

**S.C. NEXT DESIGN. S.R.L.**

**B i r o u d e p r o i e c t a r e**

**A r h i t e c t u r a , U r b a n i s m , D e s i g n d e I n t e r i o r**

400107 Cluj-Napoca, Predeal Nr. 4, tel: 0400 726 196 128

---

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

---

**CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI  
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE  
DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA  
UTILITATI**

LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. PLOPILOR, NR. 43-45, JUD. CLUJ

---

Beneficiar: **CUPCEA CORNELIU MIHAI  
BORA ANCHIDIM - TRAIAN  
DATIRO HOME S.R.L.**

Proiectant: **S.C. NEXT DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca**

Simbol proiect: **145/2020**

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

Cluj-Napoca  
APRILIE 2021

---

**S.C. N E X T D E S I G N. S . R . L .**

**B i r o u d e p r o i e c t a r e**

**A r h i t e c t u r a , U r b a n i s m , D e s i g n d e I n t e r i o r**

400107 Cluj-Napoca, Predeal Nr. 4, tel: 0400 726 196 128

---

## **DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI COMISIEI DE URBANISM**

---

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE  
IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE,  
IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER,  
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. PLOPILOR, NR. 43-45, JUD. CLUJ

---

Beneficiar: **CUPCEA CORNELIU MIHAI  
BORA ANCHIDIM - TRAIAN  
DATIRO HOME S.R.L.**

Proiectant: **S.C. NEXT DESIGN S.R.L., Cluj-Napoca**

Simbol proiect: **145/2020**

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

Cluj-Napoca  
APRILIE 2021

---

## BORDEROU

### **A. PIESE SCRISE**

1. Foaie de capat
2. Borderou
3. Memoriu tehnic
4. Anexe

### **B. PIESE DESENATE**

- |   |            |            |
|---|------------|------------|
| 1. Plan incadrare in zona                 | fara scara | plansa A1  |
| 2. Plan incadrare in zona                 | fara scara | plansa A2  |
| 3. Plan incadrare in P.U.G.               | fara scara | plansa A3  |
| 4. Plan de situatie existent              | sc. 1:250  | plansa A4  |
| 5. Plan reglementari urbanistice          | sc. 1:250  | plansa A5  |
| 6. Propunere de mobilare urbanistica      | sc. 1:500  | plansa A6  |
| 7. Plan regim de proprietate              | sc. 1:250  | plansa A7  |
| 8. Plan retele edilitare                  | sc. 1:250  | plansa A8  |
| 9. Ilustrare urbanistica situatie propus  | fara scara | plansa A9  |
| 10. Ilustrare urbanistica situatie propus | fara scara | plansa A10 |
| 11. Studiu insorire                       | fara scara | plansa A11 |
| 12. Documentar fotografic                 | fara scara | plansa A12 |

# MEMORIU TEHNIC

## 1. DATE GENERALE

**Denumirea obiectivului:** **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

**Amplasamentul obiectivului:** **LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. PLOPILOR, NR. 43-45, JUD. CLUJ**

**Proiectantul lucrării:** SC NEXT Design SRL, Cluj-Napoca

Tel: 0726 196 128

**Beneficiarul lucrării:** **CUPCEA CORNELIU MIHAI  
BORA ANCHIDIM - TRAIAN  
DATIRO HOME S.R.L.**

**Simbol proiect:** 145/2020

**Faza de proiect:** P.U.D.

## 2. DATE SPECIFICE OBIECTIVULUI

### OBIECTUL PROIECTULUI

Prezenta documentatie a fost întocmita la cererea beneficiarilor Cupcea Corneliu Mihai, cu domiciliu in mun. Bucuresti, sec. 3, str. Rodnei, nr. 2A, identificat prin C.I. seria RD, nr. 771437, Bora Anchidim - Traian, cu domiciliu in mun. Bistrita, str. Spatarului, nr. 3, sc. A, ap. 10A, identificat prin C.I. seria XB nr. 404734 si DATIRO HOME S.R.L., cu sediul social in mun. Bistrita, bd. Republicii, nr. 1, et. 1, jud. Bistrita – Nasaud, C.U.I. 36131406, in vederea obtinerii Avizului Ministerului Culturii, Directia Judeteana pentru Cultura si Patrimoniul Cultural Cluj, pentru lucrarea **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**, care se situează in loc. Cluj-Napoca, str. Plopilor, nr. 43-45, jud. Cluj, identificat prin nr. cadastral 338220, extras C.F. nr. 338220 Cluj-Napoca.

