

MEMORIU GENERAL

Capitolul 1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea lucrarii:

DESFIIŢARE CONSTRUCŢIE CORP C1 ŞI CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCŢIUNI MIXTE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER

Amplasamentul

STRADA NICOLAE IORGA, NR. 2, LOC. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

Beneficiarii investitiei

HOLHOS TEODOR ŞI HOLHOS ANDRA GABRIELA

Elaboratorul proiectului

RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL

Numărul proiectului

JOY.99 / 2021

Faza proiect:

PUD si DTAC

Data elaborarii proiectului:

06/2021

1.2. Obiectul lucrarii:

Prezentul material reprezintă documentația necesară obținerii Planului urbanistic de detaliu pentru proiectul: "DESFIIŢARE CONSTRUCŢIE CORP C1 ŞI CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCŢIUNI MIXTE, ÎMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJĂRI EXTERIOARE, ORGANIZARE DE ŞANTIER", aflat în intravilanul localității Cluj-Napoca, pe strada Nicolae Iorga, nr. 2, jud. Cluj. Prezenta documentație este întocmită în baza certificatului de urbanism nr. 1921 din 22.06.2021 eliberat de Primăria mun. Cluj-Napoca. Astfel, se dorește desființarea construcției Corp C1, construirea unui imobil cu funcțiuni mixte, împrejmuirea proprietății, realizarea unor amenajări exterioare și organizarea șantierului.

Se propune o cladire cu functiuni mixte avand regimul de inaltime S+P+5, fiind constituita din punct de veder functional la parter dintr-o clinica oftalmologica cu alte specialitati la etajul 1 si 2 cat si din locuinte de serviciu la etajele 3, 4 si 5. Functiunile medicale de la parter, etajul 1 si 2 sunt cu caracter ambulatoriu. Apartamentele de serviciu sunt amplasate la etajele superioare.

Capitolul 2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

2.1.1. Amplasamentul obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus

Terenul studiat este situat jud. Cluj, loc. Cluj-Napoca, pe strada Nicolae Iorga, nr. 2, teren identificat prin CF nr. 342449, nr. cad 343449, fiind in proprietatea beneficiarilor Holhos Teodor și Holhos Andra Gabriela. Terenul are suprafata de 945 mp.

Descrierea terenului

Amplasamentul propus se află în regiunea de Nord-Vest a țării, județul Cluj, orașul Cluj-Napoca, în intravilanul orașului, pe str. Nicolae Iorga, la nr. 2. Imobilul existent este situat în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice; imobil în coproprietate privată: HOLHOS TEODOR și HOLHOS ANDRA GABRIELA. Imobilul **NU** este inclus în listele monumente lor istorice și/sau ale naturii, dar se află în interiorul zonei protejate. Terenul e lipsit de sarcini sau servituți. Acesta are o suprafață de 945 mp,

conform extras CF nr nr. 342449, nr. cad 343449. Parcela studiată este o parcelă de colț la intersecția străzilor Calea Turzii și Nicolae Iorga, în proximitatea subtraversării prin intermediul unui pasaj pe sub Calea Turzii.

Conform PUG și RLU aprobate terenul este situat în ZCP_M3 -Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Vecinatatile terenului sunt:

- la nord – str. Nicolae Iorga, domeniu public
- la est – proprietate privată - locuință individuală, Macavei Liviu și Macavei Alina
- la sud – proprietate privată – servicii de nutriție și cosmetică, Ivan Ovidiu Gheorghe
- la vest – strada Calea Turzii, domeniu public

Folosinta actuala a terenului – curți construcții.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat;

Studiul efectuat privind retragerile față de aliniamente a scos în evidență faptul că atât pe strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga există alinieri variabile, neunitare. În raport cu strada Nicolae Iorga, cu toate că există alinieri neunitare, se propune conservarea retragerilor față de aliniamentul existent, astfel ca retragerea dominantă identificată și propusă este de 4.30 m. În raport cu strada Calea Turzii se propun 2 retrageri, de 3 m, respectiv de 3.5 m pentru a face o tranziție firească de la clădirile de la nord de strada Nicolae Iorga (2.45 m) la clădirile de la sud de strada Nicolae Iorga (4.61 m).

Scopul studiului lungimilor fatadelor este acela de a studia lungimile de fațade de pe strada Calea Turzii din considerentul de a evita propunerea unei clădiri cu o fațadă lungă de tip monobloc care să nu fie în concordanță cu specificul locului. Lungimile de fațade indentificate în proximitate variază între 10 - 20 m. cea mai lungă clădire identificată în proximitate este clădirea hotelului Ramada cu o lungime totală de 69.43 m. volumetria este împartită în 3 corpuri de clădire legate între ele cu lungimi de fațade apropiate de specificul locului (16.73 - 23.69 - 17.07 m).

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior **Zona este reglementată urbanistic prin P.U.G. ca ZCP_M3 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.**

Conform PUG în vigoare, în zona se admit următoarele funcțiuni: Funcțiuni mixte incluzând locuire individuală de tip urban(tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalațiile exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Nu au fost elaborate anterior alte documentații de urbanism de tip PUD sau PUZ pentru această parcelă.

Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărârile Consiliului Local sau ale Consiliului Județean cu privire la zona unde este situat imobilul.

Asupra imobilului nu este instituit un regim urbanistic special.

2.4. Concluzii din documentațiile elaborate cu PUD

Zona este reglementată urbanistic prin P.U.G. ca ZCP_M3 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Nu au fost documentații în zonă care să includă suprafața de teren studiată.

Capitolul 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a) accesibilitatea la caile de comunicație

Accesul pe amplasament se face atât de pe strada Nicolae Iorga (acces pietonal) cât și de pe strada Calea Turzii (acces auto).

b) suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului

În momentul de față există o clădire pe amplasament ce se propune a fi demolată. Construcția propusă spre desființare a fost edificată în jurul anului 1940 având de atunci și până acum funcțiunea de casă de locuit. Imobilul are regimul de înălțime S+P+1, suprafața construită măsurată fiind de 134 mp.

- Suprafața teren = 945.00 mp.
- POT existent = 14.17%;
- CUT existent = 0.42

c) suprafețele de teren construite și pe cele libere

- aria construită totală – 134.00 mp
- aria construită desfasurată totală - 402.00 mp
- volum total construcție – 964.80 mc
- circulații carosabile și pietonale – 94.72 mp
- spații verzi – 672.88 mp
- suprafețe aferente împrejurimii existente – 43.40 mp

d) caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic

Strada Nicolae Iorga face parte din cartierul Andrei Muresanu. Este unul dintre cele mai frumoase cartiere din Cluj-Napoca. După Primul Război mondial zona începe să trezească interesul urbanistilor: se împart loturi de pământ, apar primele locuințe aparținând nemților și maghiarilor. După război se construiesc case în stil neoromânesc. Locatarii noi, romani, încep să construiască în zona și case în stil neobaroc, neoclasic având o varietate de forme. Azi, unele case își trăiesc a doua tinerețe, renovate cu pasiune și pricepere, altele au fost distruse prin intervenții lipsite de gust și proporții, iar altele au fost părăsite, cu fațade decapate, pereți cazuți. Regnul vegetal învăluie această zonă cu arbori vechi de sute de ani. Parcela studiată prezintă o clădire aflată în paragină, ce stă să cadă. Pe strada Calea Turzii întâlnim mai multe clădiri destinate serviciilor (saloane de înfrumusețare, servicii de nutriție), turismului (hotel Ramada, hotel Confort, hotel Meridian), administrației (birourile Tora, birouri BRD) clădiri cu funcțiuni mixte (locuințe+birouri). Majoritatea construcțiilor sunt retrase de la frontul străzii.

Studiul efectuat privind retragerile față de aliniamente a scos în evidență faptul că atât pe strada Calea Turzii cât și pe strada Nicolae Iorga există alinieri variabile, neunitare. În raport cu strada Nicolae Iorga există alinieri neunitare, însă retragerea identificată este de aproximativ 4.30 m.

