



MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

(1.2.1.) Considerente generale

(1.2.2.) Date de temă

(1.2.3.) Condiții de amplasare și realizare a obiectivului CONSTRUIRE LOCUINTA

P + 1E,

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

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

(2.1.2.) Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat

(2.1.2.1.) Studiile de teren

(2.1.2.1.1.) Documentația cadastrală

(2.1.2.1.2.) Documentația topografică

(2.1.2.1.3.) Studiul geotehnic

(2.1.2.1.4.) Clima și fenomenele naturale specifice, factorii de mediu

(2.1.2.1.5.) Factorii de mediu

Factorul de mediu – apa

Factorul de mediu – aer

Factorul de mediu – sol

(2.1.3.) Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior;

2.2. Concluziile din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

4. REGLEMENTĂRI

5. CONCLUZII

6. ANEXE

6.1. Tema – program

6.2. Legislația în vigoare care a stat la baza întocmirii prezentei documentații:



1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI:

Denumirea proiectului:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU pentru
CONSTRUIRE LOCUINTA P + 1E,

Inițiator, investitor și beneficiar:

OLTEANU VASILE CATALIN

Elaborator (proiectant general), subproiectanți, colaboratori:

URBANISM ȘI ARHITECTURĂ:

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ „ARH. MARIUS-PETRU SANDU,
C.I.F. 19634327, AUT. NR. 97/20.06.2006, - MUN. BARLAD, JUD. VASLUI, MB.
O.A.R. - FILIALA IAȘI-VASLUI, NR. 4680 ÎN T.N.A., ARHITECT DIPLOMAT;
URBANIST CU DREPT DE SEMNATURA

Data elaborării:

FEBRUARIE 2021

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

(1.2.1.) Considerente generale

Prezenta documentație reprezintă o documentație specifică de urbanism denumită **Plan Urbanistic de Detaliu (P.U.D.)** prin care se asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a unuia sau mai multor obiective, pe o parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare specifică și se elaborează pentru aprofundarea prevederilor din **Planul Urbanistic General (P.U.G.)** sau din **Planul Urbanistic Zonal**, corelate cu condiționările din **Certificatul de Urbanism (C.U.)**.

(1.2.2.) Date de temă

Prezenta documentație constituie **Planul Urbanistic de Detaliu** pentru amplasarea obiectivului „CONSTRUIRE LOCUINTA CU REGIM DE INALTIME P + 1E,„ **situat în intravilanul municipiului Bârlad, pe strada STEFAN ZELETIN, nr. 2;**

Inițiatorul, investitorul și beneficiarul lucrării este OLTEANU VASILE CATALIN.

Beneficiarul intenționează să realizeze o clădire pentru locuire, cu doua niveluri, destinată să adăpostească zona dezi la parter, si zona de noapte la etaj 1.

La solicitarea beneficiarului obiectivului menționat mai sus, Primăria municipiului Bârlad a emis Certificatul de Urbanism nr. 456 din 07.09.2020

(1.2.3.) Condiții de amplasare și realizare a obiectivului „CONSTRUIRE LOCUINTA P + 1E,

Prin certificatul de urbanism menționat mai sus, Primăria municipiului Bârlad specifică condițiile de construire, astfel:

1. REGIMUL JURIDIC

teren proprietatea privata aflat in intravilanul municipiului Barlad;

imobilul nu se afla in zona de protectie a monumentelor istorice si de arhitectura;

2. REGIMUL ECONOMIC

folosinta actuala – curti si constructii;

destinatia, conform documentatiilor de urbanism aprobate – zona de locuinte inalte situata in U.T.R. 1 - Z. (L.M.u.+ L.I. +I.S.s) p1tb cu mai mult de trei niveluri;

3. REGIMUL TEHNIC

terenul in suprafata totala de 438,00 mp, situat in Barlad, str. STEFAN ZELETIN, nr. 2;

se solicita autorizatie de construire pentru o clădire cu destinatia de locuinta p+1e

amplasarea acesteia se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil;

imprejmuirea terenului se va face la limita proprietatii, rezultata din actele de proprietate;



gardul va avea o inaltime si un aspect arhitectural in conformitate cu constructiile similare din zona; in proiectare, executie si exploatare se vor aplica prevederile Legii 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii precum si Legea 10/1995 privind calitatea si siguranta in constructii; pentru racordul la utilitati se vor prezenta documentatii separate pentru fiecare tip de utilitati.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE:

(2.1.1.) Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;

Obiectivul este amplasat în intravilanul municipiului Bârlad, în partea centrala a acestuia.

