

PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D)

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM IZOLAT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER

Cluj-Napoca, str. Doinei, nr. 62/B, jud. Cluj, CF 283083

VARIANTA 2



Proiect: 41/2023
Faza de proiectare: P.U.D.
Proiectant general: SC AGORAWORKS SRL
Beneficiar: RADU LUCACIU si sotia ALINA LUCACIU

Semnături

ARH. SEF. RAD PINTEA

ARH. URB. TONEA DRAGOȘ

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	1
2.1. Situatia obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;	1
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, adancimea apei subterane, parametrii 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 desfășurată	5
4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi	6
4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute	6
4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente	6
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 Se propune amenajarea unei grădini pentru fiecare din cele două construcții.	7
4.13. Profile transversale specifice	7
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 ELABORARE DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE IN REGIM IZOLAT, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE SI ORGANIZARE DE SANTIER</u>
Amplasament:	Cluj-Napoca, str. Doinei, nr. 62/B, jud. Cluj, CF 283083
Inițiator (beneficiar):	RADU LUCACIU si sotia ALINA LUCACIU
Elaborator (proiectant):	<u>SC AGORAWORKS SRL</u>
Data elaborării:	<u>07.02.2024</u>

1.2. Obiectul lucrării

Conform regulament: UTR Lip = Secțiunea 2 – Utilizare funcțională: „alternativ, pe o parcelă se pot amplasa două locuințe individuale în regim izolat, dacă parcela are cel puțin 700 mp, caz în care se va elabora P.U.D.” Dimensiunile parcelei studiate permit construirea a două locuințe individuale.

Această documentație a fost întocmită în vederea realizării a două locuințe unifamiliale, amenajări exterioare, modernizare împrejurimi. Planul Urbanistic de Detaliu își propune de asemenea și mobilarea urbană a terenului și racordarea lucrărilor rutiere (amenajarea accesului din str. Doinei) și tehnico-edilitare necesare creării unei infrastructuri adecvate astfel încât soluția să ofere un răspuns coerent contextului în care se află parcela studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situația 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 Lip – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE ÎNALȚIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC

Zona este caracterizată de:

- funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale),
- parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare, sau variat, rezultat al dezvoltării spontane (cu parcele având deschiderea la stradă de 8-18 m, adâncimea de 30-75 m și suprafața de 250-1200mp)

- regimul de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional (mai ales case lungi, cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta decoratiei de tip eclectic a fatadelor principale).

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

In prezent accesul pe teren se face din str. Doinei.

Accesul auto se realizeaza printr-o rampă realizată din pământ batatorit/beton, în zona mediană a limitei de la strada (dinspre Nord), iar accesul pietonal.(in coltul de Nord-Est al parcelei) - se realizeaza prin intermediul unor trepte practicate în cadrul trotuarului /taluzului dintre strada si parcela studiata, care intrerup circulatia pietonala.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafata terenului =2470 mp, Pe teren nu exista constructii cnf. CF 283083

Lungimea maxima a terenului = 116,36 m

Latimea maxima a terenului = 23,59 m

Categoria de folosinta – arabil

Vecinatati:

- **N:** drum din care se face accesul – **str. Doinei**
- **E:** proprietate privata – **Rabel Ludovic**
- **S:** proprietati private: **nr. cad. 284392 si nr. cad. 284393**
- **V:** proprietati private: **nr. cad. 278699, nr. cad. 278700, nr. cad. 278701 si nr. cad. 252964**

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

Pe teren nu exista constructii. Suprafata Teren = Suprafata de Teren libera = 2470 mp

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Parcela studiata se afla in cartierul Dâmbul Rotund, si este încadrata în UTR Lip – LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP PERIFERIC

Zona este caracterizata de:

- functiunea rezidentiala de densitate mica (predominant locuinte unifamiliale),
- parcelarul omogen si regulat, rezultat al unor operatiuni de urbanizare, sau variat, rezultat al dezvoltarii spontane (cu parcele avand deschiderea la strada de 8-18 m, adancimea de 30-75 m si suprafata de 250-1200mp) – In principal se remarca parcele de tip periferic – cu un carater rural/agricol (inguste si alungite in adancimea insulei urbane).
- regimul de construire izolat sau cuplat, cu cladiri de locuit de tip traditional (mai ales case lungi, cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi a parcelei), retrase sau nu din aliniament (caracterul fiind marcat de prezenta decoratiei de tip eclectic a fatadelor principale).

