

MEMORIU TEHNIC GENERAL

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARI: **DEMOLARE C-TII EXISTENTE, ELABORARE PUD, CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE DE CAZARE TURISTICA, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE**
Cluj-Napoca, str. Cometei, nr. 16-20, jud. Cluj

BENEFICIAR: **S.C. NEVA CONSTRUCT INVEST S.R.L.**
Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 107, jud. Cluj

PROIECTANT: **S.C. A & A STUDIO PROIECT S.R.L.**
str. Republicii, nr. 29, Cluj-Napoca

FAZA **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**
Cluj-Napoca, str. Cometei, nr. 16-20, jud. Cluj

DATA ELABORARII: **SEPTEMBRIE 2018**

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

La solicitarea beneficiarului, Neva Construct Invest S.R.L., se propune demolarea constructiilor existente aflate pe amplasament. Constructiile existente propuse pentru demolare sunt corpurile C1 si C2. Corp C1-vila Granata regim de inaltime S+P+2E, suprafata construita 225 mp si corp C2-hotel Granata regim de inaltime P+4E, suprafata construita 482 mp. Se propune demolarea si radierea din CF a celor doua corpuri de cladire si construirea unui imobil cu functiune de cazare turistica, cu regim de inaltime S+P+3E+1R, amenajari exterioare si imprejmuire proprietate. Amenajarea terenului va consta in alei auto si pietonale, acces si iesire din subsol (parcare auto), spatii verzi, refacere imprejmuire.

Zona vizata este studiata urbanistic in temeiul reglementarilor documentatiei " actualizare P.U.G. mun. Cluj-Napoca", faza P.U.G. aprobata cu H.C.L. al mun. Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 si H.C.L. nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea partiala si completarea Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G., terenul fiind situat in intravilanul municipiului, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si

arhitectural-urbanistice.

Prin certificatul de urbanism nr. 2522/22.06.2018 s-a cerut în vederea eliberării autorizației de construire, întocmirea unui P.U.D. corelat cu documentațiile urbanistice avizate pentru clarificarea contextului în care se propune să se înscrie obiectivul.

Elaborarea acestui proiect are la baza:

- tema de proiectare
- observațiile, constatările și măsurătorile executate de proiectanți în teren
- discuțiile purtate cu beneficiarul lucrării
- normativele în vigoare, ce reglementează proiectarea imobilelor cu funcțiune de cazare turistică

Terenul studiat este amplasat în intravilanul mun. Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

Obiectivul propus este compatibil cu destinația zonei UTR=S_Et – subzona de activități economice cu caracter terțiar. Suprafața de teren studiată se încadrează în trei UTR-uri: S_Et=3792 mp, Liu=295 mp, Is_A=673 mp, totalizând o suprafață de 4760 mp.

P.U.D. – ul, prin detalierea zonei studiate propune următoarele:

- construirea unui corp de clădire cu funcțiune de cazare turistică, în interiorul incintei, ce se va încadra în regimul de înălțime admis al zonei- S+P+3E+R (conform UTR S_Et)
- încadrarea în P.O.T. max. și C.U.T. max. conform Certificatului de urbanism, Pentru parcelele comune, P.O.T.max.= 40% ; C.U.T. max = 1,8 (conform UTR S_Et) ; prin soluția propusă pentru parcela studiată vom avea: P.O.T. = 34 % ; C.U.T. = 1,6 (pentru întreaga parcelă)
- amplasarea obiectivului față de spațiile publice-aliniament stradal:
- față de limitele laterale :
- față de limita posterioară :
- amenajare: alei incintă (auto, pietonale), spații verzi
- accese auto și pietonale în incintă și subsol

CAP. 2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

2.1 POZIȚIA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în partea sudică a mun. Cluj-Napoca, la baza pantelor nordice ale Dealului Feleacu, cartier Zorilor pe str. Cometei, nr. 16-20, având suprafața înscrisă în CF nr. 329849, nr. cadastral: 329849 de 4760 mp și este un teren plat, de formă neregulată, în intravilanul municipiului, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE ELABORATE ANTERIOR

În prezent zona în studiu este rezolvată urbanistic prin reglementările documentației “actualizare P.U.G. mun. Cluj-Napoca”, faza P.U.G. aprobată cu H.C.L. al mun. Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 și H.C.L. nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea parțială și completarea Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G..

