



**CONSTRUIRE ANSAMBLU CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI  
COMPLEMENTARE (SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA), AMENAJARI  
EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, TOTEM SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**

Municipiul Turda, Strada Univers, nr. 17, Jud. Cluj



**Beneficiari: NEW OLD LOGISTICS INVESTMENT SRL**

Mun. Turda, str. Castanilor, nr. 27, ap.4, jud. Cluj

**CONTEC FOODS SRL**

Com. Afumati, Sos. Bucuresti-Urziceni, nr.89, cam 15 . Turda, jud. Ilfov

**DON 20 SRL**

Mun. Turda, Cal. Victoriei, nr. 100, jud. Cluj

**Matei Gianina - Silvia si Matei Ionut - Bogdan**

Mun. Turda, Str. Ocnelor , nr. 7, ap. 4, jud. Cluj

**Proiectant: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA PIPER CLAUDIU**

Turda, Str. Rapsodiei nr.6,jud Cluj

Arh. Piper Claudiu; Coordonator Arh. Urb. Cosmin Chisu

Faza proiect: PUD

**BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA CLAUDIU PIPER**

Tel.0740285606 /// email: [claudiu\\_piper@yahoo.com](mailto:claudiu_piper@yahoo.com) - adresa: Turda.str. Rapsodiei nr.6, ap 13



## BORDEROU

### PIESE SCRISE:

- FOAIE DE CAPAT
- BORDEROU
- CERTIFICAT DE URBANISM
- COPIE CI/CUI
- ESTRAS CF
- MEMORIU DE PREZENTARE – faza PUD
- STUDIU GEOTEHNIC
- PLAN TOPOGRAFIC VIZAT OCPI
- DOVADA PLATA TAXA RUR

### PIESE DESENATE:

- **A.01** PLAN INCADRARE IN TERITORIU –
- **A.02** PLAN INCADRARE IN PUG / PUZ – scara 1:5000 / 2000
- **A.03** PLAN SITUATIE EXISTENTA - scara 1:500
- **A.04** PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE- scara 1:500
- **A.05** PLAN REGLEMENTARI EDILITARE - scara 1:500
- **A.06** PLAN PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR - scara 1:500
- **A.07** PLAN ILUSTRARE URBANISTICA

Intocmit,

**arh. Claudiu Piper**

Coordonator Arhitect Urbanist,

**arh. Cosmin Chisu**





## MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV – faza PUD

### INTRODUCERE

#### I. 01. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului	<b>CONSTRUIRE ANSAMBLU CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, TOTEM SI BRANSAMENTE LA UTILITATI</b>
Beneficiar	<b>NEW OLD LOGISTICS INVESTMENT SRL</b> Mun. Turda, str. Castanilor, nr. 27, ap.4, jud. Cluj <b>CONTEC FOODS SRL</b> Com. Afumati, Sos. Bucuresti-Urziceni, nr.89, cam 15, Turda, jud. Ilfov <b>DON 20 SRL</b> Mun. Turda, Cal. Victoriei, nr. 100, jud. Cluj <b>Matei Gianina - Silvia si Matei Ionut - Bogdan</b> Mun. Turda, Str. Ocnelor, nr. 7, ap. 4, jud. Cluj
Amplasament	str. Univers, nr. 17, Mun. Turda, jud. Cluj
Proiectant general	<b>BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA PIPER CLAUDIU</b> Turda, Str. Rapsodiei nr.6, jud Cluj
Numar proiect	<b>8 / 2024</b>
Faza de proiectare	<b>PUD</b>

#### I. 02. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului pentru lucrarea:

” **CONSTRUIRE ANSAMBLU CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, TOTEM SI BRANSAMENTE LA UTILITATI**, în Mun. Turda, str. Univers, nr. 17.

Rolul prezentei documentații este de a evidenția modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului Local de Urbanism – stabilit prin PUZ; privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea construcțiilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor.