In zona studiata se remarca si constructii mai recente/ extinderi ale vechilor locuinte - cu un stil architectural eterogen, variat in proportii, dimensiuni, stiluri si materiale. Se constata folosirea mai multor tipuri de acoperisuri: acoperis in 2 ape/ in 4 ape/ acoperis terasa.

In cazul constructiilor mai recente se observa si cateva exemple care prezinta o stilistica contemporana (constructii cu acoperis terasa, cu o volumetrie cubista, cu materiale si finisaje precum tablă falduită gri/ finisaje desaturate/placaje din caramidă/ceramice)

In urma analizei insulei urbane (plansa A.04), se constată că retragerile de la aliniament sunt variabile: existând construcții fără retragere de la aliniament (< 3m), retrageri de aliniament de 5-6 m, retrageri de aliniament de 10-25 m si chiar de 50 m pentru constructia cea mai apropiata de drum.

Posibilitatea construirii a doua unitati locative individuale pe parcela a generat solutii de ocupare a parcelelor in adancimea acestora (lucru care se datoreaza caracterului pacelarului (ingust si lung) si a terenului in panta - construirea pe versant cu orientare Sudica pentru obtinerea unor perspective valoroase înspre oraș și pentru asigurarea iluminatului natural pentru ambele constructii.

3.5. Destinația clădirilor

Destinatia majoritară este aceea de case de locuit (case unifamiliale).

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

Terenul aflat in studiu se afla in **proprietatea privata** a lui **RADU LUCACIU si sotia ALINA LUCACIU**, conform extrasului CF nr. 283083. Suprafata totala a acestuia este de **2470 mp**

Terenurile invecinate se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice sau juridice.

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

Terenul studiat se gaseste pe versant domol pentru casa din amonte si platou pe versant pentru casa din aval.

Amplasamentul nu pune probleme tehnice din cauza terenului de fundare si nu prezinta accidente morfologice.

Amplasamentul analizat, in totalitatea suprafetei sale, prezinta conditii generale favorabile pentru amplasarea constructiilor din categoria de importanta redusa si normala, adica a constructiilor cu regim de inaltime S/D+P+1M/R si nu este necesar studiul de stabilitate al pamanturilor care alcatuiesc structura geotehnica a amplasamentului.

Terenul de fundare: argila prafoasa tare, orizont 2

Adancimea de inghet: $H_i = -90$ cm (STAS 6054-77)

Probleme de stabilitate: nu, dar atentie la infiltratiile din S1!

Portanta: Presiune conventionala: 350 kPa

Risc de tasari diferite: progresive/ciclice (PUCM): redus. Limitat

Problemele specifice terenului impun urmatoarele masuri:

- Pentru terenurile in panta – planul de sapatura este obligatoriu!
- Terenul de fundare se prezinta monoclin, se recomanda solutia cu fundatie in trepte
- Masuri care se vor realiza obligatoriu inainte de saparea fundatiilor:
 - Drenaj de asanare pentru casa din amonte, pregatire teren
- Atentie! Materialul excavat nu este recomandat ca atare pentru umpluturi: se va degresa sau inlocui in totalitate!
- Fundarea se face cu incastrarea in argila prafoasa tare. $P_{convb} = 350$ kPa
- Adancimea de fundare minima recomandata: $D_f = -1,20$ m de la CTN (relieful existent in momentul executarii cercetarii geotehnice). Anexele (Scari, terase) se vor funda la aceeasi cota cu imobilul.
- Se recomanda centura de tasare
- Se vor face lucrari de drenaj pe conturul demisolului/subsolului pentru descarcarea infiltratiilor. Capatul amonte al drenului se va ventila (se va scoate o coloana la suprafata!)