Conform reglementarilor existente prin Certificatul de urbanism nr. 2522 din 22.06.2018 se impune:

Destinatia zonei : zona de activitati economice cu caracter tertiar, UTR S_Et, Is_A, Liu

Regim tehnic : P.O.T. max = 40% , C.U.T. max. = 1,8 pt. UTR S_Et

Regim de inaltime : max. S+P+3E+1R, S+P+3E+M

Regim de aliniere:

Fata de aliniament: aliniamentul se va conserva, cladirile se vor dispune in front discontinu (deschis).

Fata de limitele laterale: distanta minima de 4,50 m

Fata de limita posterioara: distanta minima de 6,00 m

CAP. 3 SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat este compus dintr-o parcela avand suprafata de 4760 de mp, cu acces din str. Cometei partea sudica si str. Sputnik in partea vestica.

In prezent pe terenul studiat, exista doua constructii corp C1 cu regim de inaltime S+P+2E si corp C2 cu regim de inaltime P+4E functiune actuala cazare turistica, propuse pentru demolare. Din punct de vedere constructiv, acestea au fundatii continue din beton, zidarie de caramida si sarpanta din lemn, acoperita cu tigla si tabla. Accesul pe parcela se face atat pietonal cat si auto din strada Cometei.

Forma parcelei este neregulata, avand un nucleu central aproximativ patrat cu front la strada Cometei de 59,73m, adancimea variaza intre 60,87 m si 67,70 m.

Vecinatatile terenului sunt:

- la N, proprietate privata Fatol Gheorghe
- la E, proprietate privata, servicii cu acces public-restaurant, cazare turistica-proprietar Fatol Gheorghe; Liceul de Informatica Tiberiu Popoviciu
- la V, proprietate privata, locuinte individuale-proprietar Vilk Ioszeff; locuinte colective-Asociatie Locatari; strada Sputnik
- la S, strada Cometei

3.1. REGIM JURIDIC

Terenul pentru care s-a întocmit documentatia este amplasat in intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Cometei, nr. 16-20, jud. Cluj, avand suprafata inscrisa in CF nr. 329849, nr. cadastral: 329849 de 4760 mp.

Terenul se afla în proprietatea lui S.C. Neva Construct Invest S.R.L., conform actului de proprietate anexat.

3.2. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe prima parcela invecinata, in partea vestica cu front la strada Cometei, se afla o constructie P+M cu destinatia locuinta, in continuare pe limita vestica avem un corp de locuinte colective cu regim de inaltime P+3E+M.

In zona nord-vest langa accesul de pe strada Sputnik avem o centrala termica dezafectata.

La partea nordica teren cu gradina fara constructii.

La nord-est se afla incinta Liceului de Informatica Tiberiu Popoviciu, care are in dotare cladiri pentru invatamant, alimentatie, sala sport si administrative cu regim de inaltime de max P+3E. La est cu front la strada Cometei avem servicii publice-restaurant si cazare turistica cu regim de inaltime S+P+E+M.

Vis-a-vis de parcela studiata avem de asemenea corpuri de cladire cu regim de inaltime P+2E+M, P+3E+M cu functiune de locuinte colective.

3.2.1 CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA

Circulatia auto si pietonala pe parcela se face din str. Cometei, aflata in partea sudica a terenului.

Pe latura vestica a proprietatii, se afla al doilea acces din strada Sputnik.

3.2.2 ECHIPARE EDILITARA

Zona studiata beneficiaza de echipare edilitara completa: retele electrice, retele de alimentare cu apa si canalizare, retele de furnizare a gazului metan, retele de telefonie, la care sunt racordate cladirile existente.