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și redevelopată fragmentar în ultimii douăzeci de ani. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu sau fără acces public, în expansiune și locuirea de tip individual. Țesutul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a unor tipologii, relevând o ocupare mai densă a terenului. Parcelarul este în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (15-20m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologic locuirii individuale de tip urban, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (25-50m), rezultat al restructurării în curs, ocupate de clădiri cu tipologii variate. Specifică este organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate la o înălțime de 18m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Este o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează și a perspectivelor descendente asupra orașului. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice și imobile cu valoare ambientală.

e) funcțiunile cladirilor

Clădirile din zonă au funcțiuni diverse. Predonima locuirea inspre strada Nicolae Iorga, insa pe Calea Turzii intalnim mai mult cladiri destinate serviciilor(saloane de infrumusetare, servicii de nutritie), turismului (hotel Ramada, hotel Confort, hotel Meridian), administrației (birourile Tora, birouri BRD) cladiri cu fruncțiuni mixte (locuinte+birouri).

Conform PUG in vigoare, in zona se admit urmatoarele funcțiuni: Funcțiuni mixte incluzând locuire individuală de tip urban(tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

f) regimul juridic al terenurilor

Terenul este înscris în CF nr. nr. 342449, nr. cad 343449, aparținând domnului HOLHOS TEODOR și doamnei HOLHOS ANDRA GABRIELA.

Amplasament: intravilan, mun Cluj Napoca, judetul Cluj;

Imobilul este situat în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice;

Imobilul NU este inclus in listele monumente lor istorice si/sau ale naturii, dar se afla in interiorul zonei protejate.

Sarcini sau servituti: nu este cazul.

În momentul de față există o clădire pe teren ce se află într-o stare de degradare. Aceasta se propune să se demoleze.

g) concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Adancimea medie de inghet, conform STAS 6054/77 si STAS 1709/1 – 90 zona prezinta un indice de inghet cuprins intre 700-650(°C x zile), iar adancimea de inghet este 890 cm.

h) accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi)

Din punct de vedere geologic municipiul Cluj-Napoca este așezat într-o zonă cu o structură diversă, în care formațiunile sedimentare sunt afectate de deformări plicative largi și de fragmentări sub formă de falii. De la vest spre est, sedimentele sunt din ce în ce mai tinere, modificându-se compoziția litologică, în sensul trecerii de la roci mai competente, de tipul calcarelor și gresiilor la marne, pe alocuri cu intercalații de tufuri, gresii și sare.

Orașul Cluj-Napoca fiind dezvoltat pe un substrat litologic complex, unde predomină formațiuni în alternanță stratigrafică, diferențiate și sub raport tectonic, la care s-au adăugat manifestările variate ale agenților externi, din pliocen și cuaternar, a făcut posibilă diferențierea a patru unități geomorfologice teritoriale, fiecare cu mai multe subunități specifice stabilite pe baza modului diferențiat al eroziunii fluviale și al proceselor de modelare a versanților: Dealul Lomb și Dealul Sfântu Gheorghe, Culoarul Someșului Mic, Culoarul Nadășului, Bazinul hidrografic al pârâului Valea Caldă.

Conform studiului geo efectuat, nu se remarca niciun accident de teren.

i) adâncimea apei subterane

Apele subterane pot fi identificate sub formă de ape suprafețice și de stratificație, care circulă libere în depozitele substratului, fără presiune hidrostatică. În funcție de structurile geologice, originea apelor și rocilor de înmagazinare pe teritoriul municipiului Cluj-Napoca apele subterane formează diferite structuri acvifere.

Apele subterane din zona municipiului formează rezerve de ape potabile. Poziția, caracterul chimic sau hidrogeologic al apelor freactice determină și condițiile geotehnice în zonele de construcții sau de dezvoltare urbană.

Apele subterane prin ridicare ascensională sau capilară în sol, asigură umiditatea necesară dezvoltării vegetației. Astfel aportul de umiditate favorizează instalării condițiilor ecologice și microclimatice favorabile.

Apele subterane se pot clasifica în trei categorii: ape de fisurație, ape freactice, ape de stratificație de

adâncime.

Conform studiului geo efectuat nu se remarca ape subterane sau infiltratii.

j) parametrii seismici ai zonei

Din punct de vedere seismic, Cluj-Napoca se inscrie conform prevederilor Codului P100-1/2013, privind zonarea teritoriului perimetral cercetat, din punct de vedere al valorilor de varf ale acceleratiei terenului cu valori **ag=0.10g** iar perioada de colt **Tc=0.7sec**.

k) analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)

In baza analizei vizuale a constructiei existente efectuata cu ocazia relevarii din teren, constructia propusa pentru demolare se prezinta intr-o stare necorespunzatoare din punct de vedere functional, structural si estetic. Cladirea prezinta semne de degradare evidente: crapaturi in peretii interiori si exteriori, zone de pereti partial daramati.

Structura este din zidarie portanta de caramida plina, fundatii continue. Planseul peste demisol si parter este din beton. Planseul peste etaj este din lemn. Casa este acoperita de o sarpana din lemn cu invelitoare din tabla faltuita culoare maro.

Finisaje interioare: tencuieli, zugraveli de var, pardoseala din dusumea de lemn, gresie ceramica, ciment sclivisit, tamplarie din lemn.

Finisaje exterioare: tencuiala driscuita culoare gri, tamplarie dubla din lemn cu geam simplu, vopsit maro, profile din tencuiala, pazie din lemn

Inaltimea la streasina este de 7.20 m de la cota CTN. Inaltimea maxima este 8.50 m de la cota CTN.

Cota 0.00 = +373.25 = CTN + 2.00 m in fata intrarii principale.

Imobilul este amplasat in retrageri fata de limitele de proprietate.

Desfiintarea constructiei nu afecteaza stabilitatea, rezistenta si functionalitatea constructiilor vecine.

l) echiparea existenta

Cladirea existentă este conectată la toate utilitățile. Strada Nicolae Iorga - este echipată în momentul de față cu urmatoarele tipuri de rețele edilitare: gaz, rețea electrică, instalații de alimentare cu apă și canalizare - imobilele existente sunt racordate la acestea.

Alimentarea cu apă se va realiza printr-un racord la rețeaua de apa potabilă existentă a municipiului. Apele uzate menajere provenite de la bucătărie, băi și grupurile sanitare se vor deversa în rețeaua de canalizare menajeră a municipiului.

Apele pluviale de pe acoperiș sunt colectate prin intermediul jgheburilor și descărcate prin burlane în canalizarea de ape pluviale a municipiului.

Capitolul 4. REGLEMENTARI.

a) obiectivele noi solicitate prin tema – program

Zona este reglementata urbanistic prin P.U.G. ca ZCP_M3 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Se propune o cladire S+P+5 cu functiuni mixte - Clinica oftalmologica la parter si alte specialitati la etajul 1 si 2 și locuințe de serviciu la etajele 3, 4, 5. Functiunile medicale de la parter si etajul 1 si 2 vor fi cu caracter ambulatoriu. Apartamentele de serviciu vor fi amplasate la etajele superioare.

Exista acces direct la doua drumuri publice - strada Calea Turzii si strada Nicolae Iorga. Luand in considerare functiunile propuse - cladire mixta adapostind functiunea de sanatate si locuire colectiva de serviciu, se propun accese pietonale si carosabile distincte. In consecinta se propun cate 1 acces carosabil si pietonal din strada Calea Turzii, respectiv strada Nicolae Iorga.

Accesul carosabil din Nicolae Iorga cu latimea de 4.6 m permite accesul prin intermediul rampei auto propusa cu latimea de 4.80 m la parcare subterana din subsol. Aceasta parcare insumeaza 13 locuri de parcare, dintre

care unul accesibil persoanelor cu handicap locomotor. 12 dintre aceste locuri de parcare auto sunt rezolvate în pachete de câte 2 suprapuse una peste cealaltă prin intermediul unor elevatoare de autovehicule.

Accesul pietonal din Nicolae Iorga are dubla valență și se face separat pentru cei care doresc acces la funcțiunea de sanatare de la parter și etajul 1 și 2, respectiv pentru cei care locuiesc la etajele superioare. Aleile pietonale de acces au panta de 8% pe o lungime de 3.90 m pentru a permite accesul în clădire inclusiv a persoanelor cu handicap locomotor. Acestea pot avea acces în clădire și prin subsol prin intermediul ascensorului care deservește toate nivelurile clădirii.

Accesul carosabil din Calea Turzii cu lățimea de 4.00 m permite accesul auto la parcare propusă la sol, ce conține 4 locuri de parcare destinate exclusiv personalului medical angajat. Accesul pietonal din Calea Turzii este destinat exclusiv personalului medical angajat. Accesul și ieșirea de pe Calea Turzii și Nicolae Iorga se face prin intermediul unor bariere.

