

**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU
AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE,
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA
EXECUTARII LUCRARIILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT,
IMPREJMUIRI, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**

str. Constantin Brancusi, nr. 111-113, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Beneficiar **S.C. TRANSILVANIA CONSTRUCT INVEST S.R.L.**

Proiectant **S.C. ARHIMAR SERV S.R.L.**
Cluj -Napoca 400167, str. Călărașilor, nr. 1, Pavilion H
Tel: 0264 596 786

Simbol proiect 1413 / 2020

Faza proiect **PUD**

Cluj-Napoca
MARTIE 2022

BORDEROU

PIESE SCRISE:

- MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV – faza PUD

PIESE DESENATE:

- **A.01** PLAN INCADRARE IN PUG – scara 1:5000
- **A.02** PLAN SITUATIE EXISTENTA - scara 1:250
- **A.03** PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE- scara 1:250
- **A.03'** PLAN INFORMAREA POPULATIEI - scara 1:250
- **A.04** PLAN PROPRIETATI SI CIRCULATIA TERENURILOR - scara 1:250
- **A.05** PLAN REGLEMENTARI EDILITARE - scara 1:250
- **A.06** PLAN ILUSTRARE URBANISTICA
- **A.07** SCHITA SUBSOL SI PARTER- scara 1:150

Intocmit,

arh. Adela I. Danilescu

Sef de proiect,

arh. Claudiu Botea

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV – faza PUD

I. INTRODUCERE

I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT, IMPREJMUIRI, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER
Beneficiar	S.C. TRANSILVANIA CONSTRUCT INVEST S.R.L.
Amplasament	str. Constantin Brancusi, nr. 111-113, Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general	S.C. ARHIMAR SERV S.R.L. Cluj-Napoca, str. Calarasilor, nr. 1, Pavilion H Tel: 0264 596 786
Numar proiect	1413 / 2020
Faza de proiectare	PUD

I. 02. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea:
”**ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARIILOR DE
DESEIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE
TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE IMOBIL MIXT,
IMPREJMUIRI, AMENAJARI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE SANTIER**, în Cluj Napoca, str. Constantin
Brancusi, nr. 111-113.

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.

II. INCADRARE IN ZONA

Amplasamentul studiat este localizat in partea sud-estica a municipiului Cluj-Napoca care delimiteaza cartierul Andrei Mureseanu de Gheorgheni, cu adresa postala strada Constantin Brancusi nr. 111-113.

Amplasamentul studiat se afla pe flancul nord-estic al strazii Ctin. Brancusi si a rezultat in urma alipirii celor doua proprietati de la nr. 111-113, pe care exista vechile locuinte ce urmeaza a fi demolate pentru a crea suprafata de teren liber necesara construirii imobilului proiectat. Prin alipirea celor doua parcele a rezultat un amplasament cu suprafata de 1237 mp determinat de frontul cu lungimea de 25.89⁵ m si o extindere in adancime de minim 45.49 m si maxim 49.26 m, datorita formei geometrice de trapez.

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. 4539 din 09.12.2020 - eliberat de Primaria Municipiului Cluj-Napoca, in scopul Elaborare PUD si elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de desfiintare constructii existente si documentatie tehnica pentru autorizarea executarii lucrarilor de construire imobil mixt, imprejmui, amenajari exterioare, organizare de santier.
- Documentatie topografica;
- Studiu geotehnic referitor 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 IVa a raului Somesul Mic. Pe suprafata acestei terase s-a realizat o mare parte din cartierul Gheorgheni si are altitudinea in jurul valorii de +360 m si inaltime relativa de 30-40 m. Din punct de vedere geomorfologic, terenul are un aspect general orizontal.

Clima - este placuta, de tip continental moderat, 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 0.80-0.90 m conf. NP 112-2014 Anexa C.

Din punct de vedere urbanistic, amplasamentul se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonelor de protectie arhitectural urbanistice sau istorice.

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 Ctin. Brancusi).

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.

III. 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.

III.01. Regimul juridic

Terenul studiat, cu o suprafata de **1237 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara zonei de protectie si se afla in proprietatea **S.C.TRANSILVANIA CONSTRUCT INVEST S.R.L.** conform extrasului **CF 340944**.

