

FOAIE DE PREZENTARE

Proiect nr.:	106/2022
Denumirea proiectului:	1. DEMOLARE CONSTRUCTIE CI 2. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI, ORGANIZARE DE SANTIER SI SISTEMATIZARE VERTICALA, str. Tomis nr. 50-52, CF 168665, mun. Brasov, jud. Brasov
Faza:	PUD
Beneficiar:	HALMAGYI GHEORGHE ADRIAN
Proiectant:	SC MLOAD STUDIO SRL

Director: arh. Lóránt Molnár

Şef proiect: arh. Lóránt Molnár



- iunie 2022 -

BORDEROU

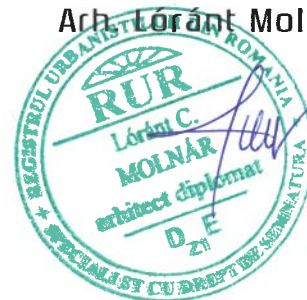
A. PIESE SCRISE

- Memoriu de prezentare
- Certificat de urbanism nr. 1073 din 08.04.2022
- Extras CF nr. 168665

B. PIESE DESENATE

- Plan de incadrare in zona U-00
- Plan de incadrare in PUG U-01
- Plan situatie existenta U-02
- Reglementari urbanistice U-03
- Propunere mobilare U-04
- Retele edilitare U-05

Intocmit,
Arch. Loránt Molnár



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. DEMOLARE CONSTRUCTIE CI

2. CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI, ORGANIZARE DE SANTIER SI SISTEMATIZARE VERTICALA

Str. Tomis, nr. 50-52, CF 168665, mun. Brasov, jud. Brasov

Proiectant: SC MLOAD STUDIO SRL

Proiect nr.: 106/2022

1. Introducere

1.1. Date de recunoastere a investitiei

Denumirea proiectului: 1. DEMOLARE CONSTRUCTIE CI 2.CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE SI BIROURI, ORGANIZARE DE SANTIER SI SISTEMATIZARE VERTICALA

Amplasament: str. Tomis nr. 50-52, CF 168665, mun. Brasov, jud. Brasov

Initiator: HALMAGYI GHEORGHE ADRIAN

Elaborator: S.C. MLOAD STUDIO S.R.L.

Data elaborarii: iunie 2022

1.2. Obiectul lucrarii

Documentatia are scopul de definire a elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea autorizatiei de construire a obiectivelor ce urmeaza a se amplasa in zona studiata, in vederea avizarii acestora de catre organele abilitate si aprobarii in Consiliul Local.

Planul urbanistic de detaliu cuprinde reglementari cu privire la:

- regimul juridic, economic si tehnic al terenului si constructiilor
- compatibilitatea functiunilor si conformarea constructiilor, amenajarilor si plantatiilor
- relatii functionale si estetice cu vecinatatea
- asigurarea accesibilitatii si racordarea la retelele edilitare
- permisivitati si constrangeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite si amenajarilor.

Astfel, prin regulamentul aferent PUD se ating urmatoarele puncte cuprinse si in tema de proiectare:

- modul de ocupare al terenului (POT si CUT)
- functiunea si aspectul arhitectural al constructiilor si amenajarilor propuse
- integrarea noilor constructii si corelarea lor cu cele existente invecinate
- circulatia carosabila si pietonala, corelate cu traficul in zona si relatiile cu zonele invecinate
- parcaje amenajate in incinta proprietatii
- echiparea edilitara
- functionarea diferitelor forme de proprietate juridica a terenului (circulatia acestora).

1.3. Solicitari ale temei program

Obiectivul documentatiei consta in amenajarea unei parcele cu suprafata S teren = 1019 mp. Parcela este identificata prin CF 168665, nr. cad. 168665 si reprezinta o parcela aflata in proprietatea dlui Halmagyi Gheorghe Adrian. Pe teren exista in prezent o constructie cu destinatia de locuinta individuala si garaj, cu regimul de inaltime Sp+P.

Pe zona respectiva se aplica prevederile PUG Brasov, terenul fiind situat in zona L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate pe parcelari traditionale/ spontane.

Prin certificatul de urbanism se solicita intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru definirea elementelor urbanistice ce vor sta la baza intocmirii documentatiilor pentru obtinerea avizelor si acordurilor emise de organele abilitate si in final a autorizatiei de construire a obiectivului propus

Obiectivul prezentei documentatii consta in:

- demolarea constructiei existente pe teren (locuinta individuala Sp+P)
- construirea unui imobil de locuinte colective (10 apartamente) si amenajarea a patru unitati cu destinatia de birou la parter (functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere, cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 300 mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie)
- sistematizarea verticala a terenului si amenajarea accesului auto si pietonal pe teren, precum si a parcajelor la sol si a accesului auto si pietonal in subsol

- amenajarea peisajera a spatiilor verzi rezultate si amenajarea unui loc de joaca pentru copii.
- suprafata verde amenajata va avea S total=424.90mp (41.69%) din care 146.11 mp(14.34%) suprafata verde amenajata peste subsol si 261.92 mp(25.70%) suprafata zona verde cu strat vegetal de min. 2m.

2. Incadrarea in zona

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Pe zona respectiva se aplica prevederile PUG Brasov, terenul fiind situat in zona L1a - locuinte individuale si colective mici, cu maxim P+2 niveluri, situate in afara zonei protejate pe parcelari traditionale/ spontane.

2.2. Lista studiilor de fundamentare intocmite concomitent cu PUD

- Ridicare topografica vizata OCPI Brasov
- Studiu geotehnic
- Studiu vecinatati - incadrarea in specificul zonei studiate

3. Situatia existenta

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie si circulatii existente in zona

Terenul studiat este amplasat in intravilanul municipiului Brasov, avand acces din str. Tomis, strada cu doua benzi de circulatie, cu dublu sens, trotuare si fasii de spatiu verde.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Parcela are o suprafata de 1019 mp, conform ridicarii topografice efectuate in teren si este proprietatea beneficiarului Halmagyi Gheorghe Adrian. Amplasamentul prezinta declivitati maxime de 0.6 m intre latura N si cea din S, fiind un teren relativ plat si avand vecinatati la:

- N zonei studiate - proprietate privata nr top 13746/7487/17, locuinta individuala
- E zonei studiate - strada Tomis
- S zonei studiate - proprietate privata, nr top 13743/7487/12/1, locuinta individuala
- V zonei studiate - proprietati private, nr top 13746/7487/16/2, 13746/7487/19, nr cad 105523 - locuinte individuale

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Zona studiata este reprezentata de o parcela privata pe care exista in prezent amplasata o constructie cu regimul de inaltime Sp+P, cu Sconstruita existenta = 114 mp, Sdesfasurata existenta = 176.73 mp. Suprafata ramasa libera de constructii este amenajata partial cu platforma beton pentru acces auto si pietonal (87.76 mp - 8.61%), respectiv cu zona verde amenajata partial cu alei pietonale (817,27 mp - 80.21%).

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform PUG Brasov, autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul acestora se integreaza in aspectul general al zonei deja construite. Cladirile existente in vecinatatea parcelei studiate au predominant functiunea de locuire, regim de inaltime variat - S+P, S+P+E/M, S+P+2E, cu acoperis sarpanta cu invelitoare din tigla ceramica sau metalica si finisaje predominant realizate din tencuieli decorative. Imprejmirile sunt in general realizate din materiale opace (lemn sau zidarie).

Reglementarile expuse prin PUD referitor la propunerea initiata, tine cont de contextul construit si caracterul zonei prin conceptul urbanistic si arhitectural.

3.5. Destinatia cladirilor

Constructia existenta are functiunea de locuinta individuala si garaj.

