

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, AMENAJARI EXTERIOARE, MODERNIZARE IMPREJMUIRE SI INFORMARE

Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 224/B – 224/C, jud. Cluj, CF 343258

Proiect: 13/2021

Faza de proiectare: P.U.D.

Proiectant general: SC AGORAWORKS SRL

Beneficiar: Gusetu Nicolae-Gabriel si sotia
Gusetu Manuela-Monica



Semnături

ARCH. URB. TONEA DRAGOS

ARCH. RAD PINTEA



BORDEROU PIESE SCRISE ȘI DESENATE

1. INTRODUCERE	1
1.1. Date de recunoaștere a documentației.....	1
1.2. Obiectul lucrării.....	1
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ	2
2.1. Situația obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;	2
2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;	2
2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.	2
2.4. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD	2
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ	2
3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație	2
3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți.....	2
3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere.....	2
3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic	2
3.5. Destinația clădirilor	3
3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.....	3
3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametri seismici caracteristici zonei.....	3
3.8. Adâncimea apei subterane.....	4
3.9. Parametri seismici caracteristici zonei.....	4
3.10. Analiza fondului construit existent	4
3.11. Echiparea existentă	4
4. REGLEMENTĂRI	5
4.1. Obiective noi solicitate prin temă.....	5
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor.....	5
4.3. Capacitate, suprafața desfasurată.....	5
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.	5
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	7
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente	7
4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale.....	7
4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural.....	7
4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta	7
4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării	7
4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului	7
4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi	7
4.13. Profile transversale specifice	8
4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală	8
4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului).....	8
4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).....	9
4.17. Bilanț teritorial.....	9
5. Concluzii	10
6. Anexe	10

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	<u>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, AMENAJARI EXTERIOARE, MODERNIZARE IMPREJMUIRE SI INFORMARE</u>
Amplasament:	Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 224/B – 224/C, jud. Cluj, CF 343258
Inițiator (beneficiar):	GUSETU NICOLAE-GABRIEL si sotia GUSETU MANUELA-MONICA
Elaborator (proiectant):	<u>SC AGORAWORKS SRL</u>
Data elaborării:	<u>17.08.2021</u>

1.2. Obiectul lucrării

Aceasta documentatie a fost intocmita in vederea realizarii a doua locuinte unifamiliale, amenajari exterioare, modernizare imprejmuire si racorduri si bransamente la utilitati.

Conform Art 1 Utilizari admise, alternativ pe o parcelă: se pot amplasa doua locuinte individuale in regim izolat, daca parcela are cel putin 700 mp, caz in care se va elabora P.U.D. Dimensiunile parcelei studiate permit construirea a doua locuinte individuale.

Contextul urban (parcela de colt, invecinarea cu case individuale dar si apropierea de blocurile colective P+11),

Particularitatile terenului – partea dinspre Nord care are o panta accentuata si invecinarea cu raul Somesul Mic sublineaza importanta raportarii la contextul natural si ridica tema valorificarii perspectivelor valoroase inspre si dinspre constructiile propuse.

Planul Urbanistic de Detaliu propune mobilarea urbana a terenului si de asemenea prevede realizarea lucrarilor rutiere si tehnico-edilitare necesare crearii unei infrastructuri adecvate astfel incat solutia sa ofere un raspuns coerent contextului complex in care se afla parcela studiata.

Cele doua locuinte se vor realiza in 2 etape:

- **ETAPA 1:** CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA - C1,
REALIZARE AMENAJARI TEREN,
MODERNIZARE IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.
- **ETAPA 2:** CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA - C2,
REALIZARE AMENAJARI TEREN,
MODERNIZARE IMPREJMUIRE,
RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situatia obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;

Terenul este situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată.

Utr Liu - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN

Zona este caracterizată de:

- funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale),
- de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase având deschiderea la stradă 12-20 m, adâncimea de 30-55m și suprafața de 450-1000 mp);
- și de regimul de construcție izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului industrial)

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

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.