### SURSE DOCUMENTARE

Baza topografică.

## **INCADRAREA IN ZONA**

Zona studiată se situează în zona intravilană a loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, str. Plopilor, nr. 43-45 și este în proprietatea privată a beneficiarilor Cupcea Corneliu Mihai, Bora Anchiș – Traian și DATIRO HOME S.R.L..

## **INCADRAREA IN PUG**

Conform Certificatului de urbanism cu nr. 3259 din 26.08.2020 emis de Primăria Municipiului Cluj-Napoca parcela se încadrează conform P.U.G. în UTR=RrM4 - Zona mixtă cu regim de construire deschis.

## **CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE**

Conform Certificatului de Urbanism imobilul este amplasat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, aflat în coproprietate privată.

Terenul se află în zona arheologică protejată și parțial zona de siguranță/protecție a magistrelor de alimentare cu apă.

Folosința actuală a imobilelor conform extrasului CF: curți construcții, corp C1 – construcții de locuințe, corp C2 – construcții de locuințe, corp C3 – construcții de locuințe.

Conform PUG imobilul este situat în UTR=RrM4 – Parcelar riveran arterelor de importanță locală, destinat restructurării - Zona mixtă cu regim de construire deschis.

### **UTILIZARI ADMISE:**

Structura funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism etc.

Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii este obligatorie.

La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

## **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu conditia amplasarii acestora in subteran sau in afara spatiului public.

Instalatii exterioare (de climatizare, de incalzire, pompe de caldura etc.) cu conditia ca in functionare acestea sa produca un nivel de zgomot care sa fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub si supraterane in cladiri dedicate cu urmatoarele conditii:

(a) sa nu ocupe frontul spre spatiul public (sa fie retrase spre interiorul parcelei cu minim 6 m, sau sa fie dispuse in spatele unui tract dedicat altor functiuni);

(b) accesul autovehiculelor sa se realizeze acolo unde este posibil din strazi cu circulatie redusa/secundare si sa fie organizat astfel incat sa nu perturbe traficul.

## **UTILIZARI INTERZISE:**

Activitati/servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natura, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozite en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comert en gros;

Comert en detail in cladiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.

Comert si alimentatie publica practicata prin vitrine/ferestre;

Garaje in cladiri provizorii sau permanente independente amplasate in interiorul parcelei.

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spatiul public;

Ansambluri monofunctionale rezidentiale;

Locuire de tip individual;

Constructii provizorii de orice natura, instalatii/utilaje exterioare, montate pe fatada dinspre spatiul public a imobilelor;

Reparatia capitala, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea in plan) in orice scop a cladirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu incadreaza in prevederile P.U.G.-ului in vigoare.

Orice utilizari, altele decat cele admise la **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI** si **UTILIZARI INTERZISE**; Sunt interzise lucrari de terasament si sistematizare verticala de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente.

POT maxim admis - 45 % - pentru parcelele comune

POT maxim admis - 40 % - pentru nivelele cu destinatia de locuire

CUT maxim admis – 1.4

Categoria de importanta: Potrivit dispozitiilor legii nr.10/1995, a H.G.R. nr.261/1994 , a H.G.R. nr. 766/1997 si in conformitate cu metodologia MLPAT, obiectivul se incadreaza in categoria de importanta "C" Normala - constructie constructii cu functiuni obisnuite, a caror neindeplinire nu implica riscuri majore pentru societate si natura.

Zona de impozitare de incadrare conform Certificatului de Urbanism este «C».

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

#### **REGIMUL JURIDIC**

Proprietatea este situata in intravilanul loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj, conform planului de incadrare in zona si este conform extrasului C.F. in proprietatea privata a beneficiarilor Cupcea Corneliu Mihai, Bora Anchidim – Traian si DATIRO HOME S.R.L.. In extrasul CF nu sunt inscrieri privitoare la sarcini.

#### **REGIMUL ECONOMIC**

Proprietatea este compusa din: 1083.00 mp teren in C.F. nr. 338220 Cluj-Napoca , nr. Cadastral 338220 si 3 constructii:

- 338220-C1 : nr. niveluri 1, suprafata construita la sol = 72mp, Corp II - executat din caramida, pe fundatie din beton, invelitoare din tigla, cu 2 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 camera de alimente si 1 vernada inchisa;
- 338220-C2 : nr. niveluri 1, suprafata construita la sol = 120mp, Corp I – executat din caramida pe fundatii din beton, invelitoare din tigla, cu 4 camere, 2 bucatarii, 2 bai, 2 camari de alimente;
- 338220-C3 : nr. niveluri 1, suprafata construita la sol = 106mp, Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 3 camere, 2 bucatarii si deependente.

## REGIMUL TEHNIC

### Bilant teritorial existent

	mp	%
<u>Teren studiat in PUD</u>	<u>1083.00</u>	<u>100.00</u>
Constructie existenta	298.00	27.51
Terase	0.00	0.00
Alei pietonale	36.33	3.35
Alei auto si parcare	263.11	24.30
Spatii verzi	485.56	44.84

**POT existent: 27.51%**

**CUT existent: 0.28**

### Descriere amplasament

Amplasamentul studiat este situat in intravilanul loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj pe strada Plopilor, nr. 43-45. Terenul in suprafata de 1083.00 mp, este de formă dreptunghiulara.

Terenul studiat are diferente de nivel semnificative mai ales pe jumatarea posterioara a parcelei fiind recomandata edificarea viitoarei constructii pe portiunea adiacenta aliniamentului.

Accesele auto si pietonale in incinta se realizeaza de pe strada Plopilor.

### Suprafata terenului:

S= 1083.00 mp conform CF.

Proprietatea se află în intravilanul loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj pe strada Plopilor, nr. 43-45.

### Căile de comunicatie- accese

In prezent pe parcela sunt amenajate 3 accese auto si 2 accese pietonale.

In prezent in incinta nu sunt amenajate spatii de parcare sau garare a autovehiculelor.



## **Vecinatati , fond construit existent**

Nord: str. Plopilor, drum public;

Sud: proprietate privata nr. Cad. 255111, cu destinatia Spitalul Clinic de Urgenta pentru copii Cluj-Napoca, Sectia Cinica de Psihiatrie Pediatrica si Toxicomanie, regim de inaltime P+1 ;

Est: proprietate privata, CF nr. 315597, proprietar Marina Propertier Construct SRL,cu functiunea de locuinta unifamiliala, regim de inaltime P ;

Vest: proprietate privata, CF nr. 303778, proprietar Maier Ancuta, cu functiunea de locuinta unifamiliala, regim de inaltime P ;

Pe terenul studiat se afla 3 constructii:

- 338220-C1 : nr. niveluri 1, suprafata construita la sol = 72mp, Corp II - executat din caramida, pe fundatie din beton, invelitoare din tigla, cu 2 camera, 1 bucatarie, 1 baie, 1 camera de alimente si 1 vernada inchisa;
- 338220-C2 : nr. niveluri 1, suprafata construita la sol = 120mp, Corp I – executat din caramida pe fundatii din beton, invelitoare din tigla, cu 4 camere, 2 bucatarii, 2 bai, 2 camari de alimente;
- 338220-C3 : nr. niveluri 1, suprafata construita la sol = 106mp, Casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 3 camere, 2 bucatarii si deependente.

## **Echipare edilitara:**

Echipamentele edilitare (electricitate, gaz, apa si canalizare) se afla in zona pe strada Plopilor parcela studziata dispune in prezent de racorduri si bransamente la retelele existente.

## **Caracteristici geotehnice de fundare a constructiilor**

Din punct de vedere geomorfologic zona cercetata este situata in nord-vestul Depresiunii Transilvaniei. Municipiul Cluj-Napoca este situat la contactul a trei mari unități geografice Câmpia Transilvaniei, Podișul Someșan și M-ții Apuseni. Zona studiată este situată la contactul pantei nordice a dealului Calvaria cu terasele din dreapta raului Somesul Mic pe un amplasament aproximativ orizontal.

