

Fișa proiectului

Denumire:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE

Adresa:

Str. Zambilei, Nr. 2
Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

Beneficiar:

Trenca Ioan și Trenca Ghizela

Proiectant general:

S.C. HORVATH & KISS S.R.L.
Str. Vasile Lupu 73-75, ap.1
Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania
Tel: 0742 465 547



Coordonator urbanism:

S.C. INSERT STUDIO S.R.L.
Bd-ul. Griviței, Nr.47, Bl. 32, Sc. B, Ap. 18
Brașov, Jud. Brașov
Tel: 0740 246 041

Șef proiect:

arh. Andrei Kiss

Handwritten signature of Andrei Kiss in blue ink.



Coordonator:

arh. urb. Mihai Roșca



Handwritten signature of Mihai Roșca in blue ink.

Data elaborării:

Ianuarie 2020

Număr proiect:

P08/2018

Faza:

P.U.D. - Avizul Arhitectului Șef

Memoriu justificativ

Plan Urbanistic de Detaliu

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ, ÎMPREJMUIRE TEREN PROPRIETATE, RACORDURI ȘI BRANȘAMENTE LA UTILITĂȚI, AMENAJĂRI EXTERIOARE

1. Introducere

1.1 Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului:

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu și elaborare documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de construire locuință unifamilială, împrejmuire teren proprietate, racorduri și branșamente la utilități, amenajări exterioare

Adresa proiectului:

str. Zambilei, nr.2, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Inițiator (beneficiar):

Trenca Ioan și soția Trenca Ghizela - proprietari
Adresa: str. Tache Ionescu, nr.52, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Tel: 0744 769 815

Elaborator, coordonator, colaboratori:

Proiectant general:

S.C. HORVATH & KISS S.R.L.
Adresa: Str. Vasile Lupu 73-75, ap.1, Cluj-Napoca, jud. Cluj, Romania
C.U.I.: 20550300
Nr. Reg. Com: J12/192/12.01.2007
IBAN: RO45BTRLRONCRT0254282601
Banca: Banca Transilvania, Cluj
dr. arh. Andrei Kiss, arh. Andreea Kiss-Horvath
Tel: 0742 465 547

Colaboratori:

Coordonator documentație urbanism:

S.C. INSERT STUDIO S.R.L.
Adresa: Bd-ul. Griviței, Nr.47, Bl. 32, Sc. B, Ap. 18, Brașov, Jud. Brașov
C.U.I. : 3048763
Nr. Reg. Com: J08/3641/1992
coordonator arh. urb. Mihai Roșca
Tel: 0740 246 041

Elaborator studiu geotehnic:

S.C. GEOGNOZIS S.R.L.

str. Fântânele nr. 1, ap. 33, cod poștal 400327, Cluj-Napoca, jud Cluj.

C.U.I. : 16239005

Nr. Reg. Com: J12/958/2004

Ing. geolog Eugen-Sorin DAN

Tel: 0744 473 102

Fax. 0264 582 248

Elaborator documentație topografică:

S.C: SIGMA TOPO S.R.L.

Str. Tache Ionescu 99 B, Cluj-Napoca, jud Cluj.

C.U.I.: 25641388

Nr. Reg. Com: J12/1204/2009

Ing. topograf Moldovan Ovidiu

Tel: 0740 612 692

Data elaborării:

Ianuarie 2020

1.2 Obiectivul lucrării

Prezentarea prevederilor temei program, a condițiilor de amplasare și realizare a unuia sau mai multor obiective:

La cererea beneficiarilor TRENCA IOAN și TRENCA GHIZELA, s-a întocmit prezenta documentație în vederea elaborării Planului Urbanistic de Detaliu având ca obiectiv final construirea unei locuințe unifamiliale S+P+1+M / S+P+R, împrejmuirea și amenajarea terenului, racordarea și branșarea la utilități.

Acest plan urbanistic de detaliu - PUD este generat de parcela identificată prin **C.F. Nr. 329522, Nr. Cadastral 329522** aflată la adresa Str. Zambilei, Nr. 2, Cluj-Napoca, jud. Cluj.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost solicitat de administrația locală - Primăria Cluj-Napoca prin emiterea **Certificatului de Urbanism** cu **Nr. 4203** din **30.09.2019** motivul principal fiind specificat în Certificatul de Urbanism emis la pag.7, Secțiunea 4, Alin.2:

„S-a solicitat PUD întrucât nu sunt respectate prevederile Art.6 Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare a parcelelor - respectiv amplasarea față de limitele laterale ale parcelei.”