## INCADRARE IN ZONA

Amplasamentul studiat este localizat in partea estica a municipiului Turda, pe malul sudic al raului Aries, in cartierul Oprisor, cu adresa postala strada Univers nr. 17.

Amplasamentul studiat se afla pe flancul nordic al strazii Univers, si a rezultat in urma alipirii mai multor parcele (9 parcele), pe care nu exista edificate nici o constructie. Prin alipirea celor noua parcele a rezultat un amplasament cu suprafata de 22 046 mp, de forma "literei L" delimitat de 2 fronturi (deschideri la Strada Univers respectiv noua strada propusa pe latura vistica), cu lungimea de 81.73 m si o adancime de minim 75 m (coincide cu noul front de pe latura vistica) si maxim 197m.

### 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 *Planul Urbanistic Zonal Nucleu III – Turism Urban*, aprobat prin HCL nr. 206/2023, impreuna cu Regulamentul de publicitate aprobat in baza HCLMT nr. 114/2020;
- Certificatul de Urbanism nr. 153 din 24.05.2024 - eliberat de Primaria Municipiului Turda, in scopul Elaborare PUD si elaborare documentatie tehnica pentru autorizarea "CONSTRUIRE ANSAMBLU CLADIRI LOCUINTE COLECTIVE CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE (SERVICII, COMERT, ALIMENTATIE PUBLICA), AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE TEREN, TOTEM SI BRANSAMENTE LA UTILITATI".
- Documentatie topografica;
- Studiu geotehnic;
- Avize si acorduri obtinute.

**Geomorfologic** - municipiul Turda face parte din regiunea pericarpatica estica a Carpatilor Occidentali, este situat la contactul a trei mari unitati geografice: Campia Transilvaniei, Podisul Somesan si M-tii Apuseni. Zona studiata este situata pe terasa sudica a raului Aries. Pe suprafata acestei terase s-a realizat o mare parte din cartierele noi ale Municipiului Turda si are altitudinea in jurul valorii de +315 m. Din punct de vedere geomorfologic, terenul are un aspect general orizontal. Amplasamentul se prezinta relativ stabil fara a se observa alunecari de teren active sau activizate. Conform Planului de amenajare a Teritoriului – Sectiunea a V-a – Zone de risc natural, actualizat in 2011, municipiul Turda se incadreaza in zona de risc mediu – ridicat, cu probabilitate medie de producere a alunecarilor de teren. Structura geologica a amplasamentului studiat, parametrii geotehnici ai rocilor interceptate prin foraj pe baza carora stratele din perimetrul studiat pot fi incadrate in categoria terenurilor de fundare bune - Blocuri, bolovanisuri si pietrisuri, continand mai putin de 40% nisip si mai putin de 30% argila, in conditiile unei stratificatii practic uniforme si orizontale (avand inclinarea mai mica de 10%) – stratul 3 (NP-074/2022). Caracteristicile geomorfologice ale ariei studiate, confera argumente care sa ne permita sa consideram ca in totalitate terenul studiat are stabilitatea locala si cea generala asigurate.

**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 Turda, in afara zonelor de protectie arhitectural urbanistice sau istorice.

Terenul studiat se afla incadrat in **zona de impozitare "B"** Rang localitate II. Coeficient de corectie: 2,30.

## **2.2 Caracterul zonei:**

Amplasamentul face parte dintr-un ansamblu cu caracter rezidential de *tip periferic*, dezvoltat pe un parcellar cu cladiri de factura modesta, situate in lungul unor strazi secundare, care odata cu dezvoltarea / expansiunea orasului si a traficului urban au devenit culoare importante de circulatie (strada Univers).

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 terciar 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.

## **SITUATIA EXISTENTA**

Documentatie de ordin superior relevanta pentru amplasamentul in cauza este **Planul Urbanistic Zonal Nucleu III – Turism Urban**, aprobat prin HCL nr. 206/2023, impreuna cu Regulamentul de publicitate aprobat in baza HCLMT nr. 114/2020.

### **III.01. Regimul juridic**

Terenul studiat, cu o suprafata de **22 046 mp**, este situat in intravilanul municipiului Turda, in afara zonei de protectie si se afla in proprietatea mai multor persoane fizice si juridice, dupa cum urmeaza : NEW OLD LOGISTICS INVESTMENT SRL, CONTEC FOODS SRL, DON 20 SRL si persoanele fizice Matei Gianina - Silvia si Matei Ionut – Bogdan; conform extrasului **CF 66381**.

Conform Certificatului de urbanism nr. 153 din 24.05.2024, amplasamentul este grevat de servituti de utilitate publica sau alte restrictii, si anume: "pe raza UAT Turda sunt instituite servituti aeronautice militare in baza Ord. Al Ministerului Apararii Nationale; prin PUZ aprobat se propune un drum public in vecinatatea acestuia (in vestul imobilului – drum inexistent. Totodata se vor respecta prevederile Ordinului nr. 2.701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism.



### III.02. Regimul economic

**Folosinta actuala:** curti constructii, si arabil conform extrasului de carte funciara (CF 66381).

**Destinatia zonei conform PUG:** Zona a apartinut UTR LI6 unde se puteau autoriza locuinte colective, dotari aferente zonei de locuit, amenajari de spatii verzi, parcaje.

**Conform PUZ Planul Urbanistic Zonal Nucleu III – Turism Urban**

**Unitatea teritoriala de referinta: LI6-LC1. Zona de Locuinte Colective cu Functiuni Complementare – subzona SzLC1 subzona destinata constructiilor si amenajarilor aferente cu constructii de locuinte colective cu parcele reglementate, nemobilate de constructii.**

**Caracterul zonei:** amplasamentul face parte dintr-un ansamblu cu caracter rezidential colectiv, dezvoltat pe un parcelar periferic.

**Utilizari admise:** structura functionala mixta incluzand locuinte colective, functiuni complementare locuirii colective, cladiri pentru parcaje / garaje colective sub si supraterane, cu serviciile aferente; functiuni complementare locuirii colective (comert, alimentatie publica, servicii - activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, tertiare, de invatamant, de sanatate, etc), cai de acces carosabile si pietonale in incinta; spatii verzi amenajate, locuri de joaca pentru copii , etc, Spre spatiile publice , spatiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. La imobilele noi, parterele spre spatiile publice vor avea in mod obligatoriu functiuni de interes public.

### III.03. Accesibilitate la cale de comunicatie

Data fiind amplasarea in cadrul localitatii, terenul studiat este situat pe frontul Nordic al strazii Univers si va beneficia de o a doua strada publica pe latura vestica conform **PUZ Planul Urbanistic Zonal Nucleu III – Turism Urban;** Astfel terenul studiat, beneficiaza de o buna amplasare din punct de vedere al accesibilitatii auto cat si pietonale, avand proximitatea infrastructurii majore.

Conform sectiunii a-II-a a Ordonantei Guvernului Nr. 43/1977, privind Regimul drumurilor, strada Univers 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 Univers este clasificata ca o strada de categoria a-IV-a de legatura, care asigura circulatia intre zonele functionale si de locuit.

### III.04. Regimul tehnic si analiza fondului construit existent

Terenul studiat, cu o suprafata din acte de **22 046 mp**, este situat in intravilanul municipiului Turda, situat la adresa postala strada Univers nr. 17.

Conform ridicarii topografice care sta la baza prezentului studiu, parcela are frontul cu lungimea de 81,73 m (strada Univrs ); o extindere in adancime de minim 74.36 m (coincide cu frontul de pe noua strada propusa) si maxim 197.66m. Terenul are o forma geometrica neregulata, sub forma "literei L".

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

**N:** Digul de proectie la Raul Aries, nr. topo. 62888

**E:** Unitate Comerciala , nr. topo. 65076

**S:** Str. Univers; nr. topo. 65628; proprietati private: nr. topo. 58119; nr. topo. 58120; nr. topo. 53897; nr. topo. 56211; nr. topo. 65909; nr. topo. 58642



V: Domeniul public , nr. Cad.

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

În momentul de față terenul este liber de construcții, și a ajuns în forma prezentă în urma comasării a 9 parcele, după cum urmează :

1. nr.cad.53454\cf.53454;
2. nr.cad.53455\cf.53455;
3. nr.cad.53458\cf.53458;
4. nr.cad.58547\cf.58547;
5. nr.cad.59769\cf.59769;
6. nr.cad.64993\cf.64993;
7. nr.cad.65847\cf.65847;
8. nr.cad.65848\cf.65848;
9. nr.cad.65855\cf.65855;

S<sub>CONSTRUITA EXISTENTA</sub> = 0.00 mp

S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA</sub> = 0.00 mp

P.O.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0 %

C.U.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.00 ADC/ mp.teren

### **III.05. Cai de comunicare - accese**

Accesul auto și accesul pietonal la imobil se realizează direct din strada Univers situată în partea de S a terenului studiat.

### **III.05. Echipare edilitară**

Având în vedere poziția pe care o ocupă în cadrul localității, zona din care face parte amplasamentul studiat va fi racordat la toate utilitățile existente în zona. În caz de nevoie, acestea vor fi redimensionate.

### **III.06. Obiectivele de protecție a mediului**

Amplasamentul studiat se află în afara Areelelor protejate din punctul de vedere al mediului.  
Nu este cazul propunerii unor măsuri de a preveni, reduce și compensa pe cât posibil orice efect advers asupra mediului.

### **III.07. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare :**

Studiul geotehnic analizează și detaliază particularitățile amplasamentului prin prisma următoarelor aspecte:

- stratificarea terenului;
- regimul hidrologic al zonei;
- aprecieri asupra stabilității de ansamblu a amplasamentului.

Pentru detalii tehnice se va consulta Studiul Geotehnic anexat prezentei documentații – *Extras din Studiul Geotehnic aferent obiectivului, document inclus în anexele prezentei documentații – proiectant de specialitate P.F.A. - ing. Geolog Viorel N. Valean (august 2024).*

**Zona seismică de calcul** – conform normativului P100-13 este caracterizată de valorile  $a_g=0.10$  g și  $T_c=0.7$  sec.

**Stabilitatea terenului** – arealul cercetat nu prezintă semne de instabilitate. Fenomene de instabilitate pot să apară local în cazul taluzărilor rezultate din săpătura / umplutura.



## REGLEMENTARI

**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 ansamblu de imobile cu functiune mixta : locuinte colective, si parter - comert servicii**, in cadrul parcelei cu o suprafata totala de **22 046 mp**, al carui drept de proprietate il detin conform extras CF nr. **66381**. Pentru realizarea acestui obiectiv se propune etapizarea lucrarilor, in ceea ce priveste – asigurarea echiparii edilitare, a drumurilor de acces respectiv al fiecarui imobil in parte. Astfel conform Plansei de mobilare ( **A.04 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE**), se doreste organizarea in doua cvartale a ansamblului:

- Cvartalul 1 delimitat de frontul la Strada Univers va cuprinde 3 imobile (3 corpuri structurale independente) cu un regim de inaltime de S/D+P+10E , denumite Corp A, Corp B, Corp C care vor fi construite etapizat ( va fi alocata o anumita suprafata de teren pentru fiecare cop in parte );
- Cvartalul 2 delimitat de primul cvartal si de frontul la noua strada propusa prin PUZ pe latura vestica a parcelei; va cuprinde 2 imobile (2 corpuri structurale independente) cu un regim de inaltime de S/D+P+10E , denumite Corp D respectiv Corp E, care vor fi construite etapizat;
- Drumurile de acces vor fi construite pe 3 tronsoane:
  - Tronsonul 1 de la Str. Univers pana la sensul giratoriu central aflat la coltul interior al parcelei;
  - Tronsonul 2 de la sensul giratoriu central spre capatul digului (cel de-al doilea sens giratoriu);
  - Tronsonul 3 de la sensul giratoriu central spre noua strada propusa

S-a solicitat elaborarea unui Plan Urbanistic de Dataliu, care sa evidentieze modalitatea de conformare a obiectivelor nou propuse la prevederile regulamentului local de urbanism UTR LI6-LC1 - 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. **UTR LI6-LC1 - Zona de Locuinte Colective cu Functiuni Complementare – subzona SzLC1 subzona destinata constructiilor si amenajarilor aferente cu constructii de locuinte colective cu parcele reglementate, nemobile de constructii.**

Prin natura interventiilor propuse, amplasarea obiectivului propus se va face in alineament, in front deschis. Noul ansamblu de imobile pe amplasamentul studiat va avea suprafata construita de circa 8 800 mp (este luat in considerare nivelul cu suprafata construita cea mai mare - parterul si proiectile etajului 1, acolo unde inaltimea este mai mica de 3 m), suprafata desfasurata (fara subsoluri / demisoluri ) este de aprox. 70 000 mp si regimul de inaltime maxim S/D+P+10E.



Imobilele propuse vor dispune de un subsol sau un demisol propriu in care se vor amenaja o parte din locurile de parcare necesare functiunilor desfasurate pe fiecare corp in parte, 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 favorabila d.p.d.v. al tipologiei de construire, ale acceselor, posibilitatile de realizare a cerințelor vis-a-vis de spatii libere si plantate, a parcajelor dar si a indicilor urbanistici permisi.

În legatura cu constructiile existente pe parcelele vecine, se vor lua masuri speciale în alegerea soluțiilor de fundare astfel încât sa nu se afecteze în nici un fel stabilitatea si structura acestora.

#### **IV.03. Regimul de aliniere fata de proprietatile vecine**

Se propune ca pozitia corpurilor de cladire sa fie pe aliniamentul propus in PUZ, respectand retragerea impusa, astfel incat sa rezulte profilul stradal dorit prin PUZ.

#### **IV.04. Organizarea circulatiei, parcaje, accese**

Accesul pietonal si auto pe teren se vor realiza in continuare de pe str. Univers, situata in partea sudica a parcelei, pentru primul cvartal respectiv de pe noua strada propusa pe latura vestica pentru cvatalul 2. Parcarile necesare se vor amplasa atat suprateran la exterior cat si la subsolul / demisolul imobilelor propuse iar calculul necesarului de parcare se va realiza conform prevederilor din HG 525/1996 republicata. – respectiv :

- 1 loc de parcare / unitate locativa, apartament
- 1 loc de parcare / 50mp SAD

Accesul auto la parcarile supraterane exterioare si la cele subterane se va realiza din strazile de incinta ce fac posibil accesul la fiecare corp de cladire in parte, situate intre cele doua cvartale si, prin intermediul unui drum de incinta cu ampriza de minim 6m (2 benzi).

Accesul pietonal la spatiul destinat functiunilor de interes pentru public se realizeaza direct din strazile publice respectiv din cele de incinta.

#### **Necesarul de parcaje s-a calculat conform HG 525/1996:**

Nr. TOTAL locuri de parcare auto NECESARE = **aprox . 750**

Nr. locuri de parcare auto NECESARE LOCUIRE = **655** (1 loc/ap. cu Su < 100mp)

Nr. locuri de parcare auto NECESARE COMERT SPECIALIZAT = **aprox 95** (1loc /50 mp spatii de vanzare)

Nr. TOTAL locuri de parcare auto PROPUSE = **750**

*Stationarea autovehiculelor s-a realizat in proportie minima de 75% in spatii specializate, dispuse in subsolul / demisolul cladiriilor (aprox 655 loc de parcare).*