3.6. Tipul de proprietate al terenurilor

Terenul studiat este proprietate privata.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Sub o patura de umpluturi eterogene, de 0.90- 1.00 m grosime, a fost intalnit un strat de praf nisipos, cafeniu, aflat in stare consistenta, umed. In continuare de la adancimea de 1.80 m fata de cota terenului a fost intalnita o lentila de nisip praefos, cafeniu, cu indesare medie, umed. Stratul grosier format din fragmente de pietris si, mai rar, bolovanis cu interspatiile umplute cu nisipuri prafoase, a fost intalnit la 2.50 m fata de cota terenului.

Constructiile vor avea subsol, asadar talpa fundatiilor va ajunge constructiv in stratul format din pietris si bolovanis cu interspatiile umplute cu nisip praefos.

Valoarea de bază a presiunii convenționale corespunde pentru fundații având lățimea tălpii $B = 1.00$ m și adâncimea de fundare față de nivelul terenului sistematizat $D = 2.00$ m.

Valoarea de bază a presiunii convenționale = 425 kPa.

3.8. Accidente de teren

Nu este cazul.

3.9. Parametri seismici

Amplasamentul, conform normativului P100-1/2013 privind proiectarea antisismică a construcțiilor, se încadrează în zona seismică de calcul D, caracterizată prin accelerația terenului de proiectare $a_g = 0.20g$ pentru cutremure având interval de recurență $IMR = 225$. Din punct de vedere al perioadei de colt $T_c = 0.70$ sec, $K_s = 0.16$.

3.10. Analiza fondului construit existent

Pe teren există o construcție cu regimul de înălțime Sp+P, amplasată pe limita de proprietate spre stradă și spre latura N-V. Această construcție are funcțiunea de locuință individuală cu garaj. Beneficiarul dorește demolarea ei, în vederea realizării obiectivului propus prin prezenta documentație. Noua propunere nu include păstrare sau reabilitarea unor elemente construite existente pe teren.

3.11. Echiparea existentă

● Alimentare cu apă și canalizare

Pe teren există racord la rețeaua locală și apă și canalizare. Acesta se va modifica corespunzător cu obiectivul propus, respectând legislația în vigoare, în baza documentațiilor și autorizațiilor necesare.

Evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va deversa în canalul de ape pluviale municipal.

● Alimentare cu energie electrică

Se urmărește racordarea imobilului la rețeaua de cabluri electrice de pe amplasament. Propunerea va include și sistem de iluminat stradal în incintă.

Documentațiile tehnice de extindere și branșare se vor întocmi conform legislației în vigoare.

● Alimentare cu gaze naturale

Se dorește racordarea la rețeaua de gaze naturale existente pe amplasament. Se va avea în vedere dotarea apartamentelor și a spațiului comercial cu câte un cazan cu gaz mural

pentru asigurarea energiei termice si a apei menajere calde sau amplasarea unei centrale termice comune la nivelul subsolului intr-un spatiu dedicat, cu respectarea normelor in vigoare.

- **Gestionarea si colectarea selectiva a deseurilor**

Pentru prezentul imobil s-a considerat un punct de precolectare conform plan de situatie anexat. Acest punct de precolectare este positionat la distanta impusa de OMS 119/2004 fata de spatiile de locuit si este dotat cu cuva etansa de colectare selectiva ingropata sub cota terenului amenajat, actionata mecanizat-hidraulic. Punctul de precolectare propus contine 3 pubele de PVC sau aluminiu capacitate $V=1100l$.

3.12. Probleme de mediu

Zona studiata este zona de locuit care nu este afectata nici de riscuri naturale, nici de alunecari de teren si care nu reprezinta in sine o sursa de poluare. De asemenea, nu este cazul prezentei unor valori de patrimoniu care sa necesite protectie.