Obiectivul face parte din Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. 1, Z. (L.M.u.+ L.I. +I.S.s) p1tb și este amplasat la limita de Sud-Vest a acesteia, înspre zona cu locuinte reduse ca inaltime.

Zona funcțională în care este amplasat obiectivul este zonă de locuințe colective, cu funcțiuni complementare celei de locuit și de interes orasenesc, amplasate la parter de bloc sau in corpuri noi de cladiri aflate in extensia blocurilor sau independent de acestea.

Zona de amplasament se afla la limita centrala a unitatii teritoriale de referinta din care face parte, spre o zona cu locuinte cu regim mic de inaltime, preponderent parter, cu tendinte de dezvoltare catre P+1,2,3 etaje.

Funcțiunea preponderentă a zonei este cea de locuire. Această caracteristică impune limitarea inserării de funcțiuni perturbatoare sau poluante și permiterea acelor obiective care sunt compatibile cu funcțiunea de locuire.

Obiectivul propus este constituit dintr-o clădire cu funcțiuni mixte, unde coexistă spații publice, respectiv spatii comerciale la subsol, parter, birouri la etajul 1 si apartamente la 1 si 2, cu spațiile anexă aferente .

Condițiile de climă și fenomene naturale specifice, care au relevanță în procesul de proiectare, sunt sintetizate astfel:

- Conform normativ C107/3 – 1997 și STAS 6472/2 – 83, zona climatică este:

- III – iarna, cu Text. = -18°C;

- II – vara, cu Text. = +25°C;

- Conform „Regulamentului privind stabilirea categoriei de importanță a construcțiilor și metodologiei aferente” (aprobat prin H.G.R. nr. 766 din 21 noiembrie 1997), categoria de importanță a clădirii este „D – redusa ”;

- Conform „Codului de proiectare seismică P100”, partea I, P100 – 1/2013, prevederi de proiectare pentru clădiri:

- clasa de importanță a clădirii este IV;

- condițiile de seismicitate sunt:

accelerația terenului pentru proiectare este: $a_g = 0,35 g$;

perioadele de control (colț) sunt:

$T_c = 0,7 \text{ sec}$ – pentru majoritatea construcțiilor;

$T_b = 0,07 \text{ sec}$ – pentru construcții foarte rigide;

$T_d = 3,0 \text{ sec}$ – pentru construcții foarte flexibile.

- Conform „Cod de proiectare, evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor”, Indicativ CR 1-1-3-2005:

- încărcarea caracteristică din zăpadă pe sol este: $S_{0,k} = 2,5 \text{ kN/m}^2$;

- Conform STAS nr. 10101/20-1990 – acțiuni în construcții – încărcări date de vânt:

- municipiul Bârlad se încadrează în zona eoliană „C”:

altitudini < 800,00 m;

viteza mediată pe 2 minute: $V_{2m} = 30 \text{ m/s}$;

presiunea dinamică de bază: $g_v = 0,55 \text{ kN/m}^2$.

(2.1.2.) Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/ subzona/ansamblul



care include obiectivul studiat

(2.1.2.1.) Studiile de teren

(2.1.2.1.1.) Documentația cadastrală

Pentru întocmirea prezentului P.U.D, a fost pusă la dispoziție de către beneficiar „Documentația cadastrală privind amplasarea și delimitarea corpului de proprietate” care conține „Plan de amplasament și delimitare a corpului de proprietate, scara 1 : 500.

Specialistul de cadastru a pus la dispoziția solicitanților planul de încadrare în zonă, pe suport cadastral, la scara 1 : 500.

Din situația înaintată se evidențiază următoarele date:

- corpul de proprietate este format dintr-un teren cu folosința de curți-construcții, format din parcela ICC, care figurează în acte mai vechi cu suprafața de 438 mp și care are suprafața măsurată în prezent de 438 mp;

- dimensiunile terenului sunt: 9,61 m la Nord; 39,88 m la Est; 14,13 m la Sud și 33,71 m la Vest.

(2.1.2.1.2.) Documentația topografică

Terenul are o formă dreptunghiulară, amplasat cu latura de 14,13 m adiacent la pietonalul din strada Stefan Zeletin

(2.1.2.1.3.) Studiul geotehnic

0,00-1,50 m - umpluturi constituite din resturi de caramizi, sol vegetal și argile nisipoase, plastic consistente,

1,50-2,00 m – argila nisipoasă, plastic consistentă, slab coezivă, neagră,

2,00-2,90 m – nisip grosier, slab sortat, indesarie medie, umed, galben

2,90-4,50 m - nisip grosier, slab sortat, indesarie medie, saturat cu apă, cu fragmente de bivalve, galben

4,50-5,50 m - nisip grosier, slab sortat, indesarie medie, cu intercalatii de pietrisuri polimitice, arenitice, umed, cafeniu,

5,50-5,80 m - nisip grosier, slab sortat, umed, galben,

5,80-6,00 m – argila nisipoasă, plastic consistentă – vartoasă, cenușie.