CAP. 4. PROPUNERI

4.1. CRITERII DE AMPLASAMENT SI COMPOZITIE ARHITECTONICA

Amplasarea pe teren a noului obiectiv va avea in vedere urmatoarele:

- configuratia terenului – teren plat
- conditiile urbanistice cerute prin certificatul de urbanism
- amenajarea spatiului necesar acceselor auto, pietonale si parcarilor in incinta

4.2. SOLUTIA ARHITECTURALA PROPUSA

Conform temei propuse, solutia aleasa consta intr-un corp amplasat in interiorul incintei, retras fata de frontul stradal, prevazut cu acces la subsol din partea sudica si iesire din subsol in partea vestica, spre strada Sputnik.

Pe terenul studiat, exista doua corpuri de cladire C1 si C2 cu functiune hoteliera propuse pentru demolare.

Corpul propus va avea regimul de inaltime – S+P+3E+1R si va contine la subsol zona parcajelor subterane necesare pentru functionarea intregului ansamblu, la parter zona de primire/receptia, sala pentru conferinte, cafenea, restaurant, zona de bucatarie cu depozitele si spatiile aferente acesteia. La etajele superioare vom avea unitati pentru cazare turistica in regim hotelier. Ultimul nivel, etaj 4 va avea o retragere fata de planul fatadei cu 1,80 m.

Corpul propus include un total de 110 unitati de cazare hoteliera, unitati prevazute cu 1 sau 2 camere. Subsolul va avea o capacitate de 81 de autovehicule, circulatia auto pentru parcare din subsol este prevazuta intr-un singur sens, intrarea auto se va face din

strada Cometei iar iesirea pe strada Sputnik. Pe strada Cometei se prevede o intrare auto in partea estica si iesirea auto in partea vestica, pentru fluidizarea circulatiei auto in incinta. Pe parcela, in zona accesului principal se vor amenaja trei locuri de stationare pentru taxiuri,

Cladirea va fi amplasata pe teren respectand inaltimea maxima si retragerile impuse de regulamentul local de urbanism aferent UTR, este conform reglementarilor urbanistice ale zonei, Codul Civil, normelor impuse de paza si protectia impotriva incendiilor. Amplasarea constructiilor s-a facut respectand conditiile si recomandarile de orientare fata de punctele cardinale conform Anexei 3 din Regulamentul general de urbanism in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte: asigurarea insoririi care va avea si aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea cerintelor specifice legate de functiunea de cazare turistica.

Din punct de vedere al expresiei arhitecturale, volumul cladirii propuse va exprima caracterul programului (spatii de cazare turistica la nivelele superioara, restaurant, conferinte la parter), ca un ansamblu unitar, cu un tratament de factura moderna al fatadelor.

In conformitate cu aspectul general al zonei, corpurile de cladire propuse, conform regimului de inaltime reglementat, vor avea acoperisuri tip terasa. Materialele de finisaj la fatade vor fi : tencuieli structurate, fatade ventilate din materiale durabile, placari cu materiale ceramice, confectioni metalice la copertine, balustrade din sticla si metal. Constructia va fi realizata pe o structura de elevatii din beton armat, plansee dala, inchideri din caramida si sticla.

In incinta, aleile auto si pietonale sunt dalate cu piatra, spatiile verzi se vor amenaja prin inierbati si plantari de arbori si arbusti ornamentali. Accesul la parcajul subteran se face intr-un singur sens prin rampa de acces dinspre strada Cometei, iar iesirea in partea de vest spre strada Sputnik. Sistematizarea terenului in incinta se realizeaza prin taluzari ale terenului, conform diferentelor de nivel fata de vecinatati. In zona estica unde in prezent se afla amplasat un teren de sport cu suprafata de joc artificiala se va realiza un spatiu verde, zona parc pentru relaxare si loc de joaca pentru copii.