Adaptarea conținutului P.U.D. la particularitățile obiectivului pentru care se elaborează documentația, prin completare sau eliminare, cu respectarea structurii din prezenta reglementare tehnică:

Prin Planul Urbanistic de Detaliu elaborat este evidențiată modalitatea de conformare a soluției la prevederile Regulamentului Local de Urbanism existent **UTR=Lip** privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilități maxime de ocupare și utilizarea terenului.

2. Încadrarea în zonă

2.1 Concluzii din documentații deja elaborate:

Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei în care acesta este inclus:

Obiectivul este amplasat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în cartierul Gheorgheni, pe strada Zambilei, nr.2, într-o zonă funcțională de locuințe unifamiliale - mai exact în unitatea teritorială de referință **UTR=Lip**.

Caracteristica acestei zone este reprezentată de țesutul rezidențial cu densitate mică, cu locuințe având un regim redus de înălțime fiind dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Parcelarul specific zonei este unul omogen și regulat, cu parcele având deschiderea la stradă de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și suprafețe variând între 250-1200 mp.

Regimul de construire specific zonei este cel izolat sau cuplat pe limite de proprietate, cu clădiri de locuit de tip tradițional în special case lungi cu latura scurtă amplasată la stradă, așezate de-a lungul unei limite laterale a parcelei, retrase sau nu din aliniament.

Zona reglementată prin PUD ocupă o suprafață de $S=571$ mp și este formată dintr-o singură parcelă constructibilă identificată prin **C.F. Nr. 329522, Nr. Cadastral 329522** fiind proprietate deținută de beneficiarii lucrării Trenca Ioan și soția Trenca Ghizela.

Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ ansamblul care include obiectivul studiat:

Menționăm că pe această parcelă au fost emise înaintea Certificatului de Urbanism cu **Nr.4203** din **30.09.2019** alte trei Certificate de Urbanism pentru același beneficiar și o temă-program similară al căror obiectiv a fost testarea posibilităților soluții de amplasare a construcției pe cele 2 limite laterale de proprietate Sud și Nord.

Tema-program inițială conținea pe lângă construirea locuinței unifamiliale și o utilitate de proximitate cu acces public de maxim 80 mp, mai exact o piscină interioară subterană.

În urma întâlnirilor și discuțiilor realizate între beneficiar, proiectant și vecinii afectați - al căror acord este necesar în cazul utilităților cu acces public în cadrul locuințelor unifamiliale - s-a ajuns la concluzia renunțării la această utilitate de proximitate, vecinii fiind îngrijorați de posibila poluare fonică produsă de prezența acestora.

Menționăm că în cazul celor trei Certificate de Urbanism deja emise având soluție identică de amplasare a construcției supraterane propriu-zise nu a fost solicitată elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu.

Certificate de Urbanism emise anterior pentru această parcelă:

C.U. Nr. 11	din 03.01.2019
C.U. Nr. 12	din 03.01.2019
C.U. Nr. 1079	din 19.03.2019

Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/ aprobate anterior:

Prescripții și reglementări aferente P.U.G. Cluj - **UTR=Lip.**

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu există studii elaborate pe această zonă concomitent cu acest P.U.D.

3. Situația existentă

Terenul luat în considerare este situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Zambilei nr. 2, este identificat cu **CF nr. 329522, nr. Topografic 329522**, și are o suprafață măsurată de **571 mp**.

Accesibilitatea la căile de comunicație:

Accesul pietonal și auto pe teren se face direct de pe str. Zambilei, respectiv pietonal de pe latura nordică - str. Bălții.

Suprafața ocupată, limite și vecinătăți:

Terenul studiat măsoară o suprafață de 571 mp, are o formă regulată, un front la stradă de 10,65 m și este orientat cu adâncimea pe direcția Est-Vest.

Vecinătăți:

*** la Nord:**

- proprietate privată CF nr. 250084- SUCIU IOAN și SUCIU MARIA, str. Take Ionescu nr. 80
- proprietate privată CF nr. 292425- FOITOȘ SIMION și FOITOȘ LENUȚA, str. Bălții nr. 33
- domeniu public str. Bălții
- proprietate privată CF nr. 313396- TOTH ILDIKO, str. Bălții nr. 18

*** la Sud:**

- proprietate privată CF nr. 293925- CRIȘAN MARCEL și CRIȘAN GABRIELA, str. Zambilei nr. 4

*** la Vest:**

- proprietate privată CF nr. 323194- MORAR IOAN și MORAR VICTORIA, str. Diaconu Coresi nr. 1

*** la Est:**

- domeniu public- str. Zambilei

Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere:

Terenul studiat este liber de construcții.

P.O.T. existent= 0,00% C.U.T. existent= 0,00

Pe terenurile învecinate, există construcții, locuințe individuale, excepție făcând terenul de pe latura nordică, identificat cu CF nr. 292425, unde în baza autorizației de desființare nr. 50 din 14.05.2019, s-a demolat construcția existentă.

Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic:

Această proprietate se încadrează în unitatea teritorială de referință **UTR Lip**, adică într-o zonă de locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip periferic, locuințe individuale sau semicolective cu maxim două unități locative.

Caracteristica acestei zone este reprezentată de țesutul rezidențial cu densitate mică, cu locuințe având un regim redus de înălțime fiind dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Parcelarul specific zonei este unul omogen și regulat, cu parcele având deschiderea la stradă de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și suprafețe variând între 250-1200 mp.

Regimul de construire specific zonei este cel izolat sau cuplat pe limite de proprietate, cu clădiri de locuit de tip tradițional în special case lungi cu latura scurtă amplasată la stradă, așezate de-a lungul unei limite laterale a parcelei, retrase sau nu din aliniament.

Destinația clădirilor

Parcela studiată, care a generat P.U.D.-ul, este liberă de construcții.

Tipul de proprietate asupra terenurilor și suprafețele ocupate:

Proprietatea studiată este proprietatea privată a beneficiarilor Trenca Ioan și Trenca Ghizela. Suprafața măsurată a terenului este de 571 mp.

Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare:

Conform referatului studiului geotehnic nr. 383/2018, întocmit de ing. Eugen-Sorin Dan, terenul de fundare, stratele din zona activă, nu prezintă variații ample de granulometrie, umiditate de natură să creeze comportamente diferite sub sarcini, în concluzie tasările diferențiate sunt limitate.

Problemele specifice terenului impun următoarele măsuri:

- se va analiza metoda de executare a fundațiilor la distanțe mai mici de 1 m de limită
- fundarea se va face cu încastrarea în pietriș cu nisip, pentru care presiunea convențională de bază este $p_{convb} = 550 \text{ kPa}$.
- adâncimea de fundare minimă recomandată: $D_f = -1,20 \text{ m}$, cu atenție la imobilele vecine. Anexele (scări, terase) se vor funda la aceeași cotă cu imobilul.

Astfel, se va aborda o structură mixtă pe fundații continue din beton armat.

Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul.

Adâncimea apei subterane

Apa subterană nu apare în sondaje.

Parametri seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c)

Sub aspect seismic, zona este pasivă. Intensitatea seismică ce caracterizează zona este cea de grad VI, scară MSK, în conformitate cu STAS 3684-71, amplasamentul aparținând zonei de intensitate 6, în baza SR 11.100/1-93.

În ceea ce privește proiectarea seismică, Normativul P 100/1-2013 indică: - Zona de calcul seismic F, caracterizată prin $a_g = 0,10g$.

Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Pe terenul studiat, nu există nici o construcție.

Clădirile de pe loturile învecinate sunt locuințe individuale.

Regimul de înălțime al acestora este: S+P+1+M, P+1, P+M, D+P+M.

Pe latura sudică, lotul studiat se învecinează cu terenul identificat cu CF nr. 293925, proprietate privată, pe care se află o locuință individuală D+P+M, construită pe limita de proprietate comună, conform planului de situație anexat.

Echiparea existentă

Parcela studiată nu este racordată, dar are acces direct la rețelele de utilități : apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare.

4. Reglementări

Propunerile de ocupare și utilizare a terenului, precum și condițiile de realizarea a construcțiilor, privind:

Obiectivele noi solicitate prin tema-program:

Proiectul propus cuprinde construirea unei locuințe unifamiliale cu regim de înălțime maxim S+P+1+M / S+P+1+R, amenajare accesuri, alei pietonale, amenajare parcare auto, amenajare spații verzi, împrejmuire teren, racorduri și branșamente la utilități.

Funcționalitatea, amplasarea și conformarea clădirilor:

Amplasarea propusă pentru această locuință a fost analizată și supusă regulamentului local de urbanism P.U.G., terenul se încadrează în **UTR=Lip**. Față de UTR Lip prezentul regulament PUD nu modifică cu nimic funcționalitatea, amplasarea și conformarea clădirilor.

- Retragerea clădirii propuse față de limita laterală nordică va fi de 3,00 m
- Construcția propusă se va alinia cu construcția amplasată pe parcela vecină de pe limita sudică
- Construcția propusă va fi alipită calcanului de pe latura sudică pe întreaga suprafață a acestuia
- Porțiunile construcției propuse ce depășesc lungimea calcanului se vor retrage cu 2,00 m față de limita de proprietate sudică
- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară (vest) cu o distanță minimă de 6,00 m.

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 a clădirii propuse, măsurată la coamă, față de cota terenului amenajat va fi de maxim 12,00 m.

Înălțimea maximă a clădirii propuse, măsurată la cornișă, față de cota terenului amenajat va fi: 6,00 m.

Pe latura sudică, pe porțiunea unde se depășește calcanul și retragerea este de 2,00 m, înălțimea maximă a clădirii propuse măsurată la cornișă, față de cota terenului amenajat va fi: 4,00 m.

Capacitatea, suprafața desfășurată:

Construcția propusă va fi o locuință individuală pentru o familie.

Suprafața construită desfășurată= Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile,

suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție (Legea 350/2001).

ScD= (P) 167,40 mp+ (E) 127,50 mp + (M) 127,50 mp= 549,80 mp

Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcții existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilajele de stingere a incendiilor, etc:

Locuința propusă va fi construită pe limita de proprietate, alipită de calcanul construcției vecine de pe latura Sudică.

Se va amenaja un acces auto și un acces pietonal de pe str. Zambilei (latura Estică). Tot aici se va amenaja și un acces la punctul gospodăresc.

Se păstrează accesul pietonal existent de pe str. Bălții.

Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:

Se va înlocui împrejmuirea aferentă frontului de la strada Zambilei, oferind acces pietonal și acces auto pe parcelă. De asemenea, se va înlocui împrejmuirea de la strada Bălții, cu păstrarea poziției accesului pietonal existent.

Noile delimitări vor avea un limbaj unitar, în armonie cu arhitectura construcției propuse.

Pe laturile unde există împrejmui, realizate de proprietarii parcelelor vecine, se va planta gard viu.

Principii de intervenție asupra construcțiilor existente:

Nu este cazul, întrucât pe terenul studiat nu există construcții.

Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:

Pe parcelă se va amenaja o parcare auto pentru o mașină, cu acces direct de pe str. Zambilei.

Se vor amenaja alei pietonale minimale, care vor conecta accesul pietonal de pe str. Zambilei, cu accesul pietonal de pe str. Bălții, respectiv cu accesurile în locuință la nivelul parterului, dar și cu parcare auto.

Accesul auto va avea lățimea de 2,50 m iar cele pietonale vor avea lățimea de minim 1,00 m.

Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei:

Se va realiza o amenajare peisageră, care implică păstrarea pomilor fructiferi și arborilor existenți pe parcelă, precum și plantarea unui gard viu de-a lungul limitelor de proprietate.

Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta:

Nu este cazul. Parcela nu se află în zona protejată.

Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz):

Funcțiunea propusă de locuință unifamilială, este în acord cu funcțiunea zonei și în acest sens nu se întrevide o valoare diferită a traficului, a poluării sonore sau luminoase față de loturile învecinate.

Deșeurile menajere se vor depozita controlat, selectiv, în pubele închise, amplasate într-un spațiu special amenajat (platformă gospodărească), și va fi colectat de către firme de salubritate, prin contract.

Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz):

Nu este cazul.

