

ANALIZA URBANISTICA - INSERTIE OBIECTIV IN CONTEXTUL URBANISTIC

SCARA 1:2000



LEGENDA

ZONA STUDIU / OBIECTIV PROPU

- CVARTAL STUDIAT
- PARCELA OBIECTIV
- IMOBIL PROPU (D+P+Ep)
- IMOBIL PUD APROBAT
- DRUM / ACCES PUD APROBAT

PROPRIETATE PUBLICA - TRAMA STRADALA

- STRADA PRINCIPALA
- STRADA SECUNDARA
- STRADA DE DESERVIRE

FOND CONSTRUIT SI REGIM DE INALTIME

- MARE (>12m) - P+3E, P+4E+M
- MEDIU (6m-12m) - D+P+E/M, P+2E
- MIC (<6m) - P, D+P, P+E/M.

PROPRIETATE PRIVATA - FUNCTIUNI EXISTENTE

- LOCUIRE COLECTIVA
- LOCUIRE INDIVIDUALA
- FUNCTIUNI COMERCIALE SI SERVICII
- FUNCTIUNI DE CULT
- FUNCTIUNI DE INVATAMANT
- SPATIU VERDE (parc)
- FUNCTIUNI ADMINISTRATIVE / DE CULTURA
- TEREN LIBER DE C-TII
- (PUD Amenajări Parcări i Spații Verzi în elaborare)
- MIXAJ FUNCTIONAL

JUSTIFICAREA PROPUNERII

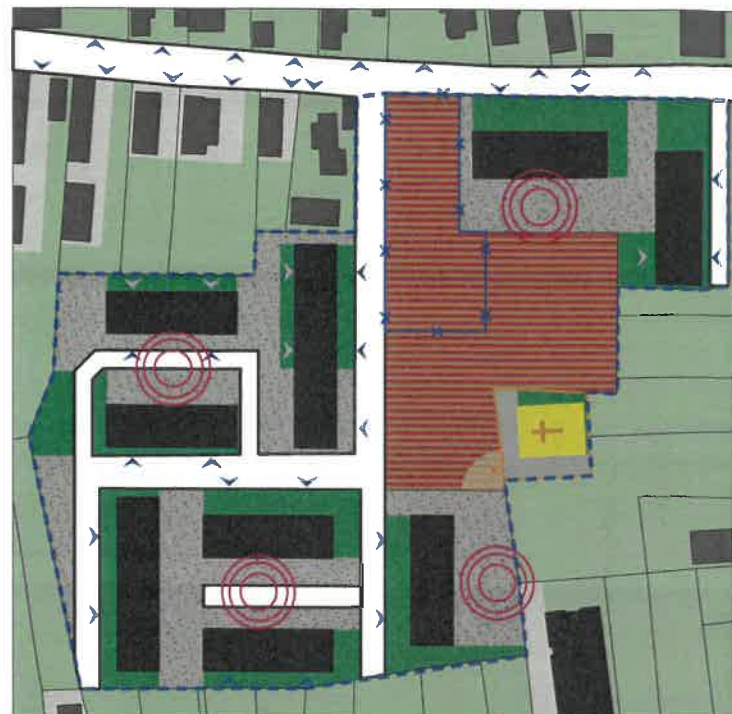
- Din punct de vedere functional lacasul de cult se integreaza mixajului functional specific zonei centrale (incadrare PUG : Cnt: Zona centrala si alte zone cu functiuni de interes public - subzona centru nou). Chiar daca toate lacasurile de cult din localitatea Gilau sunt de confesiune crestina, diversitatea cultelor duce la un numar mai ridicat de lacasuri. Parohia Greco-Catolica Gilau intentioneaza construirea primului lacas de cult in localitatea Gilau, in prezent aceasta desfasurandu-si activitatea intr-o capela din cadrul primariei, subdimensionata numarului de enoriasi.
- Din punct de vedere al regimului de inaltime propunerea volumetrica se integreaza specificului strazii. Lacasul de cult propus va actiona ca o treapta intre regimul de inaltime mai inalt dat de locuintele colective si regimul de inaltime mic dat de locuintele individuale. O amplasare spre zona posterioara a parcelei ar duce la o rupere a frontului stradal si la o incoerenta in interiorul cvartalului existent cu privire la regimul de inaltime.
- Trama stradala defineste parcela ca fiind o parcela de cult, fiind amplasata intre o strada secundara a localitatii si una ce deserveste un cvartal de locuinte colective. Orientarea si accesul imobilului la strada principala este de importanta majora in cadrul programului propus. Vizibilitatea si recognoscibilitatea lacasului de cult este urmarita in orice religie, influentand urbanismul si arhitectura pentru acesta functiune din cele mai vechi timpuri. Amplasarea imobilului in zona posterioara a parcelei ar submina acest principiu fundamental.