- Sapaturile mai adanci de 1 m vor fi executate cu sprijiniri sau evazat.
- Apele de suprafata vor fi conduse pe rigole betonate, iar pe conturul imobilului se vor executa trotuare etanse.
- Lucrarile de terasamente cu diferente mai mari de 1 m se vor executa doar pe baza unui proiect de specialitate. Este recomandata cuprinderea in proiect a sectiunii: Sistematizare verticala!
- Pe plan Plan Fundatii se va mentiona:
 - Numarul studiului geotehnic si intocmitorul
 - Obligativitatea consultarii geologului inainte de inceperea excavatiilor pentru programare faza determinanta – receptie teren de fundare
 - Numarul de telefon al firmei geotehnice si adresa de e-mail
 - Cotele terenului CTN/CTA la colturile imobilului
- Atentie! La executie se va gasi pe santier o copie a planului de fundatii, necesar intocmirii procesului verbal de receptie.
- Situatiile de la amplasament impune asistenta tehnica (monitorizare geotehnica) pe toata durata executiei lucrarilor de terasamente si fundatii. Necesitatea extinderii programului de monitorizare (cnf. NP 074) se va dispune de proiectant la finalizarea lucrarii.
- Receptia terenului de fundare este faza determinanta!
- La saparea fundatiilor si inainte de atingerea cotei de fundare (mai sus cu 20-30 cm cnf. C169/88 se va convoca geotehnicianul pentru receptia terenului de fundare cu anuntarea cu minim 3 zile lucratoare inainte. Fara proces verbal de receptie nu se poate turna betonul in fundatii!

3.8. Adâncimea apei subterane

Apa subterana apare in sondajul S1 la cota -1,90 m, posibil infiltratii sezoniere, posibil din retelele edilitare.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Perimetrul nu a suferit influente tectonice de amploare, fiind incadrat la zona stabila tectonic. Fenomenul diapir nu este prezent. Sub aspect seismic, zona este pasiva. Intensitatea seismica ce caracterizeaza zona este cea de grad VI, scara MSK (cnf. STAS 3684-71).

Amplasamentul apartine zonei de intensitate 6, P100/1-2013
Zona de calcul seismic F, $a_g = 0.10g$ (P100/1-2013)

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de constructii.

3.11. Echiparea existentă

Pe domeniul public adiacent sitului exista urmatoarele retele edilitare:

- Retea electrica
- Retea de canalizare a apei uzate menajare
- Alimentare cu apa
- Alimentare cu Gaz

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.

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor

Pe teren se propune amplasarea in regim izolat a doua locuinte unifamiliale.

Constructia C1 – LOCUINTA UNIFAMILIALA

Regim inaltime: **Sp+P+1+Rp**

Constructia C1 va fi amplasata in cadrul fâșiei cu latimea de 25 m de la aliniament. Cu o retragere de la aliniament de 9,85. Retrageri care va permite realizarea unei platforme pentru rezolvarea facila, la acelasi nivel, a accesului auto si pietonal in garajul propus si in constructia C1.

Caracteristicile geomorfologice ale terenului: situarea pe versant a determinat crearea unei solutii cu rezolvarea in trepte a nivelurilor, masura care a permis accesul la parter la acelasi nivel cu platforma nordica dinspre strada si o buna relationare a spatiilor de zi la terasa exterioara si gradina propusa inspre sud, situate la supanta.

Etajul retras propus reprezinta volumul casei de scara care va asigura accesul pe o terasa circulabila peste etaj.

Pentru C1 se propune un garaj cu 4 locuri, care se va amplasa in dreptul parterului – amplasat pe limita de la strada si in apropierea limitei laterale Vestice (aprox 60 cm) cu asigurarea inaltimii maxime la cornisa de 2,80 spre limita laterala. Amplasarea garajului si retragerea propusa pentru C1 permite realizarea unei platforme pentru rezolvarea accesului auto si pietonal in mod facil, la acelasi nivel. Cota platformei de acces se va afla la aprox. -1,50 m fata de cota drumului, diferenta de nivel, care va fi rezolvata cu ajutorul unui zid de sprijin. Imprejmuirea propusa la strada va avea $h_{max} = 2,20$ m.