4.2.1. CARACTERISTICILE CLADIRILOR PROIECTATE si PROPUSE PENTRU DEMOLARE- DATE TEHNICE

A. CORPURI EXISTENTE C1 si C2

CORP C1

- Regim de inaltime: S+P+2E
- Suprafata construita: $S_c = 225,00$ mp
- Suprafata desfasurata: $S_d = 775$ mp
- Inaltime maxima la cornisa fata de terenul amenajat – $H = 7,00$ m
- H maxim fata de terenul amenajat = $11,00$ m
- Clasa de importanta III, Categoria de importanta “C”
- Gradul de rezistenta la foc II

CORP C2

- Regim de inaltime: P+4E
- Suprafata construita: $S_c = 482,00$ mp
- Suprafata desfasurata: $S_d = 2506$ mp
- Inaltime maxima la cornisa fata de terenul amenajat – $H = 16,00$ m
- H maxim fata de terenul amenajat = $20,60$ m
- Clasa de importanta III, Categoria de importanta “C”
- Gradul de rezistenta la foc II

-propusa pentru demolare

B. CORP IMOBIL DE CAZARE TURISTICA - PROPUS

- Regim de inaltime: S+P+3E+1R
- Suprafata construita: $S_c = 1600,00$ mp
- Suprafata desfasurata supraterana: $S_d = 7580,00$ mp
- Inaltime maxima la cornisa fata de terenul amenajat – $H = 16,00$ m
- H maxim fata de terenul amenajat = $16,00$ m
- Clasa de importanta III, Categoria de importanta “C”
- Gradul de rezistenta la foc II

4.3. ANALIZE SECTORIALE SI REGLEMENTARI

GEOTEHNIE

In urma forajelor efectuate a rezultat urmatoarea stratificatie a terenului:

- $\pm 0,00$ - $-1,00$; $1,20$ – umplutura de pamant, betoane, caramizi, etc., si sol vegetal argilos de culoare neagra
- $-1,00$ - $-4,00$; $-4,50$; $5,00$ – argila prafoasa-nisipoasa, de culoare cafenie si galbena, plastic vartoasa
- $-4,00$ - $-6,50$ – nisip prafos, de culoare galbena, cu indesare medie.

Conform Normativului privind fundarea constructiilor pe pamanturi cu umflari si contractii mari NP 126-2010, complexul argilos prezinta fenomene de contractie-umflare cu potential redus sau mediu. Se recomanda adoptarea unei adancimi de fundare $D_f \geq 1,60$ m fata de cota terenului natural sau decapat.

$P_{conv} = 280$ kPa

Morfologia si alcatuirea geologica a terenului permit circulatia apelor subterane la adancimi foarte diferite in teren, in special in straturile nisipoase. Acest lucru impune hidroizolarea infrastructurii.

Trotuarele vor fi etanse in jurul constructiilor, cu panta spre exterior, pentru evacuarea apelor superficiale, iar amenajarea terenului de asemenea cu pante spre ext.

REGLEMENTARI

FUNCTIUNI PROPUSE	CAZARE TURISTICA – compusa dintr-un corp de cladire: in interiorul incintei – unitati de cazare turistica la nivelele - 1,2, 3 si etaj retras- numar unitati de cazare propus 110 si oficiu pentru fiecare nivel, casa de scara si lift
------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>-la subsol parcare, capacitate 85 auto si casa de scara pentru acces la etajele superioare, spatii tehnice</p> <p>-la parter: receptie primire, spatiu organizare evenimente, conferinte, intalniri de afaceri, cafenea/bar de zi, restaurant amplasat in structura de primire turistica (cu spatiile aferente: bucatarie, depozite, vestiar personal), spatii tehnice</p>
REGIM ALINIERE	<p>-parcela cu deschidere la frontul stradal, front stradal de 59,73 m fata de strada Cometei si 4,00 m fata de strada Sputnik</p> <p>-imobilul studiat cu retragere fata de frontului stradal se pozitioneaza la min. 8,35 m fata de frontul stradal, max. 10,75m</p> <p>-distanțe fata de limitele laterale:</p> <ul style="list-style-type: none"> -pe limita estica: 8,25 m fata de Fatol Gheorghe si 8,75 m fata de Liceul de Informatica -pe limita vestica: 10.30 m fata de Vilk Ioszeff si 8,15 m fata de Asociatia de locatari Meteor 41 -pe limita nordica: min. 8,00 m si max. 9,10, fata de Fatol Gheorghe
REGIM INALTIME	S+P+3E+1R;
GRAD OCUPARE pe intreaga parcela	<p>S teren pt. constructii= 4760 mp</p> <p>Sc = 1600,00 mp</p> <p>POT=1600 x 100/4760= 36.7 %</p> <p>CUT=7580/4760 = 1,6</p>
UTILITATI	<p>Energie electrica – din reseaua electrica existenta</p> <p>Apa-canal</p> <ul style="list-style-type: none"> - apa – din reseaua stradala - canalizare – reseaua stradala <p>Energie termica – centrala termica proprie, combustibil gaz metan – reseaua stradala</p>
RESTRICTII FATA DE VECINI	- retragere fata de limitele laterale cu o distanta mai mare de 4,50 m
PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI	<p>- volumetria cladirilor propuse este adaptata functiunilor</p> <p>- din punct de vedere al expresiei arhitecturale, volumele sunt structurate oglindind functiunile din interior si oferind o buna iluminare naturala a spatiilor</p> <p>-asezarea in teren a volumelor propuse faciliteaza accesul auto in parkingul subteran propus si amenajarea terenului adecvata</p>
CIRCULATIA	- acces principal auto si pietonal din str. Cometei – latimea accesului – 6,00 m, organizat pe un singur sens - iesire auto din curte pe strada Cometei-vest - 6,00 m; iesirea din parcare auto subterana pe strada Sputnik - 4,00 m