		S.C. ARTOPLAN DESIGN S.R.L. BIROU DE ARHITECTURA SI TOPOGRAFIE C.U.I. 40331992 J12/5490/19.12.2018 TEL. 0745 334811 arh.ioanasava@yahoo.com		Beneficiar: PAROHIA GRECO-CATOLICA GILAU repr. Tintelecan Petrica-Daniel		Nr. proiect: A11/2019	
		Obiectiv: ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE LACAS DE CULT, ACCES, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI		Amplasament:loc. Gilău, str. Republicii, FN, jud. Cluj. (Nr. Cad. 57447)		Faza: P.U.D.	
Sef proiect :	arh. Adina SCHMIDT		Scara:	Denumirea plansei:		Planșa nr.:	
Proiectat:	arh. Ioana SAVA		1:2000				
Desenat:	arh. Ioana SAVA		Data:	ANALIZA SI INSERTIE UBANISTICA		U01	
			Sept. 2020				
Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. ARTOPLAN DESIGN S.R.L. și nu poate fi preluat, transmis sau reprodus, integral sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost elaborat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila societății în original, de culoare albastră. © ARTOPLAN DESIGN S.R.L.							

ANALIZA URBANISTICA - INSERTIE OBIECTIV IN CVARTRALUL EXISTENT

SITUATIE EXISTENTA



LEGENDA

- CVARTRAL STUDIAT
- PARCELA OBIECTIV
- IMOBIL PROPU (D+P+Ep)
- ACCES PRINCIPAL / SECUNDAR
- PARCELA CU PUD APROBAT
- LACAS DE CULT CU PUD APROBAT
- ACCES PUD APROBAT
- FOND CONSTRUIT
- TRAMA STRADALA
- CONTUR PARCELE VECINE
- CURTI CONSTRUCTII suprafete verzi / dalate
- PARCARI PESTE SPATIUL VERDE AFERENT IMOBILELOR
- TEREN REGENERARE URBANA - ANEXE DEMOLATE CONFORM HCL 217/28.11.2019 GILAU
- TEREN LIBER DE CONSTRUCTII, AFLAT IN PROPRIETATE PRIVATA

ANALIZA SWOT

1. PUNCTE FORTE

- Cvartrul studiat a beneficiat de o lucrare a primariei decisa prin HCL 217/28.11.2019 ce a dus la curatarea zonei de garaje si anexe provizorii dispuse pe o suprafata considerabila.
- Amplasamentul studiat face parte dintr-un ansamblu de locuinte colective ce dispune de o solutie urbanistica proiectata si gandita eficient si aerisit.
- Desi se afla foarte aproape de centrul localitatii si de artera sa principala, cvartrul studiat reprezinta o zona linistita, putin traficat, aproape exclusiv de catre rezidentii. Acest lucru se datoreaza faptului ca a fost gandit ca o insertie alveolara intr-un tesut urban definit de un parcalar tipic locuintelor individuale in zona centrala (fasii inguste si lungi).

2. PUNCTE SLABE

- Calitatea generala a arhitecturii ansamblului este slaba, cladirile nu au fost obiectul nici unei renovari pana in prezent. Acestea prezinta o serie de improvizatii cum ar fi inchiderea individuala a balcoanelor, extinderi cu balcoane la parter, alipiri de anexe si garaje la volumul principal, toate prin solutii neavizate si fara a se tine cont de o integrare a acestora in ansamblu.
- Ansamblul are o structura edilitara incompleta, avand inca strazi neasfaltate, fara trotuare pe ambele parti, iluminat public insuficient, lipsa parcarilor amenajate si lipsa spatiilor de intalnire / joaca comune.
- Insuficienta numarului locurilor de parcare si neamenajarea lor corespunzatoare a dus la improvizarea unor parcarilor pe spatiul verde aferent imobilelor.
- Demolarea garajelor si anexelor conform HCL 217/28.11.2019 a dus la dezintegrarea tesutului urban.

3. OPORTUNITATI

- Regenerarea urbanistica prin inlocuirea fondului construit poate duce la cresterea atractivitatii zonei din punct de vedere estetic, functional si economic.
- O refuncionalizare a spatiului prin introducerea lacasului de cult, a zonelor verzi sau a unui parc de joaca pentru copii poate oferi cadrul necesar construirii identitatii comunitare in cadrul cvartrului si nu numai.
- O mobilare ordonata a noilor spatii libere poate duce la formarea unei curti interioare a cvartrului. Amenajarea peisajera, plantarea si intretinerea spatiilor verzi va imbunatati considerabil microclimatul zonei si calitatea aerului.
- Elaborarea pe terenul vecin a PUD Amenajari Parcari si Spatii Verzi reprezinta o oportunitate de a reda spatiile verzi ocupate acum abuziv de parcarile si alei auto neamenajate comunitatii.

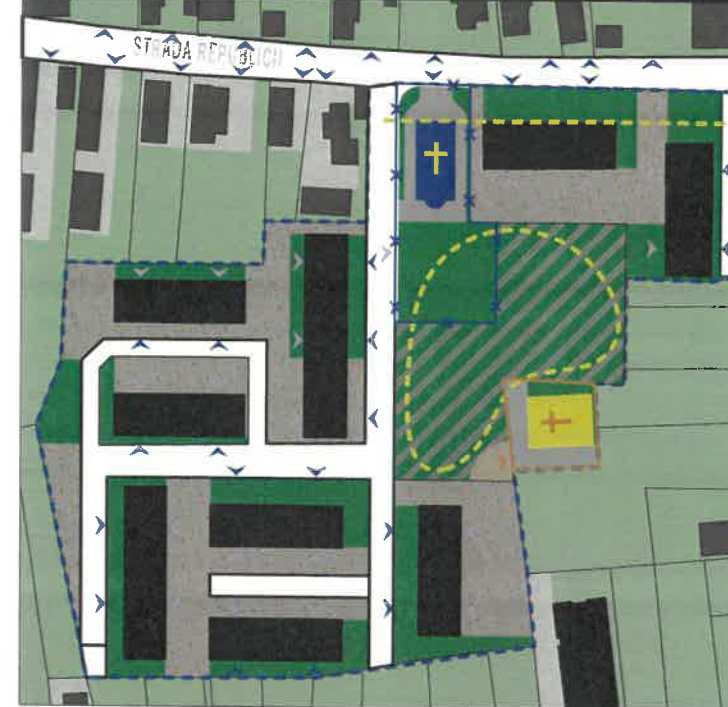
4. AMENINTARI

- Permiterea insusirii abuzive a spatiului public duce la dezintegrarea coerenței ansamblului si la pierderea spatiului comun destinat recreatiei si amenajarii estetice. Ingradirea pentru a forma curti private, construirea de anexe si garaje pe suprafete din terenul imobilelor si extinderea apartamentelor de la parter ar trebui oprite si reversate in vederea redarii acestor spatii intregii comunitati si imbunatatirii calitatii locuiri generale a ansamblului.
- Parcarea masinilor improvizata pe terenul liber aferent ansamblului duce la distrugerea spatiilor verzi dedicate recreatiei si consolidarii comunitatii.

CONCLUZIE :

Configuratia optima data atat de analiza urbanistica a noii insertii cat si de necesitatile programului si preferintele proprietarului este amplasarea lacasului de cult spre zona anterioara a parcelei.

