ale acceselor, posibilitățile de realizare a cerințelor vis-a-vis de spații libere și plantate, a parcajelor dar și a indicilor urbanistici permiși.

În legătură cu construcțiile existente pe parcelele vecine, se vor lua măsuri speciale în alegerea soluțiilor de fundare astfel încât să nu se afecteze în nici un fel stabilitatea și structura acestora.

4.3. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine

Imobilul propus se inscrie in tipologia de tip compact cu front continuu la strada. Astfel, fata de limitele laterale de proprietate cladirea este **alipita**. Cladirea se dezvolta intre limitele laterale ale parcelelor, pe o adancime de 12.30 m de la alineament.

4.4. Organizarea circulatiei, parcaje, accese

Accesul auto la parcarile supraterane exterioare si la cele subterane se va realiza de pe str. Bucuresti, situata in partea de N a terenului, prin intermediul unui gang, respectiv prin intermediul unui lift auto.

Circulatia auto prin gang se realizeaza pe o singura banda de circulatie (latime de 3.00 m), in ambele sensuri, alternativ, asigurandu-se semaforizarea intrarii si iesirii autoturismelor.

Accesul pietonal la spatiul destinat functiunilor de interes pentru public se realizeaza direct din strada Bucuresti, iar accesul pietonal la locuinte si la birouri se realizeaza prin intermediul gangului de acces.

Pentru amenajarile curtilor cu rol pietonal si carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi invelitori permeabile.

Necesarul de parcaje s-a calculat conform Anexei 2 din P.U.G astfel:

Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESARE = **22**

Nr. locuri de parcare auto NECESARE LOCUIRE = **17** (1 loc/ap. cu $Su < 100mp$)

Nr. locuri de parcare auto NECESARE BIROURI = **3** (1 loc/80 mp Su la functiuni fara acces public)

Nr. locuri de parcare auto NECESARE COMERT = **2** (1 loc/35 mp Su vanzare)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto PROPUSE = **22**

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete NECESARE = **20**

Nr. locuri de parcare biciclete NECESARE LOCUIRE = **17** (1 loc/ap. cu $Su < 100mp$)

Nr. locuri de parcare biciclete NECESARE BIROURI = **3** (1 loc/80 mp Su la functiuni fara acces public)

Nr. TOTAL locuri de parcare biciclete PROPUSE = **20**

Astfel parcarile necesare functiunii pentru locuire au fost asigurate in cele doua subsoluri ale imobilului, iar parcarile necesare spatiului comercial, respectiv spatiului pentru birouri au fost asigurate suprateran, la parterul imobilului.

Parcarile pentru biciclete au fost asigurate in subsolul -1.

4.5. Regimul de inaltime

Corpul de cladire propus este **amplasat in aliniament**, are un regim de inaltime de **2S+P+5E+ER** (retragere fata de planul fatadei de la strada, min. 1.80 m pentru etajul retras) cu inaltimea maxima la cornisa de 18.50 m si inaltimea maxima totala de 21.80 m.

Regim de inaltime maxim propus = **2S+P+5E+ER**

H maxim cornisa propusa (N)= **18.30 m**

H maxim cornisa propusa (S)= **15.35 m**

H maxim propus = **21.80 m**

4.6. Sistemul constructiv si de finisaje

Pentru executia lucrarilor propuse se vor folosi materiale durabile si de calitate superioara, astfel incat cladirea rezultata sa se integreze armonios in zona.

Sistemul constructiv

Structura imobilului este din stalpi de beton armat, cu plansee dala de beton armat, si acoperis terasa. Fundatia este de beton armat. Scara se realizeaza din beton armat monolit.

Inchiderile exterioare si compartimentarile interioare

Peretii interiori de compartimentare sunt din caramida de 25 cm grosime la peretii dintre apartamente diferite si pereti de caramida de 11.5 cm grosime la peretii din interiorul unitatilor apartamentelor. Inchiderile exterioare sunt din zidarie caramida 25 cm grosime si polistiren expandat 15 cm. La parter in zona functiunilor de interes public inchiderile exterioare sunt realizate cu fatada cortina.

Finisaje interioare si exterioare

La interior se vor folosi zugraveli lavabile pentru pereti, parchet pentru pardoseli in living, dormitoare, zone de circulatie si gresie pentru bai si bucatarii. Tamplaria interioara va fi realizata din lemn si MDF, iar tamplaria exterioara va fi metalica, culoare gri, cu geam termopan.

Acoperisul

Acoperisul este de tip terasa. Straturile de sub invelitoare au fost dimensionate conform Normativelor NP 040-2002, iar panta invelitorii conform NP 069-2002.

Volumentria va fi specifica constructiei urbane, de factura moderna si va respecta caracterul programului (imobil cu functiune mixta, implicand locuirea la nivelurile superioare). Raportul plin-gol va fi in concordanta cu caracterul arhitectural impus de profilul functional. Pentru a determina o imagine urbana unitara se vor utiliza de o maniera limitativa materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise pentru fatade, placaje din piatra pentru fatade, socluri si alte elemente arhitecturale, confectii metalice din otel vopsit.

Se interzice folosirea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele constructiei.

4.7. Amenajari exterioare

În urma realizării proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebită amenajărilor exterioare și peisagere astfel încât să se crească calitatea cadrului construit dar și natural.

Suprafetele ramase libere dupa realizarea obiectivelor propuse se vor amenaja ca spatii verzi. In acest sens se vor prevedea: imbracarea cu pamant vegetal, semanarea gazonului si plantarea de arbori si arbusti decorativi.