Profiluri transversale caracteristice:

Profilul transversal caracteristic poate fi analizat în planșele desenate: *PLANȘA 2- Reglementări urbanistice și ANEXA 3- Fațade și secțiuni propuse.*

Lucrări necesare de sistematizare verticală:

Terenul studiat prezintă o diferență de nivel între limita estică și cea vestică de 2 m. Terenul se va amenaja uniform, plan, în primul segment al terenului în jurul construcției, iar în al doilea segment se va amenaja urmând panta naturală a terenului.

Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenurilor):

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 a construcțiilor, măsurată la coamă, față de cota terenului amenajat (CTA=CTN la fațada principală): max 12,00 m

Înălțimea maximă a construcțiilor, măsurată la cornișă, față de cota terenului amenajat (CTA=CTN la fațada principală): max 6,00 m

Pe latura sudică, pe porțiunea unde se depășește calcanul, iar retragerea este de 2,00 m, înălțimea maximă a clădirii propuse măsurată la cornișă, față de cota terenului amenajat va fi: 4,00 m.

Construcțiile propuse se vor poziționa față de limitele parcelei la următoarele distanțe:

- 13,00 m față de aliniament (est- str. Zambilei), adică se va alinia cu construcția amplasată pe parcela vecină de pe limita sudică
- minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2 față de limita laterală fără calcan (nord)
- minim 6,00 m față de limita posterioară (vest)
- pe limita de proprietate la sud, acoperind calcanul construcției vecine

- porțiunile construcției propuse care depășesc lungimea calcanului se vor retrage cu 2,00 m față de limita de proprietate sudică

Suprafața Construită propusă **Sc= 167,40 mp**

P.O.T. existent= 0,00% P.O.T. propus= 29,31% **P.O.T. maxim=35%**

Coeficientul de utilizare al terenurilor:

C.U.T. existent= 0,00 C.U.T. propus= 0,87 **C.U.T. maxim= 0,90**

Modul de calcul C.U.T.:

ScD CUT= (P)167,40 mp+ (E)127,50 mp + (M)127,50 mp x 60%= 498,50 mp

C.U.T.= ScD/Steren= 0,87

Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri):

Clădirea propusă se va brânșa la utilitățile existente în zonă, prin conectarea la rețelele ce trec prin dreptul parcelei: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică și gaz metan. Încălzirea spațiilor se va asigura cu o microcentrală termică. Apele uzate vor fi preluate de rețeaua de canalizare stradală. Firidele de brânșament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire pe latura estică (str. Zambilei).

Disponerea cablurilor de orice fel va fi realizată subteran.

Măsuri de protecție a mediului, de protecție sanitară și de prevenire și stingere a incendiilor:

Proprietarul va răspunde de modul în care zona este protejată de depozitarea deșeurilor de orice natură, de întreținerea spațiilor verzi, de evacuarea la timp a tuturor deșeurilor.

Deșeurile menajere se vor depozita controlat, selectiv, în pubele închise, amplasate într-un spațiu special amenajat (platformă gospodărească), și va fi colectat de către firme de salubritate, prin contract. Platforma gospodărească va fi amplasată pe limita de proprietate estică (str. Zambilei), cu acces direct integrat în împrejmuire. Platforma gospodărească va avea la partea inferioară un strat de beton cu scliviseală de ciment și sifon de pardoseală pentru igienizare.

Nu se vor amenaja vetre de foc deschis, iar mijloacele de transport auto nu vor părăsi aleile și rampele special amenajate pentru circulație.

Se va evita orice degajare de gaze poluante de la construcții și anexe.

Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus):

	EXISTENT		PROBUS	
S construită	0.00 mp	0.00 %	167.40 mp	29.31 %
S terasă neacoperită (pe sol)	0.00 mp	0.00 %	42.21 mp	7.40 %
S pavaje	0.00 mp	0.00 %	74.49 mp	13.05 %
S circulații pietonale	0.00 mp	0.00 %	54.62 mp	
S punct gospodăresc	0.00 mp	0.00 %	1.64 mp	
Parcare auto (dale înierbate)	0.00 mp	0.00 %	18.23 mp	
S spațiu verde amenajat	0.00 mp	0.00 %	286.90 mp	50.24 %
S spațiu verde neamenajat	571.00 mp	100.00 %	0.00 mp	0.00 %
TOTAL			571.00 mp	100.00 %
GRĂDINA DE FAȚADĂ 138.00 mp				
S spațiu verde amenajat	0.00 mp	0.00 %	90.42 mp	65.53 %
S pavaje	0.00 mp	0.00 %	47.58 mp	34.47 %
S circulații pietonale	0.00 mp	0.00 %	27.71 mp	
S punct gospodăresc	0.00 mp	0.00 %	1.64 mp	
Parcare auto (dale înierbate)	0.00 mp	0.00 %	18.23 mp	

5. Concluzii

Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

Întrucât motivul principal pentru care a fost solicitat PUD în cazul parcelei studiate a fost nerespectarea amplasării construcției față de limitele laterale ale parcelei, proiectantul aduce următoarele lămuriri pe baza analizelor realizate.