Conform Certificatului de urbanism nr. 4539 din 09.12.2020, amplasamentul nu este grevat de servituti de utilitate publica sau alte restrictii.

III.02. Regimul economic

Folosinta actuala: curti constructii, si case de locuit parter si D+P+M conform extrasului de carte funciara (CF 340944).

Destinatia zonei conform PUG: Zona mixta 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.

III.03. Accesibilitate la caile de comunicatie

Data fiind amplasarea in cadrul localitatii, terenul studiat este situat pe frontul Nordic al strazii Ctin. Brancusi 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, Gheorgheni.

Conform sectiunii a-II-a a Ordonantei Guvernului Nr. 43/1977, privind Regimul drumurilor, strada Ctin. Brancusi se clasifica / 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 **circulatiei** este un **drum deschis circulatiei publice** - cuprind toate drumurile publice si acele drumuri de utilitate privata care servesc obiectivelor la care publicul nu are acces;
- din punct de vedere **functional-administrativ** este un **drum de interes local**. Acestea apartin proprietatii publice a unitatii administrative de pe teritoriul careia se afla si cuprind strazile din interiorul localitatilor.

In raport cu intensitatea traficului si cu functiunile pe care le indeplineste, strada Ctin. Brancusi este clasificata ca o strada de categoria a-II-a de legatura, care asigura circulatia majora intre zonele functionale si de locuit.

III.04. Regimul tehnic si analiza fondului construit existent

Terenul studiat, cu o suprafata din acte de **1237 mp**, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, situat la adresa postala strada Ctin. Brancusi nr. 111-113.

Conform ridicarii topografice care sta la baza prezentului studiu, parcela are frontul cu lungimea de 25.89² m si o extindere in adancime de minim 45.49 m si maxim 49.26 m, datorita formei geometrice de trapez.

Din punct de vedere al **vecinatatilor** parcela se invecineaza astfel:

NE: Proprietate privata, nr. topo. 2962 si nr. topo. 2963

SE: Proprietate privata, nr. topo. 2951/1

SV: Str. Constantin Brancusi;

NV: Proprietate privata, nr. Cad. 273970

Aspectul general al zonei este eterogen, rezultat al lipsei unei reglementari clare și unitare. Parcela are forma neregulata fara accidente de teren.

In momentul de fata pe teren se afla 4 constructii dintre care constructia C4 cu regimul de inaltime D+P+M, iar restul cu regimul de inaltime P dupa cum urmeaza:

- **Constructia C1**, regim de inaltime P, casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 2 camere, 1 bucatarie, dependete, pivnita, prin extindere 2 camere.
- **Constructia C2**, regim de inaltime P, casa din caramida, acoperita cu tigla, cu 1 camera, 1 bucatarie, dependente.
- **Constructia C3**, regim de inaltime P, constructie anexa, constructie fara acte.
- **Constructia C4**, constructie pe fundatii din beton, zidarie din caramida, invelitoare din tigla compusa din:
DEMISOL: pivnita, casa scarii, adapost protective civila,
PARTER: casa scarii, hol, baie, birou, sufragerie, bucatarie/camara,
MANSARDA: 3 camere, 2 balcoane, casa scarii, baie, hol, wc.

S_{CONSTRUITA EXISTENTA} = 265.00 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} = 446.00 mp

P.O.T._{EXISTENT} = 21.42 %

C.U.T._{EXISTENT} = 0.36 ADC/ mp.teren

III.05. Cai de comunicatie - accese

Accesul auto si accesul pietonal la imobil se realizeaza direct din strada Constantin Brancusi situata in partea de SV a terenului studiat.

III.05. Echipare edilitara

Avand in vedere pozitia pe care o ocupa in cadrul localitatii, zona din care face parte amplasamentul studiat este racordat la toate utilitatile existente in zona, urmand ca imobilul propus sa se racordeze la acestea. In caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

III.06. Obiectivele de protectie a mediului

Amplasamentul studiat se afla in afara Arealelor protejate din punctul de vedere al mediului.

Nu este cazul propunerii unor masuri de a preveni, reduce si compensa cat de camplet posibil orice efect advers asupra mediului.