Din punct de vedere geologic, roca de bază în acest perimetru este reprezentată de formațiuni de vârstă Eocen și Sarmatiană formate din marne și marne prăfoase, peste care apar depozite de terasă alcătuite din pietrișuri și nisipuri acoperite și patruse de intercalații de natură Cuaternară formate din argile, prafuri, maluri, turba.

Clima este de tip continental moderat, specifică regiunilor de deal.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere seismic în zona seismică cu grad 6 (scara MSK) conform SR 11100/1-93, aceasta fiind zona cu evenimente seismice având interval mediu de recurență IMR=100 ani și 20% probabilitatea de depășire în 50 de ani, caracterizată de un coeficient  $ag=0.10$  g și perioada de colt  $T_c=0.7$  sec în conformitate cu P100-1/ 2013.

Adâncimea de îngheț conform STAS 6054-77 este de  $-0.80$  -  $-0.90$  m față de cota terenului natural neacoperit.

Adâncimea de fundare > de 4.00 m față de cota terenului natural.

#### **4. PROPUNERI- REGLEMENTARI**

Se propune **DEMOLAREA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE SI CONSTRUIREA UNUI IMOBIL MIXT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, ORGANIZARE DE SANTIER, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Amplasarea construcției propuse față de limitele laterale:

- clădirea se va retrage față de limita nordică cu minim 0.54 m;
- clădirea se va retrage față de limita sudică cu minim 8.84 m
- clădirea se va retrage față de limita vestică cu minim 4.22 m;
- clădirea se va retrage față de limita estică cu minim 5.04 m.

Regimul de înălțime al clădirii propuse va fi:

CORP A - S1+P+2E+R

CORP B – S1+S2+P+2E

Înălțimea la cornișă a clădirii propuse va fi de maxim 12.80 m

## **ELEMENTE DE TEMA**

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarii lucrarii prevede construirea unui imobli mixt ( parter comercial pentru corpul A si locuinte la nivelurile superioare ) avind regim de inaltime de S1+P+2E+R / S1+S2+P+2E.

Se doreste amenajarea incintei cu trotuare pietonale, alei auto si platforme de parcare, iar in spatiile ramase libere se vor amenaja spatii verzi plantate cu arbori si arbusti decorativi.

## **DETERMINAREA SOLUTIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL URBANISTICE.**

Criteriile principale de amplasare:

- integrarea constructiei propusa in cadrul construit existent, respectarea unei retrageri adecvate pentru a nu periclita insoirea locuintelor aflate in apropierea parcelei.
- realizarea legaturilor auto si pietonale cu strada Plopilor.
- satisfacera numarului de parcare prin asigurarea a 19 de locuri de parcare amenajate in subsolul cladirii din care 17 aferente functiunii de locuire si 2 aferente functiunii teritiare (comert en detail).
- asigurarea suprafatelor minime de spatii verzi.

## **ORGANIZAREA CIRCULATIEI, PARCAJE, ACCESE AUTO**

Accesul auto si pietonal pe amplasament se va realiza pe latura nordica a parcelei, de pe strada Plopilor.

Circulatia auto se va asigura printr-o alee cu dublu sens, semaforizata, cu o latime de 3.50 m amplasata pe latura de est a parcelei. Pe aleea auto se va amenaja si un loc de refugiu pentru asigurarea spatiului necesar asteptarii in incinta pana la eliberarea accesului auto in subsol.

Necesarul de parcaje s-a calculat astfel:

- 1 loc de parcare pentru fiecare apartament propus (suprafata utila a apartamentelor este mai mica decat 100 mp) rezulta 17 locuri de parcare necesare.
- 1 loc de parcare la 50 mp suprafata de vanzare, pentru functiuni comerciale cu nr redus de clienti – suprafata propusa 100 mp - rezulta 2 locuri de parcare necesare.
- 1 loc pentru depozitare bicicleta pentru fiecare apartament rezulta 17 locuri pentru depozitare bicicleta.

Total locuri de parcare necesare = 19 locuri.

Total locuri de depozitare pentru biciclete necesare = 17 locuri

Total locuri de parcare propuse = 19 locuri de parcare - amenajate in subsolul cladirii din care 17 aferente functiunii de locuire si 2 aferente functiunii teritiare (comert en detail)

Total locuri de depozitare pentru biciclete propuse = 18 locuri amenajate in subsolul cladirii.

