

FIȘA PROIECTULUI

<u>DENUMIREA LUCRĂRII</u>	„ELABORARE PROIECT PENTRU DEMOLARE IMOBIL EXISTENT SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 PENTRU INVESTITIA „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MEDICALA(SPITAL)” .
<u>Amplasament</u>	Calea Moșilor nr. 23, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj
<u>Beneficiar</u>	S.C. ENTUSIA S.R.L. Cluj - Napoca, str. Episcop Marton Aron nr. 2 - 4, parter, ap. 6, jud. Cluj
<u>Proiectant</u>	TRANS-FORM S.R.L. Mun. Cluj-Napoca, str. Republicii, nr. 81, ap. 7, jud. Cluj.
<u>Faza de proiectare</u>	Plan Urbanistic Zonal
<u>Nr. documentație</u>	P838/ 2019
<u>Data</u>	Iulie 2021

LISTĂ DE SEMNĂTURI PROIECTANȚI**PROIECTANT URBANISM:****TRANS-FORM S.R.L.**

Str. Republicii 81 / 7 , Cluj Napoca

PROIECTAT:

Arh. Vlad NEGRU

Arh. Simona Zinca

Arh. Bogdan Manole

Arh. Oana Avram

MEMORIU DE PREZENTARE**1. INTRODUCERE**

„ELABORARE PROIECT PENTRU DEMOLARE IMOBIL EXISTENT SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 PENTRU INVESTITIA „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MEDICALA(SPITAL)” .

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	„ELABORARE PROIECT PENTRU DEMOLARE IMOBIL EXISTENT SI ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM LEGII NR.350/2001 PENTRU INVESTITIA „CONSTRUIRE IMOBIL CU FUNCTIUNE MEDICALA(SPITAL)”
AMPLASAMENT	Calea Moșilor, nr. 23, municipiul Cluj-Napoca, județul Cluj
BENEFICIAR	S.C. ENTUSIA S.R.L. Cluj - Napoca, str. Episcop Marton Aron nr. 2 - 4, parter, ap. 6, jud. Cluj
PROIECTANT	S.C. TRANS FORM S.R.L. Str. Onisifor Ghibu nr. 12, Cluj Napoca
FAZA	PUZCP
NR. DOCUMENTAȚIE	838/2019
DATA	Aprilie 2020

1.2 Scopul și obiectivele planului urbanistic pentru zona construită protejată

Această documentație se întocmește la cererea beneficiarului – S.C. ENTUSIA S.R.L., cu sediul în Cluj - Napoca, str. Episcop Marton Aron nr. 2 - 4, parter, ap. 6, jud. Cluj, pentru terenul situat în Cluj - Napoca, Calea Moșilor, nr. 23, Nr. Cad.252258. Demersurile în vederea aprobării acestui PUZCP se fac cu respectarea prevederilor Legii 350/2001, a OMTCT 562/2003 și a Avizului de Oportunitate nr. 1081 din 6.11.2019. Dorința beneficiarului este ca după aprobarea PUZCP să autorizeze și să edifice un spital cu specificul chirurgie și transplant.

2. DELIMITAREA ZONEI CONSTRUITE PROTEJATE

Delimitarea zonei de studiu și de reglementat s-a făcut în baza prevederilor din RLU aferent PUG Cluj Napoca pentru UTR ZCP_M1, Secțiunea 1, punctul A, unde se permite expres reglementarea etapizată pe suprafețe mai mici decât unitatea teritorială de referință și a Avizului de Oportunitate nr. 1081 din 6.11.2019.

În prealabil obținerii avizului de oportunitate s-a întocmit un studiu istoric, un studiu de obstacolare și un studiu meteo, în urma cărora Beneficiarul a stabilit împreună cu Autoritatea publică locală realizarea unui obiectiv de utilitate publică major pentru oraș, un heliport medical. În urma Avizului conform al CZMI 353/2021 care introduce obligativitatea alinierii la cornișa cșădării Primăriei de la Colțul str. Petru Maior și Moșilor acest obiectiv nu va mai putea fi implementat, asigurându-se în schimb un număr de locuri de parcare dublu față de necesarul calculat.

Limitele zonelor protejate nu se modifică raportat la contururile aprobate prin PUG Cluj Napoca. Studiul istoric

În subzona reglementată se află amplasat un imobil cu adresa str. Moșilor nr. 23, încadrat prin planul urbanistic general în categoria "2 – clădiri cu valoarea ambientală. În urma studiului istoric întocmit pentru acest imobil de către Ist. Dr. Corneliu Gaiu s-a stabilit că imobilul "nu are valențe monumentale deosebite" și prin urmare acesta va fi trecut în categoria "3 – clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurare totală sau parțială".