2.4. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

În prezent accesul pe teren se face direct de pe str. Donath, în apropierea intersecției cu Aleea Bucura și adiacent trecerii de pietoni amenajate pe str. Donath.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafața terenului = 2270 mp, Pe teren nu există construcții cnf. CF 343258

Lungimea maximă a terenului = 110.00 m

Latimea maximă a terenului = 25.44 m

Vecinatati:

- **N:** proprietate privată nr. cad. 6826/2;
- **E:** în zona de nord-est: proprietate privată nr topo 21084/1/1/2, în zona de sud-est: spațiu public: Aleea Bucura
- **S:** str. Donath, drum din care se face accesul
- **V:** proprietate privată, nr. cad. 274126

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Pe teren nu există construcții. Suprafața Teren = Suprafața de Teren liberă = 2270

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiată se află pe limita dintre 2 unități teritoriale foarte diferite: UTR Liu (din care face parte) - LOCUINȚE CU REGIM REDUS DE ÎNĂLȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN și UTR Lc_A: ZONA A MARILOR ANSAMBLURI MONOFUNCTIONALE REZIDENȚIALE CONSTRUIȚE ÎN PERIOADA COMUNISTĂ. – blocuri colective cu regim de înălțime P+11 cu spații verzi/libere adiacente.

UTR Liu – Înspre Nord-Vest (str. Donath) și Nord-Est (pe latura nordică a aleii Bucura) caracterul zonei este caracterizat de:

- funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale),
- de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare (cu parcele generoase având deschiderea la stradă 12-20 m, adâncimea de 30-55m și suprafața de 450-1000 mp);
- și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament.
 - În cazul de față, învecinarea la nord cu Dealul Hoia a generat, în special pe aleea Bucura, diverse raportări și negocieri cu relieful natural prin intermediul unor sistematizări ale terenului – ziduri de sprijin, trepte, terasări. Construcțiile prezintă de regulă cota +0.00 ridicată cu un nivel față de cota drumului și prezintă retrageri mai mari față de aliniament. Construcțiile de locuințe individuale de pe str. Donath prezintă de asemenea retrageri mai mari și neregulate față de aliniament, și sunt construite la baza dealului.

În zona studiată se remarcă construcții cu un stil arhitectural neomogen, variat în proporții, dimensiuni, stiluri și materiale. Se constată folosirea acoperisurilor în 2 ape, dimensiunile disproporționate, trasături caracteristice construcțiilor de locuințe construite după 1989.

Există și clădiri de locuit de tip urban modern.

3.5. Destinația clădirilor

Destinația majoritară este aceea de case de locuit (case unifamiliale, blocuri de locuințe colective).

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

Terenul aflat în studiu se află în **proprietatea privată** a lui **GUSETU NICOLAE-GABRIEL și a soției GUSETU MANUELA-MONICA.**, conform extrasului CF nr. 343258. Suprafața totală a acestuia este de **2270 mp**

Terenurile învecinate:

- **N:** proprietate privată nr. cad. 6826/2;
- **E:** în zona de **nord-est:** proprietate privată nr topo 21084/1/1/2, în zona de **sud-est:** spațiu public: Aleea Bucura
- de cealaltă parte a Aleii Bucura: Teren din domeniul public aflat în proprietatea municipiității cu blocuri colective rezidențiale.
- **S:** str. Donath, drum din care se face accesul
- **V:** proprietate privată, nr. cad. 274126

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Terenul investigat, situat în mun. Cluj-Napoca, str. Donath, nr. 224 C, nr. cad. 343258, jud. Cluj, oferă condiții geotehnice favorabile realizării construcției proiectate ca urmare a faptului că terenul din cuprinsul zonei de influență prezintă caracteristici de portanță și compresibilitate medii, iar regimul hidrogeologic se caracterizează prin absența freaticului pe intervalul de adâncime cercetat.

Configurația geomorfologică, caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural și regimul hidrogeologic alcătuiesc un ansamblu de condiții naturale favorabile realizării construcției proiectate.

Natura terenului de fundare de pe amplasament și caracteristicile construcției proiectate permit adoptarea unui sistem de fundare directă de suprafață recurgându-se fie la fundații continue, la fundații izolate sau la o soluție mixtă. Premisa existenței subsolului presupune adoptarea unei adâncimi de fundare care depășește limita maximă de îngheț din regiune îndeplinindu-se condiția stabilită prin relația: $D_f \text{ min} \geq H_{ing} + (10 + 20 \text{ cm})$, conform prevederilor normativului NP 112-2014 „Proiectarea geotehnică a fundațiilor de suprafață”.