Ieșirea se va face obligatoriu cu fața. Ieșirea în strada Calea Turzii se va face obligatoriu cu viraj la dreapta fiind strada cu sens unic.

Mai jos este prezentat un tabel comparativ între constrangerile impuse prin PUG și soluția propusă.

ZCP_M3	Zonă construită protejată
	Zonă mixtă cu regim de construire deschis adiacentă principalelor artere de trafic
REGULAMENT PUG ZCP_M3	PLIERE PE REGULAMENT
1. UTILIZĂRI ADMISE	
Structură funcțională mixtă incluzând locuire individuală de tip urban (tradițional), semicolectivă, colectivă, activități administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.	Se propune o clădire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicală compusă din 11 cabinete medicale + 5 apartamente de serviciu la etajele 3, 4, 5. Funcțiunile medicale de la parter și etajul 1 și 2 sunt cu caracter ambulatoriu. Apartamentele de serviciu sunt amplasate la etajele superioare.
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
Conversia funcțională, implicând activități cu acces public limitat (birouri etc), în cazul locuințelor situate în clădiri existente cu condiția asigurării unui cadru rezidențial adecvat / a intimității pentru celelalte locuințe ce își conservă destinația. Accesul pentru celelalte funcțiuni se va realiza, de regulă, direct din exteriorul clădirii. Activitățile se vor desfășura doar în interior. Conversia se poate face doar cu acordul locatarilor. Admisibilitatea deschiderii de noi accese pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația locală și arhitectura clădirii. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public. Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor. Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții: (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp (c) să implice maximum 5 persoane (d) să aibă acces public limitat (ocazional) (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul	Nu este cazul.

locuinței	
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
<p>Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat. Depozitare en gros. Depozitare de materiale re folosibile. Comerț en gros. Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre. Garaje cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare. Ansambluri monofuncționale rezidențiale. Construcții provizorii de orice natură. Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor. Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric. Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejmuiri. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>	Nu este cazul.
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	
<p>Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp (e) să aibă formă regulată Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 40 m (c) să aibă formă regulată</p>	<p>Parcela studiata are fronturi la doua strazi - Strada Calea Turzii si strada Nicolae Iorga. Lungimea frontului la strada Calea Turzii este de 51.06 m. Lungimea frontului la strada Nicolae Iorga este de 24.08 m. Raportat la strada Nicolae Iorga de unde este propus accesul principal, adancimea (49.14 m) este mai mare decat frontul la strada (24.08 m). Suprafata parcelei este de 945 mp, mai mare decat suprafata minima admisa de 800 mp.</p>
5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTUL FAȚĂ DE ALINIAMENT	

<p>Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinuu (deschis).</p> <p>(a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate</p> <p>(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament</p> <p>(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente</p> <p>Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.</p>	<p>Fiind vorba despre o parcela de colț, clădirea propusă este retrasă față de aliniamente, în front discontinuu (deschis). Studiul efectuat privind retragerile față de aliniamente a scos în evidență faptul că atât pe strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga există alinieri variabile, neunitare. În raport cu strada Nicolae Iorga, cu toate că există alinieri neunitare, se propune conservarea retragerilor față de aliniamentul existent, astfel ca retragerea dominantă identificată și propusă este de 4.30 m. În raport cu strada Calea Turzii se propun 2 retrageri, de 3 m, respectiv de 3.5 m pentru a face o tranziție firească de la clădirile de la nord de strada Nicolae Iorga (2.45 m) la clădirile de la sud de strada Nicolae Iorga (4.61 m). Spre strada Nicolae Iorga se propun 2 volume cu retrageri diferite astfel încât clădirea să racordează volumul S+P+2 la clădirile înalte existente pe strada Nicolae Iorga, respectiv propune un accent pe colț cu regim de înălțime S+P+5 pentru a răspunde la strada Calea Turzii, strada principală de tranziție cu caracter reprezentativ pentru oraș.</p>
<p>6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR</p> <p>Conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul constă în acoperirea calcanelor existente și respectiv contrapunerea de retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Regula se aplică atât pe limitele laterale cât și pe cele posterioare de proprietate. Nu vor fi luate în considerare corpurile de clădire parazitare sau ale clădirilor restructurabile (lipsite de valoare economică sau de altă natură), identificate ca atare prin studiul istoric.</p> <p>În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alina la acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Se admite construirea unui calcan numai în scopul acoperirii unui calcan existent. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. Prin PUZCP sau PUD, se poate institui un regim de construire de tip cuplat.</p> <p>Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 4,50 m. Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m.</p> <p>Toate construcțiile de pe parcela în înțeles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, cu excepția ediculelor cu caracter provizoriu ce contribuie la organizarea grădinii (filigorii / pavilioane, depozite pentru unelte de grădină etc), a căror suprafață însumată va fi de maximum 15 mp.</p>	<p>Luând în considerare faptul că parcela studiată este o parcela de colț cu front la două străzi - Strada Calea Turzii (vest) și strada Nicolae Iorga (nord) considerăm limita estică și sudică limite laterale. Nu există calcane, prin urmare se contrapun retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Față de limita laterală estică, clădirea se retrage succesiv cu jumătate din înălțimea acesteia, dar nu mai puțin 5.10 m. Clădirea propusă se amplasează în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, prin urmare retragerea față de limita laterală sudică este una rezultată, mai precis 14.70 m.</p>
<p>7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ</p> <p>Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 6 m.</p> <p>În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 9 m.</p>	<p>Nu este cazul. Se propune o singură clădire.</p>
<p>8. CIRCULAȚII ȘI ACESE</p>	

<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.</p> <p>Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.</p> <p>Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.</p>	<p>Exista acces direct la doua drumuri publice - strada Calea Turzii si strada Nicolae Iorga. Luand in considerare functiunile propuse - cladire mixta adapostind functiunea de sanatare si locuire colectiva de serviciu, se propun accese pietonale si carosabile distincte. In consecinta se propun cate 1 acces carosabil si pietonal din strada Calea Turzii, respectiv strada Nicolae Iorga. Accesul carosabil din Nicolae Iorga cu latimea de 4.6 m permite accesul prin intermediul rampei auto propusa cu latimea de 4.80 m la parcare subterana din subsol. Aceasta parcare insumeaza 13 locuri de parcare, dintre care unul accesibil persoanelor cu handicap locomotor. 12 dintre aceste locuri de parcare auto sunt rezolvate in pachete de cate 2 suprapuse una peste cealalta prin intermediul unor elevatoare de autovehicule. Accesul pietonal din Nicolae Iorga are dubla valenta si se face separat pentru cei care doresc acces la functiunea de sanatare de la parter si etajul 1 si 2, respectiv pentru cei care locuiesc la etajele superioare. Aleile pietonale de acces au panta de 8% pe o lungime de 3.90 m pentru a permite accesul in cladire inclusiv a persoanelor cu handicap locomotor. Acestea pot avea acces in cladire si prin subsol prin intermediul ascensorului care deservește toate nivelurile cladirii.</p> <p>Accesul carosabil din Calea Turzii cu latimea de 4.00 m permite accesul auto la parcare propusa la sol, ce contine 4 locuri de parcare destinate exclusiv personalului medical angajat. Accesul pietonal din Calea Turzii este destinat exclusiv personalului medical angajat. Accesul si iesirea de pe Calea Turzii si Nicolae Iorga se face prin intermediul unor bariere.</p> <p>Iesirea se va face obligatoriu cu fata. Iesirea in strada Calea Turzii se va face obligatoriu cu viraj la dreapta fiind strada cu sens unic.</p> <p>Intrarea si iesirea in si din parcare subterana se va face prin intermediul unei bariere si a unui sistem de doua semafoare.</p> <p>Bariera va fi montata la cota superioara a rampei auto. bariera va fi permanent deschisa pe perioada de functionare a programului pentru accesul facil al utilizatorilor.</p> <p>Unul dintre semafoare se va monta langa bariera, iar cel de-al doilea la iesirea din parcare, ambele semafoare amplasate in pozitii cat mai vizibile.</p> <p>Sistemul IT ce va coordona intrarea si iesirea in si din parcare subterana va utiliza senzori ce vor prioritiza intrarea in parcare subterana pentru a nu deranja traficul de pe strada Nicolae Iorga.</p>
<p>9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR</p>	
<p>Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2 la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.</p> <p>Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.</p> <p>Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.</p> <p>Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.</p> <p>Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.</p> <p>Anexa 2 la RLU prevede următoarele:</p> <p>Locuințe colective (multifamiliale):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 loc de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mică decât 100 mp - 2 locuri de parcare / apartament, pentru apartamente cu AU mai mare decât 100 mp <p>Pentru clădiri cu mai mult de 6 apartamente se va asigura un spațiu (închis și acoperit) destinat depozitării bicicletelor**, integrat clădirii principale sau într-o construcție anexă, cu capacitate minimă de 1 bicicletă pentru fiecare apartament.</p> <p>Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 loc de parcare la 80 mp AU - parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU <p>** Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm</p>	<p>Conform calculelor din tabelul de mai jos, pentru locuirea colectiva de serviciu sunt necesare 6 locuri de parcare pentru autoturisme, respectiv 5 locuri de parcare pentru biciclete. In subsol sunt rezolvate 6 locuri de parcare pentru autoturisme, iar la sol in fata intrarii 6 locuri de parcare pentru biciclete.</p> <p>Conform calculelor din tabelul de mai sus, pentru clinica medicala sunt necesare 11 locuri de parcare pentru autoturisme, respectiv 9 locuri de parcare pentru biciclete. Dintre cele 11 locuri de parcare pentru autoturisme, 4 sunt rezolvate la sol, iar 7 locuri de parcare sunt rezolvate in subsol, dintre care doua accesibile persoanelor cu handicap locomotor. 6 locuri de parcare pentru biciclete sunt rezolvate in fata intrarii principale in clinica medicala din strada Nicolae Iorga, iar 8 locuri in subsol, rezultand un total de 14 locuri de parcare pentru biciclete aferente clinicii medicale.</p> <p>In consecinta, dintre locurile de parcare auto amenajate in incinta (17), 13 locuri sunt rezolvate in parcare subterana (76.47 % > 75%), respectiv 4 locuri sunt rezolvate la sol (23.52%).</p> <p>-</p> <p>Necesarul de locuri de parcare este calculat conform anexei 2 la PUG si RLU, respectiv luandu-se in considerare 1 loc de parcare / cabinet medical.</p>
<p>10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR</p>	