Spatiile verzi pe sol natural vor ocupa un procent de minim 20% din suprafata de teren amplasata in UTR RrM1, conform PUG.

4.8. Sistematizarea verticala

Având în vedere regimul de construire în front închis și alipirea de calcane se va adopta o soluție de fundare și drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze imobilele vecine. Se vor executa lucrări de sistematizare verticală la nivelul gangului de acces și la nivelul curții interioară astfel încât să se preia și conducă apele meteorice și pluviale într-un mod cât mai corect și eficient. De asemenea se vor lua masuri pentru indepartarea apei meteorice din proximitatea constructiei prin intermediul drenurilor, rigolelor si a canalelor, cu scopul evitarii patrunderii acestora la nivelul fundatiilor si a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebită acestor lucrări pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

4.9. Utilitatile edilitare

Alimentarea cu energie electrica, gaze naturale si alimentarea cu apa se vor realiza de la retelele existente in zona prin bransamente dimensionate în funcție de necesitatile imobilului propus; documentația pentru bransamente se la elaboreaza la faza Autorizației de Construire.

Apele menajere vor fi evacuate in rețeaua de canalizare existentă a orașului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”.

Agentul termic va fi asigurat de centrale termice de apartament la locuințe și o centrală termică pentru spațiul comercial. Instalația de încălzire cu corpuri statice va fi proiectată avându-se în vedere parametrii exteriori și interiori de calcul conform SR 1907/1-97, SR 1907/2-97, caracteristicile clădirii (structura, pereții, grosimile izolațiilor, înălțimile încăperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectură) și exigențele beneficiarului.

Date tehnice privind debitele de consum și detalierea instalațiilor vor fi determinate prin documentații specifice de specialitate întocmite pentru fiecare utilitate în parte (instalații electrice, sanitare și termice) elaborate conform legislației în vigoare.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Prin natura obiectivului de investiție propus nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică. Activitățile adaptate de construcțiile propuse prin prezenta documentație nu generează noxe.

În conformitate cu prevederile legale privitoare la evaluarea impactului asupra mediului pentru zona studiată, în cadrul prezentei documentații s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, care au în vedere :

- a) diminuarea până la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul, funcțiunea propusă se încadrează în categoria celor nepoluante, fără emisii, deversări etc
- b) prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul
- c) epurarea / preepurarea apelor uzate – nu există ape uzate rezultate în urma unor procese tehnologice. Canalizarea apelor se va realiza prin intermediul rețelelor publice și vor fi astfel conduse spre sistemul centralizat de epurare al localității
- d) depozitarea controlată a deșeurilor – se va realiza conform normelor în vigoare, în baza unui contract cu o companie specializată de salubritate. Menționăm ca funcțiunea rezidențială aferentă obiectivului propus prin prezenta documentație nu presupune producerea unor deșeuri cu risc semnificativ din punctul de vedere al protecției mediului.
- e) recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. – nu este cazul
- f) organizarea sistemelor de spații verzi. – nu este cazul
- g) protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.– nu este cazul
- h) refacerea peisagistică și reabilitarea urbană. – conform proiect
- i) valorificarea potențialului turistic – Nu este cazul
- j) eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. – Zona din care face parte amplasamentul studat este complet echipată din punct de vedere urbanistic și edilitar. În cadrul prezentei documentații nu au fost evidențiate disfuncționalități din domeniul infrastructurii majore.

4.11. Depozitarea si evacuarea deseurilor

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

4.12. Bilant territorial

FUNCTIUNI (TOTAL)	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN INITIAL din care:	647.00	100.00	647.00	100.00
S. CONSTRUCTII	0.00	0.00	*200.00	30.91
S. CIRCULATII AUTO	0.00	0.00	178.54	27.60
S. CIRCULATII PIETONALE	0.00	0.00	138.65	21.43
S. SPATII VERZI	0.00	0.00	129.81	20.06
S. TEREN NEAMENAJAT	647.00	100.00	0.00	0.00

* Suprafata construita din bilantul teritorial nu corespunde cu suprafata construita de calcul POT deoarece in bilantul teritorial suprafata construita este considerata suprafata parterului iar la calculul POT este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare (etajul 1).

S_{TEREN} = 647 mp, Nr. CAD: 338097;

S_{TEREN} RrM1 = 647 mp

PROPUS

UTR = RrM1

S_{CONSTRUITA PROPUSA} = 290 mp (s-a luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare -etajul 1)

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL} = 1682 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA MAXIMA} = 2500 mp

P.O.T._{PROPUS} RrM1 = 45 %

C.U.T._{PROPUS} RrM1 = 2.6 ADC/ mp.teren

Nr. TOTAL locuri de parcare auto _{PROPUS} = 22

S. spatii verzi _{PROPUS} RrM1 = 129.81 mp (min. 20 % din S.teren in RrM1)

5. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus – Imobil mixt – comert, servicii, locuinte, birouri– in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ datorita imbunatatirii fondului construit, a intregirii si a intaririi fronturilor existente la str. Bucuresti. Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzător al zonei, care se impune prin P.U.G.

In cazul avizului favorabil pentru faza PUD, beneficiarul va putea face demersurile necesare impuse de reglementarile legale in vigoare pentru fazele urmatoare. Lucrarile de constructii vor putea incepe numai dupa obtinerea Autorizatiei de Construire in baza documentatiei faza DTAC si obtinerii avizelor si acordurilor aferente.

Elaboratorul consideră investiția ca fiind oportună, prin îmbunătățirea situație fondulului construit si diversificarea functiunilor din zona.

Intocmit,
arh. Adela I. Danilescu

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea