

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE SI BIROURI**

BENEFICIAR: VICIU IRIS MARIA

AMPLASAMENT: STR. MARASTI NR.18, TARGU MURES, JUD. MURES

DATA ELABORARII: OCTOMBRIE 2009

LISTA DE SEMNATURI

SEF PROIECT

ARH. KOVACS ANGELA _____

PROIECTANTI URBANISM

ARH. KOVACS ANGELA _____

TH.PR. GALFI ILDIKO _____



BORDEROU

CAP. I – PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. CERTIFICAT DE URBANISM
3. EXTRAS DE CARTE FUNCIARA
4. MEMORIU GENERAL
5. AVIZE, ACORDURI

CAP. II – PIESE DESENATE

- | | |
|---|------|
| 1. PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA , ZONA STUDIATA – ORTOFOTO | A-01 |
| 2. PLAN DE SITUATIE EXISTENTA - PRIORITATI | A-02 |
| 3. PLAN ANALIZA GEOTEHNICA | A-03 |
| 4. PLAN DE REGLEMENTARI URBANISTICE | A-04 |
| 5. PLAN DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR | A-05 |
| 6. DOCUMENTATIE FOTO | A-07 |



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

Prezenta documentatie a fost comandata pentru a se asigura cadrul legal de autorizare a construirii unei cladiri de locuinte colective si birouri pe un lot strict delimitat, aflat in zona centrala a municipiului Targu-Mures, ocupat pana in momentul de fata de o locuinta uni-familiala, care va fi demolata.

1.1. Date generale de recunoastere a documentatiilor

- A. Denumirea lucrarii: **Plan urbanistic de detaliu construire cladire multifunctionala cu locuinte si birouri in Targu-Mures, str. Marasti, nr. 18;**
- B. Beneficiar: **Iris Maria Viciu;**
- C. Proiectant: **S.C. Arhitecton S.R.L., Arhitect Kovacs Angela.**

1.2. Obiectul lucrarii

Prezenta lucrare a fost intocmita pentru a se aproba derogarea de la prevederile P.U.G. Targu-Mures, care prevede pentru zona studiata construirea la o distanta de min. 3 m fata de limita de proprietate si lungimea mai mica de 20,0 m a cladirii de la aliniament.

Restul prevederilor regulamentului de urbanism aferent zonei sunt respectate.

S-au urmarit in principiu urmatoarele aspecte:

- dimensionarea, functionalitatea si aspectul arhitectural al constructiei propuse, pentru a fi incadrata in elementele predefinite ale zonei;
- respectarea regulamentului general de urbanism privind circulatia auto, parcarile si accesele pietonale;
- echiparea cu utilitati a obiectului.

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Amplasamentul studiat se afla in zona centrala a municipiului Targu-Mures, front la str. Marasti.

Zona este traditional construita cu locuinte, in care s-au inserat functiuni publice ca scoala,

sedii administrative, birouri, spatii de mica productie.

2.1. Concluziile din documentatii deja elaborate

In P.U.G. Targu-Mures zona este denumita CP3 – zona centrala cuprinzand cladiri situate in interiorul razei de protectie de 100 m de la monumente sau ansambluri protejate.

Aceasta are urmatoarele caracteristici:

I. UTILIZAREA TERENULUI ȘI A CLĂDIRILOR:

I.1. UTILIZĂRI ADMISE:

Sunt admise următoarele funcțiuni:

- servicii comerciale și comerț adecvate zonei centrale și protejate, cu atractivitate ridicată pentru public și din punct de vedere turistic;
- activități productive manufacturiere de lux, nepoluante și generând fluxuri reduse de persoane și transport, atractive din punct de vedere turistic;
- funcțiuni publice: echipamente publice – administrație, justiție, cultură, învățământ, sănătate (policlinică, dispensar, cabinet medical), servicii profesionale – personale, tehnice, servicii financiar-bancare și de asigurări, servicii de consultanță;
- locuințe;
- scuaruri plantate de interes public.

– pentru orice schimbare de destinație din zona protejată a clădirilor care sunt monumente de arhitectură sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectură se vor respecta prevederile legii;

– se vor menține de preferință actualele utilizări publice ale clădirilor și, în special acele utilizări care păstrează până în prezent destinația inițială a clădirilor;

– se admit conversii funcționale compatibile cu caracterul zonei și cu statutul de protecție al clădirilor pentru funcțiunile admise precizate, cu condiția menținerii pe ansamblu a unei ponderi a locuințelor de minim 30% din aria construită desfășurată;

– activitățile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;

– în cazul conversiei și extinderii funcțiunilor din clădirile actuale, ca și în cazul introducerii unor noi funcțiuni și al reconstrucției unor clădiri fără valoare este necesara dispunerea la parterul clădirilor și în curți a acelor funcțiuni care permit accesul liber al locuitorilor și turiștilor;

– în cazul executării unor lucrări de construcție noi sau a înlocuirii unora existente este obligatorie

descărcarea terenului de sarcina arheologică;

– descoperirea în cursul lucrărilor a unor fragmente de arhitectură veche (bolți, sculpturi, decorații) necunoscute în momentul autorizării trebuie declarată imediat emitentului autorizației.

I. 2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Se admite conversia locuințelor în alte funcțiuni numai în cazul menținerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construită desfășurată, atât pe ansamblul subzonei cât și pe fiecare operațiune urbanistică (de exemplu, de reabilitare a unei insule);

– se admit restaurante care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai la o distanță de minim 100 metri de instituțiile publice și lăcașele de cult;

Se admit extinderi sau reconstrucții ale clădirilor existente lipsite de valoare cu următoarele două condiții privind noile funcțiuni:

(1) - funcțiunea să fie compatibilă cu caracterul și prestigiul zonei centrale;

(2) - funcțiunea existentă sau nou propusă să nu stânjenească vecinătățile sau, în caz contrar, proiectul să demonstreze soluțiile de eliminare a oricăror surse potențiale de incomodare sau poluare;

I. 3. UTILIZĂRI INTERZISE

Se interzic următoarele utilizări:

- orice funcțiuni incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- comerț și depozitare en-gros;
- depozitare de materiale toxice sau inflamabile;
- depozitare de deșeuri, platforme de pre colectare, depozite de materiale re folosibile;
- activități productive și depozități de orice alt tip decât cele specificate în Articolul 1;
- orice alte activități generând poluare, trafic greu sau aglomerări importante (mai mult de 100 persoane);
- nu se admit construcții noi cu funcțiunea de spital
- construcții provizorii de orice natura;
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- staționarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate supraterrane;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile

de pe parcelele adiacente;

- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

II. 1. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

CP3 - se admite delimitarea terenurilor aferente clădirilor sau grupurilor de clădiri;

II.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

CP 3 - se menține neschimbată situația dominantă existentă pe fiecare stradă, de dispunere pe aliniament sau de retragere față de aliniament la o distanță de cel puțin 4.0 metri;

II.3. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

CP 3:

- în cazul regimului de construire continuu, clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,0 metri de la aliniament;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în cazul fronturilor discontinue este obligatorie alipirea de calcanul clădirii situate pe limita de proprietate și retragerea față de cealaltă limita de proprietate cu jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 3.0 metri;
- în cazul regimului de construire izolat distanța față de limitele laterale ale parcelei va fi egală cu cel puțin jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 3,0 metri;
- în toate cazurile clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă dar nu mai puțin de 5,0 metri.

II.4. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

CP 3 - pentru parcelele cu fronturi continue se impune ca dimensionarea curților să țină seama de următoarele:

- (1) - curțile vor avea o suprafață de minim 18% din parcela pentru construcțiile cu maxim P+1

niveluri, dar nu mai puțin de 30m² și o lățime minimă de 4,0 metri;

(2) - curțile vor avea o suprafață de minim 22% din parcela pentru construcțiile cu P+2,3 niveluri dar nu mai puțin de 30m². și cu o lățime de minim 6,0 metri;

(3) - pavajul curții va fi cu cel puțin 0,10 metri deasupra cotei trotuarului;

(4) - se admite reducerea suprafețelor curților la 2/3 din suprafața reglementară în cazul parcelelor de colț cu suprafața maximă de 600 metri având un unghi de cel mult 100 grade precum și pentru parcelele cu adâncimi sub 12 metri; în toate aceste cazuri se vor respecta dimensiunile minime specificate anterior;

CP 3 – clădirile izolate de pe aceeași parcelă vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;

– distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

II. 5. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

CP 3 – parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 3,0 metri dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

– în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dificultăți de deplasare.

CP 3 – în cazul construcțiilor noi înscrise în fronturile continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj de minim 3,0 metri care să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor;

– în cazul conversiei unei clădiri de locuit sau numai a parterului acesteia în alte funcțiuni, accesul publicului în clădire nu se va face prin intrări noi deschise pe fațadă cu modificarea, deci, a arhitecturii acesteia, ci prin intermediul unor intrări dispuse în gangul de acces și cu menținerea porților caracteristice; în cazul în care curtea nu este accesibilă publicului, se va prevedea un grilaj de separare la limita spre curte a gangului care va lăsa vizibil aspectul curții interioare;

II.6. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

CP 3 – nu se admite parcare autovehiculelor în curțile clădirilor declarate sau propuse a fi declarate monumente de arhitectură sau în fața acestora;

CP 3 – staționarea vehiculelor se admite în cazul clădirilor care nu sunt monumente de arhitectură

numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

– în cazul în care nu există spațiu suficient pentru asigurarea locurilor de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea unui parcaj propriu sau în cooperare ori concesionarea locurilor necesare; aceste parcaje se vor situa la o distanță de maxim 250 metri.

II. 7. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

CP 3 – înălțimea maximă admisibilă este egală cu distanța dintre aliniamente cu condiția asigurării tranziției la zona CP 1 fără apariția unor calcane;

– în toate cazurile justificarea înălțimii clădirilor se va face în raport cu monumentele situate în limita distanței de 100 metri;

– în vecinătatea imediată a monumentelor de arhitectură este obligatorie alinierea cornișelor.

II.8. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

CP 3 – orice intervenție asupra fațadelor existente, ca și modul de realizare al fațadelor unor completări sau extinderi, necesită un studiu de specialitate, avizat conform legii;

– orice intervenție asupra monumentelor de arhitectură declarate sau propuse a fi declarate, se va putea realiza numai în condițiile legii; pentru restul clădirilor și pentru noile clădiri propuse se va ține seama de caracterul zonei, de exigențele create de o distanță mai mică de 100 metri de monumentele de arhitectură existente și propuse și de caracteristicile clădirilor din proximitate ca volumetrie, arhitectură a fațadelor, materiale de construcție, firme, afișaj; în aceste unități de referință arhitectura se va subordona cerințelor de coerență la scara Rezervației de arhitectură și la cea a zonei centrale;

– relieful fațadelor va ține seama la nivelul parterului de interdicția de dispunere a treptelor, băncilor sau altor elemente cu următoarele excepții:

(1) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de peste 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,30 metri (ancadramente, pilaștri, socluri, burlane, jardiniere etc.);

(2) față de planul fațadei situat pe aliniament, în cazul trotuarelor de 1,5 - 3,0 metri, se admit rezalitări de maxim 0,16 metri (ancadramente, socluri, burlane, pilaștri etc.);

(3) față de planul fațadei situat pe aliniament în cazul trotuarelor sub 1,5 metri nu se admit nici un fel de rezalitări;

– la nivelul etajelor relieful fațadelor nu va depăși 0,30 metri;

– balcoanele deschise sau închise (bovindouri), realizate din fier forjat, zidărie, piatră sau beton armat vor putea depăși aliniamentul cu maxim 1,0 metru, vor fi retrase de la limita clădirilor

- adiacente cu minim 2,0 metri și vor avea partea inferioară a consolelor la o distanță de minim 3,0 metri peste cota trotuarului; bovindourile nu vor avea lățimea mai mare de 2,5 metri;
- vor fi prevăzute elemente de marcare a cornișei și de delimitare între parter și primul nivel;
 - soclurile vor avea înălțimea de minim 0,30 metri;
 - firmele și reclamele vor face obiectul unei avizări speciale privind localizarea, dimensiunile și forma acestora;
 - se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel;
 - se admit firme dispuse perpendicular pe planul fațadelor numai în cazul străzilor înguste de 4.0 - 6.0 metri;
 - în cazul locuințelor care se mențin la parterul clădirilor situate pe aliniament se interzice înlocuirea ferestrelor tradiționale din doua canaturi de forma unui dreptunghi vertical cu ferestre în trei canaturi care nu asigura o suficienta intimitate a spațiului interior și degradează aspectul arhitectural al clădirilor; ferestrele încăperilor de la parter vor avea deschiderea înspre interiorul clădirii iar grilajele de protecție împotriva intruziunilor nu vor depăși linia de aliniament;
 - în cazul conversiei parterului clădirilor în spații comerciale, vitrinele de expunere se vor limita strict la conturul anterior al ferestrelor;
 - se interzice finisarea diferită a parterului comercial al clădirilor cu două sau mai multe niveluri;
 - se interzice utilizarea pereților cortină;
 - învelitorile vor fi realizate din țiglă sau înlocuitori ceramici sau alte pietre artificiale de culoare roșie și vor fi prevăzute cu opritori de zăpadă; lucarnele vor respecta configurația tradițională;
 - se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, pastișe, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;
 - se interzice realizarea calcanele vizibile din circulațiile publice sau de pe înălțimile înconjurătoare;
 - în vederea autorizării pot fi cerute studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri și justificări grafice, fotomontaj sau machetă pentru intervenții asupra clădirilor existente.