Conform studiului istoric:

"Strada Moșilor nr. 23

Strada Moșilor din zilele noastre, cunoscute în Evul Mediu drept strada Mănășturului, după numele satului ce mărginea în vest cetatea Clujului formează una din arterele care fac legătura între centrul istoric și cartierul Mănăștur. Pe măsură ce orașul se extinde acesta integrează localitățile din vecinătate între care și loturile de pe calea Mănășturului ocupate de gospodării țărănești

Imobilul din strada Moșilor nr 23 ocupă o parcelă din frontul de sud al străzii, fiind o construcție de zidărie pe două niveluri (D+P) ridicată în ultimul deceniu al secolului XIX după un plan în formă de L. Frontul de la stradă are în latura din stânga poarta de acces pietonal și auto. Fațada principală cu șase axe dispuse simetric (2 +1 +1 +2) are un soclu înalt în care sunt practicate deschiderile ferestrelor demisolului. Parterul, delimitat în extremități prin bosaje și orizontal cu brâie profilate care încadrează deschiderile ferestrelor, grupate cele din laterale câte două prin frontoane triunghiulare și sprâncene de arcadă. Ferestrele de formă

dreptunghiulară cu două canaturi, patru ochiuri, subliniate prin chenare din tencuială, solbancuri și chenare amplasate sub ferestre. Câmpul fațadei este vibrat prin brâie bosate și lezene intermediare. Cornișa treptată susține acoperișul cu învelitoare din țiglă în trei ape.

Accesul la corpul principal al clădirii se realizează de pe latura dinspre curte printr-o ușă cu două canaturi, flancată de două luminatoare ale demisolului, care conduce spre un hol median care permite intrarea în încăperile dispuse pe cele două laturi. Fațada posterioară cu trei axe cuprinde două ferestre cu câte trei canaturi (9 ochiuri) și o ușă de acces cu două canaturi și supralumină.

Aripa laterală dinspre curte, cu trei axe, este deservită de o cursivă cu balustradă din fier forjat spre care conduc scările dispuse la cele două capete ale curții. Corpul lateral are acoperișul într-o singură pantă. Demisolul are zidăria din cărămidă prinsă cu mortar în care sunt practicate o serie de nișe, care se încheie în partea superioară în arc, pentru depozitare, cu plafon în formă de bolțișoare pe grinzi metalice. Încăperile parterului au pereții din zidărie și plafoane drepte, pe grinzi din lemn.

Tipologic imobilul se încadrează ca o clădire de raport edificat la sfârșitul secolului al XIX-lea, într-un stil eclectic, fără valențe monumentale, care respectă caracteristicile fronturilor străzii.

Având în vedere că imobilul studiat nu are valențe monumentale deosebite, el poate fi demolat pentru a facilita amplasarea pe parcelă a unui obiectiv de utilitate publică major cu funcțiune spitalicească.”

3. STUDII DE FUNDAMENTARE

3.1 Studii de fundamentare

În prealabil întocmirii documentației PUZCP s-au întocmit următoarele studii de fundamentare:

- Studiu de soluție privind realizarea obiectivului propus în urma aprobării PUZCP și documentație în vederea obținerii avizului de oportunitate
- Studiu Istoric întocmit de dr. Corneliu Gaiu
- Studiu meteorologic întocmit de ABC Aviation S.R.L.
- Studiu topografic și de obstacolare întocmit de ABC Aviation S.R.L.
- Ambulare topografică întocmită de EuroLT S.R.L.
- Studiu geotehnic
- Analize urbanistice, respectiv încadrarea în PUG, Valoarea Stilistică, Profilul funcțional al zonei și morfologia și posibilitățile de evoluție a cvartalului.

3.2 Analiza încadrării zonei în intravilanul orașului

Conform C.U. nr. 2520 din 10.06.2019 emis de Primăria Municipiului Cluj Napoca terenul se află în **UTR=ZCP_M1 – Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă principalelor artere de trafic.**

Parcela pentru care se instituie subzona reglementată este amplasată într-una dintre zonele de interes principal ale municipiului Cluj – Napoca, fiind definită ca o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul uneia dintre arterele principale ale orașului – în vecinătatea nordică a ansamblului Clinicilor, pe aliniamentul frontului sudic de pe Calea Motoilor nr. 9 - nr. 23.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante

instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități - funcțiuni precum - locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, de învățământ, de sănătate și de turism.

Analizând vecinătățile amplasamentului studiat, se observă prezența mai multor instituții medicale de dimensiuni medii și mari cum ar fi – Institutul Inimii Nicolae Stăncioiu, Clinica Sante, Clinica de chirurgie Orală și Maxilo-Facială, My Xpert – centrul de radiologie digitală, Spitalul Clinic de copii, Secția de pediatrie a Spitalului Cluj-Napoca, Clinica Medlife, Centrul Medico-Chirurgical Interservisan - prin urmare, funcțiunea medicală propusă pentru amplasamentul studiat este binevenită, susținând dezvoltarea și caracterul zonei.