<p>Înălțimea maximă admisă a clădirilor se va determina aplicând cumulativ următoarele criterii:</p> <p>(a) pentru clădirile comune, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4+M sau (1-3S)+P+4+1R, în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei spre spațiul public de minimum 1,80 m.</p> <p>(b) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată.</p> <p>(c) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+5</p> <p>(d) pentru corpurile de clădire situate în interiorul parcelei înălțimea totală (maximă) nu va depăși 18 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.</p>	<p>Regimul de inaltime propus este S+P+5E, ultimele 3 etaje fiind retrase succesiv, respectand retragerea de Hmax / 2. Fiind o cladire de colt, inaltimea maxima propusa la atic este de 19.70 m de la la CS, CTN in fata intrarii principale.</p>
11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	
<p>Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.</p> <p>Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).</p> <p>Clădiri noi</p> <p>Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.</p> <p>Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow- window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.</p> <p>Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35o și 60o funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.</p> <p>Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.</p> <p>Pentru a determina o imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.</p> <p>Colorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p> <p>Pe spațiul public publicitatea comercială de orice tip este interzisă. Se admite publicitatea temporară pentru evenimente importante care privesc comunitatea (campanii electorale, festivaluri, evenimente culturale majore).</p> <p>Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.</p>	<p>Arhitectura clădirii este de factură modernă și exprima caracterul programului. Volumetria se conformează tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice sunt plane și sunt situate în aliniere.</p> <p>Acoperirea clădirii va fi plată (acoperișuri terasă).</p> <p>Raportul plin-gol este în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.</p> <p>Pentru a determina o imagine urbană unitară sunt utilizate de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru fațade, balustrade transparente din sticlă. Colorile folosite sunt pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.</p> <p>INTEGRARE IN CONTEXT - TRATAREA FATADEI SI A VOLUMETRIEI STRADA CALEA TURZII</p> <p>SCOPUL STUDIULUI LUNGIMILOR FATADELOR ESTE ACELA DE A STUDIA LUNGIMILE DE FATADE DE PE STRADA CALEA TURZII DIN CONSIDERENTUL DE A EVITA PROPUNEREA UNEI CLADIRI CU O FATADA LUNGA DE TIP MONOBLOC CARE SA NU FIE IN CONCORDANTA CU SPECIFICUL LOCULUI.</p> <p>LUNGIMILE DE FATADE IDENTIFICATE IN PROXIMITATE VARIAZA INTRE 10 - 20 m. CEA MAI LUNGA CLADIRE IDENTIFICATA IN PROXIMITATE ESTE CLADIREA HOTELULUI RAMADA CU O LUNGIME TOTALA DE 69.43 m. VOLUMETRIA ESTE IMPARTITA IN 3 CORPURI DE CLADIRE LEGATE INTRE ELE CU LUNGIMI DE FATADE APROPIATE DE SPECIFICUL LOCULUI (16.73 - 23.69 - 17.07 m).</p> <p>CLADIREA PROPUA ESTE COMPUSA DIN 2 VOLUME, ARTICULATE PRINTR-O FANTA CE PLEACA DE LA NIVELUL SOLULUI SI SE CONTINUA PANA LA ETAJUL 5. IN FELUL ACESTA IN FATADA SE CREEAZA 2 VOLUME CU LUNGIMEA DE 19.62 m , RESPECTIV 10.77 m CE RASPUNDE POZITIV LA STUDIUL PRIVIND LUNGIMILE DE FATADE.</p> <p>PENTRU A ACCENTUA IDEEA DE 2 VOLUME ARTICULATE, ACESTE SUNT RETRASE DIFERIT FATA DE STRADA CALEA TURZII, UNA LA 3.00 m, ALTA LA 3.50 m CEEA CE PRODUCE O RACORDARE SI MAI BUNA IN CEEA CE PRIVESTE RETRAGERILE CLADIRILOR VECINE.</p> <p>INTEGRARE IN CONTEXT - RACORDAREA VOLUMETRIEI LA CONSTRUCTIILE INVECINATE</p> <p>STRADA NICOLAE IORGA</p> <p>SE PROPUN 2 VOLUME CU RETRAGERI DIFERITE SI MATERIALE DIFERITE ASTFEL INCAT CLADIREA ISI RACORDEAZA VOLUMUL S+P+2 LA CLADIRILE EXISTENTE PE STRADA NICOLAE IORGA, RESPECTIV PROPUNE UN ACCENT PE COLT CU REGIM DE INALTIME S+P+5 PENTRU A RASPUNDE LA STRADA CALEA TURZII, STRADA PRINCIPALA DE TRANZITIE CU CARACTER REPREZENTATIV PENTRU ORAS.</p>
12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR	
<p>Zona e echipată edilitar complet. Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice. Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).</p> <p>Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.</p>	<p>Cladirea propusa se va racorda la utilitățile necesare la rețelele edilitare publice. Apele meteorice sunt preluate de o rețea de canalizare separata fata de cea de ape menajere si condusa catre rețeaua publica de canalizare ape pluviale.</p> <p>Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimea propusa.</p> <p>Parcela dispune de doua spații interioare parcelei, integrate în clădire, destinat colectării deșeurilor menajere pentru clinica medicala si apartamente, dispuse in subsol.</p>