Constructia C2 – LOCUINTA UNIFAMILIALA

Regim inaltime: **P+1**

Constructia C2 se propune a fi amplasata pe o platforma naturala a terenului studiat. Caracterul parcelarului (parcela ingusta si alungita) si morfologia terenului au determinat amplasarea constructiei C2 astfel incat sa se asigure perspective valoroase inspre oras si iluminatul natural pentru fiecare din constructiile propuse. De asemenea, amplasamentul propus pentru cele doua constructii a survenit si din necesitatea asigurarii intimitatii si confortului conferit de posibilitatea amenajarii unei gradini proprii spre Sud pentru fiecare din cele doua constructii.

Amplasarea pe o platforma relativ plata a generat o solutie mai simpla, fara subsol. De asemenea, necesitatile din tema de proiectare pentru constructia C2 s-au concretizat intr-o solutie organizata pe doua niveluri (P+1). Spatiile de zi fiind la parter si cele de noapte la etaj.

Constructia C2 va fi prevazuta cu un garaj cu 2 locuri amplasat la parter.

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

C1 - Locuinta unifamiliala

Lxl: 14,00 x 12,00 m

S.C. = 240 mp

S.D.T = 440 mp

Garaj: 4 locuri

Suprafata construita totala: 240 mp +230 mp = 470 mp

Suprafata desfășurata totala: 440 mp +340 mp = 780 mp

C2 - Locuinta unifamiliala

Lxl: 19,01 m x 14,19 m

S.C.= 230 mp

S.D.T= 340 mp

Garaj: 2 locuri

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 decalarea nivelurilor.

Orientarea spatiilor principale de locuit spre Sud, directie spre care se deschid si **perspectivele cele mai valoroase spre orasul Cluj-Napoca**.

Amplasarea celor doua constructii astfel incat sa se **asigure intimitatea si amenajarea unei gradini si terase spre sud pentru fiecare din cele doua constructii**.

Constructiile propuse se vor incadra intr-un **stil arhitectural contemporan**, vor prezenta o volumetrie echilibrata si un aspect care sa nu intre in contradictie cu functiunea acestora.

Constructiile vor avea acoperis terasa.

Se interzice realizarea de pastise arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Distanțe

Construcția 1 (C1)

Amplasata in cadrul fășiei cu retragere de 25 m fata de aliniament

- **La Nord:** 9.85 m retragere fata de str. Doinei
- **La Est:** 4.80 m fata de parcela invecinata - proprietate privata – Rabel Ludovic
- **La Sud:** 93.68 m fata de parcela invecinata - proprietati private: nr. cad. 284392; 284393
- **La Vest:** 3.00 m fata de parcela invecinata - proprietati private: nr. cad. 278699; 278700

Garaj aferent C1 amplasat pe limita de la strada (Nord) si la 60 cm fata de limita Vestica
H max cornisa/atic lateral = 2,80 m

Construcția 2 (C2)

- **La Nord:** 55,98 m fata de str. Doinei
- **La Est:** 3,00 m fata de proprietate privata – Rabel Ludovic
- **La Sud:** 41,47 m fata de proprietati private: nr. cad. 284392; 284393.
- **La Vest:** 3,00 m fata proprietate privata nr. cad 278701; 252964

Amplasarea cladirilor unele fata de celelalte

Distanța propusa între C1 și C2 este de 32,35 m

Accese pietonale și auto

Se propune modificarea imprejmuirii existente si realizarea accesului pietonal si auto grupate in coltul N-E al parcelei dinspre str. Doinei. Accesul auto va avea latimea de 3,00 m si accesul pietonal de 1,00 m. Accesul auto propus se va realiza la nivel cu strada Doinei, prin racordarea trotuarului prin pante, fara intreruperi prin trepte ale trotuarului. (Conform NP 51/2012)

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul propus permite accesul pentru utilajele pentru stingerea incendiilor.

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. Modalitati de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul în cadrul parcelei se va rezolva cu ajutorul unei rampe auto cu panta de max. 18% și a unei scări pietonale, care vor conduce circulația la nivelul platformei de la care se propune accesul în construcția C1.

Aleea de acces spre a doua locuință unifamilială propusă (C2) va avea lățimea de 3,5 m. Panta max. = 18%.

Garaj C1 propus: 4 locuri

Garaj C2 propus: 2 locuri

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

Integrarea în cadrul versantului cu orientare spre Sud. În special în cazul construcției C1, se va urmări folosirea pantei terenului prin decalarea nivelului parter, pentru o bună relaționare la spațiile exterioare – platforma acces (nord) și terasa și grădina (sud).