II.9. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- CP 3 - toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi obligatoriu

făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții în zonele intens circulat;

- se va asigura captarea și evacuarea rapidă a apelor meteorice din curți în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV.

II.10. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

CP 3- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau numai locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice în cazul ocupării parterului cu alte funcțiuni; se va limita în curți ponderea suprafeței mineralizate prin plantații, jardiniere sau / și înverzirea fațadelor și balcoanelor;

CP 3 - spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100m²;

II. 11. ÎMPREJMUIRI

CP 3 – se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor continue se vor menține și reface toate porțile cu detalii tradiționale; dacă acestea vor fi deschise permanent sau numai în timpul zilei din cauza accesului din gang la diferite funcțiuni dar curtea va rămâne aferentă numai locuințelor, se va dispune la partea dinspre curte a gangului un grilaj cât mai transparent prin care se va asigura lumina în gang, se va permite turiștilor și trecătorilor perceperea spațiului și amenajării curților dar, totodată, se va separa spațiul privat de cel public;
- în cazul clădirilor izolate sau cuplate retrase de la stradă, gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclu opac de circa 0,30 metri partea superioară fiind realizată din fier sau plasă metalică și dublate de un gard viu; împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace din zidărie sau lemn, vor avea înălțimea de 2,20 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

CP 3 – se admite realizarea unor împrejmuiți din gard viu sau similare cu cele din restul zonei centrale.

III. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

III. 1. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT – % m² AC / m² teren)

- CP 3 – POT max=50%;

III.2. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT – m² ADC / m² teren)

- CP 3 – CUT max = 1,5.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent

Zona este aprovizionata cu utilitati. Imobilul studiat are bransamente la toate retelele care furnizeaza utilitati. Pentru cunoasterea capacitatilor acestora s-au solicitat avize de amplasament si construire.

3. SITUATIA EXISTENTA

Pe imobilul situat se afla edificate doua corpuri de cladire cu functiunea de locuinta si un sopron – acestea sunt parter, pe structura din caramida la fundatii si zidarie, plansee lemn, acoperis sarpanta lemn si invelitoare tigla.

Constructiile au fost locuite pana nu demult au toate utilitatile necesare functionarii, dar au stare fizica proasta.

Corpul principal de cladire este amplasat pe aliniament, alipit de calcanul cladirii de la nr. 16, cu o distanta de minim 2,7 m fata de vecinul de la nr. 20.

Adancimea constructiilor fata de aliniament este de aprox. 40,0 m, alipite de calcanul cladirii invecinate.

Fronturile stradale sunt construite in general pe aliniament, cu cladiri P, P+1, P+2, alipite pe una sau doua parti laterale. Cladirea de la nr. 16 este o cladire moderna de birouri, P+2, apartinand unei incinte de mica productie, si are calcan pe toata limita de proprietate, construita la o distanta fata de aliniament de aprox. 2,5 m. Cladirea de la nr. 20 are functiunea de locuinta cu regim de inaltime parter, amplasata pe aliniament si lipita de calcanul cladirii de la nr. 22.

3.1. Regimul juridic

Terenul si edificatiile sunt proprietatea lui Iris Maria Viciu, evidentiata in CF. nr. 2816/Targu-Mures, nr. Cad. 59/2, cu o suprafata de 820 mp si cu 2 corpuri de cladire si un sopron.

La foaia de sarcini sunt inscrisi ca uzufructuari Viciu Emanoil Ioan si sotia Viciu Olga.