<p>13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</p> <p>Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dalele de piatră de tip permeabil).</p> <p>Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.</p> <p>Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.</p>	<p>Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural ocupa 36.3 % (>30% conform regulament) din suprafața totală și cuprind exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).</p> <p>Pe fâșia de teren cuprinsă între strazile Calea Turzii și Nicolae Iorga și clădirea propusă retrasă de la aliniment (grădina de față), sunt organizate spații verzi în proporție de min 60% (68.12% grădina de față Nicolae Iorga, 85.80% grădina de față Calea Turzii). Pe amplasament există arbori medii și mari. Dintre cei medii vor fi eliminați 2 arbori care împiedică realizarea construcției. Se vor planta în compensare în sol 2 arbori cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colet în zona parcarilor la sol în zona sudică a amplasamentului, respectiv 5 arbori în ghiveci cu înălțime mică pe latura de est a amplasamentului.</p> <p>Realizarea rampei de acces în parcare subterană implică renunțarea la unul dintre arborii existenți pe domeniul public, respectiv anularea parțială în suprafața de 5.66 mp a zonei verzi de pe strada Nicolae Iorga. În compensarea arborelui desființat se propun 2 arbori cu circumferința de 35 cm măsurată la 1 m de la colet pe zona cuprinsă între clădirea propusă și strada Nicolae Iorga. În compensarea zonei verzi eliminate îi socotim pe cei 6.3 % zona verde pe sol natural care sunt în plus față de minimumul solicitat prin regulament, DAR și cei 152 mp de acoperis terasa înierbat de pe placa ultimului nivel al clădirii.</p>
<p>14. ÎMPREJMUIRI</p> <p>Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sau prin împrejmuire.</p> <p>Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.</p> <p>Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.</p> <p>Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.</p> <p>Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.</p>	<p>Spre spațiul public aliniamentul este închis pe toată lungimea sau prin împrejmuire.</p> <p>Împrejmuirea interbelică existentă orientată spre spațiul public este propusă spre reabilitare prin prezentul proiect. Aceasta are un soclu opac cu înălțimea variabilă (de la 20 la 50 cm) și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirii spre stradă este de 2.00 m.</p> <p>Împrejmuirile spre parcelele vecine au 2,20 m înălțime și sunt opace.</p>
<p>15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)</p> <p>Pentru parcelele comune: POT maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)</p> <p>Pentru parcelele de colț: POT maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului).</p> <p>Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul POT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.</p> <p>Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul POT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.</p>	<p>POT propus = 39.32 %</p> <p>AC etaj 3, 4 (locuire de serviciu) = 276.84 mp = 29.29 % din S teren AC etaj 5 (locuire de serviciu) = 184.55 mp = 19.52 % din S teren</p> <p>Pentru nivelele cu destinație de locuire AC = 19.52 % 29.29 % x St (suprafața terenului).</p>
<p>16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)</p>	

<p>Pentru parcelele comune: CUT maxim = 2.0</p> <p>Pentru parcelele de colț: CUT maxim = 2.4</p> <p>Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii, mansardării, supraetajării clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic. În cazul mansardărilor, suprafața nivelului (SN) mansardei va reprezenta maximum 60% din suprafața nivelului curent (se va lua în calcul numai porțiunea cu h liber $\geq 1,40$ m).</p> <p>În cazul în care parcela este parțial grevată de o servitute de utilitate publică (servitute de realiniere etc), porțiunea de teren implicată va fi achiziționată / expropriată înainte de emiterea Autorizației de Construire, iar suprafața de referință pentru calculul CUT va fi cea efectiv rămasă în proprietate privată.</p> <p>Alternativ, la cererea proprietarilor, suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul CUT va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.</p>	<p>CUT propus = 2.04 %</p>
--	-----------------------------------

LOCUIRE COLECTIVA DE SERVICIU		NECESAR PARCARI AUTO	NECESAR PARCARI BI-CICLETE
APARTAMENTE AU mai mică decât 100 mp	4	4	4
APARTAMENTE AU mai mare decât 100 mp	1	2	1
TOTAL		6	5
CLINICA MEDICALA		NECESAR PARCARI AUTO	NECESAR PARCARI BI-CICLETE
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE PARTER	272.24	3.403	2.7224
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 1	274.03	3.425375	2.7403
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 2	274.03	3.425375	2.7403
TOTAL		10.25375	8.203
TOTAL ROTUNJIT		11	9
TOTAL NECESAR PARCARI		17	14

**CALCULAT conform anexei 2 la PUG și RLU
(11 cabinete medicale, 1 loc / cabinet)**

LOCURI DE PARCARE ASIGURATE	NUMAR	PROCENT
TOTAL LOCURI DE PARCARE AUTO IN INCINTA	17	
din care LOCURI DE PARCARE AUTO IN SUBSOL	13	76.47058824
din care LOCURI DE PARCARE AUTO LA SOL	4	23.52941176
TOTAL LOCURI DE PARCARE VELO IN INCINTA	20	
din care LOCURI DE PARCARE VELO IN SUBSOL	8	
din care LOCURI DE PARCARE VELO LA SOL	12	

b) functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Cladirea este organizată pe 7 niveluri, subsol, parter, etaj 1,2,3,4,5. Acestea sunt structurate pentru a satisface funcţiunea propusă. Din punct de vedere funcţional construcţia va avea:

- La subsol sunt desfaşurate diverse spaţii tehnice, boxe, adăpostul ALA şi garajul. De asemenea, mai există şi o casă de scară.
- La parter se află zona de primire pacienţi, o zonă de recepţie generală, vestiar pacienţi, WC, postoperator, preoperator, sală de operaţii, sterilizator, spălare medici, vestiar medici, boxă deşeuuri, boxă curată, trei camere pentru consultaţii şi tratament, cât şi casa scării.
- La etajul I si II se află o altă zonă de asteptare si recepţie, 6 camere de consultaţii şi tratament, o cameră de consultaţii, WC, anexe medici, boxa curăţătorie şi boxă deşeuuri.
- La etajul III şi IV se desfaşoară locuinţe de serviciu compuse din cate 2 apartamente pe nivel. Un hol comun ne directioneaza spre cele 2 spaţii. Primul apartament e compus dintr-un hol acces, living şi bucătărie, două băi, un dormitor şi un birou. Din holul comun se ajunge în alt apartament compus din living şi bucătărie, baie, hol-dressing si dormitor.
- La etajul V se află 1 apartament de serviciu compus din hol, living, dinning şi bucătărie, 2 băi, 2 dressing-uri şi 3 dormitoare.

c) capacitatea, suprafata desfasurata

BILANT TERITORIAL PROPUS		
ELEMENT	SUPRAFATA	PROCENT
S TEREN	945	100
1. CLADIRE PROPUSA	371.6	39.32275132
2. CIRCULATII PIETONALE MINERALE	40.38	4.273015873
3. RAMPA ACCES PARCARE SUBTERANA	69.42	7.346031746
4. DALE INIERBATE (50% zona verde, 50% zona minerala) PARCARI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	140.6	14.87830688
5. DALE INIERBATE - zona verde	70.3	7.439153439
6. DALE INIERBATE - zona minerala	70.3	7.439153439
7. ZONA VERDE EXCLUSIV GAZON	264.5	27.98941799
8. ZONA VERDE TIP GRATAR PARCARI BICICLETE	9	0.952380952
9. ZONA VERDE TOTAL (5. + 7. + 8.)	343.8	36.38095238
10. IMPREJMUIRE EXISTENTA SI PROPUSA	49.5	5.238095238
ACOPERIS TERASA INIERBAT	152	X

PUNCT GOSPODARESC (SUBSOL)	2
ADAPOST PROTECTIE CIVILA	1
LOCURI DE PARCARE AUTO ASIGURATE LA SUBSOL	13
LOCURI DE PARCARE AUTO ASIGURATE LA SOL	4
TOTAL LOCURI DE PARCARE AUTO ASIGURATE	17
LOCURI DE PARCARE AUTO NECESARE	17
LOCURI DE PARCARE VELO ASIGURATE LA SUBSOL	8
LOCURI DE PARCARE VELO ASIGURATE LA SOL	12
TOTAL LOCURI DE PARCARE VELO ASIGURATE	20
LOCURI DE PARCARE VELO NECESARE	14

SUPRAFETE CONSTRUITE, DESFASURATE, UTILE	
SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL TOTAL (inclusiv rampa auto)	550.91
din care SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL (suprafata ce intra la CUT)	78.24
SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL (suprafata ce nu intra la calcul CUT)	472.67
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER (CLINICA MEDICALA)	371.61
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 1 (CLINICA MEDICALA)	371.61
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 2 (CLINICA MEDICALA)	371.61
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 3 (LOCUINTE DE SERVICIU)	276.85
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 4 (LOCUINTE DE SERVICIU)	276.85
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 5 (LOCUINTE DE SERVICIU)	184.55
<i>SUPRAFATA UTILA SUBSOL</i>	401.36
<i>SUPRAFATA UTILA PARTER</i>	302.43
<i>SUPRAFATA UTILA ETAJ 1</i>	318.73
<i>SUPRAFATA UTILA ETAJ 2</i>	318.31
<i>SUPRAFATA UTILA ETAJ 3 (cu terase)</i>	305.95
<i>SUPRAFATA UTILA ETAJ 3 (fara terase)</i>	225.33
<i>SUPRAFATA UTILA ETAJ 4 (cu logii)</i>	221.95
<i>SUPRAFATA UTILA ETAJ 4 (fara logii)</i>	213.5
<i>SUPRAFATA UTILA ETAJ 5 (cu terase)</i>	220.16
<i>SUPRAFATA UTILA ETAJ 5 (fara terase)</i>	140.05
SUPRAFATA CONSTRUITA	371.61
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA	2403.99
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (calcul CUT)	1931.32
SUPRAFATA UTILA TOTALA (inclusiv terase)	2088.89
SUPRAFATA UTILA TOTALA (fara terase)	1919.71