Construcția C2 va fi amplasată pe o platformă naturală relativ plată din cadrul terenului.

Pentru organizarea grădinilor aferente construcțiilor se vor realiza terasări ale terenului și racordarea acestuia prin taluzuri la aleea de acces propusă. Se va asigura ca amenajarea terenului din apropierea limitelor parcelei să fie racordată la cota terenului natural astfel încât să nu existe diferențe mari de nivel față de vecinătăți.

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

Se va urmări valorificarea perspectivelor spre oraș.

Vegetație propusă (cnf. planșa mobilare):

Arbori mari (care vor ajunge să aibă grosimea trunchiului măsurată la 1 m de la sol >35 cm) – 3 exemplare

Arbori medii – 3 exemplare

Arbusti decorativi și gard viu.

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 amenajarea unei grădini pentru fiecare din cele două construcții, care, pe lângă valențele estetice, va participa de asemenea, prin vegetația propusă, la diminuarea poluării și la crearea unei relații de bună vecinătate față de parcelele adiacente.

Sistematizarea terenului va asigura stabilitatea terenului cu ajutorul unor soluții tehnice pentru preluarea apelor pluviale (rigole betonate), cu sistematizarea terenului în corespondență cu indicațiile din studiul geologic.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se propune amenajarea unei grădini pentru fiecare din cele două construcții.

4.13. Profiluri transversale specifice

Profilurile strazilor nu sunt afectate de studiul actual.

Taluzul existent care rezolvă diferența de nivel dintre strada Doinei și parcela studiată se va aduce la același nivel cu trotuarul și va fi amenajat ca spațiu verde.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

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

Pentru amenajarea platformei de acces la construcția C1 și la garajul aferent și pentru rezolvarea taluzului dintre parcela studiată și str. Doinei – se propune realizarea unui zid de sprijin/ împrejmuire care spre stradă va avea $h_{\max} = 2,20\text{m}$

Pentru amenajarea rampei de acces pe parcela, care conectează circulația de la nivelul străzii cu platforma nordică de la construcția C1 dar și cu aleea de acces spre construcția C2, se propune rezolvarea diferenței de nivel care va rezulta spre parcela învecinată la Est, printr-un zid de sprijin/imprejmuire în trepte, care va avea h_{\max} spre vecin = 2,20m

Terasari pentru realizarea circulațiilor pietonale și a terasei și grădinii aferente construcției C1

Amenajarea aleii de acces spre construcția C2 care se va racorda prin taluz la restul amenajării propuse - unde va fi cazul.

Terasarea pentru amenajarea platformei de acces la construcția C2 și la garajul acesteia și pentru amenajarea circulațiilor pietonale și a terasei și grădinii acesteia.

Lucrările de sistematizare verticală se vor racorda armonios la vecinătăți fără să depășească cota terenului natural învecinat, sau unde vor exista mici diferențe, acestea vor fi rezolvate prin împrejmuirea propusă cu condiția respectării înălțimii maxime de 2,20 m față de vecini.0

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

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

În urma analizei insulei urbane (plansa A.04), se constată că retragerile de la aliniament sunt variabile: existând construcții fără retragere de la aliniament (< 3m), retrageri de aliniament de 5-6 m, retrageri de aliniament de 10-25 m și retrageri mai mari sau egale cu 50 m pentru construcțiile existente.

Posibilitatea construirii a două unități locative individuale pe parcela a generat soluții de ocupare a parcelelor în adâncimea acestora - lucru care se datorează caracterului pacelarului (îngust și lung). Construirea pe versant cu orientare Sudică a generat o soluție care asigură: iluminatului natural pentru ambele construcții, beneficierea de perspective valoroase înspre oraș și asigurarea confortului și intimității pentru fiecare din cele 2 construcții propuse.

Se propun următoarele retrageri de la aliniament:

Pentru **Construcția C1**: retragere de **9,85 m** de la aliniament. Construcția C1 nu va depăși fașia cu retragere de 25 m de la stradă. Pentru construcția C1 se propune un garaj la parter care se va amplasa la drum, în apropierea limitei vestice de proprietate (60 cm), la care se va face accesul din interiorul parcelei, de pe o platformă amenajată pentru facilitarea accesului auto și pietonal la același nivel în construcție și la garaj.