	<ul style="list-style-type: none"> - aleile pentru circulatia auto in incinta au latimea 6,00 m, iar pentru cea pietonala, de 1,20 m - accesul pentru aprovizionare amplasata pe partea vestica, latime 3,50 m - caile de acces permit interventia utilajelor de stingere a incendiilor
SISTEMATIZARE VERTICALA	<ul style="list-style-type: none"> - avand in vedere configuratia terenului, amenajarea nu necesita terasari, taluzari, lucrari de atenuare a pantei accentuate, prin umpluturi compactate de pamant. - se prevad platforme dalate din piatra, in rampa, pentru accesul auto in parcare subterana, alei pietonale si spatii verzi amenajate

CALCULUL PARCARILOR

1. IMOBIL CU FUNCTIUNE DE CAZARE TURISTICA

Conform Normativului privind asigurarea locurilor de parcare pentru spatiile de gazare turistica: max 50% locuri de parcare din unitatile de cazare propuse

- **Parcari propuse – 81 loc de parcare subterana-pentru 110 unitati de cazare propuse**

BILANT TERITORIAL pentru intreaga parcela	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA INCINTA	4760,00	100	4760,00	100
SUPRAFATA PT. CONSTRUCTII	4760,00	-	4760,00	-
SUPRAFATA CONSTRUITA	707,00	14.85	1600,00	33.61
SUPRAFATA DESFASURATA	3281,00	-	7580	-
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE - PLATFORME DALATE	2468,00	51.85	1025,00	21.54
SPATII VERZI – total	1585,00	33.30	2135,00	44.85
SPATII VERZI – pe sol natural	1585,00	33.30	1945,00	40.85
	P.O.T. = 14.85 %		P.O.T. = 33.61 %	
	C.U.T. = 0,7		C.U.T. = 1,6	

4.4. DESCRIEREA PROIECTULUI DIN PUNCT DE VEDERE FUNCTIONAL SI ARHITECTURAL

Prin prezentul proiect, se propune realizarea unui corp de cladire cu regimul de inaltime S+P+3E+1R cu functiune de cazare turistica, racordarea lui la utilitatile existente in zona si imprejmuirea proprietatii.

Imobilul va fi compus din nivel subsol care va contine parcaj auto, spatii tehnice,

casa de scara.

La suprastructura avem nivelul parter, in care se va amenaja un spatiu de primire/receptie, spatiu pentru organizare evenimente, intalniri de afaceri, conferinte, zona bar de zi/ cafe bar, zona de restaurant care cuprinde sala de luat masa, sala de bucatarie, depozitele aferente bucatariei, vestiar personal, restaurantul va fi in legatura directa cu structura de primire.

La nivelele superioare 1,2,3 sunt propuse spatii comune destinate circulatiei: coridoare, case de scara si ascensoare. Doua case de scara, care comunica intre nivele, una dintre casele de scara coboara pana la nivel subsol, patru ascensoare dintre care doua coboara pana la nivel subsol, deservesc o buna functionare a functiunii propuse.