INDICI URBANISTICI PROPUȘI	
SUPRAFATA TEREN	945
SUPRAFATA CONSTRUITA	371.61
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (calcul CUT)	1931.32
VOLUM SUPRATERAN CLADIRE	6226.637
VOLUM SUBTERAN CLADIRE	2203.64
VOLUM TOTAL CLADIRE	8430.277
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DESTINATIE LOCUINTE DE SERVICIU	738.25
POT MAXIM ADMIS	60
POT general	39.32380952
CUT MAXIM ADMIS	2.4
CUT general	2.043724868
CUT LOCUINTE DE SERVICIU	0.781216931

ADAPOST ALA	46.7
NR. TOTAL PERSOANE	45
din care:	

1. MEDICI	15
2. APARTINATORI MEDICI	8
3. PERSONAL AUXILIAR	2
4. PACIENTI	20

STRADA NICOLAE IORGA GRADINA DE FATADA	74.01	100
MINERAL	23.59	31.87407107
VERDE	50.42	68.12592893

STRADA CALEA TURZII GRADINA DE FATADA	98.555	100
MINERAL	13.99	14.19511948
VERDE	84.565	85.80488052

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

Fiind vorba despre o parcela de colț, clădirea propusă este retrasă față de aliniamente, în front discontinuu (deschis). Studiul efectuat privind retragerile față de aliniamente a scos în evidență faptul că atât pe strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga există alinieri variabile, neunitare. În raport cu strada Nicolae Iorga, cu toate că există alinieri neunitare, se propune conservarea retragerilor față de aliniamentul existent, astfel ca retragerea dominantă identificată și propusă este de 4.30 m. În raport cu strada Calea Turzii se propun 2 retrageri, de 3 m, respectiv de 3.5 m pentru a face o tranziție firească de la clădirile de la nord de strada Nicolae Iorga (2.45 m) la clădirile de la sud de strada Nicolae Iorga (4.61 m). Spre strada Nicolae Iorga se propun 2 volume cu retrageri diferite astfel încât clădirea să racordează volumul S+P+2 la clădirile înalte existente pe strada Nicolae Iorga, respectiv propune un accent pe colț cu regim de înălțime S+P+5 pentru a răspunde la strada Calea Turzii, strada principală de tranziție cu caracter reprezentativ pentru oraș.

Luând în considerare faptul că parcela studiată este o parcelă de colț cu front la două străzi - Strada Calea Turzii (vest) și strada Nicolae Iorga (nord) considerăm limita estică și sudică limite laterale. Nu există calcane, prin urmare se contrapun retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Față de limita laterală estică, clădirea se retrage succesiv cu jumătate din înălțimea acesteia, dar nu mai puțin 5.10 m. Clădirea propusă se amplasează în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, prin urmare retragerea față de limita laterală sudică este una rezultată, mai precis 14.70 m.

Distanțele minime ale construcțiilor propuse, față de parcelele învecinate, sunt după cum urmează:

- **NORD:** 4.30 m (strada Nicolae Iorga)
- **SUD:** 14.70 m
- **EST:** 5.10 m
- **VEST:** 3.00 m (strada Calea Turzii)

Vecinătăți ale amplasamentului:

- **NORD:** domeniul public, strada Nicolae Iorga
- **SUD:** Ivan Ovidiu Gheorghe, servicii de nutriție și cosmetica
- **EST:** Macavei Liviu și Macavei Alina, locuința individuală
- **VEST:** domeniul public, strada Calea Turzii

Există acces direct la două drumuri publice - strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga. Luând în considerare funcțiunile propuse - clădire mixtă adaptând funcțiunea de sănătate și locuire colectivă de serviciu, se propun accese pietonale și carosabile distincte. În consecință se propun câte 1 acces carosabil și pietonal din strada

Calea Turzii, respectiv strada Nicolae Iorga.

Accesul carosabil din Nicolae Iorga cu latimea de 4.6 m permite accesul prin intermediul rampei auto propusa cu latimea de 4.80 m la parcare subterana din subsol. Aceasta parcare insumeaza 13 locuri de parcare, dintre care unul accesibil persoanelor cu handicap locomotor. 12 dintre aceste locuri de parcare auto sunt rezolvate in pachete de cate 2 suprapuse una peste cealalta prin intermediul unor elevatoare de autovehicule.

Accesul pietonal din Nicolae Iorga are dubla valenta si se face separat pentru cei care doresc acces la functiunea de sanatate de la parter si etajul 1 si 2, respectiv pentru cei care locuiesc la etajele superioare. Aleile pietonale de acces au panta de 8% pe o lungime de 3.90 m pentru a permite accesul in cladire inclusiv a persoanelor cu handicap locomotor. Acestea pot avea acces in cladire si prin subsol prin intermediul ascensorului care deserveste toate nivelurile cladirii.

Accesul carosabil din Calea Turzii cu latimea de 4.00 m permite accesul auto la parcare propusa la sol, ce contine 4 locuri de parcare destinate exclusiv personalului medical angajat. Accesul pietonal din Calea Turzii este destinat exclusiv personalului medical angajat. Accesul si iesirea de pe Calea Turzii si Nicolae Iorga se face prin intermediul unor bariere.

Iesirea se va face obligatoriu cu fata. Iesirea in strada Calea Turzii se va face obligatoriu cu viraj la dreapta fiind strada cu sens unic.

INTRAREA SI IESIREA IN SI DIN PARCAREA SUBTERANA SE VA FACE PRIN INTERMEDIUL UNEI BARIERE SI A UNUI SISTEM DE DOUA SEMAFOARE.

BARIERA VA FI MONTATA LA COTA SUPERIOARA A RAMPEI AUTO. BARIERA VA FI PERMANENT DESCHISA PE PERIOADA DE FUNCTIONARE A PROGRAMULUI PENTRU ACCESUL FACIL AL UTILIZATORILOR.

UNUL DINTRE SEMAFOARE SE VA MONTA LANGA BARIERA, IAR CEL DE-AL DOILEA LA IESIREA DIN PARCARE, AMBELE SEMAFOARE AMPLASATE IN POZITII CAT MAI VIZIBILE.

SISTEMUL IT CE VA COORDONA INTRAREA SI IESIREA IN SI DIN PARCAREA SUBTERANA VA UTILIZA SENZORI CE VOR PRIORITIZA INTRAREA IN PARCAREA SUBTERANA PENTRU A NU DERANJA TRAFICUL DE PE STRADA NICOLAE IORGA.

e) integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Clădirea propusă va avea regimul de înălțime de S+P+5 cu funcțiuni mixte în domeniul medical adăpostind o clinică medicală oftalmologică și alte specialități medicale conexe la parter și etajele 1 și 2, respectiv locuințe de serviciu la etajele 3, 4, 5 ce vor fi folosite exclusiv de personalul medical angajat în clinică. Aceasta se încadrează armonios în contextul existent. Arhitectura construcției este de factură contemporană și exprimă caracterul eclectic al zonei.

f) principii de interventie asupra constructiilor existente

Se dorește demolarea construcției existente deoarece aceasta se află într-o stare gravă de degradare. În baza analizei vizuale a construcției existente efectuată cu ocazia relevării din teren, construcția propusă pentru demolare se prezintă într-o stare necorespunzătoare din punct de vedere funcțional, structural și estetic.

Clădirea prezintă semne de degradare evidente: crăpături în pereții interiori și exteriori, zone de pereți parțial dărâmați.

g) modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Necesarul de locuri de parcare este calculat conform anexei 2 la PUG și RLU, respectiv luându-se în considerare 1 loc de parcare / cabinet medical.