Stabilitatea versantului dată de caracteristicile litostratigrafice și geometria stratelor în raport cu panta nu impun realizarea de ziduri de sprijin, însă valorile mari ale pantei ar face utilă realizarea unui sistem de protecție împotriva elementelor izolate ce pot cădea din amonte. În această ipoteză, probabil cel mai adecvat sistem este cel din 2-3 rânduri de gabioane de lățime mică amenajate din material granular de dimensiune mică-medie, care să

preia și să disipe energia cinetică ce poate fi dezvoltată de căderea materialelor din amonte.

Pentru asigurarea stabilității ansamblului construcție-teren de fundare se impune dimensionarea corectă a fundațiilor, în corelare cu sarcinile transmise astfel încât presiunea pe talpă să se afle într-un raport corect cu portanța terenului la cota de încastrare stabilită prin proiect.

Conform legislației privind siguranța construcțiilor este necesară solicitarea unui geotehnician la faza de verificare a naturii terenului de fundare pentru a-și da acordul privind turnarea betonului în fundații sau pentru a lua măsurile necesare dacă situația o impune.

3.8. Adâncimea apei subterane

Nu s-a interceptat apa subterană pe intervalul de adâncime cercetat.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca în care se află amplasamentul investigat este situat în zonă cu adâncimi maxime de îngheț de 80-90 cm conform STAS 6054-85, iar potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vârf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență $IMR = 225$ de ani și 20% posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de construcții.

3.11. Echiparea existentă

Pe domeniul public adiacent sitului există următoarele rețele edilitare:

- Retea electrică
- Retea de canalizare a apei uzate menajare
- Retea de canalizare a scurgerilor pluviale
- Alimentare cu apă
- Alimentare cu Gaz
- Telefonie

Racorduri existente:

- Există deja racord la instalația electrică, cu firida curent electric instalată înspre str. Donath, în apropierea accesului existent. Se va păstra pentru Construcția C2 (etapa 2).
- Tot în apropierea accesului existent există un racord la apă și la canalizare.
- În interiorul parcelei, spre Aleea Bucura există un stâlp la care este tras curentul electric, prevăzut și cu firida curent electric. (se va înlocui cu rețeaua subterană și firida curent electric aferent construcției C1 etapă 1).

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Obiectivul acestui studiu este construirea a doua locuinte unifamiliale, amenajari exterioare, modernizare imprejmuire si racorduri si bransamente la utilitati.

Desfiintarea accesului existent din str. Donath (dinspre Sud) si realizarea accesului principal auto si pietonal de pe Aleea Bucura (dinspre Est). Catre str. Donath se va mentine, eventual, un acces secundar pietonal care sa deserveasca constructia propusa C2.

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Pe teren se propune amplasarea a doua locuinte unifamiliale:

Constructia C1 (etapa 1) va avea regimul de inaltime **(S)+P+1+R**

- avand la Subsol Garaj cu 4 locuri si spatii tehnice.

Constructia C2 (etapa 2) va avea regimul de inaltime **(S)+P+1+M/R** sau **D+P+M/R**.

Regimul maxim de inaltime propus este de (S)+P+1+M/R sau D+P+M/R.

Constructia C2 va fi amplasata in fasia cu latimea de 25 m de la aliniament. Constructia C1 se va alinia fata de planul fatadei principale a constructiei invecinate inspre Vest si cu linia data de intersectia dintre limita parcelei studiate si limita la Aleea Bucura.

Dimensiunile planimetrice si calibrul cladirilor vor asigura durata minima de insorire de 1 ½ h la solstitiul de iarna conform OG 537.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

C1- Etapa 1

S.C. = 186.81 mp

S.D.T = 557.04 mp

S.D. (CUT) = 442.75 mp

C2 – Etapa 2

S.C.= 216.00 mp

S.D.T= 648.00 mp

S.D.(CUT) = 648.00 mp

Suprafata construita la sol totala: 402.81 mp

Suprafata desfășurata totala: 1205.00 mp

Suprafata desfășurata totala calcul CUT: 1090.75 mp

(fara subsol garaj si sp. tehnic)

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

S-a urmarit **integrarea corespunzatoare in cadrul terenului in panta**. In special in cazul constructiei C1, s-a incercat obtinerea legaturii fiecarui nivel cu terenul natural prin intermediul unor terase exterioare neacoperite.