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 6054/77 este de 1,00 m;

Conform P100-1/2006, valoarea de vârf a accelerației terenului, pentru proiectare, $ag = 0,35 g$, iar perioada de colț $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

(2.1.2.1.4.) Clima și fenomenele naturale specifice, factorii de mediu

Municipiul Barlad, strabatut de raul cu același nume, este situat în zona de contact a Colinelor Tutovei cu Dealurile Falciului.

Din punct de vedere economic și geografic, municipiul Barlad se situează aproape de intersecția unor importante cai rutiere și feroviare, pe traseul dintre nordul și sudul Moldovei, dintre Valea Prutului și Valea Siretului, la DN 24 (DE 581), care asigură legătura între centrul și sudul României cu Republica Moldova, prin punctul de frontieră Albita. Prin Barlad se face legătura între București și Iași.

Așezat în Podisul Central Moldovenesc, la contactul dintre două subunități ale Podisului

Barladului – Dealurile Tutovei – spre vest și Dealurile Falciului spre est - municipiul Barlad ocupă o parte a albiei majore a raului cu același nume, pe o suprafață de 1456 ha, din care 1028 ha este teren intravilan. Valorile altitudinale cele mai ridicate ale dealurilor din apropierea orașului se înregistrează în Dealul Crangului, 311 m (la vest) și Dealul Mare, 264 m (la est). Altitudinea maximă din aria urbană este de 172 m, iar cea minimă de 89 m. Cercetările geologice efectuate în zona au pus în evidență resurse capabile să dezvolte și să întretină o viață economică relevantă : hidrocarburi (predominant gazeifere), pietrisuri (ca material de construcții), argile și lehmuri leosoidice (pentru fabricarea caramizilor de construcții), straturi aquifere (cu un grad ridicat de mineralizare, ce le-ar putea face utile în tratamente terapeutice), ape de adâncime (excelente surse potabile).

Cu sensibile particularizări, factorul climă intrunește caracteristicile continentale. Radiația solară, elementul climatogen cel mai de seamă, însumează în zona orașului, o valoare anuală de 120250 calorii/cmp. Valoarea maximă aparține lunii iulie (17510 calorii/cmp) iar cea minimă lunii decembrie (2590 calorii/cmp). După 1896, an în care au început să fie urmărite sistematic temperaturile aerului, temperatura maximă înregistrată în localitate a fost de 39,7 C la 30 iulie 1936, iar cea minimă de -30,5 C

la 20 februarie 1942. Vanturile din nord – est au frecventa mai mare 19%, iar cele din sud-vest avand un procent de 17%. Viteza vanturilor variaza intre 4,5m/s in lunile februarie – aprilie si 3,2 m/s in luna iulie.

Pe raza municipiului Barlad se intalnesc mai multe tipuri de ape continentale. In categoria apelor curgatoare, principalul curs de apa este raul Barlad, cu o serie de afluenti cu debite mici. Din categoria apelor statatoare, mai importante sunt Balta Regiei si Lacul Prodana, acesta din urma beneficiind de amenajari pentru agrementul populatiei. In apropierea orasului, exista doua acumulari de apa, barajele “Rapa Albastra” si “Cuibul Vulturilor”, surse de alimentare cu apa potabila si industriala pentru localitate. La Barlad se gasesc importante surse de ape subterane, freatice si de adancime.

(2.1.2.1.5.) Factorii de mediu

Factorul de mediu – apa

Debitele de apă se asigură din rețeaua orășenească. Pentru alimentarea cu apă este necesară racordarea amplasamentului la rețeaua stradală de pe strada STEFAN ZELETIN.

Debitele necesare pentru consumul de apă se stabilesc în breviarul de calcul estimativ, din documentațiile tehnice de specialitate.

Apa potabilă este folosită la grupurile sanitare și la centralele termice.

Pentru canalizare se va folosi rețeaua de canalizare existentă pe strada STEFAN ZELETIN.

Apele uzate vor proveni de la grupurile sanitare si centrala termica.

Apele pluviale provenite de pe amplasament vor fi evacuate la rețeaua de canalizare orășenească, respectând condițiile de calitate conform N.T.P.A. 002/2005, prin intermediul pantelor trotuarelor perimetrare noi cladiri si a unei sistematizari eficiente a terenului de jur imprejurul noii cladiri.