4. Reglementari

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Initiatorul lucrarii doreste demolarea constructiei existente cu regimul de inaltime Sp+P si destinatia de locuinta individuala si garaj. Pe terenul liber de constructii rezultat doreste construirea unui imobil cu regimul de inaltime S+P+2+M, la subsol fiind amenajate locuri de parcare, spatii destinate protectiei civile si spatii tehnice, iar la nivelurile supraterane se vor amenaja 12 apartamente cu 2 sau 3 camere si doua unitati cu destinatia de birou, precum si amenajarea corespunzatoare a curtii, respectiv a circulatiilor auto si parcajelor, a circulatiilor pietonale si amenajarea zonelor verzi si a unui loc de joaca.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Catre strada constructia propusa va avea regimul de inaltime S+P+2, ultimul nivel fiind practic un etaj mansardat, coborand astfel cota cornisei. De asemenea, s-a urmarit fragmentarea volumului, pentru a se incadra astfel in tipologia existenta in zona. Ca urmare, corpul propus are planimetria in "U", fragmentele dinspre strada fiind despartite de rampa de acces la parcare subterana. Corpul dinspre curte va avea regimul de inaltime S+P+2+M.

La strada constructia se va amplasa pe aliniament, iar pe limitele laterale si posterioara se vor respecta prevederile conform PUG. Astfel, inaltimea maxima a imobilului propus este de 12.78 m fata de cota terenului amenajat,

constructia propusa fiind amplasata la min. 6.55 m fata de latura S-V, 6.64 m fata de cea S-E m si 6.83 fata de cea N-V (se respecta H/2 fata de limitele de proprietate raportate la cel mai inalt punct).

Propunerile au obiectivul de a asigura integrarea constructiei studiate din punct de vedere estetic, in relatie cu vecinatatile, utilizand materiale de buna calitate.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

Proprietarii acestei parcele doresc construirea unui imobil de birouri si locuinte colective cu regim de inaltime S+P+2+M, cu dimensiunile maxime in plan de 20.05 m x 23.60 m, avand o suprafata construita de 407.59 mp [proiectie etaj 1, inclusiv balcoane] si o suprafata desfasurata de 1175.89 mp [P+2] la care se adauga 5 mandarda = 235.30 mp [60% AC etaj 2], rezultand astfel o S desfasurata finala = 1424.48 mp.

4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Constructiile invecinate la N-V si S-Vt sunt retrase la randul lor fata de limitele de proprietate. La S-E, constructia invecinata este amplasata pe limita de proprietate.

Distanta fata de constructia invecinata la N-V este de 9.03 m, iar fata de cea din S-V este de 14.55 m.

Se va reamenaja unui dintre cele doua accese auto existente, asigurandu-se un acces auto la parcarile de la sol amenajate pentru zona de birouri, respectiv se va asigura un acces unic semaforizat conform plansa reglementari urbanistice pentru parcare amenajata in subsolul constructiei. Se vor asigura astfel 2 locuri de parcare supraterane, respectiv 22 de locuri de parcare in subsol.

Se va amenaja un acces pietonal pe latura nord vestica, cu suprafata pavata, scara si rampa pentru persoane cu dizabilitati pana la accesul in casa scarii. Cele doua unitati de birouri vor avea acces atat din casa scarii, cat si direct din exterior. Circulatiile auto si parcarile vor avea imbracaminte asfaltica.

Pe terenul ramas liber se vor amenaja peisager spatii verzi plantate si loc de joaca pentru copii. Se va asigura o scara secundara de evacuare a subsolului, direct la nivelul curtii interioare.

4.5. Integrarea si amenajare noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute, estetica arhitecturii

Forma constructiei va respecta imaginea unor imobile izolate cu front redus ca dimensiune atat prin regim de inaltime cat si lungimea fatadei. Conceptul propus urmareste geometria si gabaritul planimetriilor, a amprentelor construite existente in context, astfel mentinand ritmul de plin/gol a frontului stradal.

Pentru realizarea constructiei propuse se impune utilizarea materialelor durabile (lemn, piatra, caramida, fier forjat, grilaje metalice ornamentale etc.). Se interzice utilizarea imitatiilor de materiale: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a materialelor fabricate pentru interior si materiale de constructii precare [tip azbociment, profile plastice ondulate etc.).

Se va respecta aspectul natural al materialelor (culoare, textura etc.).

Se interzice utilizarea culorilor stridente, tipatoare, fosforecente etc.

Terasele si balcoanele exterioare pot avea parapeti din lemn, sticla, fier forjat sau zidarie plina. Se interzice utilizarea materialelor din inox.