3.2. Analiza geotehnica

Generalități:

Amplasamentul se află pe lunca majoră a râului Mureș, pe teren cu suprafață orizontală, unde nu există pericol de producerea alunecărilor de teren.

Conform încadrării geomorfologice și geologice a amplasamentului, în coloana stratigrafică din zona de influență geotehnică, apar roci cu granulație fină, argiloase - prăfoase, care spre adâncime trec în sedimente grosiere din elemente rulate. Aceste roci de origine aluvială s-au sedimentat pe stratul de bază, o argilă marnoasă supra-consolidată, impermeabilă, de culoare cenușie, aflată sub limita inferioară a zonei de influență. Argila marnoasă formează un strat compact cu sute de metri grosime.

Peste stratul de bază se cantonează pânza de apă freatică, cu adâncimea nivelului hidrostatic - (NH) variabilă în funcție de condițiile meteorologice și de drenare a apei. În zona studiată- din punct de vedere geotehnic - nivelul pânzei freactice se află la adâncime mare față de suprafața terenului.

În vederea studierii naturii terenului de fundare și relevării fundației clădirii existente s-au executat un sondaj deschis, adâncit prin foraj - (S1 - F1), un foraj - (F2) în zona de extindere și analize de pământ pe probele prelevate. Buletinul de analiză, fișele de stratificație și planul de situație sunt anexate.

La întocmirea studiului s-au cules informații și din studii geotehnice existente în zonă.

Stratificația și caracteristicile geotehnice ale terenului

La suprafață este umplutură de pământ cu moloz și sol vegetal negru, în grosime de 1,00 - 1,10 m. În continuare, până la suprafața stratului grosier, s-a forat în argile prăfoase, plastic vârtoase, de culoare cafenie - închisă și cenușie. Stratul grosier - pietriș cu nisip argilos, cafeniu - apare la adâncimea de - 3,00 — 3,10 m de la suprafața terenului. Stratificația este uniformă.

Din date existente reiese, că în zona de influență nu apar roci cu caracteristici geotehnice nefavorabile - (-cu capacitate portantă redusă, -foarte compresibile, etc.)

Dintre caracteristicile rocilor din coloana stratigrafică menționăm valorile indicelui de plasticitate - Ip, ind.de consistență - Ic, ind.porilor - e și presiunea convențională de calcul de bază - Pconv.

La argila prăfoasă cafenie - închisă - (strat nr.3 pe fișele forajelor) : $I_p = 23,20 - 23,67\%$,
 $I_c = 0,81 - 0,83$, $e = 0,69 - 0,78$, $P_{conv.} = 350 - 370$ kPa.

La argila prăfoasă cenușie, cu intercalații de nisip - (strat nr.4) : $I_p = 28,16\%$, $I_c = 0,80$,
 $e = 0,81$, $P_{conv.} = 330$ kPa.

La stratul grosier - (strat nr.5) - se calculează cu $P_{conv.} \sim 450$ kPa.

Condiții hidrogeologice

Nivelul hidrostatic - (NH) - nu a fost atins până la adâncimea tălpilor forajelor- (4,00 m.)
Apa subterană nu afectează condițiile geotehnice.

Condiții de fundare

Talpa fundației - (din beton) - a clădirii existente se află la - 0,50 m adâncime față de nivelul terenului. Nu este respectată adâncimea de îngheț. Terenul de fundare se calculează conform indicațiilor din STAS 3300 / 2-85. Se pot aștepta la tasări uniforme, care se vor încadra în limitele absolute admise.

Amplasamentul se încadrează din punct de vedere al valorilor coeficienților K_s , în zona seismică de calcul E.

3.3. Analiza fondului construit existent

Pe imobilul studiat se afla 2 corpuri de cladire cu structura mixta – caramida si lemn – cu o stare fizica proasta. Datorita faptului ca pe parcursul relevarii cladirilor si investigarii lor s-a constatat ca au fundatii de caramida de aprox. 70 cm adancime, s-a hotarat demolarea lor.

Imobilul vecin cu nr. 16 este o cladire noua, P+2E, cu structura de beton armat si zidarie caramida, in stare foarte buna.

Cladirea de la nr. 20, ca si frontul de vis-a-vis sunt cu regim parter, structura mixta caramida si lemn, in stare buna.