*Spatiile amenajate pentru parcare autovehiculelor populatiei sunt situate la o distanta de minimum 5 m de ferestrele camerelor de locuit, in aceste spatii este interzisa gararea autovehiculelor de mare tonaj, cum sunt cele peste 3,5 tone, autobuzele, remorcile etc., precum si realizarea activitatilor de reparatii si intretinere auto. (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii 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).*



\* *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**

Corpurile de cladire propuse sunt **amplasate in aliniament**, si au un regim de inaltime de **S/D + P + 10 + Eth** existand posibilitatea unor etaje retrase (retragere fata de planul fatadei de min. 2.00 m) cu inaltimea maxima la cornisa de 40.00 m si inaltimea maxima totala de 40 m.

Regim de inaltime maxim propus = **S/D + P + 10E + Eth**

H maxim cornisa propusa (S) = **40.00 m**

H maxim propus = **40.00 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, iar tamplaria exterioara va fi metalica respectiv PVC, culoare gri, cu geam tripan.

##### **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 amenajarilor 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, conform PUG.



#### **IV.08. Sistemizarea verticala**

Având în vedere regimul de construire în front deschis, se va adopta o soluție de fundare și drenare corespunzătoare astfel încât noua investiție să nu afecteze imobilele vecine. Se vor executa lucrări de sistemizare verticală atât la nivelul drumurilor de incintă, cât și la nivelul platformelor pietonale exterioare astfel încât apele meteorice și pluviale să fie cât mai repede conduse spre canalizarile stradale sau spre emisar. De asemenea se vor lua măsuri pentru îndepărtarea apei meteorice din proximitatea construcției prin intermediul drenurilor, rigolelor și a canalelor, cu scopul evitării pătrunderii acestora la nivelul fundațiilor și a terenului de fundare. Se va acorda o atenție deosebită pentru îndepărtarea riscului de a deversa apele meteorice pe parcelele învecinate.

#### **IV.09. Utilitățile edilitare**

Alimentarea cu energie electrică, gaze naturale și alimentarea cu apă se vor realiza de la rețelele existente în zona prin bransamente dimensionate în funcție de necesitățile ansamblului propus.

Apele menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare existentă a orașului. Apele evacuate la canalizare vor respecta prevederile NTPA 002/2002 – „Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților”.

Agentul termic va fi asigurat de centrale termice de bloc. Instalația de încălzire cu corpuri statice va fi proiectată avându-se în vedere parametrii exteriori și interiori de calcul conform SR 1907/1-97, SR 1907/2-97, caracteristicile clădirii (structura, pereții, grosimile izolațiilor, înălțimile încăperilor fiind prezentate pe planurile de arhitectură) și 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 și termice) elaborate conform legislației în vigoare.

#### **IV.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Prin natura obiectivului de investiție propus nu se impun măsuri speciale de reabilitare ecologică. Activitățile adaptate de construcțiile propuse prin prezenta documentație nu generează noxe.

În conformitate cu prevederile legale privitoare la evaluarea impactului asupra mediului pentru zona studiată, în cadrul prezentei documentații s-au formulat propuneri și măsuri de intervenție urbanistică, care au în vedere :

- a) diminuarea până la eliminare a surselor de poluare – nu este cazul, funcțiunea propusă se încadrează în categoria celor nepoluante, fără emisii, deversări etc
- b) prevenirea producerii riscurilor naturale – nu este cazul
- c) epurarea / preepurarea apelor uzate – nu există ape uzate rezultate în urma unor procese tehnologice. Canalizarea apelor se va realiza prin intermediul rețelelor publice și vor fi astfel conduse spre sistemul centralizat de epurare al localității
- d) depozitarea controlată a deșeurilor – se va realiza conform normelor în vigoare, în baza unui contract cu o companie specializată de salubritate. Menționăm că funcțiunea rezidențială aferentă obiectivului propus prin prezenta documentație nu presupune producerea unor deșeurii cu risc semnificativ din punctul de vedere al protejării mediului.
- e) recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi etc. – nu este cazul
- f) organizarea sistemelor de spații verzi. – nu este cazul
- g) protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate.– nu este cazul
- h) refacerea peisagistică și reabilitarea urbană. – conform proiect
- i) valorificarea potențialului turistic – nu este cazul
- j) eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și al rețelelor edilitare majore. – Zona din care face parte amplasamentul studat este complet echipată din punct de vedere urbanistic și edilitar. În cadrul prezentei documentații nu au fost evidențiate disfuncționalități din domeniul infrastructurii majore.