III.07. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare :

Studiul geotehnic analizeaza si detaliaza particularitatile amplasamentului prin prisma urmatoarelor aspecte:

- stratificatia 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. GEOTEHNIC CONSUL SRL , ing. Lucian Barna (martie 2021).*

Zona seismica de calcul – conform normativului P100-13 este caracterizata de valorile $a_g=0.10$ g si $T_c=0.7$ sec.

Stabilitatea terenului – arealul cercetat nu prezinta semne de instabilitate. Fenomene de instabilitate pot sa apara local in cazul taluzarilor rezultate din sapatura / umplutura.

Incadrarea obiectivului in categoria geotehnica (NP 074-14)– lucrarea se incadreaza la categoria geotehnica 2- risc geotehnic moderat (14 puncte).

Conditii de fundare – se recomanda utilizarea fundatiilor de suprafata (fundatii izolate / continue / radier general) adaptate la sistemul suprastructural. Se va folosi un beton minim C 16/20 – beton armat.

IV. REGLEMNTARI

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.

IV.01. Obiective solicitate prin tema

Tema de proiect stabilita de comun acord cu beneficiarul lucrarii prevede **construirea unui imobil cu functiune mixta : locuinte colective, comert**, in cadrul parcelei cu o suprafata totala de **1 237 mp**, al carui drept de proprietate il detin conform extras CF nr. **340944**. Pentru realizarea acestui obiectiv se propune desfiintarea constructiilor existente pe amplasament in vederea eliberarii amplasamentului pentru noul imobil propus. Terenul ramas liber se va curata si nivela lasanu-se pregatit pentru noua constructie solicitata de catre beneficiar.

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 parcelei studiate.

IV.02. 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), 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). Noul imobil propus pe amplasamentul studiat va avea suprafata construita de 455.54 mp (*este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare - etajul 1*), suprafata desfasurata (fara subsoluri) de 2821.01 mp si regimul de inaltime maxim S+P+4E+2ER.

Imobilul propus va dispune de un subsol propriu in care se vor amenaja o parte din locurile de parcare necesare functiunii de locuire, dar min. 75%. De asemenea se vor amenaja locuri de parcare supraterane dedicate functiunilor de comert/servicii.

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 permisi.

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.

IV.03. Regimul de aliniere față de proprietățile vecine

Se propune ca poziția clădirii să fie pe aliniamentul propus în PUG, respectând retragerea impusă, astfel încât să rezulte profilul stradal tip II G, de 25 m. ***Terenul necesar pentru realizarea regularizării traseului străzii adiacente se va dezmembra înaintea recepționării lucrărilor de construire.***

Imobilul propus este amplasat între limitele laterale ale parcelei, pe o adâncime de 18 m încadrându-se în limita zonei construibile de **65% din adâncimea parcelei**, pentru o parcelă mai adâncă de **20 m**.
Față de limitele laterale imobilul se va **alipi**.

IV.04. Organizarea circulației, parcaje, accese

Accesul pietonal și auto pe teren se vor realiza în continuare de pe str. Ctin. Brancusi, situată în partea sud-vestică a parcelei. Parcarile necesare se vor amplasa atât suprateran la exterior cât și la subsolul imobilului propus iar calculul necesarului de parcare se va realiza conform Anexei 2 la Regulamentul de urbanism.

Accesul auto la parcarile supraterane exterioare și la cele subterane se va realiza din str. Ctin. Brancusi, situată în partea de SV a terenului, prin intermediul unui gang, apoi prin intermediul unei rampe auto se va accede la parcajul auto de la subsolul imobilului propus.

Circulația auto prin gang se realizează în dublu sens (lățime de min. 5.50 m), iar accesul la parkingul subteran va fi semaforizat.

Accesul pietonal la spațiul destinat funcțiunilor de interes pentru public se realizează direct din strada Ctin. Brancusi, iar accesul pietonal la locuințe se realizează prin intermediul gangului de acces.
Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se vor folosi învelitori 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 = **20** (1 loc/ap. cu $S_u < 100\text{mp}$)

Nr. locuri de parcare auto ^{NECESARE} COMERT SPECIALIZAT = **2** (1 loc /50 mp S_u vânzare comerț specializat)

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

Stationarea autovehiculelor s-a realizat în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse în subsolul clădirii (18 amplasate în subsol și 4 la parter).