Pentru obtinerea autorizatiei de construire, se vor prezenta planse cu machete 3D pentru studiu volumetric al constructiei propuse.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul acestora se integreaza in aspectul general al zonei deja construite.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Toate interventiile aduse ulterior viitoarelor constructii vor respecta prevederile legislatiei in vigoare la momentul respectiv, precum si prevederile prezentului PUD, atata timp cat acesta isi pastreaza valabilitatea.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Se va reamenaja unul dintre cele doua accese auto existente, asigurandu-se un acces auto la parcarile de la sol amenajate pentru zona de birouri, respectiv se va asigura un acces unic semaforizat conform plansa reglementari urbanistice pentru parcare amenajata in subsolul constructiei. Se vor asigura astfel 2 locuri de parcare supraterane, respectiv 22 de locuri de parcare in subsol.

Se va amenaja un acces pietonal pe latura nord vestica, cu suprafata pavata, scara si rampa pentru persoane cu dizabilitati pana la accesul in casa scarii. Cele doua unitati de birouri vor avea acces atat din casa scarii, cat si direct din exterior. Circulatiile auto si parcarile vor avea imbracaminte asfaltica.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu exista elemente ale cadrului natural care sa intervina in organizarea urbanistica a zonei studiate.

Terenul studiat este relativ plat si nu exista elemente deosebite care sa fie puse in valoare. Noile constructii propuse pe teren se vor realiza astfel incat sa se inscrie in sit, atat prin volum, cat si prin plastica arhitecturala.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

4.10. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi.

Se propun plantari de arbori sau pomi fructiferii, precum si plantari de flori si iarba tip gazon. Spatiile plantate vor fi realizate pe cat posibil in mod compact si prin plantatii de arbori cu indicarea speciei. Se recomanda pastrarea arborilor din cadrul vegetal. Ei vor fi integrati in amenajare iar toaletarea lor intra in sarcina beneficiarului.

Sunt interzise speciile de plante straine, invazive sau cele care pot crea disconfort locuirii cum ar fi speciile de plopi.

Se vor planta specii de plante locale, rezistente si adaptate climatului specific zonei.

Suprafata verde amenajata va avea $S_{total}=424.90mp$ [41.69%] din care 146.11 mp[14.34%] suprafata verde amenajata peste subsol si 261.92 mp[25.70%] suprafata zona verde cu strat vegetal de min. 2m.

4.11. Protectia mediului

Nu se impun masuri speciale pentru prevenirea surselor de poluare, deoarece functiunea propusa este cea de locuire.

Depozitarea si colectarea deseurilor se va face controlat, in spatii special amenajate, respectand normele sanitare, astfel incat sa impiedice poluarea olfactiva, poluarea solului, apelor sau crearea unor focare de infectie. Astfel, pe parcela se va dispune o platforma sau un spatiu interior dimensionat pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibil din drumul public.

Se va avea in vedere accesibilitatea punctelor de depozitare pentru colectarea lor cu autospecialele de salubritate si asigurarea colectarii

selective separata pe categorii pentru deseuri menajere: carton/hartie, sticla, plastic si metal.

La executia lucrarilor de construire se va tine cont de masurile necesare pentru reducerea poluarii si protectia spatiului verde, in cadrul organizarii de santier.

Deseurile provenite din materiale de constructii, substante poluante cu risc de contaminare biologic sau chimic si aparatura electrocasnica vor fi predate unor operatori specializati.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Prin prezentul PUD se propune pastrarea profilului actual al strazii Tomis, cu doua sensuri de circulatie, respectiv cate o banda pe fiecare sens, cu trotuar pe ambele laturi si cu fasii verzi intre pietonal si carosabil.

Cladirea propusa va respecta amplasarea pe aliniament.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare verticala

Terenul studiat este relativ plat. Platformele interioare destinate circulatiei auto si pietonale vor avea inclinatii minime de 0.2% pentru asigurarea deversarii apelor meteorice catre zonele verzi amenajate.