Construcția C2: va fi amplasată la o retragere de **55,98 m** față de str. Doinei, la 32,35 m **la Sud** de construcția C1. Amplasarea acesteia s-a realizat în scopul construirii pe o platformă naturală relativ plată a terenului studiat și în vederea conferirii posibilității amenajării a două grădini similare pentru fiecare din cele două construcții.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR:

Construcția C1:

H coamă/atic estimat = **9,30 m** de la CTS (maxim impus prin regulament = **12,00 m**)

H streășină/atic etaj neretras = **8,00 m** de la CTS - spre Sud (maxim impus prin regulament = **8,00 m**)

Construcția C2:

H coamă/atic estimat = **7,50 m** de la CTS - spre Sud (maxim impus prin regulament = **12,00 m**)

H streășină/atic etaj neretras = **7,50 m** de la CTS (maxim impus prin regulament = **8,00 m**)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = **0,00 %**

Procent de ocupare P.O.T. propus = **19,02 %**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima 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 = **0.31**

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima 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 – se va realiza prin conectarea la rețeaua locala existenta

Alimentare cu apa rece – se va realiza prin conectarea la rețeaua locala existenta

Alimentarea cu caldura a imobilului - Se va realiza prin intermediul unei centrale proprii (pompa de caldura) si/sau centrala pe gaz.

Canalizare/ ape uzate menajere – se va racorda la rețeaua de canalizare locala – str. Doinei

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

4.17. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela CF. Nr. 283083	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	2470	100	0.00	0.00
Suprafata construita la sol	0	0		
<i>Construcții existente</i>	0			
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0			
Circulații pietonale	0	0		
Circulații auto si parcare	0	0		
Spatii verzi amenajate	2470	100		

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUSA				
Parcela CF. Nr. 283083	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
Suprafata teren - S.T.	2470	100	19,03 %	0.31
Suprafata construita la sol	470	19,03		
<i>Construcții existente</i>	0	0		
<i>Construcții propuse</i>	470	19,03		
TOTAL S.C.	470	19,03		
TOTAL S.D.	772			
Circulații pietonale	150	6,07		
Circulații auto si parcare	346	14,01		
Spatii verzi amenajate	1498	60,65		

5. CONCLUZII

- Consecințele realizării obiectivelor propuse:

În urma realizării obiectivului **CONSTRUIRE DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE ÎN REGIM ÎZOLAT, AMENAJARI EXTERIOARE ȘI ÎMPREJMUIRE**, în zona studiată se va produce o creștere a calității ambianței urbane care include toate elementele mai sus analizate.

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

Modernizarea trotuarului din dreptul parcelei studiate

- 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 calității ambianței urbane generale în zona studiată.

Corectările aduse în ce privește amenajarea trotuarului, în urma rezolvării accesului propus, vor contribui la îmbunătățirea calității deplasării pietonilor prin eliminarea scarilor existente care întrerup trotuarul existent.

Din punctul nostru de vedere construcțiile propuse vor îmbunătăți ambianța arhitecturală prin implementarea unor proiecte cu volumetrii atent proporționate, cu finisaje și detalii contemporane și care vor fi prevăzute cu amenajări exterioare prin care să se raporteze armonios la terenul studiat și la vecinătăți.

6. ANEXE

- U.01 PLAN ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- U.02 PLAN DE SITUAȚIE EXISTENT
- U.03 REGLEMENTĂRI URBANISTICE
- U.04 PLAN DE SITUAȚIE LA NIVELUL ÎNSULEI URBAŢE (scara mai mare – analiză retrageri)
- U.05 REGLEMENTĂRI EDILITARE
- U.06 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ
- U.07 MOBILARE URBANĂ
- U.08 PREVIZUALIZARE C1
- U.09 PREVIZUALIZARE C2

Coordonator Urbanism,
Arh. Urb. Tonea Dragos
Şef proiect,
Arh. Rad Pinte
Intocmit,
Arh. Stag. Miclaus Bogdan

SC AGORAWORKS SRL

Data: **24.05.2024**