LOCUIRE COLECTIVA DE SERVICIU		NECESAR PARCARI AUTO	NECESAR PARCARI BI-CICLETE
APARTAMENTE AU mai mică decât 100 mp	4	4	4
APARTAMENTE AU mai mare decât 100 mp	1	2	1
TOTAL		6	5
CLINICA MEDICALA		NECESAR PARCARI AUTO	NECESAR PARCARI BI-CICLETE
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE PARTER	272.24	3.403	2.7224
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 1	274.03	3.425375	2.7403
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 2	274.03	3.425375	2.7403
TOTAL		10.25375	8.203
TOTAL ROTUNJIT		11	9
TOTAL NECESAR PARCARI		17	14

**CALCULAT conform anexei 2 la PUG si RLU
 (11 cabinete medicale, 1 loc / cabinet)**

LOCURI DE PARCARE ASIGURATE	NUMAR	PROCENT
TOTAL LOCURI DE PARCARE AUTO IN INCINTA	17	
din care LOCURI DE PARCARE AUTO IN SUBSOL	13	76.47058824
din care LOCURI DE PARCARE AUTO LA SOL	4	23.52941176
TOTAL LOCURI DE PARCARE VELO IN INCINTA	20	
din care LOCURI DE PARCARE VELO IN SUBSOL	8	
din care LOCURI DE PARCARE VELO LA SOL	12	

Accesul si iesirea de pe Calea Turzii si Nicolae Iorga se face prin intermediul unor bariere. Iesirea se va face obligatoriu cu fata. Iesirea in strada Calea Turzii se va face obligatoriu cu viraj la dreapta fiind strada cu sens unic.

h) principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație. Dalajele vor fi în general de piatră de tip impermeabil. Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă/spațiu public și clădirile retrase de la aliniament, minim 60% vor fi organizate ca spații verzi. Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor.

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural ocupa 36.3 % (>30% conform regulament) din suprafața totală și cuprind exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă).

Pe fâșia de teren cuprinsă între strazile Calea Turzii si Nicolae Iorga și clădirea propusa retrasa de la alinimanent (grădina de fațadă), sunt organizate spații verzi in proportie de min 60% (68.12% gradina de fatada Nicolae Iorga, 85.80% gradina de fatada Calea Turzii). Pe amplasament exista arbori medii si mari. Dintre cei medii vor fi eliminati 2 arbori care împiedica realizarea construcției. Se vor planta in compensare in

sol 2 arbori cu circumferinta de 35 cm masurata la 1 m de la colet in zona parcarilor la sol in zona sudica a amplasamentului, respectiv 5 arbori in ghiveci cu inaltime mica pe latura de est a amplasamentului. Realizarea rampei de acces in parcare subterana implica renuntarea la unul dintre arborii existenti pe domeniul public, respectiv anulara partiala in suprafata de 5.66 mp a zonei verzi de pe strada Nicoale Iorga. In compensarea arborelui desfiintat se propun 2 arbori cu circumferinta de 35 cm masurata la 1 m de la colet pe zona cuprinsa intre cladirea propusa si strada Nicolae Iorga. In compensarea zonei verzi eliminate ii socotim pe cei 6.3 % zona verde pe sol natural care sunt in plus fata de minimul solicitat prin regulament, DAR si cei 152 mp de acoperis terasa inierbat de pe placa ultimului nivel al cladirii.

i) conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

j) solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

Acest imobil nu constituie sursă de poluare fonica.

Limitarea efectelor zgomotelor provenite din exterior se va realiza prin pereti din caramida si tamplarie cu geam termopan. Cladirea va fi izolata fonic prin utilizarea de materiale cu proprietati izolante.

k) prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)

Nu este cazul.

l) solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se vor amenaja spatii verzi decorative pe parcela – se vor folosi dale inierbate la parcuri, arbusti ornamentali pereni, arbori de foioase si conifere. Pe parcela studiată exista elemente ale cadrului natural – arbori (foioase, conifere) de inaltime mare (>15m) si medie (6-8m) conform planului de situatie anexat. Dintre cei medii vor fi eliminati 2 arbori care împiedica realizarea construcției. Se vor planta in compensare in sol 2 arbori cu circumferinta de 35 cm masurata la 1 m de la colet in zona parcarilor la sol in zona sudica a amplasamentului, respectiv 5 arbori in ghiveci cu inaltime mica pe latura de est a amplasamentului.

Suprafata totala de spatiu verde propus la sol este de 343.80 mp = 36.38 % din suprafata teren. Dupa terminarea lucrarilor de santier terenul liber se va aduce la calitatea initiala de sol fertil prin transportarea deseurilor de santier la o zona de depozitare autorizata si imprastierea pe zona verde a stratului de sol fertil decapat si pastrat in timpul executiei. Deseurile se vor colecta si se vor gestiona conform normelor sanitare pentru protectia mediului.

m) profiluri transversale caracteristice

Prin proiect nu se propune modificarea profilelor stradale aferente amplasamentului.

n) lucrari de sistematizare verticala necesare

Ridicarea topografica efectuata la fata locului a scos in evidenta faptul ca terenul se prezinta in panta pe directia nord-sud cu o diferenta de nivel de aproximativ 3.00 m. Investitia propune sistematizarea verticala a terenului prin intermediul a doua platforme, una racordata la strada Nicolae Iorga (+371.50) respectiv a doua racordata la strada Calea Turzii (+373.50).

Pamantul in surplus rezultat din sapatari va fi folosit o parte la sistematizarea verticala, iar cealalta parte va fi evacuat prin intermediul unui contract cu o firma specializata si depozitat in locuri special amenajate in acest sens.

o) regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare si coeficientul de utilizare a terenurilor)

Fiind vorba despre o parcela de colt, cladirea propusa este retrasa fata de aliniamente, in front discontinuu (deschis). Studiul efectuat privind retragerile fata de aliniamente a scos in evidenta faptul ca atat

pe strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga există alinieri variabile, neunitare. În raport cu strada Nicolae Iorga, cu toate că există alinieri neunitare, se propune conservarea retragerilor față de aliniamentul existent, astfel ca retragerea dominantă identificată și propusă este de 4.30 m. În raport cu strada Calea Turzii se propun 2 retrageri, de 3 m, respectiv de 3.5 m pentru a face o tranziție firească de la clădirile de la nord de strada Nicolae Iorga (2.45 m) la clădirile de la sud de strada Nicolae Iorga (4.61 m). Spre strada Nicolae Iorga se propun 2 volume cu retrageri diferite astfel încât clădirea să se racordeze la volumul S+P+2 la clădirile înalte existente pe strada Nicolae Iorga, respectiv propune un accent pe colț cu regim de înălțime S+P+5 pentru a răspunde la strada Calea Turzii, strada principală de tranziție cu caracter reprezentativ pentru oraș.

Luând în considerare faptul că parcela studiată este o parcelă de colț cu front la două străzi - Strada Calea Turzii (vest) și strada Nicolae Iorga (nord) considerăm limita estică și sudică limite laterale. Nu există calcane, prin urmare se contrapun retrageri în dreptul celor de pe parcelele vecine. Față de limita laterală estică, clădirea se retrage succesiv cu jumătate din înălțimea acesteia, dar nu mai puțin 5.10 m. Clădirea propusă se amplasează în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 35 m, prin urmare retragerea față de limita laterală sudică este una rezultată, mai precis 14.70 m.

Arhitectura clădirii este de factură modernă și exprimă caracterul programului.

Volumetria se conformează tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis. Fațadele spre spațiile publice sunt plane și sunt situate în aliniere.

Acoperirea clădirii va fi plată (acoperișuri terasă).

Raportul plin-gol este în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional, dar și cu specificul zonei.

Pentru a determina o imagine urbană unitară sunt utilizate de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră naturală pentru fațade, balustrade transparente din sticlă.

Culorile folosite sunt pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.

INTEGRARE ÎN CONTEXT - TRATAREA FATADEI ȘI A VOLUMETRIEI STRADA CALEA TURZII

Scopul studiului lungimilor fatadelor este acela de a studia lungimile de fatade de pe strada Calea Turzii din considerentul de a evita propunerea unei clădiri cu o fatadă lungă de tip monobloc care să nu fie în concordanță cu specificul locului.

Lungimile de fatade identificate în proximitate variază între 10 - 20 m. cea mai lungă clădire identificată în proximitate este clădirea hotelului Ramada cu o lungime totală de 69.43 m. volumetria este împartită în 3 corpuri de clădire legate între ele cu lungimi de fatade apropiate de specificul locului (16.73 - 23.69 - 17.07 m). Clădirea propusă este compusă din 2 volume, articulate printr-o fantă ce pleacă de la nivelul solului și se continuă până la etajul 5. În felul acesta în fatadă se creează 2 volume cu lungimea de 19.62 m, respectiv 10.77 m ce răspunde pozitiv la studiul privind lungimile de fatade.