Factorul de mediu – aer

Apa caldă menajeră și agentul termic din instalația interioară de încălzire vor fi asigurate de centrale termice cu funcționare pe combustibil gazos, respectiv gaze naturale, de la rețeaua de distribuție stradală, care va respecta condițiile pentru emisiile de gaze în atmosferă, conform ORD. M.A.P.P.M. NR. 462/1991.

Factorul de mediu – sol

Deșeurile rezultate din activitatea curentă adăpostită de obiectiv, atât din cea de comerț și de administrație în zona birourilor, cât și din cea de locuire, de la ultimul nivel, vor fi depozitate în pubele și containere ecologice, amplasate pe o platformă gospodărească din incinta obiectivului. Precolectarea deșeurilor se va face periodic, de către firmele specializate, din zonă, în baza unor contracte de prestări servicii de salubritate.

(2.1.3.) Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior;

Certificatul de urbanism aferent obiectivului studiat în prezenta documentație este eliberat în temeiul reglementărilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bârlad, identificat prin proiect nr. 3178/1995 la elaborator și aprobat prin H.C.L. municipal Bârlad cu nr. 12/19.03.1998), pentru U.T.R.1 – ZLI 1, din care aparține terenul de amplasament.

2.2. Concluziile din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Prin Certificatul de Urbanism sunt aduse la cunoștința investitorului cerințele, prescripțiile și reglementările din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al municipiului Bârlad, elaborate/aprobate anterior inițierii și întocmirii prezentului P.U.D..

Pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții aferente obiectivului, prin certificatul de urbanism este impusă obținerea următoarelor documente:

1. Studii de specialitate:

Plan Urbanistic de Detaliu;

studiu geotehnic;

2. Titlul asupra imobilului (copie legalizată);

3. Proiect pentru Autorizarea executării lucrărilor de Construire (D.T.A.C.);

4. Avize și Acorduri din partea gestionarilor de rețele publice privind utilitățile urbane și

infrastructura pentru:

alimentare cu apă și canalizare;

alimentare cu energie electrică;

alimentare cu gaze naturale;

6. Avize, acorduri și puncte de vedere din partea organismelor teritoriale interesate, conform procedurilor specifice, cadrului de conținut și îndrumărilor din certificatul de urbanism:

Aviz / acord (punct de vedere) „P.S.I.” de la Inspectoratul pentru Situații de Urgență „Podul Înalt” al județului Vaslui;

7. Hotărârea Consiliului Local Municipal Bârlad privind aprobare P.U.D..

Prevederile din avizele menționate mai sus constituie concluzii de care se ține seama la elaborarea documentației în etapa P.U.D..

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

În continuare este prezentată zona studiată (amplasamentul, ansamblul), precizându-se:

accesibilitatea și căile de comunicație;

Obiectivul este amplasat în intravilanul municipiului Bârlad, în partea CENTRALA a acestuia, pe strada STEFAN ZELETIN la numărul 2.

Obiectivul face parte din Unitatea Teritorială de Referință U.T.R. 1, Z.L.I. 1 și este amplasat în partea de Sud-Vest a acesteia, înspre zona de locuit cu regim de înaltime mic și mediu.

Amplasamentul se învecinează cu:

- la nord – bun imobil cu nr. cadastral 70005
- la est – Bun imobil cu nr. cadastral 77216, bun imobil cu nr. cad. 74692
- la sud – CALE DE ACCES str Stefan Zeletin ,
- la vest – bun imobil cu nr. cad. provizoriu 1407

suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Amplasamentul este situat între suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere.

Amplasamentul este format din teren neconstruit .

caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Țesutul urban este de tip orășenesc, cu locuințe colective cu P+4 etaje și P+5,6,7 etaje, zona constituindu-se urbanistic în deceniile '80÷'90. Zona de amplasament este mobilată și de locuințe individuale pe lot, locuințe simple, cu parter cu structura pe zidărie portantă sau chirpici și acoperiș tip șarpantă, cu anexe în curte, cu caracter provizoriu, din materiale nedurabile, reminiscente ale perioadei anilor '60÷'70 și chiar anterioare.

Coexistența unor clădiri cu aspect, stil, înălțimi, nivel de finisare, grad de uzură diferit, unele în vecinătatea altora, generează un caracter eterogen al zonei, caracteristic spațiului de tranziție de la o unitate teritorială de referință la alta.

Zona de amplasament este subordonată procesului actual de modernizare. Pe această linie de înnoire se încadrează și studiul de față, care propune dezvoltarea regimului de înaltime și caracterului mixt al zonei prin încurajarea ocupării terenurilor libere cu funcțiuni compatibile cu cea de locuit.

destinația clădirilor

Clădirile din zona de referință au destinația preponderentă de locuințe individuale, cu funcțiuni complementare celei de locuire.

tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Străzile și trotuarele la străzi fac parte din domeniul public al statului sau al administrației locale, de interes local.