Orientarea spatiilor principale de locuit spre Sud, directie spre care se deschid si **perspectivele cele mai valoroase spre albia raului Somesul Mic**.

Curtea comuna de acces pentru cele 2 constructii: Conform mobilarii propuse – spatiul dintre cele 2 constructii este organizat astfel incat sa devina o curte interioara comuna, in care este rezolvat accesul auto si pietonal pentru ambele constructii. Aceasta curte primeste un rol reprezentativ si ofera posibilitatea cuplarii in interiorul incintei a unori spatii compatibile.

Asumarea **capatului de perspectiva** dinspre Aleea Bucura prin amplasarea constructiei C1.

Construcțiile propuse se vor încadra într-un **stil arhitectural contemporan**, vor prezenta o volumetrie echilibrată și un aspect care să nu intre în contradicție cu funcțiunea acestora.

Construcțiile vor avea acoperiș terasă/ sau sarpantă cu forme simple.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Distanțe

Construcția 1 (C1) propusă va avea următoarele aliniamente:

- **La Nord:** 38.00 m
- **La Sud:** 40.50 m față de str. Donath
- **La Est:** 3.00 m față de parcela învecinată (proprietate privată)
- **La Vest:** 4.00 m față de parcela învecinată (proprietate privată)

Construcția 2 (C2) propusă va fi amplasată în fașia cu lățimea de 25 m spre nord de la aliniamentul de la str. Donath (cnf. PUG – UTR Liu). Aceasta va avea următoarele aliniamente:

- **La Nord:** 75 m față de limita nordică a parcelei
- **La Sud:** 5.00 m (variabil 5.00 – 7.53 m) de la aliniamentul la strada Donath
- **La Est:** 5.00 m de la aliniamentul la aleea Bucura
- **La Vest:** 6.00 m față de parcela învecinată (proprietate privată).

Pentru Construcția C2 se aplică principiile de aliniere caracteristice parcelelor de colț. Astfel se va adopta o aliniere de 5.00 m pe ambele laturi dinspre str. Donath, respectiv str. Aleea Bucura.

Amplasarea clădirilor unele față de celelealte

Distanța propusă între C1 și C2 este de 19.00 m

Accese pietonale și auto

Se propune renunțarea la accesul existent din str. Donath (dinspre Sud) și realizarea accesului principal auto și pietonal de pe Aleea Bucura (dinspre Est). Către str. Donath se va menține un acces secundar pietonal care să deservească construcția propusă C2.

Accesul auto propus spre Aleea Bucura, va avea 3.00 m lățime (cnf. UTR Liu) iar accesul pietonal va avea maxim. 1,50 m lățime. Amenajarea curții de acces va oferi platforma pentru manevrele necesare întoarcerii și parcarii autoturismelor în cadrul parcelei.

Realizarea noului acces presupune anularea a 2 din parcarile publice cu abonament existente. Pentru menținerea numărului existent de parcuri (16 parcuri), se propune relocarea celor două parcuri pe spațiul utilizat actual pentru colectarea de deseuri, acesta urmând să fie reamplasat pe terenul cedat de beneficiar cu titlu gratuit (conform planșe anexate).

Argumente pentru realizarea accesului de pe Aleea Bucura:

- acces comun pentru cele 2 construcții propuse
- decongestionarea străzii Donath, care momentan asigură legătura cu comuna Florești și cu noul cartier de locuințe dinspre Vest
- Proximitatea accesului existent față de intersecția cu Aleea Bucura dar și față de trecerea de pietoni a constituit un alt argument pentru necesitatea renunțării la acesta.
- Optimizarea circulațiilor carosabile care urmează să fie amenajate în interiorul parcelei studiate va avea repercursiuni pozitive asupra bugetului investiției și va oferi posibilitatea organizării mai multor spații verzi.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul comun realizat dinspre Aleea Bucura, va permite și accesul pentru utilajele pentru stingerea incendiilor, care își vor putea desfășura activitatea din curtea de acces dintre cele 2 construcții propuse.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Pentru construcția C1 se propune amenajarea la subsol, a unui garaj de 4 locuri.