Pentru a accentua ideea de 2 volume articulate, acestea sunt retrase diferit față de strada Calea Turzii, una la 3.00 m, alta la 3.50 m ceea ce produce o racordare și mai bună în ceea ce privește retragerile clădirilor vecine.

INTEGRARE ÎN CONTEXT - RACORDAREA VOLUMETRIEI LA CONSTRUCȚIILE ÎNVECINATE STRADA NICOLAE IORGA

Se propun 2 volume cu retrageri diferite și materiale diferite astfel încât clădirea să se racordeze la volumul S+P+2 la clădirile existente pe strada Nicolae Iorga, respectiv propune un accent pe colț cu regim de înălțime S+P+5 pentru a răspunde la strada Calea Turzii, strada principală de tranziție cu caracter reprezentativ pentru oraș.

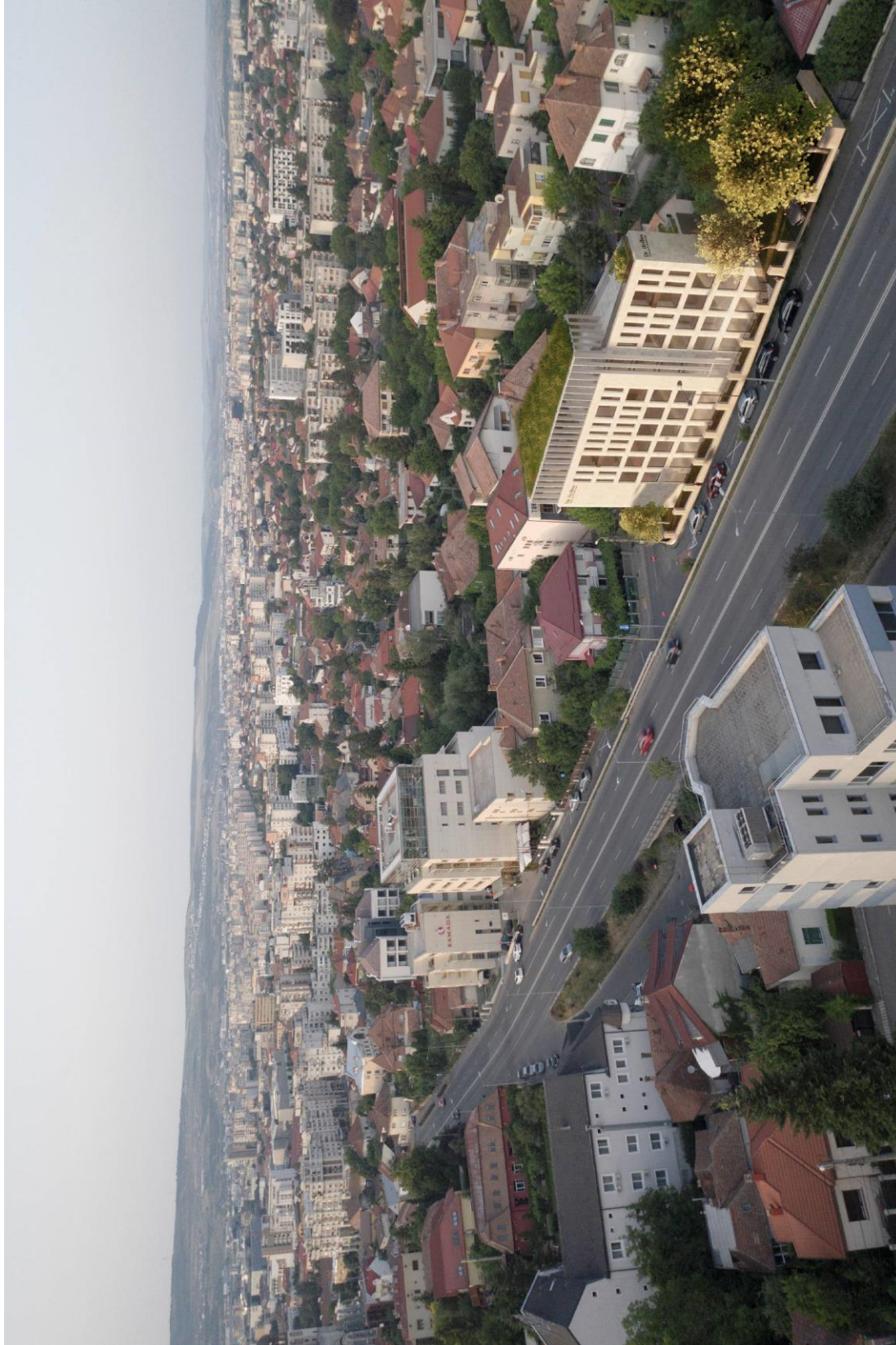
Conform PUG, POT maxim admis este de 60%. S-a propus pentru situație propusă un POT de 39.32%.

Conform PUG, CUT maxim admis este de 2.40. S-a propus pentru situație propusă un CUT de 2.04.

Nu se intervine asupra retragerilor față de limite din PUG. Astfel, retragerile față de aliniament rămân 3.00m, față de limitele laterale – jumătate din înălțimea maximă, dar nu mai puțin de 4.50m. Fiind parcela pe colț,

amplasamentul nu are limita posterioara. De asemenea, nu se intervine asupra adancimii maxime edificabile, aceasta constrangere fiind pastrata din PUG (35.00m).

In ceea ce priveste inaltimea maxima a constructiei propuse, aceasta va avea 19,70m fata de CTN, conform profilelor de mai jos.



Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Echiparea edilitara se va face prin bransarea la retelele existente in zona:

- retea gaze naturale
- retea energie electrica
- retea de apa si canalizare
- retea de fibra optica

Constructia propusa se va bransa la retelele existente pe cheltuiala investitorului, conform avizelor beneficiarilor de retele. Remedierea eventualelor degradări ale reţelelor stradale datorate execuţiei se vor suporta de cătreinvestitor.

Evacuarea apelor meteorice se va face prin racordarea burlanelor la canalizarea pluvială sau la reţeaua publică de evacuare a apelor uzate, iar acest lucru se va face pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheţii. Se vor dirija apele meteorice către zonele verzi din interiorul parcelei acolo unde este cazul.

p) bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

BILANT TERITORIAL PROPUŞ		
ELEMENT	SUPRAFATA	PROCENT
S TEREN	945	100
1. CLADIRE PROPUSA	371.6	39.32275132
2. CIRCULATII PIETONALE MINERALE	40.38	4.273015873
3. RAMPA ACCES PARCARE SUBTERANA	69.42	7.346031746
4. DALE INIERBATE (50% zona verde, 50% zona minerala) PARCARI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	140.6	14.87830688
5. DALE INIERBATE - zona verde	70.3	7.439153439
6. DALE INIERBATE - zona minerala	70.3	7.439153439
7. ZONA VERDE EXCLUSIV GAZON	264.5	27.98941799
8. ZONA VERDE TIP GRATAR PARCARI BICICLETE	9	0.952380952
9. ZONA VERDE TOTAL (5. + 7. + 8.)	343.8	36.38095238
10. IMPREJMUIRE EXISTENTA SI PROPUSA	49.5	5.238095238
ACOPERIS TERASA INIERBAT	152	X

Capitolul 5. CONCLUZII :

Clădirea propusă prin prezentul P.U.D. e situată în intravilanul oraşului Cluj-Napoca.

Prezentul PUD relevă compatibilitatea funcţiunii propuse cu zona şi cadrul urban existent şi faptul că amplasarea acestui obiectiv nu creează servituţi pentru dezvoltarea urbanistică viitoare.

Prin acest PUD s-au stabilit obiectivele, priorităţile şi reglementările de urbanism:

- organizarea circulaţiei
- zonificarea funcţională a terenurilor
- indici şi indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- reglementări specifice detaliate - permisiuni şi restricţii - incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ

Regimul de construire- condițiile de construire și amplasare se vor stabili conform planului urbanistic de detaliu, a cerințelor din certificatul de urbanism, cu respectarea condițiilor din avize.

Autorizarea executării construcției se va face cu avizul organelor administrației locale.

Prezentul memoriu de prezentare a fost întocmit conform Conținutului Cadru al PUD Aferent Ordin GM 009-2000 – “ Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al planului urbanistic de detaliu. “

Capitolul 6. ANEXE :

Nu este cazul.

Data:
AUGUST, 2021

Întocmit,
arh. RĂZVAN MANCIU