Loturile de teren pe care sunt amplasate locuințele și clădirile cu alta funcțiune, se află în proprietatea privată a persoanelor fizice, juridice sau a administrației publice locale.

În cazul noii investiții, 438 m² de teren sunt în proprietatea privată a investitorului.

accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

În studiul geotehnic nu se specifică existența de beciuri și hrube pe amplasamentul analizat. În cazul în care pe amplasament apar accidente ascunse ale stratificației (beciuri, hrube, wc-uri, gropi de gunoi colmatate etc), acestea vor fi deschise la zi pe toată adâncimea și suprafața, și vor fi umplute cu balast bine compactat cu maiul mecanic tip broscuță.

În privința umpluturilor, acestea reprezintă primul strat de pe amplasament, de la suprafața terenului



până la adâncimi de 1,50 m și sunt formate din pământ negricios, cu resturi de piatră, beton și cărămizi.

adâncimea apei subterane

Nivelul hidrostatic apare pe amplasament în jurul cotei de $-4,0$ m, cu fluctuații pe verticală, funcție de regimul precipitațiilor locale (sub presiune);

parametrii seismici caracteristici zonei

Conform „CODULUI DE PROIECTARE SEISMICĂ P100”, partea I, P100 – 1/2013, prevederi de proiectare pentru clădiri:

clasa de importanță a clădirii este IV;

condițiile de seismicitate sunt:

acelerația terenului pentru proiectare este: $a_g = 0,35$ g;

perioadele de control (colț) sunt:

$T_c = 1,0$ sec – pentru majoritatea construcțiilor;

$T_b = 0,07$ sec – pentru construcții foarte rigide;

$T_d = 3,0$ sec – pentru construcții foarte flexibile.

analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare etc.)

Fondul construit existent în zonă este constituit din locuințe colective în blocuri de P+4, la P+5,6,7 etaje și din locuințe parter, parter și etaj, individuale pe lot și se împarte în două categorii distincte:

locuințe în blocuri cu structura din beton armat și zidărie, cu acoperiș tip terasă și șarpantă;

locuințe parter sau parter și etaj, cu structură pe zidărie din cărămidă sau chirpici, acoperiș tip șarpantă cu învelitoare din carton asfaltat sau tablă.

Prima categorie este într-o stare bună fiind clădiri construite în ultimii 25 de ani.

A doua categorie este într-o avansată stare de degradare sau se prezintă într-o stare mediocră.

EXISTENT

A PARTER = 0,00 MP

A DESFASURATA = 0,00 MP

A TEREN = 438,00 MP

POT = 0,00

CUT = 0,00

PROPUNERE

S PARTER = 103,63 MP

S ETAJ 1 = 104,87 MP

S DESFASURATA = 208,30 MP

S TEREN = 438,00 MP

POT = 23,70%

CUT = 0,47

- Clasa IV de importanță
- Categoria de importanță D
- Clădiri având gradul II RF
- Risc de incendiu - MIC
- Regim de înălțime P+1E

- Zona seismică - B, $T_c = 1,0$ s , $A_g = 0,35$ g
- Zona climatică - III vară, III iarnă
- Zona zăpadă C - $s_{0,k} = 2,5$ kN/m²
- Zona eoliană B - $q_0 = 0,6$ kPa

4. REGLEMENTĂRI

Datorita faptului ca, de-a lungul arterelor principale de circulatie, care fac legatura cu centrul civic, s-au extins obiectivele publice mixte, cu destinatia de birouri, servicii, banci si comert, prin prezentul P.U.D., se propune ca, in prezenta zona functionala cu locuinte colective, cu regim mare de inaltime, sa se imbogateasca in continuare gama de functiuni, atat cu functiuni complementare celei de locuire, cat si cu functiuni mixte, in cladiri multifunctionale, cum este cea propusa prin prezentul proiect.