Se va avea in vedere amenajarea corespunzatoare a zonei verzi, asigurand acoperirea zonei de subsol care iese de sub amprenta parterului.

Se va realiza rampa de acces pentru persoanele cu dizabilitati.

4.14. Imprejmuirea terenului

Imprejmuirile se vor realiza din materiale durabile, naturale. Se interzice utilizarea materialelor plastice, a sarmei ghimpate sau a imitatiilor de materiale pentru realizarea imprejmuirii.

Se poate opta pentru imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor si pentru asigurarea protectiei vizuale, sau pentru imprejmuiri transparente, decorative sau gard viu.

Aspectul imprejmuirii se va supune acelorasi exigente ca si in cazul aspectului exterior al constructiei.

4.15. Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Cladirea propusa va respecta aliniamentul existent in zona.

Regimul maxim de inaltime: $R_h \max = S+P+2+M$ (mansarda reprezentand maxim 60% din Suprafata nivelului curent)

Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max = 40%

Inaltimea maxima la cornisa va fi de 11.00 m.

4.16. Coeficientul de utilizare a terenurilor

Coeficientul maxim de utilizare a terenurilor: CUT max = 0.8 pentru P+1, respectiv 1.2 pentru P+2.

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Constructia propusa se va racorda la retelele de apa, canal, energie electrica si gaze naturale existente pe teren, in baza unor documentatii de specialitate intocmite si aprobate conform legii.

4.18. Circulatia terenurilor

Terenul studiat este proprietate privata. **Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)**

BILANT TERITORIAL COMPARATIV

ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Constructii existente - locuinta individuala si garaj	114	11.18	-	-
Constructie propusa - locuire colectiva si birouri	-	-	407.59	40.00
Suprafete betonate - circulatii auto si pietonale, parcuri, platforma deseuri	87.76	8.61	169.63	16.65
Zona verde amenajata	-	-	146.11	14.34
Zona verde amenajata cu strat vegetal de min. 2m (conform PUG)	-	-	261.92	25.70
Loc de joaca pentru copii	-	-	33.75	3.31
<i>Total spatii verzi (50% din locul de joaca)</i>	-	-	424.90	41.69
Zona verde amenajata partial cu alei pietonale	817.24	80.21	-	-
Total zona studiat	1019.00	100	1019.00	100
S teren = 1019 mp				
S construita existenta = 114.00 mp	S parter propus = 382.71 mp			
S desfasurata existenta = 176.73 mp	S construita propusa (inclusiv proiectie console si balcoane) = 407.59 mp			
	S desfasurata P+2 = 1175.89 mp CUT P+2 = 1.17			
	S mansarda = 235.30 mp (60% AC etaj 2)			
	S desfasurata finala = 1424.48 mp			
	S subsol propus (parcari si spatii tehnice) = 710.73 mp			
POT existent = 11.22 %	POT final = 40 %			
CUT existent = 0.17	CUT final (S+P+2+M) = 1.39			
POT maxim = 40 %				
CUT maxim = 0.8 pentru P+1, 1.2 pentru P+2				
Regim maxim de inaltime P+2+M (M 60% din AC; 10-11 m la cornisa)				

5. Concluzii

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Propunerile de dezvoltare urbanistica facute prin prezenta documentatia se inscriu cerintelor prevazute in tema de proiectare si prevederilor continute in PUG.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului

Urmatoarea faza de proiectare este obtinerea autorizatiei de construire conform legislatiei in vigoare, pentru solicitarile care respecta prevederile prezentului PUD.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului privind solutia

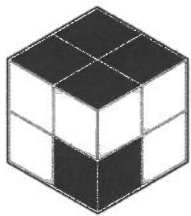
Prezentul memoriu justificativ are rolul de a asigura parametri necesari integrarii constructiei propuse in contextul existent si precizarea reglemnetarilor necesare pentru a face posibila realizarea obiectivului.

Constructia propusa va respecta toate prevederile necesare in vederea asigurarii unei calitati ridicate a locuirii si a birourilor, respectiv respectarea factorilor privind salubritatea, securitatea, confortul, estetica, calitatea materialelor, adaptabilitatea, durabilitatea etc.