#### **IV.11. Depozitarea si evacuarea deseurilor**

Deseurile vor fi depozitate in spatii special amenajate in interiorul parcelei si vor fi evacuate cu ajutorul firmelor de specialitate. Este organizat pe 4 fractii: plastic/metal, hartie/carton, sticla, respectiv deseuri reziduale/amestecate/menajere.

Este amenajat la distanta de minim 10 m de ferestrele locuintelor, intr-un spatiu imprejmuit si impermeabilizat, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevazut cu sistem de spalare si sifon de scurgere racordat la canalizare. (Conf. Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 - art. 4)

#### **IV.09. Bilant teritorial**

Nr. CAD: **66381**;

**S<sub>TEREN LI6-LC1</sub> = 22 046 mp**

FUNCTIUNI (TOTAL)	EXISTENT		PROPOS	
	mp	%	mp	%
S. TEREN INITIAL din care:	<b>22 046.00</b>	<b>100.00</b>	<b>22 046.00</b>	<b>100.00</b>
S. TEREN propus spre dezmembrare in vederea realizarii servitutii publice	0.00	0	0.00	100.00
S. TEREN rezultat in urma dezmembrarii	<b>22 046.00</b>	<b>100.00</b>	<b>22 046.00</b>	<b>100.00</b>
S. CONSTRUCTII	0.00	0	8800.00	39.91
S. CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	0.00	0	8831.00	40.05
S. SPATII VERZI	22 046.00	100	4415.00	20.02
S. TEREN NEAMENAJAT	22 046.00	100	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 atat amprenta parterului si proiectia etajului 1 (acolo unde inaltimea este sub 3 m).

#### **EXISTENT**

**S<sub>CONSTRUITA EXISTENTA TOTALA</sub> = 0 mp**

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA EXISTENTA TOTALA</sub> = 0 mp**

**P.O.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0 %**

**C.U.T.<sub>EXISTENT</sub> = 0.00 ADC/ mp.teren**

#### **PROPOS**

**UTR = LI6-LC1**

**S<sub>CONSTRUITA PROPUSA</sub> = 8800.00 mp**

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA TOTALA</sub> = 79 .350 mp**

**S<sub>CONSTRUITA DESFASURATA PROPUSA FARA SUBSOL/DEMISOL</sub> = 70 000.00 mp**

**P.O.T.<sub>PROPOS LI6-LC1</sub> = 39.91 %**



C.U.T.<sub>PROPUȘ</sub> **LI6-LC1 = 3.6 ADC/ mp.teren**

Nr. TOTAL locuri de parcare auto <sub>PROPUȘ</sub> = **750**

S. spatii verzi <sub>PROPUȘ</sub> **LI6-LC1 = 4415.00 mp (min 20 % din S.teren)**

## CONCLUZII

Prin realizarea ansamblului propus – Imobile mixte – comert, locuinte – in conditiile reglementarilor prezentului PUD, zona studiata va spori calitativ datorita imbunatatirii fondului construit. Materializarea propunerilor din prezentul proiect vor contribui la crearea unui caracter corespunzator al zonei.

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 fondului construit si diversificarea functiunilor din zona.

Intocmit,  
arh. **Claudiu Piper**

Coordonator Arhitect Urbanist,  
arh. **Cosmin Chisu**