Parcela pentru care se instituie subzona reglementată se învecinează la SUD și EST cu Institutul Inimii, Policlinica de diabet, Clinica ORL, Chirurgie 2 a căror acces de pe Calea Moșilor se află la sud-estul parcelei studiate. Acest drum de acces se propune spre dezvoltare la nivelul unei străzi -pentru a fi folosit în comun de clinicile mai sus menționate și de clinica propusă.

Parcela pentru care se instituie subzona reglementată se învecinează la VEST cu un lăcaș de cult – rit orthodox amplasat retras față de aliniament.

Analizând caracteristicile zonei, se observă că evoluția discontinuă a creat probleme de accesibilitate în zona serviciilor medicale de interes regional și național, iar existența parcelelor de mici dimensiuni, rămase din perioada anterioară sec. XIX, blochează dezvoltarea programelor de zonă centrală, indiferent de funcțiune.

Se propune instituirea unei subzone și reglementarea exclusiv a parcelei studiate dat fiind faptul că:

Conform ZCP_M1 – clădirile trebuie amplasate în front continuu, dar practic, prevederile P.U.G. privind amplasarea construcțiilor în front continuu față de aliniament sunt total inaplicabile în acest caz. Parcela pentru care se instituie subzona reglementată se află într-o poziție atât de specială încât imobilul rezultat, deși teoretic este parte dintr-un front continuu, va avea trei fațade principale reprezentative spre una din arterele principale ale Clujului- respectiv Calea Moșilor.

În concluzie, parcela pentru care se instituie subzona reglementată este imposibil de reglementat coerent și de încadrat într-un grup de parcele mai vast. Ea se va reglementa independent prin instituirea unei subzone, iar prin PUZ se va propune ca o suprafață de 92,65 din terenul studiat (606 mp) să fie donată către domeniul public aflat în administrația Spitalului Județean Cluj-Napoca în vederea îmbunătățirii accesului auto către ansamblul de clinici mai sus menționate. Acest acces va fi folosit în comun cu cel al imobilului nou propus care va avea funcțiune medicală având regim de înălțime de 3S+P+4E+Eth a cărei subsol va fi destinat garării autovehiculelor și spațiilor tehnice, iar celelalte etaje vor fi destinate funcțiunilor medicale.

De asemenea, subzona propusă vine ca o necesitate a dezvoltării zonei cu funcțiuni medicale și ca urmare a cererii acestui tip de servicii. Acest aspect se poate observa în planșele A 2.1 și A 3.1 – care prezintă situația existentă și situația propusă. Totodată, prin donarea suprafeței de 92,65 mp aflată pe latura EST a parcelei studiate, către domeniul public aflat în administrația Spitalului Județean Cluj- Napoca se va îmbunătăți și fluidiza accesul auto și pietonal la Institutul Inimii prin crearea a două benzi de circulație a câte 3.00 m fiecare și a unui trotuar de 1.3 m.

Astfel, prin instituirea subzonei este susținută dezvoltarea economică cât și socială a zonei.

3.3 Disfuncționalități și constrângeri existente

- Evoluția discontinuă a creat probleme de accesibilitate în zona serviciilor medicale de interes regional și național. Realizarea de-a lungul timpului a programelor medicale ample pe fostele funduri de lot comasate a clădirilor parter și parter și etaj de la str. Moșilor a dus la probleme de accesibilitate și de

imagine, prin suprapunerea a două fronturi la str. Moșilor, unul rezidual de la finalul sec XIX, început de sex XX și unul reprezentativ dar aflat în planul al doilea.

- existența parcelor de mici dimensiuni, rămase din perioada anterioară sec. XIX, care blochează dezvoltarea programelor de zonă centrală, indiferent de funcțiune

3.4 Sinteza ierarhizării valorice a fondului arhitectural-urbanistic în funcție de calitatea estetic-ambientală, funcțională și a potențialului socio-economic.

În urma analizei valorii stilistice a imobilelor din zona de studiu se poate constata că imobilele reprezentative ample, cu regim de înălțime mare, sunt în marea majoritate clădiri monument sau cădiri valoroase. Clădirile parter și parter și etaj rămase reprezintă un fond construit mai puțin valoros, acestea mai păstrând unele elemente decorative la nivelul fațadelor, fațade care la rândul lor au suferit multiple intervenții. Continuarea construirii la gabaritul construcțiilor valoroase din zonă este singura variantă logică în completarea și mobilarea zonei.

Din punct de vedere al funcțiilor, se remarcă poziționarea față de str. Moșilor a funcțiilor medicale de importanță regională și națională în planul al doilea, în spatele unor fronturi reziduale parter, cu construcții care nu mai corespund necitațiilor funcționale și a căror înlocuire este o necesitate. Aceste intervenții vor trebui să rezolve disfuncționalitățile de circulație și accesibilitate la funcțiile medicale.

3.5 Precizarea limitei zonei construite protejate

Zonele construite protejate stabilite prin PUG Cluj Napoca nu sunt modificate prin acest PUZ, care are ca obiect instituirea unei subzone.