Pentru construcția C2 se vor organiza pe parcela 2 locuri de parcare.

Circulația carosabilă din interiorul parcelei va fi amenajată în cadrul curții comune dintre cele 2 construcții propuse. Aceasta va asigura accesul autoturismelor la garajul propus și la locurile de parcare amenajate. Amenajarea carosabilă interioară va fi prevăzută și cu o alveolă care va fi utilizată pentru întoarcerea autoturismelor.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Integrarea în cadrul versantului nordic – se va urmări folosirea pantei terenului pentru ascunderea Subsolului și pentru obținerea unui volum echilibrat bine încadrat în teren. Aceasta raportare la teren permite obținerea unei relații directe cu terenul atât la Parter cât și la Etaj.

Realizarea sistematizării terenului se va efectua conform cu concluziile din studiul Geotehnic.

Accesul la Parter pentru construcția C1 se va realiza printr-un sistem de trepte însoțite de terenul în pantă prevăzută plantată astfel încât să se rezolve diferența de nivel de la cota accesului pe parcela și cota $+0.00$ de la construcția C1 propusă.

Se va urmări valorificarea perspectivelor spre Sud – spre albia râului Someș.

Terasele rezultate înspre Nord – realizate în cadrul versantului vor avea un caracter intim, protejat și conectat cu natura.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Se propune un sistem de spații verzi cu trasături diverse, care, pe lângă valențele estetice, va participa de asemenea și la diminuarea poluării. (plantatie spre str. Donath, spre vecinătățile curții comune dintre cele 2 construcții propuse).

Sistematizarea terenului va asigura stabilitatea terenului cu ajutorul unor soluții tehnice de sistematizare a terenului (taluzări, terasări, gabioanelor, gradene, etc) și prin preluarea apelor pluviale.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- Curtea dinspre str Donath, aferentă construcției C2
- Curtea comună de acces între C1 și C2:
- Grădina de față – accesul în construcția C2
- Se propun plantații de arbori medii către vecinătățile dinspre Est și Vest pentru asigurarea intimității atât pentru beneficiar cât și pentru vecini.
- Sistemul de trepte laterale pentru accesul la construcția C1 va fi însoțit de plantatie cu arbuști ornamentali

- Curtea din spate – cu terase incadrate in deal si vegetatie medie si inalta

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 40% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

4.13. Profiluri transversale specifice

Profilurile strazilor nu sunt afectate de studiul actual.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Se vor efectua lucrări de sistematizare verticală conform cu concluziile din studiul Geotehnic.

Terasele obținute înspre latura din Nord se vor racorda la panta terenului natural prin intermediul unor taluzari sau gabioane în trepte.

Pentru realizarea accesului către C1, pe latura de Est se va realiza de asemenea un sistem de trepte prevăzut cu suprafețe plantate realizate în taluz. În această zonă împrejmuirea va funcționa și ca zid de sprijin.

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

Parcela studiată este o parcelă de colț, având front spre str. Donath (la Sud) și spre aleea Bucura (la Est). Pe str. Donath există 3 parcele învecinate în cadrul cărora construcțiile existente prezintă retrageri de la aliniament neregulate. Aliniamentul construcțiilor învecinate pare să urmeze curba de nivel.

Cladirea C2 propusă -se va alinia la 5.00 m față de la aliniamentul dinspre str. Donath și la 5.00 m față de aliniamentul dinspre Alea Bucura.

Cladirea C1 propusă nu prezintă un front la o stradă adiacentă se aplică retragerea de min. 3.00 m față de Alea Bucura (în colțul de S-E).