## **REGIMUL DE ALINIERE**

Aliniamentul existent al parcelei studiate prezinta decalaje fata de parcelele adiacente, motiv pentru care s-a propus o corectie a aliniamentului conform art 5. din Certificatul de Urbanism nr. 3259 din 26.08.2020, vizibil in plansa de reglementari urbanistice.

In urma analizarii contextului existent, conform plansei de mobilare urbanistica, in zona se poate observa o aliniere coerenta a cladirilor amplasate pe latura nordica a str. Plopilor. Pe latura sudica, unde este amplasata si parcela studziata, se poate observa un tesut urban restructurabil cu 3 cladiri existente deja restructurate. Doua dintre acestea sunt amplasate pe aliniament, una fiind retrasa si aliniata cu o cladire neviabila.

In concluzie prin alinierea propusa am urmarit paralelismul cu alinierea existenta de pe latura nordica si preluarea retragerii fata de aliniament dominanta pe latura sudica a str. Plopilor, cladirea propusa fiind amplasata pe aliniamentul propus.

Cladirea propusa va fi situata astfel fata de limitele de proprietate:

- cladirea va fi amplasata pe aliniamentul propus;
- cladirea se va retrage fata de limita sudica – limita posterioara cu minim 8.84 m;
- cladirea se va retrage fata de limita vestica – limita laterala cu minim 4.22 m;
- cladirea se va retrage fata de limita estica – limita laterala cu minim 5.04 m.

## **REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime al cladirii propuse va fi:

CORP A - S1+P+2E+R

CORP B – S1+S2+P+2E

Inaltimea la cornisa a cladirii propuse va fi de maxim 12.80 m

## STRUCTURA

Cladirea proiectata va avea regim de înălțime S1+P+2E+R / S1+S2+P+2E+R, având structura de rezistență alcătuită din fundații din beton, zidarie portanta cu samburi de beton, planșee si scari din beton armat monolit, acoperis tip terasa realizat pe planseu din beton armat.

## UTILITATI EDILITARE

Cladirea propusa va fi racordata la utilitatile existente in zona.

## DEPOZITAREA SI EVACUAREA DESEURILOR

Cladirea propusa va asigura colectarea in conditii igienice a deseurilor menajere in pubele amplasate pe platforma gospodareasca amenajata in incinta, de unde vor fi colectate si transportate la rampa de depozitare a municipiului unde cele recuperabile se vor valorifica.

## CIRCULATII SI SPATII VERZI

Circulatiile auto si pietonale de pe parcela s-au realizat tinand cont de asigurarea accesibilitatii subsolurilor propuse pentru circulatie auto si a caselor de scara pentru circulatia pietonala. Am urmarit utilizarea cat mai rationala a suprafetelor impermeabilizate cu dalaj si maximizarea suprafetelor verzi plantate.

Spatiul verde se va planta cu arbori si arbusti decorativi.

## Bilant teritorial propus

	mp	%
<u>Teren studiat in PUD</u>	<u>1083.00</u>	<u>100.00</u>
Constructie propusa	462.71	42.72
Terase	00.00	00.00
Alei pietonale	88.01	8.12
Alei auto si parcar	121.41	11.20
Spatii verzi	393.47	36.33
Trotuar public	17.389	1.62

**POT propus: 42.72 %**

**CUT propus 1.35**

**POT maxim admis - 45 % - pentru parcelele comune**

**POT maxim admis - 40 % - pentru nivelele cu destinatia de locuire**

**CUT maxim admis – 1.4**

Imobilul propus va fi compus din:

**CORP A:**

**SUBSOL 1 :**

- garaj;
- casa scarii;
- adapost ALA;

**PARTER :**

- spatiu comercial;
- casa scarii;
- 2 depozite;

**ETAJ 1 :**

- Apartament nr.1 compus din: hol, zona de zi, bucatarie, baie si dormitor;
- Apartament nr.2 compus din: hol, zona de zi, baie si dormitor;
- Apartament nr.3 compus din: hol, zona de zi, baie si dormitor;