La fiecare din nivelele 1,2,3 avem cate 28 de unitati de cazare, cu una si doua camere, plus vestibul si grup sanitar. Unitatile de cazare au suprafete utile cuprinse intre 30 mp si 60 mp. Pentru fiecare nivel sunt amenajate cate doua oficii pentru intretinere camere si spatii de circulatie.

Nivelul 4 este nivel retras fata de aliniamentul fatadei sudice, aproximativ 3 m. La nivelul retras sunt propuse un numar de 26 de unitati de cazare turistica, mare parte fiind apartamente cu 2 camere. Si acest nivel dispune de doua oficii pentru intretinere.

Totalul unitatilor de cazare este de 110, unitati de cazare cu una camera, pentru o persoana, doua persoane si apartamente cu 2 camere.

Structura de rezistenta a constructiilor propuse va fi din beton armat:

- stalpi si grinzi din beton armat, centuri beton armat la zidaria portanta
- fundatii continui din beton simplu sub peretii portanti
- acoperis tip terasa necirculabila

Finisaje:

Finisajele vor fi de calitate, adecvate functiunii propuse.

- la interior: zugraveli lavabile, placaje cu faianta la bai, grupuri sanitare, spatii pentru gatit, pardoseli din gresie ceramica, parchet, mocheta, tamplarie usi interioare lemn
- la exterior: tencuieli structurate – culoare alb-gri, placari de fatada cu materiale ceramice, fatada ventilata si tabla lisa faltuita – culoare gri, tamplarie: ferestre si usi aluminiu – gri, burlane din tabla vopsita (cul. gri), invelitoare membrana – culoare gri.

Se propune imprejmuirea laterala si posterioara a proprietatii cu panouri din scandura faltuita. Panourile se vor monta pe stalpi din beton imbracati in materiale rezistente intemperiei. Fundatiile pentru stalpi vor fi fundatii izolate si grinzi de fundare, realizate in interiorul proprietatii. Inaltimea panourilor de imprejmuire nu va depasi inaltimea de 2,10 m.

4.5. ANALIZA DE IMPACT ASUPRA ZONEI

Fiind o zona functionala mixta, obiectivul studiat se incadreaza in specificul zonei.

Constructiile vecine sunt cu regimul de inaltime P+E, P+2E, P+3E respectiv P+3E+M. Solutia propusa respecta aliniamentul stradal, constructiile se vor amplasa in aliniamentul stradal existent, prin frontul discontinu (deschis) in interiorul incintei, la distante fata de limitele laterale si posterioara.

4.6. SPATII VERZI, CIRCULATII AUTO, CIRCULATII PIETONALE

Spatiile neutilizate pentru constructie, circulatii auto si pietonale vor fi amenajate ca spatii verzi cu vegetatie joasa, medie si pastrarea celei inalte, prin inierbare si plantare de arbusti noi. Se creaza un parc pentru relaxare si loc de joaca pentru copii pe amplasamentul terenului de fotbal existent, pe latura estica.

Accesul auto se va realiza din strada Cometei, pe latura sudica a parcelei. Accesul la subsol se va realiza prin intermediul unei rampe din beton de maxim 18%. La subsol se vor organiza 85 de locuri de parcare auto care vor deservi functiunea hoteliera. Iesirea auto de pe parcela se va face tot pe strada Cometei, iar iesirea din subsol se va face pe strada Sputnik.

Circulatiile pietonale se vor amenaja in interiorul parcelei dinspre strada Cometei spre constructia propusa, in jurul constructiei si vor avea regim semiprivat destinat turistilor si celor cazati in unitatea de cazare turistica. Pavajele exterioare propuse vor fi realizate din dale de piatra si vor fi delimitate de spatiile verzi prin borduri.

4.7. IMPACT ASUPRA MEDIULUI

Investitia prin functiunea sa nu constituie factor de risc pentru mediul inconjurator, va fi benefica pentru imbunatatirea fondului construit in zona. Incinta este racordata in prezent si va fi racordata si noua constructie la retelele edilitare, alimentare cu apa si canalizare.

Intocmit
Arh. ADRIAN MATEI