4 ALTE STUDII DE FUNDAMENTARE

1. Date privind evoluția zonei

Strada Moșilor din zilele noastre, cunoscută în Evul Mediu drept strada Mănăsturului, după numele satului de ce marginea în vest cetatea Clujului, formează una dintre arterele care fac legătura între centrul istoric și cartierul Mănăstur. Pe măsură ce orașul se extinde, acesta integrează localitățile din vecinătate, între care și loturile de pe calea Mănăsturului ocupate de gospodării țărănești.

În prezent, zona este una de interes principal ale municipiului Cluj – Napoca, fiind definită ca o zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul uneia dintre arterele principale ale orașului – în vecinătatea nordică a ansamblului Clinicilor, pe aliniamentul frontului sudic de pe Calea Moșilor nr. 9 - nr. 23, în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități.

2. Caracteristici semnificative ale zonei, relaționate cu evoluția localității

Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform.

Analizând caracteristicile zonei, se observă că evoluția discontinuă a creat probleme de accesibilitate în zona serviciilor medicale de interes regional și național, iar existența parcelor de mici dimensiuni, rămase din perioada anterioară sec. XIX, blochează dezvoltarea programelor de zonă centrală, indiferent de funcțiune.

Parcela pentru care se instituie subzona reglementată e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

3. Concluzii studiului geotehnic

Având în vedere litologia și indicii geotehnici determinați se recomandă:

Un sistem de fundare directă în nivelul de pietrișuri cu nisip/nisipuri cu pietriș, cu îndesare medie la îndesate pentru care se vor lua în calcul următoarele presiuni (pentru fundații cu $B=1.00$ m și $D_f=2.00$ m, cf. NP112/14):

Pietrișuri cu nisip/nisipuri cu pietriș, cu îndesare medie:

- $P_{conv} = 550$ kPa (Anexa D, tabel D.2);
- $P_{SLU} = 1430$ kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M1);
- $P_{SLU} = 731$ kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M2/M3);
- $P_{SLS} = 541$ kPa (pentru $m_l = 2.0$).

Pietrișuri cu nisip/nisipuri cu pietriș, îndesate:

- $P_{conv} = 550$ kPa (Anexa D, tabel D.2);
- $P_{SLU} = 4595$ kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M1);
- $P_{SLU} = 1977$ kPa (coeficienți de siguranță cf. metodei M2/M3);
- $P_{SLS} = 1027$ kPa (pentru $m_l = 2.0$).

- adâncimea minimă de fundare recomandată D_f min va fi de **4.00 m** față de cota terenului natural în zona **PDSG3** (încăstrare minim 0.20 m în stratul portant recomandat), respectiv de **3.20 m** față de cota terenului natural în zona **FG1/PDSG2** (încăstrare minim 0.20 m în stratul portant recomandat) și de **3.80 m** față de cota terenului natural în zona **PDSG1** (încăstrare minim 0.20 m în stratul portant recomandat);
- în scopul executării lucrărilor în condiții de siguranță, se recomandă sprijinirea pereților pe parcursul săpării gropilor de fundație;
- la executarea fundațiilor se va asigura drenarea și evacuarea corespunzătoare a apelor pluviale și subterane pe întreaga suprafață;
- imediat după decofrarea elevațiilor, golurile rămase în jurul fundațiilor vor fi umplute cu pământ argilos, compactat în straturi elementare de cca. 20-30 cm grosime;
- nu se permite întreruperea execuției, decât după realizarea umpluturilor în jurul fundațiilor;
- ultimul strat de cca. 20-30 cm, din săpăturile de fundare va fi excavat pe porțiuni eșalonate în timp – în măsura posibilităților de execuție a fundațiilor pe ziua respectivă – și imediat înaintea turnării betonului în fundații;
- anexele clădirii vor fi fondate la aceeași adâncime cu construcția respectivă, pentru a se evita degradarea lor datorită tasărilor sau umflărilor diferite de la un punct la altul;
- se vor prevedea racorduri elastice și etanșe pentru conductele de apă ce intră și ies din clădire;

- se vor executa lucrări de hidroizolații precum și un sistem permanent de drenare și evacuare a apelor pluviale precum și a celor subterane pentru evitarea apariției de infiltrații în zona fundațiilor, ceea ce ar conduce în timp la degradarea acestora;
- se vor lua măsuri de urmărire periodică a construcției (tasări, deplasări) și compararea cu cele avute în vedere de proiectant;
- se va solicita prezența inginerului geo tehnician pe parcursul executării lucrărilor de fundații de câte ori este nevoie și obligatoriu pentru avizarea naturii terenului portant și cotei de fundare.

4. Concluzii studiilor meteo și de obstacolare

Studiu meteorologic întocmit de ABC Aviation S.R.L. și Studiu topografic și de obstacolare întocmit de ABC Aviation S.R.L. relevă faptul că amplasarea heliportului medical pe clădire este posibilă doar la un regim de înălțime de P+5, respectiv cota aticului superior la 26 metri față de CTN, str. Moșilor.