Prin analiza amplasării clădirilor de pe Str. Zambilei față de aliniament, pe cel puțin 4 parcele alăturate și învecinate, se poate observa că nu există alinieri unitare, acestea fiind variabile cu dimensiuni de 7,80 m, 13,03 m, 9,70 m respectiv 14,73 m.

Așadar nu există o regulă locală sau obicei al locului care să impună un mod de amplasare unitar cu fondul existent, al construcției nou propuse. (vezi piesa desenată ANEXA 2 - *Analiza urbană a retragerilor*)

Mai mult, dacă extindem analiza insulei urbane și analizăm amplasarea față de aliniament a clădirilor situate pe latura opusă parcelei în studiu de pe Str. Zambilei, mai exact latura estică a străzii, se poate observa că retragerile în general sunt cuprinse între 3 și 5 metri această retragere fiind utilizată ca și grădină de fațadă, respectiv loc de parcare al automobilelor în incinta proprietății. (vezi piesa desenată ANEXA 2 - *Analiza urbană a retragerilor* și ANEXA 1 - *Fotografii cu situația existentă*)

Prin cererea înregistrată sub nr. 50727/433/2020, prin care s-a solicitat emiterea Avizului Arhitectului șef pentru PUD, s-a depus o documentație prin care s-au propus următoarele reglementări privind retragerile față de limitele laterale, conform reglementărilor P.U.G.:

- minim 3,00 m față de aliniament (est- str. Zambilei)

- adâncimea maximă față de aliniament 25,00 m
- minim 3,00 m, dar nu mai puțin de H/2 față de limita laterală nordică
- minim 6,00 m față de limita posterioară vestică
- pe limita de proprietate la sud, acoperind calcanul construcției vecine

Această soluție a fost analizată în ședința comisiei operative de urbanism din data de 04.03.2020, în urma căreia, s-a solicitat o nouă soluție, cu următoarele modificări, care au fost respectate prin prezenta documentație:

- *retragerea față de limita letarală nordică va fi de 3,00 m*
- *construcția propusă se va alinia cu construcția amplasată pe parcela vecină în partea sudică*
- *construcția propusă va fi alipită calcanului de pe latura sudică pe întreaga suprafață a acestuia. Porțiunile construcției propuse ce depășesc lungimea calcanului se vor retrage cu 2 m față de limita de proprietate sudică*

Amplasarea construcției propuse pe limita laterală sudică de proprietate - cu alinierea la construcția vecină de pe latura sudică: 13,00m

Retragerea construcției de pe proprietatea vecină, latura sudică - proprietar Crișan Marcel, este de 13,00 m față de aliniament, fapt ce a generat o construcție propusă care, acoperind întreaga suprafață a calcanului cu lungimea de 17,00 m, ajunge la o adâncime față de aliniament, de 30,00 m. Porțiunea construcției propuse ce depășește lungimea calcanului, este retrasă cu 2,00 m față de limita de proprietate sudică, iar înălțimea maximă la cornișă (atic) pe această porțiune este de 4,00 m. Lungimea acestei porțiuni a fost propusă cu o lungime de 7,00 m. Astfel, adâncimea maximă propusă față de aliniament, va fi de 37,00 m.

6. Anexe

Materiale grafice anexate pentru susținerea propunerii:

Anexa 1 - Fotografii cu situația existentă

Anexa 2 - Analiza urbană a retragerilor față de aliniament 1:500

Anexa 3 - Fațade și secțiuni propuse 1:200

Anexa 4 - Informarea populației 1:500

Întocmit:

dr. arh. Kiss Iosf-Andrei

arh. Kiss-Horvath Andreea

Coordonator:

arh.urb. Mihai Roșca



Data:

20.05.2020