SCENARIU 1 : MOBILARE OPTIMA PROPUSA



Amplasarea lacasului de cult spre zona frontala a parcelei, respectiv a unei zone verzi in zona posterioara

- Alinierea imobilului la frontul stradal ar umple golul existent din acesta si ar actiona ca o treapta intre regimul de inaltime mai inalt dat de locuintele colective si regimul de inaltime mic dat de locuintele individuale.
- Astfel dispusa, zona verde propusa va contribui la o "curte interioare verde" a cvartrului, care ofera oportunitatea parcelei vecine aflate in proprietatea Primariei Gilau sa alipeasca spatii de aceeași natura pentru fluiditate si coerența ansamblului. Reamintim, Primariei Gilau elaboreaza in prezent un PUD Amenajari Parcari si Spatii Verzi pe acest teren.
- Programul obiectivului urmareste vizibilitatea si adresabilitatea sa spre intreaga localitate, asadar orientarea spre strada mai intens circulata este fireasca si necesara.
- Constrangerile date de conditiile de amplasare ale imobilului permit o amprenta care sa implineasca tipologia optima a lacasului, respectiv a capacitatii necesare acoperirii numarului de enoriasi ai parohiei.

SCENARIU 2 : MOBILARE DEFICITARA STUDIATA



Amplasarea lacasului de cult spre zona posterioara a parcelei, respectiv a unei zone verzi in zona frontala

- Spatiu verde din frontul strazii ar putea duce la o imbunatatire estetica a strazii Republicii. Amintim insa ca si in scenariul 1 este propusa pe fasia de teren cuprinsa intre spatiu public si imobilul propus, minim 30% din suprafete organizate ca spatii verzi pentru gradina de fatada in acest scop. Acest spatiu verde nu trebuie confundat un spatiu public sau un loc de joaca pentru copii cu intrare libera. Fiind o proprietate privata, gestionarea accesibilitatii, amenajarii si functionalitatii acestui spatiu verde vor fi decise de proprietar.

- Mobilarea ulterioara a parcelei vecine aflate in proprietatea Primariei Gilau poate duce la o aglomerare si incoerența a fondului construit, cu zone de spatii verzi mici si dispuse aleator.

- Vizibilitatea redusa este contrara principiului de baza al programului.

- In urma unui studiu de amplasare a amprentei la sol reiese faptul ca, constrangerile date de conditiile de amplasare duc la alterarea formei si dimensiunilor optime a imobilului si/sau la o zonificare inefficienta a spatiilor exterioare.



 S.C. ARTOPLAN DESIGN S.R.L. BIROU DE ARHITECTURA SI TOPOGRAFIE C.U.I. 40331992 J12/5490/19.12.2018 TEL. 0745 334811 arh.ioanasava@yahoo.com		Beneficiar: PAROHIA GRECO-CATOLICA GILAU repr. Tintelecan Petrica-Daniel		Nr. proiect: A11/2019		
Obiectiv: ELABORARE P.U.D. CONSTRUIRE LACAS DE CULT, ACCES, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE, RACORDURI SI BRANSAMENTE LA UTILITATI		Amplasament: loc. Gilău, str. Republicii, FN, jud. Cluj. (Nr. Cad. 57447)		Faza: P.U.D.		
Sef proiect :	arh. Adina SCHMIDT	Scara: 1:2000	Denumirea plansei:	ANALIZA CVARTRAL INSERTIE		Plansa nr.: U02
Proiectat:	arh. Ioana SAVA					
Desenat:	arh. Ioana SAVA	Data: Sept. 2020				
Acest document este proprietatea intelectuală a S.C. ARTOPLAN DESIGN S.R.L. și nu poate fi preluat, transmis sau reprodus, integral sau parțial, fără autorizarea expresă și scrisă. Utilizarea sa trebuie să fie conformă celei pentru care a fost eliberat. Documentul este valabil numai cu semnăturile și stampila societății în original, de culoare albastră. ©ARTOPLAN DESIGN S.R.L.						