3.4. Cai de comunicatii

Imobilul studiat este front la str. Marasti, situata cu 2 benzi si 2 sensuri de circulatie, cu trotuare pe ambele parti.

Accesul auto si pietonal se va face din acesta, fara a-i modifica traseul sau profilul.

3.5. Echipare edilitara

Imobilul se afla in zona traditional construita a orasului si este alimentata cu toate utilitatile necesare functionarii – apa, gaz, electricitate, canalizare.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

Solicitarea Beneficiarului este sa se asigure cadrul legal pentru autorizarea construirii unei cladiri multifunctionale, P +1E + M, cu locuinte si birouri.

S-au solicitat un max. de 200 mp aria utila de birouri si un numar de max. 10 apartamente de 1,2 si 3 camere, de confort mediu si ridicat. De asemenea, s-a cerut acces auto si pietonal comod in curte, posibilitatea separarii accesului la birouri de cel la locuinte si asigurarea unui numar de locuri de parcare conform regulamentului general de urbanism.

4.2. Descrierea solutiei

S-a incercat respectarea cadrului continut existent prin preluarea aliniamentului la strada, construirea unui volum, care sa se inscrie in frontul stradal existent si sa nu depaseasca prevederile regulamentului zonei.

Deoarece frontul pe care se face interventia este eteroclit, cu cladiri de la parter la P+2E, moderne sau de inceput de secol 20, imaginea abordata a fost neutra, cu un volum rectangular, cu relatie plin-gol, inclinand spre zid plin si invelitoare cu panta mica, cu posibilitatea folosirii tiglei ceramice.

Regimul de inaltime este P+ 1E+M.

Accesul in curte se face prin lateral, la stanga, ca si acum, cladirea fiind alipita de calcanul agresiv al cladirii de la nr. 16.

Componenta pe functiuni este:

- Corpul de la strada:

- parter birouri
- etaj birouri
- mansarda 1 apartament cu 3 camere.

- Corpul din curte:

- parter 2 apartamente cu 1 camera, 1 apartament cu 2 camere
- etaj 2 apartamente cu 1 camera, 1 apartament cu 2 camere

- mansarda 2 apartamente cu 1 camera, 1 apartament cu 2 camere.

4.3. Organizarea circulatiei

Accesul se face din str. Marasti, atat auto cat si pietonal.

In curte exista posibilitatea amenajarii a 13 locuri de parcare, folosind dale inierbate pentru a pastra imaginea verde a curtii.

Platformele aferente vor fi canalizate pluvial catre reseaua municipala.

4.4. Regimul juridic, circulatia terenurilor

Investitia se desfasoara in limitele proprietatii private si nu sunt necesare schimburi de teren.

4.5. Regimul de aliniere

Va fi pastrat, front la fatada.

Fata de laerala dreapta va fi o distanta minima de 3.5 m si fata de stanga se va construi la limita, pe calcanul existent. Fata de limita posterioara vor fi 8.5 m.

6.0, minim 5.0m



4.6. Regim de inaltime

Cel propus este de P+1E+M, respecta regulamentul zonei si volumele construite adiacent.

4.7. Modul de utilizare a terenului

Procentul de ocupare a terenului va fi max.50%, iar coeficientul de utilizare de max.1,5.

4.8. Plantatii

Platformele de parcare vor fi din dale perforate, permitand cresterea gazonului. Curtea va fi amenajata cu arbusi decorativi si plante de mica inaltime.

4.9. Echipare edilitara

Toate utilitatile se afla pe strada iar noua cladire va fi racordata la ele conform proiectelor intocmite de specialistii atestati, cu avizele si acordurile furnizorilor.

4.10. Bilant teritorial

Nr. crt.	Teren aferent	Existent		Propus	
		ha	%	ha	%
1	Zona de locuinte	0,044	33,85	0,056	43,08
2	Zona circulatie carosabila	0,017	13,08	0,021	16,15
3	Zona de circulatie pietonala, platforme	0,011	8,46	0,009	6,92
4	Zona de parcare ecologica	0,000	0,00	0,027	20,77
5	Zona verde	0,058	44,61	0,017	13,08
Total		0,130	100	0,130	100

5. CONCLUZII

Investitia propusa completeaza fericit frontul stradal existent si imbunatateste imaginea locala, dezechilibrata de cladiri recente. Functiunea se inscrie in tendinta de dezvoltare a zonei adiacente nucleului istoric protejat al orasului.