Astfel, in zona, se diferentiaza urmatoarele tipuri de utilizari:

Utilizarile admise:

instituti, servicii si echipamente publice de nivel rezidential, supramunicipal, de sector si de cartier; lacasuri de cult;
sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi nepoluante, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective si personale;
sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc;
comert cu amanuntul;
hoteluri, pensiuni, agentii de turism;
restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc ;
sport si recreare in spatii acoperite ;
spatii plantate – scuaruri, gradina de cartier;
locuințe individuale și colective, izolate și cuplate cu P+1÷3 niveluri, cu partiu obisnuit;
locuințe individuale și colective, izolate și cuplate cu P+1÷3 niveluri, cu partiu special, care includ spatii pentru profesii liberale;

Utilizarile admise cu conditionari:

se admit functiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca aceasta să fie dispuse la intersecții și să se considere că au o arie de 250 metri;
se admite mansardarea, considerându-se în calcul CUT un plus de 60% din aria unui nivel curent;
se admit inserții și reconstrucții cu condiția menținerii funcțiunii rezidențiale sau/și a celor admise;
toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare; se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu prezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona functionala;
in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30% din ADC pe parcela in cauza;
se admite completarea cu cladiri comerciale in interspatiile dintre blocuri, cu conditia sa se mentina accesele carosabile si trecerile pietonale necesare si sa se respecte cerintele de protectie a cladirilor existente;

orice interventie in zonele protejate vor respecta prevederile legii; se recomanda mentinerea activitatilor initiale sau introducerea activitatilor compatibile cu caracterul zonei;

se mentin unitatile productive actuale, cu conditia sa nu fie poluante, sa nu prezinte risc tehnologic sau sa fie incomode prin traficul generat si sa fie compatibile ca functionare si aspect cu zona functionala si sa aiba avizul Agentiei pentru Protectia Mediului;

Utilizarile interzise:

funcțiuni comerciale și servicii profesionale care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, produc poluare.

activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

platforme de precolectare a deșeurilor urbane;

se interzice utilizarea reclamelor și firmelor stridente care contravin cerințelor zonei protejate.

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

constructii provizorii de orice natura, cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata



existentei santierului;

depozitare en-gros;

depozitarea pentru vanzare a unor cantitati de substante inflamabile sau toxice;

activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;

depozitari de materiale re folosibile;

autobaze si statii de intretinere auto;

spalatorii chimice;

platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;

orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

În continuare sunt prezentate propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor, după cum urmează:

obiective noi solicitate prin tema – program

Prin tema program este solicitată amplasarea unui obiectiv denumit „, CONSTRUIRE LOCUINTA P + 1E,

funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Din punct de vedere funcțional, clădirea va avea la parter zona de zi iar la etaj 1 zona de noapte, ambele cu zone de terase .

Clădirea nou propusă este conformată pe un plan ordonat care se înscrie într-un dreptunghi care delimiteaza zona de construibilitate, cu laturile de 9.30 M x 12 M.

Volumul proiectat este paralelipipedic și are acoperiș tip terase. .

capacitatea, suprafața desfășurată

Perimetrul construibil si noua cladire care se va inscrie in patrulaterul delimitat de limitele de construibilitate, va avea următoarele caracteristici dimensionale:

- - funcțiunea: LOCUIRE –LOCUINTA P + 1 ETAJ

- - dimensiunile maxime la teren : 14,13 x 33,71 m

- - regim de înălțime PARTER + ETAJ

- H.MAX. CORNIȘĂ (STREAȘINĂ) = 6.10 m;

H.MAX. COAMĂ = 7.00 m;

- suprafața construită P – Sc = 103.63 MP;

POT = 23.7 %

- suprafața construită 1E – Sc = 104.87 MP

- suprafața desfășurată – Sd = 208.3 MP;

CUT = 0,47

FINISAJE UTILIZATE LA NOUA CONSTRUCȚIE

TROTUAR PROTECTIE PANTA 3% (900mm)

PLACA BETON SLAB ARMAT(100mm)

PAT EGALIZARE PIATRA SPARTA(150mm)

PAMANT COMPACTAT

PAMANT NATURAL

Placi prefabricate din beton pentru trotuar

Dop de bitum

Tencuiala decorativa de exterior (soclu)

Plasa din fibra de sticla pentru armarea tencuiei

Polistiren extrudat tip XPS - G SF, 5 cm grosime

Hidroizolatie

Fundatie de beton armat

Tencuiala structurata exterioara

Armare polistiren fibra de sticla

Rondele PVC prindere polistiren

Polistiren expandat ignifugat 10 cm

Adeziv prindere polistiren expandat



Zidarie de GVP 25 cm
Tencuiala interioara 2.5 cm
Glaf de exterior PVC
Tamplarie PVC
Geam termopan LOW I
Glaf de interior lemn
PARDOSEALA-GRESIE (10mm)
ADEZIV GRESIE (5mm)
SAPA NIVELANTA (35 mm)
PLACA BETON ARMAT (150mm)
TENCUIELI INT TAVAN BETON
VOPSITORII SUPERLAVABILE
PARDOSEALA-PARCHET (10mm)
FONOIZOLATIE (5mm)
SAPA NIVELANTA (35 mm)
PLACA BETON ARMAT (150mm)
TENCUIELI INT TAVAN BETON
VOPSITORII SUPERLAVABILE
Strat protectie pietris
2 Straturi hidroizolatie
2 Amorse
Sapa armata plasa sudata STNB 100x100x6
Termoizolatie polistiren extrudat 60-100mm
Folie capilaritate, Difuzie
Hidroizolatie
Vapori si Difuzie
Amorsa
Beton de panta
Planseu beton 150mm
Tencuiala
Gipsa carton
Vopsitorii