Proiectarea cladirii va respecta legislatia in vigoare privind functiunea de locuire, respectiv suprafetele si dimensiunile minime ale spatiilor de locuit. De asemenea se vor respecta exigentele spatiilor cu destinatia de birou si cadrul legal pentru proiectarea acestora.

Intocmit
Arch. Lóránt Molnár





Anexa 1

Glosar termen tehnici si abrevieri

Accesul direct – posibilitatea de intrare- ieșire fără afectarea altor funcțiuni sau proprietăți

Accesul la drumurile publice – accesul carosabil direct sau prin servitute, din drumurile publice la parcelă

Ampriza drumului – suprafața de teren ocupată de elementele constructive ale drumului: parte carosabilă, trotuare, piste pentru cicliști, acostamente, șanțuri, rigole, taluzuri, șanțuri de gardă, ziduri de sprijin și alte lucrări de artă

Arie naturală protejată – zona terestră, acvatică și/sau subterană, cu perimetru legal stabilit și având un regim special de ocrotire și conservare, în care există specii de plante și animale sălbatice, elemente și formațiuni biogeografice, peisagistice, geologice, paleontologice, speologice sau de altă natură, cu valoare ecologică, științifică sau culturală deosebită

Aspectul general al zonelor urbane și rurale – determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziția urbană etc

Categoria străzii – se stabilește în funcție de rolul și caracteristicile funcționale sau tehnice, pe baza studiilor de circulație. Definirea și stabilirea elementelor caracteristice fiecărei categorii de străzi se face în conformitate cu actele normative specifice domeniului

Construcții anexe – construcții distincte, de regulă având dimensiuni reduse și un singur nivel suprateran, care deservesc funcțiunea de locuire. Din categoria construcțiilor anexe fac parte: garaje individuale, depozite pentru unelte de grădinărit, șoproane, terase acoperite, foișoare, pergole, bucătării de vară. Realizarea construcțiilor anexe se autorizează în aceleași condiții în care se autorizează corpurile principale de clădire.

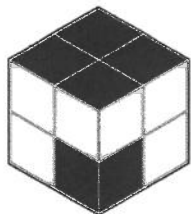
Construcție existentă – în sensul prezentului regulament se înțelege acea construcție care există fizic la data adoptării prezentului act și este evidențiată ca atare în documentațiile cadastrale, fiind înscrisă în cartea funciară.

Construibilitatea – calitatea unui teren de a primi o construcție, a cărei destinație și caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului și de caracteristicile sale) și de drept (vizând servituțile care îl grevează) ale acestuia

Cornișă – Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului

Destinația terenurilor – în sensul prezentului Regulament, modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și amenajarea teritoriului, aprobate conform legii

Domeniul public – totalitatea bunurilor care fac obiectul dreptului de proprietate publică, ce aparțin statului sau unităților administrativ-teritoriale. Domeniul public poate fi de interes național, caz în



care proprietatea asupra sa, în regim de drept public, aparține statului, sau de interes local, caz în care proprietatea, de asemenea în regim de drept public, aparține comunelor, orașelor, municipiilor sau județelor

Edificabil (suprafața edificabilă) – suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Garajele – construcții cu unul sau mai multe niveluri pentru staționarea, adăpostirea, întreținerea și eventual reparația autovehiculelor

Indici urbanistici – instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

Coefficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

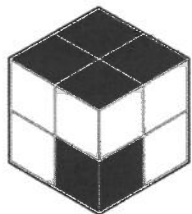
Interdicție de construire (non aedificandi) – regula urbanistică urmare căreia, într-o zonă strict delimitată, din rațiuni de dezvoltare urbanistică durabilă, este interzisă emiterea de autorizației de construire, în mod definitiv sau temporar, indiferent de regimul de proprietate sau de funcțiunea propusă

Intravilanul localității – teritoriul care constituie o localitate se determină prin Planul urbanistic general (PUG) și cuprinde ansamblul terenurilor de orice fel, cu/fără construcții, organizate și delimitate ca trupuri independente, plantate, aflate permanent sub ape, aflate în circuitul agricol sau având o altă destinație, înăuntrul căruia este permisă realizarea de construcții, în condițiile legii.