5. Probleme de trafic

Subzona este adiacentă principalei artere de trafic E-V. Dotarea medicală propusă va beneficia de accesibilitatea necesară pentru o funcțiune majoră. Proiectul propune insituirea unei servituți în vederea cedării către domeniul public a unei suprafețe de aproximativ 90 mp, cu scopul de a ameliora accesul spre zona clinicilor de cardiologie, transplant renal, etc.

5 Propuneri de dezvoltare a subzonei

5.1 Solicitări ale temei-program

Terenul pe care se dorește intervenția mai sus menționată, se găsește pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, în intravilan, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural urbanistice, conform certificatului de urbanism nr. 2520 din 10.06.2019.

Dreptul de proprietate asupra imobilului: conform CF Nr. 252258 și CF. Nr.252258-C1 revine lui S.C. ENTUSIA S.R.L. – reprezentată prin d-na Ala Baltag .

În prezent, pe teren există o construcție D+P cu suprafața construită la sol conform CF: 277 mp și suprafața construită desfășurată 510.14 mp.

Investiția propusă vizează demolarea imobilelor existente – în urma obținerii autorizației de demolare și construirea unui imobil cu funcțiune medicală având regim de înălțime de 3-1S+P+4E+Eth, a cărei subsol va fi destinat garării autovehiculelor și spațiilor tehnice, iar celelalte etaje vor fi destinate funcțiilor medicale.

Terenul este în proprietate privată, conform Tabel 1 – extrase C.F. :

TABEL 1 – extrase C.F.

NR. CRT	PROPRIETAR	NR. CF.	NR. CAD.	S TEREN (mp)
1	S.C. ENTUSIA S.R.L.	252258	252258	606
2	S.C. ENTUSIA S.R.L.	252258-C1	252258-C1	277
	S TOTAL TEREN CE A GENERAT PUZ-UL			606

Se propun următoarele lucrări:

- Demolarea imobilelor existente
- Instituirea unei subzone și reglementarea exclusiv a parcelei studiate
- Drumul de acces existent se propune spre dezvoltare la nivelul unei străzi - pentru a fi folosit în comun de clinicile aflate în imediata vecinătate (Institutul Inimii, Policlinica de diabet, Clinica ORL, Chirurgie 2) a căror acces de pe Calea Moșilor se află la sud-estul parcelei studiate
- Se propune ca o suprafață de 92,65 din terenul studiat (606 mp) să fie donată către domeniul public aflat în administrația Spitalului Județean Cluj-Napoca în vederea îmbunătățirii accesului auto către ansamblul de clinici
- Realizare bransamente și racorduri la rețelele existente în zonă – zona este echipată complet din punct de vedere edilitar.
- Operațiuni notariale de cedare a terenului aferent accesului auto

Tema-program pleacă de la premiza că prevederile PUG aferente UTR= ZCP_M1 privind amplasarea construcțiilor în front continuu față de aliniament sunt total inaplicabile în acest caz. Parcela pentru care se instituie subzona reglementată studiată se află într-o poziție atât de specială încât imobilul rezultat, deși teoretic este parte dintr-un front continuu, va avea trei fațade principale reprezentative spre una din arterele principale ale Clujului- respectiv Calea Moșilor.

În consecință, Parcela pentru care se instituie subzona reglementată studiată este imposibil de reglementat coerent și de încadrat într-un grup de parcele mai vast. Ea se va reglementa independent prin instituirea unei subzone.

5.2 Situația circulațiilor

Subzona este adiacentă principalei artere de trafic E-V. Dotarea medicală propusă va beneficia de accesibilitatea necesară pentru o funcțiune majoră. Proiectul propune insituirea unei servituți în vederea cedării către domeniul public a unei suprafețe de aproximativ 90 mp, cu scopul de a ameliora accesul spre zona clinicilor de cardiologie, transplant renal, etc.

5.3 Situația rețelelor edilitare

În subzona reglementată sunt disponibile toate utilitățile urbane la capacitățile necesare. Pentru funcționarea echipamentelor de imagistică se vor realiza suplimentar un post de transformare și un grup electrogen.

5.4 Propuneri privind prevederile din regulament

Prin regulamentul se propune instituirea unei subzone construite protejate, subzonă în care să se edifice un spital cu paturi, cu profil chirurgie și transplant.

SZCP_Is_H – Instituire Subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiilor medicale

SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI

Strada Moșilor din zilele noastre, cunoscută în Evul Mediu drept strada Mănăsturului, după numele satului de ce marginea în vest cetatea Clujului, formează una dintre arterele care fac legătura între centrul istoric și cartierul Mănăstur. Pe măsură ce orașul se extinde, acesta integrează localitățile din vecinătate, între care și loturile de pe calea Mănăsturului ocupate de gospodării țărănești.