regimul de înălțime: PARTER + 1 ETAJ

aria construită spații închise la parter este $A_c \text{ max} = 103,63 \text{ m}^2$;

aria construită spații închise etaj 1 este $A_c \text{ etaj 1} = 104,87 \text{ m}^2$;

aria desfășurată construită spații închise este $A_{dc} = 208,30 \text{ m}^2$;

volum clădire este $V \text{ total} = 561,54 \text{ m}^3$;

principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Clădirea nou propusă este amplasată în interiorul limitelor de construibilitate, dintre care:
paralele cu laturile terenului;

limita de construibilitate de la Est este propusă la 0,60 m fata de aliniamentul de la Est;

limita de construibilitate de la Sud este propusă la 5,00 m fata de aliniamentul de la Sud.

limita de construibilitate de la Vest este propusă la 0,00 m fata de cladirea existenta C1

limita de construibilitate de la Nord este propusă la 16,40 m fata de aliniamentul de la Nord.

Cladirile invecinate cele mai apropiate de limitele terenului studiat se afla la distante de peste 3,00 m fata de acesta.

Prin prezenta documentație sunt propuse limite de construibilitate, fata de toate cele 4 laturi ale parcelei. Aceste limite de construibilitate se află la următoarele distanțe față de limitele terenului de amplasament:

modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Documentația de față nu propune intervenții la spațiile publice existente, păstrându-se neschimbată



conformarea străzilor și trotuarelor aferente străzilor.

Circulația carosabilă și pietonală în incinta obiectivului este propusă în concordanță cu **plansele „U20 – Reglementari urbanistice”** și **„U5.0. – Posibilități de mobilare urbanistică - Planuri”**, în care sunt indicate punctele de acces pietonal și auto în curtea obiectivului, trotuarele pietonale de acces în clădire și platforma carosabilă de parcare de sub clădire.

principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor la relieful zonei

Principalul element prin care este integrat și valorificat cadrul natural este conformarea clădirii la terenul în pantă.

condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de aceasta

Zona studiată nu este zonă protejată.

soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)

Principala soluție pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării este de a planta intens terenurile libere cu gazon, peluză, arbori și arbuști și de a dubla gardurile cu garduri vii.

Dacă pe amplasamentul studiat nu este posibilă plantarea de arbori, se vor asigura arbori pe spațiile verzi de aliniament.

Cu cât suprafața de terenuri plantate va fi mai mare în zonă, cu atât microclimatul în zonă va fi mai plăcut și mai sănătos, contribuind la diminuarea poluării în zonă și în oraș.

prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)

Amplasarea redusă a prezentului studiu nu permite studiarea de obiective publice în vecinătatea amplasamentului.

Este demn de menționat că amplasamentul se află la mai puțin de 1,0 km distanță de centrul civic al municipiului, fapt care îi conferă avantajul de a fi aproape de cele mai importante obiective publice ale municipiului.

Alte obiective publice de deservire locală se recomandă a se stabili în baza unor studii de piață și a unor sondaje de opinie în rândul populației, inițiate de administrația locală pentru terenuri private ale acestora aflate în zonă.

Au întâietate în zonă funcțiunile menționate la punctul „utilizări admise și admise cu condiționări” din prezenta documentație (cap. 4.).

soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Principala soluție este adoptarea de dalaje înierbate, pentru a nu stanjeni efectuarea circuitului apei în natura și pentru a evita crearea efectului de supraîncălzire a incintei pe timpul verii.

profiluri transversale caracteristice

Profilele transversale caracteristice sunt în conformitate cu STAS nr. 10144/1-90.

lucrări necesare de sistematizare verticală

Pământul rezultat din săpăturile efectuate la fundații va fi folosit astfel:

pământul negricios, de umplutura va fi transportat de pe amplasament;

pământul argilos va fi folosit la compensarea terenului și umpluturi, iar surplusul va fi transportat de pe amplasament.