Spațiile amenajate pentru parcare autovehiculelor populației sunt situate la o distanță de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit, în aceste spații este interzisă gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum sunt cele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum și realizarea activităților de reparații și întreținere auto. (Conf. Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 - art. 4)

Pentru fiecare loc de parcare se va asigura instalarea tubulaturii incastrate pentru cabluri electrice, pentru a permite instalarea intr-o etapa ulterioara a punctelor de reincarcare pentru vehicule electrice. (Legea nr. 372 din 13.12.2005 republicata privind performanta energetica a cladirilor).

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

Nr. locuri de parcare biciclete ^{NECESARE} LOCUIRE = **20** (1 loc/ap. cu $Su < 100mp$)

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

** Deoarece cladirea are un numar mai mare de 6 apartamente s-a asigurat un spatiu (inchis si acoperit) destinat depozitarii bicicletelor intr-o constructie anexa situata la parter.*

Tinand cont de prezenta functiunii de interes public la parter, s-a prevazut amenajarea unui stand pentru biciclete in proximitatea accesul la spatiul comercial.

IV.05. Regimul de inaltime

Corpul de cladire propus este **amplasat in aliniament**, are un regim de inaltime de **S+P+4E+2ER** (retragere fata de planul fatadei de la strada, min. 1.80 m pentru etajul retras) cu inaltimea maxima la cornisa de 16.55 m si inaltimea maxima totala de 22 m.

Regim de inaltime maxim propus = **S+P+4E+2ER**

H maxim cornisa propusa (S) = **16.55 m**

H maxim propus = **22.00 m**

IV.06. Sistemul constructiv de finisaj

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 30 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.

Compartimentarile interioare la functiunile comerciale se vor realiza din pereti si tavane cu izolare fonica.

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.

Volumetria 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.

IV.07. Amenajari exterioare

În urma realizarii proiectului care face obiectul prezentei documentații se va acorda o atenție deosebita amenajărilor exterioare si peisagere astfel încât sa se creasca calitatea cadrului construit, dar si 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.

IV.08. Sistemizarea verticala

Având în vedere regimul de construire în front închis si alipirea de calcane se va adopta o soluție de fundare si drenare corespunzatoare astfel încât noua investitie sa nu afecteze imobilele vecine. Se vor executa lucrari de sistemizare verticala la nivelul gangului de acces si la nivelul curții interioara astfel încât sa se preia si conduce apele meteorice si pluviale într-un mod cât mai corect si 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 acesteia la nivelul fundatiilor si a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebita acestor lucrari pentru a nu exista riscul de a ajunge apele meteorice pe parcelele adiacente.

IV.09. 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.

Apele menajere vor fi evacuate in reseaua de canalizare existenta a orasului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare ale localitatilor”.

Agentul termic va fi asigurat de centrale termice de apartament la locuinte si o centrala termica pentru spatiul comercial. Instalatia de incalzire cu corpuri statice va fi proiectata avandu-se in vedere parametrii exteriori si interiori de calcul conform SR 1907/1-97, SR 1907/2-97, caracteristicile cladirii (structura, peretii, grosimile izolatilor, inaltimile incaperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectura) si exigentele 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 si termice) elaborate conform legislației în vigoare.

IV.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Prin natura obiectivului de investitie propus nu se impun masuri spciale de reabilitare ecologica. Activitatile adapostite de constructiile propuse prin prezenta documentatie nu genereaza noxe.

În conformitate cu prevederile legale privitoare la evaluarea impactului asupra mediului pentru zona studiata, în cadrul prezentei documentatii s-au formulat propuneri și masuri de interventie urbanistica, care au în vedere :