În prezent, zona este una de interes principal ale municipiului Cluj – Napoca, fiind definită ca o zonă cu funcțiuni mixte de tip sub-central dezvoltată în lungul uneia dintre arterele principale ale orașului – în vecinătatea nordică a ansamblului Clinicilor, pe aliniamentul frontului sudic de pe Calea Moșilor nr. 9 - nr. 23, în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și dezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, în general de tip sub-central, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile mono funcționale, importante instituțiile publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități- funcțiuni precum - locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, de învățământ, de sănătate și de turism.

Evoluția discontinuă a zonei a creat probleme de accesibilitate în zona serviciilor medicale de interes regional și național, iar existența parcelor de mici dimensiuni, rămase din perioada anterioară sec. XIX, blochează dezvoltarea programelor de zonă centrală, indiferent de funcțiune.

Subzona reglementată reprezintă o situație unică atât din punct de vedere al încadrării urbanistice cât și a morfologiei. Urbanistic, acesta este încadrat în UTR ZCP_M1, deși fizic nu se leagă de restul UTR-ului, fiind bordată de UTR-uri destinate instituțiilor și serviciilor. Din punct de vedere morfologic, subzona reglementată reprezintă o situație unică în cadrul frontului str. Moșilor, marcând un punct de discontinuitate și întrerupere al acestuia. Spre vest este amplasată biserica Sf. Împărați Constantin și Elena, retrasă din aliniament și întrerupând astfel frontul continuu.

Spre est se află o cale de circulație spre complexul medical compus din Centrul de Diabet, Policlinica 1, Institutul Inimii, Chirurgie 2, Clinica ORL și Institutul de transplant Renal, parte din Domeniul Public și care generează un aliniament în adâncime.

Spre sud, opus aliniamentului cu str. Moșilor se regăsește o compoziție de clădiri cu volume ample și impunătoare, cu funcțiune medicală și care creează un al doilea front în adâncime la strada principală.

Reglementările propuse în continuare urmăresc să articuleze această întrerupere a frontului și existența celui de-al doilea front situat în adâncime.

A. Condiționări primare

În subzona reglementată se află amplasat un imobil cu adresa str. Moșilor nr. 23, încadrat prin planul urbanistic general în categoria "2 – clădiri cu valoarea ambientală. În urma studiului istoric întocmit pentru acest imobil de către Ist. Dr. Corneliu Gaiu s-a stabilit că imobilul "nu are valențe monumentale deosebite" și prin urmare acesta va fi trecut în categoria "3 – clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială".

B. Servituți de utilitate publică

Prin prezenta documentație se instituie următoarele servituți:

1. la limita estică – o servitute de utilitate publică de aprox. 90 mp, cu scopul lărgirii drumului de acces spre ansamblul clinicilor la un profil de 7,2 m. Această suprafață va fi cedată cu titlu gratuit către Domeniul Public anterior emiterii Certificatului de Atestare a edificării. Cedarea se va face cu terenul amenajat complet.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1. UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni medicale – structuri spitalicești cu paturi
Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
Cercetare și microproducție asociată domeniului medical
Învățământ
Funcțiuni administrative și de birouri
Asistență socială
Heliport
Spații, infrastructuri și instalații legate de funcțiunea de heliport și de operarea zborurilor
Infrastructuri edilitare legate de funcțiunile de bază
Comerț în legătură cu funcțiunea de bază, cu titlu exemplificativ dar fără a se limita la: produse farmaceutice, produse și dispozitive medicale, alimente specializate pentru diverse regimuri, echipamente medicale, etc
Comerț de interes general și / sau alimentar și alimentație publică cu scopul deservirii pacienților și personalului medical

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.
Alimentație publică cu condiția amplasării acesteia la parterul imobilelor și având minim un acces din exterior

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

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 15 m;
c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., 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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa pe aliniament, la str. Moșilor și la drumul de acces, aflat în Domeniul Public spre limitele estice și sudice

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor amplasa la 2 metri față de limita vestică de proprietate, spre parohia ortodoxă și alipite pe calcan în zona în care există calcan, conform planșei de reglementări urbanistice.

Parcela reglementată nu are limită posterioară, spre sud având aliniament.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pietonal se va face direct din domeniul public.

Accesul auto se va face direct din domeniul public, de pe drumul de acces aflat la limita estică și sudică și care asigură accesul spre zona clincilor.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane.

Se va prevedea la sol un spațiu pentru parcare a ambulanțelor pentru transferul pacienților.

Se va asigura un loc de parcare la 80 mp de arie utilă pentru zonele funcționii de bază, excluzând holuri, accese verticale, spații tehnice specifice, sterilizări, autoclave, etc. Se recomandă asigurarea unui număr de locuri de parcare dublu față de necesarul calculat, dat fiind lipsa locurilor de parcare din zonă. Locurile de parcare suplimentare față de necesar vor putea fi folosite de către publicul larg în sistem cu plată.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 20,5 m de la nivelul trotuarului. S-a luat ca reper corpul principal al clădirii Primăriei.