Apele meteorice de pe acoperișul clădirii vor fi preluate prin colectoare pluviale și conduse în afara trotuarelor perimetrice ale clădirii, către canalizarea pluvială stradală, prin pante de minimum 2 % ale trotuarelor și rigole care să urmărească pantele naturale ale terenului.

Racordarea acestor rigole la canalizarea pluvială stradală se va face prin țevi amplasate sub trotuarele la stradă pentru a nu favoriza formarea gheții pe suprafețele acestora, care să împiedice circulația pietonală.

Pe traseul apelor pluviale colectate de pe platforma de parcare se va asigura un separator de hidrocarburi.

asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Asigurarea utilităților se va face la nivelul echipării tehnice – edilitare din zonă care este complet echipată.

Caracteristicile surselor rețelelor și racordurilor sunt specificate în avizele de amplasament obținute de la gestionarii de rețele tehnico-edilitare și de la proiectanții de specialitate pentru lucrările de instalații



interioare și exterioare prevăzute în proiectul tehnic și proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire și preluate în planșa U4.0. – Reglementări edilitare.

Bilanț teritorial

LOCUINȚA PROPUȘA	= 103,63 MP	23,70 %
TROTUARE	= 58,00 MP	13,24 %
TERASE	= 13,05 MP	2,97 %
SPATII VERZI	= 235,32 MP	53,72 %
PARCARE 2 AUTO	= 28,00 MP	6,39 %
TOTAL TEREN	= 438,00 MP	100,00 %

INDICATORI DE TEREN MAXIMALI ZONA CENTRALA – LOCUINTE IZOLATE

Procentul de Ocupare a terenului pentru noua clădire este:

P.O.T. = 23,70 % - max ZONA CENTRALA 40 %

Coefficientul de Utilizare a terenului pentru noua clădire este:

C.U.T. = 0,47 m² Adc/m² teren max ZONA CENTRALA 2,00

ACEȘTI COEFICIENTI NU SUNT ATINȘI DE VIITOAREA CONSTRUCȚIE CUMULATA CU CEA EXISTENTA

S PARTER = 103,63 MP

S ETAJ 1 = 104,87 MP

S DESFASURATA = 208,30 MP

S TEREN = 438,00 MP

POT = 23,70%

CUT = 0,47

5. CONCLUZII

consecințele realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea noii clădiri, crește nivelul calitativ al fondului construit din zonă atât din punctul de vedere al calitatii spațiului urban, al aspectului arhitectural – estetic cât și al interesului marit în rândul populației pentru un nou segment din unitatea teritorială de referință ZLI 1.

măsurile ce decurg în continuarea P.U.D. –ului

Pe planșa U2.0. – Reglementări urbanistice, sunt trasate limitele de construibilitate necesare a fi respectate de către viitoarea clădire.

Prescripțiile, reglementările și parametrii cuprinși în prezenta documentație sunt supuși spre aprobare prin prezentul P.U.D., cu scopul final de autorizare a obiectivului de investiție în forma prezentată în setul de planșe U 5.0. – Posibilități de mobilare urbanistică.

6. ANEXE

6.1. Tema – program

În lipsa acesteia, prezentul P.U.D. s-a întocmit conform cadrului de conținut.

6.2. Legislația în vigoare care a stat la baza întocmirii prezentei documentații:

Legea nr.184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, republicată.

H.G. 267/2006 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a legii 184/2001.

Legea nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Hotărârea nr. 525/ 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 50/ 1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Legea nr. 213/ 1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia.

Legea nr. 219/ 1998 privind regimul concesiunilor.

Legile de aprobare a Planului de Amenajare a Teritoriului National (PATN):

Sectiunea I- Cai de comunicatie: Legea nr. 71/ 1996 (actualizare Proiect lege / 2004).

· Sectiunea II- Apa: Legea nr.171/ 1997.

· Sectiunea III- Zone protejate: Legea nr.5/ 2000.

· Sectiunea IV- Reteaua de localitati: Legea nr. 351/ 2001.

· Sectiunea V- Zone de risc natural: Legea nr. 575/ 2001.

Hotararea nr. 1 519/ 2004, pentru aprobarea Regulamentului privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile de amenajare a teritoriului si de urbanism si a Regulamentului referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania.

ORDINUL MLPAT nr. 21/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism”

ORDINUL MLPAT nr. 13N/1999, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al Planului Urbanistic General”

ORDINUL MLPAT nr. 176/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic zonal”

ORDINUL MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea “Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul- cadru al planului urbanistic de detaliu”



NR. PROIECT
DATA ELABORARII
SEF PROIECT

SMP 1118 / 2020
FEBRUARIE 2021
Arh. MARIUS-PETRU SANDU