**ETAJ 2 :**

- Apartament nr.4 compus din: hol, zona de zi, bucatarie, baie si dormitor;
- Apartament nr.5 compus din: hol, zona de zi, baie si dormitor;
- Apartament nr.6 compus din: hol, zona de zi, baie si dormitor;

**ETAJ RETRAS :**

- Apartament nr.7 compus din: hol, zona de zi, 2 bai, dressing si 3 dormitoare;

**CORP B:**

**SUBSOL 2 :**

- spatiu tehnic si depozitare biciclete;
- casa scarii;

**SUBSOL 1 :**

- casa scarii;
- depozit;

- garaj

#### **PARTER :**

- Apartament nr.8 compus din: hol, zona de zi, dressing, baie si dormitor;
- Apartament nr.9 compus din: hol, zona de zi, baie si dormitor;
- Apartament nr.10 compus din: hol, zona de zi, baie si nisa de dormit;
- Apartament nr.11 compus din: hol, zona de zi, baie si nisa de dormit;

#### **ETAJ 1 :**

- Apartament nr.12 compus din: hol, zona de zi, dressing, baie si dormitor;
- Apartament nr.13 compus din: hol, zona de zi, baie si dormitor;
- Apartament nr.14 compus din: hol, zona de zi, 2 bai si 2 dormitoare;

#### **ETAJ 2 :**

- Apartament nr.15 compus din: hol, zona de zi, dressing, baie si dormitor;
- Apartament nr.16 compus din: hol, zona de zi, baie si dormitor;
- Apartament nr.17 compus din: hol, zona de zi, 2 bai si 2 dormitoare;

Cladirea propusa se va racorda la retelele edilitare existente in zona.

Plastica arhitecturala si detaliile de executie se vor detalia intr-o faza ulterioara de proiectare.

## **5. CONCLUZII**

Aliniamentul existent al parcelei studiate prezinta decalaje fata de parcelele adiacente, motiv pentru care s-a propus o corectie a aliniamentului conform art 5. din Certificatul de Urbanism nr. 3259 din 26.08.2020, vizibil in plansa de reglementari urbanistice.

In urma analizarii contextului existent, conform plansei de mobilare urbanistica, in zona se poate observa o aliniere coerenta a cladirilor amplasate pe latura nordica a str. Plopilor. Pe latura sudica, unde este amplasata si parcela studiată, se poate observa un tesut urban restructurabil cu 3 cladiri existente deja restructurate. Doua dintre acestea sunt amplasate pe aliniament, una fiind retrasa si aliniata cu o cladire neviabila.

In zona studiată pe latura sudica a str. Plopilor putem observa faptul ca terenurile au o panta accentuata mai ales pe jumatatea posterioara a parcelelor. O eventuala retragere fata de

aliniament nu ar fi benefica deoarece cladirile propuse ar trebui sa fie edificate pe portiunea de teren cu o panta foarte accentuata rezultand probleme structurale semnificative.

In concluzie prin alinierea propusa am urmarit paralelismul cu alinierea existenta de pe latura nordica si preluarea retragerii fata de aliniament dominanta pe latura sudica a str. Plopilor, cladirea propusa fiind amplasata pe aliniamentul propus.

Profilul existent al strazii Plopilor este cuprins intre 12.25m si 19.52m avand o latime care permite amenajarea circulatiei auto pe ambele sensuri, a trotuarelor pe ambele parti si a parcajelor pentru cladirile de locuinte colective existente in zona. O eventuala extindere a profilului existent ramane posibila pe latura nordica a strazii pe toata lungimea segmentului studiat.

Cladirea propusa va avea regimul de inaltime de S1+P+2E+R pentru Corpul A si S1+S2+P+2E pentru corpul B respectind retragerile fata de limitele de proprietate impuse prin Certificatul de Urbanism.

Propunerea respecta indiciii urbanistici prevazuti prin PUG si se integreaza intr-un aspect arhitectural contemporan, asemanator cladirilor deja restructurate, armonizindu-se astfel cu viitorul caracter al zonei.

Aprilie 2021



Intocmit

Arh. MIHAELA CĂTINAȘ

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Mihaela Căținaș".



Arh. CRISTIAN BĂNUȚ

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Cristian Bănuț".