Peste acest nivel se admite realizarea unui nivel suplimentar tehnic care va găzdui exclusiv spații fără personal permanent.

Numărul de niveluri reglementat maxim este 3-1S+P+4E+Eth.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pastişe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Façadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural să ocupe minim 5%.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere

costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejurimi spre spațiul public. Acestea vor fi realizate în stilul și în concordanță cu arhitectura clădirilor.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 80%

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3,8

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

5.5 Bilanț teritorial

nr. crt.	BILANȚ TERITORIAL UNITĂȚI ȘI SUBUNITĂȚI FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
		MP	%	MP	%
1	Construcții	277,00	45,7%	458,47	75%
2	Circulații carosabile (alei carosabile în incintă)	229,49	37,9%	0,00	0%
3	Circulații pietonale	29,67	4,9%	13,14	3%
4	Spații verzi amenajate pe sol natural	69,84	11,5%	41,74	7%
4	Spații verzi amenajate peste subsol	0,00	0,0%	0,00	0%
6	Teren grevat de servitute de utilitate publică	0,00	0,0%	92,65	15%
	Total	606,00	100,0%	606,00	100,0%

5.6 Analize cost - beneficiu

În urma aprobării PUZ-ului prin HCL se va realiza un spital cu funcțiuni complexe și profil chirurgical – chirurgie abdominală, toracică și vasculară și transplant. Investiția totală se va situa în jurul valorii de 12 M euro. Această dotare vine în completarea funcțiilor medicale publice deja prezente, Institutul Inimii, Institutul de Transplant Renal, Clinia ORL, Chirurgie 2 și Diabet. Funcționarea acestui nou spital se va face în sinergie cu celelalte unități medicale adiacente.

De asemenea prin proiect se prevede lărgirea accesului la două benzi, din str. Moșilor, pentru complexul clinicilor publice.

Toate investițiile prevăzute în proiect se vor face exclusiv pe cheltuiala Beneficiarului.

În acest context, beneficiile pentru comunitate prin realizarea obiectivelor majore de utilitate publică și prin dezvoltarea și diversificare serviciilor medicale din regiune, sunt evidente.

Intocmit,

arh. Vlad Negru

SZCP_Is_H – Instituire Subzonă de instituții și servicii de interes public în ansambluri independente, cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic, destinată funcțiunilor medicale**SECȚIUNEA 1 – CARACTERUL ZONEI**

Strada Moșilor din zilele noastre, cunoscută în Evul Mediu drept strada Mănășturului, după numele satului de ce marginea în vest cetatea Clujului, formează una dintre arterele care fac legătura între centrul istoric și cartierul Mănăștur. Pe măsură ce orașul se extinde, acesta integrează localitățile din vecinătate, între care și loturile de pe calea Mănășturului ocupate de gospodării țărănești.

În prezent, zona este una de interes principal ale municipiului Cluj – Napoca, fiind definită ca o zonă cu funcțiuni mixte de tip sub-central dezvoltată în lungul uneia dintre arterele principale ale orașului – în vecinătatea nordică a ansamblului Clinicilor, pe aliniamentul frontului sudic de pe Calea Moșilor nr. 9 - nr. 23, în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și dezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcțională eterogenă, în general de tip sub-central, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile mono funcționale, importante instituțiile publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități- funcțiuni precum - locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, de învățământ, de sănătate și de turism.

Evoluția discontinuă a zonei a creat probleme de accesibilitate în zona serviciilor medicale de interes regional și național, iar existența parcelelor de mici dimensiuni, rămase din perioada anterioară sec. XIX, blochează dezvoltarea programelor de zonă centrală, indiferent de funcțiune.

Subzona reglementată reprezintă o situație unică atât din punct de vedere al încadrării urbanistice cât și a morfologiei. Urbanistic, acesta este încadrat în UTR ZCP_M1, deși fizic nu se leagă de restul UTR-ului, fiind bordată de UTR-uri destinate instituțiilor și serviciilor. Din punct de vedere morfologic, subzona reglementată reprezintă o situație unică în cadrul frontului str. Moșilor, marcând un punct de discontinuitate și întrerupere al acestuia. Spre vest este amplasată biserica Sf. Împărați Constantin și Elena, retrasă din aliniament și întrerupând astfel frontul continuu.

Spre est se află o cale de circulație spre complexul medical compus din Centrul de Diabet, Policlinica 1, Institutul Inimii, Chirurgie 2, Clinica ORL și Institutul de transplant Renal, parte din Domeniul Public și care generează un aliniament în adâncime.

Spre sud, opus aliniamentului cu str. Moșilor se regăsește o compoziție de clădiri cu volume ample și impunătoare, cu funcțiune medicală și care creează un al doilea front în adâncime la strada principală.