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR (dimensiuni estimate)

H coamă estimat = **10.00 m** de la CTS (maxim impus de C.U. este de **12.00 m**)

H streșină/atic etaj neretras = **8.00 m** de la CTS (pentru construcția C1, aticul retras dinspre Sud (din zona accesului la garajul de la subsol – va avea **10.00 m**

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = **0.00 %**

Procent de ocupare P.O.T. propus = **17.74 %**

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a P.O.T. este de **35.00 %**.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = **0.00**

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = **0.48**

Conform Certificatului de Urbanism limita maximă a C.U.T. este de **0.90**

4.16. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică Racord existent – firida curent electric la str. Donath. (se va pastra pentru constructia C2) De asemenea exista stalp electric in interiorul parcelei prevazut cu firida curent electric-care se va desfiinta – Instalatia se va trece in subteran.

Alimentare cu apa rece - Racord existent – reseaua din interiorul parcelei se va extinde astfel incat sa deserveasca cele 2 constructii propuse.

Alimentarea cu caldura a imobilului - Se va realiza prin intermediul unei centrale proprii / constructie – racordata la reseaua locala de gaze naturale.

Canalizare/ ape uzate menajere - Racord existent spre str. Donath (se va folosi pentru constructia C2) pentru constructia C1 – se va realiza un racord spre instalatia de canalizare pe Aleea Bucura, in apropierea accesului propus din Aleea Bucura.

Instalații de telecomunicații – daca este cazul, din reseaua locala existenta

Asigurarea restului utilitatilor si modificarile retelelor existente in cadrul parcelei - rezultate in urma schimbarii accesului pe aleea Bucura se va realiza in legatura cu retelele locale cele mai apropiate din zona.

4.17. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela CF. Nr. 343258	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	2270	100	0.00	0.00
Suprafata construita la sol	0	0		
Construcții existente	0			
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0			
Circulații pietonale	0	0		
Circulații auto si parcare	0	0		
Spatii verzi amenajate	2270	100		

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUSA				
Parcela CF. Nr. 343258	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	2270	100	17.74 %	0.48
Suprafata construita la sol	402.81	17.74		
Construcții existente	0	0		
Construcții propuse	402.81	17.74		
TOTAL S.C.	402.81	17.74		
TOTAL S.D.	1205.00			
Circulații pietonale	291.1	12.83		
Circulații auto si parcare	220	9.69		
Spatii verzi amenajate Teren propus spre cedare pentru relocare punct colectare deseuri	1344,09 12	59.21 0,53		

5. CONCLUZII

- Consecințele realizării obiectivelor propuse;

În urma realizării obiectivului **CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE, AMENAJARI EXTERIOARE SI MODERNIZARE IMPREJMUIRE**, în zona studiată se va produce o creștere a calitatii ambianței urbane care include toate elementele mai sus analizate.

- Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului;

Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului constau dintr-o mai bună amenajare a spațiului public prin asigurarea de locuri de parcare - construirea unui parcaj suprateran sau subteran, care să permită amenajarea unor spații pietonale de o calitate mai bună și care să permită folosirea mai eficientă a spațiilor libere dintre blocurile colective.

- Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției.

Considerăm că obiectivele temei program au fost atinse, rezultând din analiza coroborată a situației existente și propuse, o soluție care nu numai că răspunde nevoilor beneficiarului dar care oferă și premisele necesare pentru creșterea calitatii ambianței urbane generale în zona studiată.

Degajarea străzii Donath prin mutarea accesului pe Aleea Bucura, reducerea și optimizarea suprafeței carosabile din interiorul parcelei, folosirea pantei terenului pentru integrarea clădirilor și propunerea de spații verzi cu valențe diverse constituie elemente care au dus la realizarea unei soluții benefice atât pentru proprietar cât și pentru îmbunătățirea calitatii contextului urban.

6. ANEXE

- PL. 1 SITUAȚIA EXISTENTĂ și INCADRARE
- PL.2 PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT – la scară mai mare
- PL.3 REGLEMENTARI URBANISTICE
- PL.4 REGLEMENTARI EDILITARE
- PL.5 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- PL. 6 MOBILARE URBANĂ
- Anexa 1 Previzualizare Construcția C1
- Anexa 2 Colaj foto – Acces propus din Aleea Bucura



Coordonator Urbanism,
Arh. Urb. Tonea Dragoș
Șef proiect,
Arh. Rad Pinteș
Intocmit,
Arh. Stag. Crisan Paul
SC AGORAWORKS SRL