Îmrejmirile – construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar, amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a o delimita de domeniul public sau de proprietățile învecinate

Mansardă (prescurtat: M) – spațiu funcțional amenajat integral în volumul podului construcției. Se include în numărul de niveluri supraterane.

Nivel – spațiu construit suprateran sau subteran al construcțiilor închise sau deschise, delimitat de planșee. Constituie nivel supanta a cărei arie este mai mare decât 40% din cea a încăperii/spațiului în care se află



Parcajele – spații amenajate la sol sau în construcții pentru staționarea, respectiv pentru adăpostirea autovehiculelor pe diferite perioade de timp

Parcela – suprafața de teren ale cărei limite sunt sau nu materializate pe teren, proprietatea unuia sau mai multor proprietari, aparținând domeniului public sau privat, și care are un număr cadastral ce se înscrie în registrul de publicitate funciară. Împreună cu construcțiile sau amenajările executate pe suprafața sa, parcela reprezintă un bun imobil

Pastișă - lucrare literară, muzicală sau plastică, de obicei lipsită de originalitate și de valoare, în care autorul preia servil temele sau mijloacele de expresie ale unui mare creator; imitație, copie.

Profil stradal – în sensul prezentului regulament, profilul stradal este forma de organizare, dimensionare și amenajare a amprizei stradale, în secțiune transversală.

Regimul juridic al terenurilor – totalitatea prevederilor legale prin care se definesc drepturile și obligațiile legate de deținerea sau exploatarea terenurilor

Rețeaua publică de alimentare cu apă – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu apă potabilă și industrială a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate

Rețeaua publică de alimentare cu energie electrică – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură aprovizionarea cu energie electrică din sistemul național a localităților, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate

Rețeaua publică de canalizare – ansamblul de lucrări ingineresti, care asigură evacuarea apelor uzate și meteorice de pe teritoriul localității, aparține domeniului public și este exploatată de instituții publice specializate

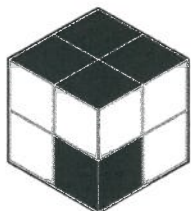
Străzile – drumuri publice din interiorul localităților indiferent de denumire (stradă, cale, chei, splai, șosea, alee, fundătură, uliță)

Străzile și artere pietonale – străzi rezervate exclusiv circulației pietonilor și ocazional accesului vehiculelor în scop utilitar - servicii și intervenție pentru parcelele din zonă

Subsol (prescurtat: S) – nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu mai mult de jumătate din înălțimea liberă. Subsolul se consideră nivel subteran al construcției

Suprafața construită desfășurată (SCD) – suma suprafețelor desfășurate a tuturor planșeelor. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție

Suprafața construită (SC) – suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită



Zona de protecție – suprafețe în jurul sau în preajma unor surse de nocivitate, care impun protecția zonelor învecinate (stații de epurare, platforme pentru depozitarea controlată a deșeurilor, puțuri seci, cimitire, noxe industriale, circulație intensă etc.)

Zonă de risc natural – areal delimitat geografic, în interiorul căruia există un potențial de producere a unor fenomene naturale distructive care pot afecta populația, activitățile umane, mediul natural și cel construit și pot produce pagube și victime umane. Zonele de protecție sanitară cu regim sever ale captărilor de apă din surse de suprafață și subterane, se instituie în funcție de condițiile locale, astfel încât să fie redusă la minimum posibilitatea de înrăutățire a calității apei la locul de priză. Pentru captările din râuri, zona de protecție cu regim sever se determină în funcție de caracteristicile locale ale albiei. Dimensiunea maximă a acesteia va fi de 100 m pentru direcția amonte, 25 m pe direcția aval de priză și 25 m lateral de o parte și de alta a prizei

Intocmit,

Arh. Lóránt Molnár