Reglementările propuse în continuare urmăresc să articuleze această întrerupere a frontului și existența celui de-al doilea front situat în adâncime.

A. Condiționări primare

În subzona reglementată se află amplasat un imobil cu adresa str. Moșilor nr. 23, încadrat prin planul urbanistic general în categoria "2 – clădiri cu valoarea ambientală. În urma studiului istoric întocmit pentru acest imobil de către Ist. Dr. Corneliu Gaiu s-a stabilit că imobilul "nu are valențe monumentale deosebite" și prin urmare acesta va fi trecut în categoria "3 – clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurare totală sau parțială".

B. Servituți de utilitate publică

Prin prezenta documentație se instituie următoarele servituți:

1. la limita estică – o servitute de utilitate publică de aprox. 90 mp, cu scopul lărgirii drumului de acces spre ansamblul clinicilor la un profil de 7,2 m. Această suprafață va fi cedată cu titlu gratuit către

Domeniul Public anterior emiterii Certificatului de Atestare a edificării. Cedarea se va face cu terenul amenajat complet.

SECȚIUNEA 2 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

1.UTILIZĂRI ADMISE

Funcțiuni medicale – structuri spitalicești cu paturi
Cabinete medicale, laboratoare de analize medicale, investigație imagistică, tratament ambulatoriu
Cercetare și microproducție asociată domeniului medical
Învățământ
Funcțiuni administrative și de birouri
Asistență socială
Heliport
Spații, infrastructuri și instalații legate de funcțiunea de heliport și de operarea zborurilor
Infrastructuri edilitare legate de funcțiunile de bază
Comerț în legătură cu funcțiunea de bază, cu titlu exemplificativ dar fără a se limita la: produse farmaceutice, produse și dispozitive medicale, alimente specializate pentru diverse regimuri, echipamente medicale, etc
Comerț de interes general și / sau alimentar și alimentație publică cu scopul deservirii pacienților și personalului medical

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:
(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.
Alimentație publică cu condiția amplasării acesteia la parterul imobilelor și având minim un acces din exterior

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Locuire
Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI.

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 15 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., 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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Construcțiile se vor amplasa pe aliniament, la str. Moșilor și la drumul de acces, aflat în Domeniul Public spre limitele estice și sudice

6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor amplasa la 2 metri față de limita vestică de proprietate, spre parohia ortodoxă și alipite pe calcan în zona în care există calcan, conform planșei de reglementări urbanistice.

Parcela reglementată nu are limită posterioară, spre sud având aliniament.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Nu este cazul.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul pietonal se va face direct din domeniul public.

Accesul auto se va face direct din domeniul public, de pe drumul de acces aflat la limita estică și sudică și care asigură accesul spre zona clincilor.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR ȘI A ALTOR MIJLOACE DE TRANSPORT INDIVIDUAL

Staționarea autovehiculelor se va realiza numai în garaje colective subterane.

Se va prevedea la sol un spațiu pentru parcare ambulanțelor pentru transferul pacienților.

Se va asigura un loc de parcare la 80 mp de arie utilă pentru zonele funcțiunii de bază, excluzând holuri, accese verticale, spații tehnice specifice, sterilizări, autoclave, etc. Se recomandă asigurarea unui număr de locuri de parcare dublu față de necesarul calculat, dat fiind lipsa locurilor de parcare din zonă. Locurile de parcare suplimentare față de necesar vor putea fi folosite de către publicul larg în sistem cu plată.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 20,5 m de la nivelul trotuarului. S-a luat ca reper corpul principal al clădirii Primăriei.

Peste acest nivel se admite realizarea unui nivel suplimentar tehnic care va găzdui exclusiv spații fără personal permanent.

Numărul de niveluri reglementat maxim este 3-1S+P+4E+Eth.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului. Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / 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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Echiparea edilitară va cădea în sarcina proprietarilor parcelelor din zona studiată, conform avizelor furnizorilor de utilități.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Se recomandă ca pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural să ocupe minim 5%.

Speciile vegetale alese vor fi alese în așa fel încât să nu producă alergeni inhalatori (ex: tei, mesteacăn, salcâm), fructe care pot prezenta pericol pentru trecători și a căror îndepărtare presupune manopere costisitoare (ex: castan, dud) și a căror schimbare de foliaj se face într-un interval de timp concentrat – ușurând astfel operațiunile de curățenie.

14. ÎMPREJMUIRI

Pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejurimi spre spațiul public. Acestea vor fi realizate în stilul și în concordanță cu arhitectura clădirilor.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip opac. Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 80%

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul P.O.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim = 3,8

Suprafața afectată de servitutea de utilitate publică va putea trece cu titlu gratuit în proprietate publică, caz în care suprafața de referință pentru calculul C.U.T. va fi suprafața totală a parcelei inițiale + 0,5 x suprafața trecută în proprietate publică.

Întocmit,
arh. Vlad Negru

Data,
iulie 2021