- a) diminuarea până la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul, funcțiunea propusa se încadrează în categoria celor nepoluante, fara emisii, deversari etc
- b) prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul
- c) epurarea / preepurarea apelor uzate – nu exista ape uzate rezultate în urma unor procese tehnologice. Canalizarea apelor se va realiza prin intermediul rețelelor publice si vor fi astfel conduse spre sistemul centralizat de epurare al localitatii
- d) depozitarea controlata a deșeurilor – se va realiza conform normelor în vigoare, în baza unui contract cu o companie specializata de salubritate. Mentionam ca functiunea rezidentiala aferenta obiectivului propus prin prezenta documentație nu presupune producerea unor deseuri cu risc semnificativ din punctul de vedere al protejării mediului.
- e) recuperarea terenurilor degradate, consolidari de maluri, plantari de zone verzi etc. – nu este cazul
- f) organizarea sistemelor de spatii verzi. – nu este cazul
- g) protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.– nu este cazul
- h) refacerea peisagistica și reabilitarea urbana. – conform proiect
- i) valorificarea potentialului turistic – nu este cazul
- j) eliminarea disfuncționalitatilor din domeniul cailor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. – Zona din care face parte amplasamentul studat este complet echipata din punct de vedere urbanistic si edilitar. În cadrul prezentei documentații nu au fost evidențiate disfuncționalitati din domeniul infrastructurii majore.

IV.11. Depozitarea si evacuarea deșeurilor

Deseurile vor fi depozitate în spații special amenajate în interiorul parcelei și vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate.

Este amenajat la distanța de minim 10 m de ferestrele locuințelor, într-un spațiu împrejmuț și impermeabilizat, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzut cu sistem de spalare și sifon de scurgere racordat la canalizare. (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 - art. 4)

IV.09. Bilant teritorial

Nr. CAD: 340944;

S_{TEREN} RrM1 = 1237 mp

S_{TEREN} PROPUȘ SPRE DEZMEMBRARE RrM1 = 89.34 mp

S_{TEREN} DUPA DEZMEMBRARE RrM1 = 1147.66 mp

FUNCTIUNI (TOTAL)		EXISTENT		PROPUS	
		mp	%	mp	%
S. TEREN INITIAL din care:		1237.00	100.00	1237.00	
	S. TEREN propus spre dezmembrare in vederea realizarii servitutii publice	0.00	0.00	89.34	
	S. TEREN rezultat in urma dezmembrarii	0.00	0.00	1147.66	100.00
S. CONSTRUCTII		265.00	21.42	360.51	31.41
S. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE		92.30	7.46	557.15	48.55
S. SPATII VERZI		56.55	4.57	230.00	20.04
S. TEREN NEAMENAJAT		823.15	66.54	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).

EXISTENT

S_{CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA} = 265 mp

S_{CONSTRUITA EXISTENTA} CONSTRUCTIE C1 = 108 mp

S_{CONSTRUITA EXISTENTA} CONSTRUCTIE C2 = 80 mp

S_{CONSTRUITA EXISTENTA} CONSTRUCTIE C3 = 27 mp

S_{CONSTRUITA EXISTENTA} CONSTRUCTIE C4 = 77 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA} = 446 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} CONSTRUCTIE C1 = 108 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} CONSTRUCTIE C2 = 80 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} CONSTRUCTIE C3 = 27 mp

S_{CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA} CONSTRUCTIE C4 = 231 mp

P.O.T._{EXISTENT} = 21.42 %

C.U.T._{EXISTENT} = 0.36 ADC/ mp.teren

PROPUS

UTR = RrM1

S_{CONSTRUITA PROPUSA} = 455.54 mp

SCONSTRUITA DESFASURATA **PROPUASA** TOTALA= **3713.95 mp**
SCONSTRUITA DESFASURATA **PROPUASA** FARA SUBSOL= **2821.01 mp**

P.O.T.**PROPU**S **RrM1** = **39.70 %**
C.U.T.**PROPU**S **RrM1** = **2.46 ADC/ mp.teren**

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

S. spatii verzi **PROPUSE** **RrM1** = **230.00 mp (min 20 % din S.teren in RrM1)**

V. CONCLUZII

Prin realizarea obiectivului propus – Imobil mixt – comert, locuinte – in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ datorita imbunatatirii fondului construit, a intregirii si a intaririi fronturilor existente la str.Constantin Brancusi. Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzator 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 considera investitia ca fiind oportuna, prin imbunatatirea situatiei fondulului construit si diversificarea functiunilor din zona.

Intocmit,
arh. Adela I. Danilescu

Sef de proiect,
arh. Claudiu Botea