

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

JOY.ARHITECTURA SRL
RAM ARHITECTURA SI URBANISM SRL

Numărul proiectului

JOY.99 / 2021

Faza proiect:

PUD

Data elaborarii proiectului:

01/2022

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 în proprietatea beneficiarilor Holhos Teodor și Holhos Andra Gabriela. Terenul are suprafața 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 suprafața 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

Folosința actuală 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 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 fațade apropiate de specificul locului (16.73 - 23.69 - 17.07 m).

Desfășurată strada Nicolae Iorga cuprinde toate clădirile de pe strada Nicolae Iorga și surprinde faptul că regimul de înălțime al clădirilor variază de la P la D+P+1+M. Măsurătorile topografice efectuate în zonă au scos în evidență faptul că 5 dintre cele 7 clădiri ce compun frontul sudic al străzii Nicolae Iorga au cota la cornișă cuprinsă între 9 - 11 m, echivalent unui regim de înălțime P+2. Celelalte 2 clădiri au regim P (Nicolae Iorga 4) , respectiv D+P (Nicolae Iorga 14). Așadar, raportarea la clădirea cu regim de înălțime P din imediată vecinătate a amplasamentului studiat devine limitativă și nejustificată în condițiile în care pe strada predomină clădirile mai înalte în detrimentul celor joase cu un raport de 5:2. Mai mult, toate clădirile existente de pe strada Nicolae Iorga fac parte din alt UTR, respectiv ZCP_Liu ce permite Hmax = 12 m, regim de înălțime echivalent (S)+P+1+R (3 niveluri supraterane).

Proiectul cuprinde doua desfasurate stradale de pe strada Calea Turzii, una de la cota superioara a arterei de trafic, si una de la cota inferioara a bretelei de jos. Desfasuratele scot in evidenta faptul ca cea mai inalta cladire din zona este cladirea hotelului RAMADA.

2.3. Prescripțiile si reglementările din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior

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

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. 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 produca 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 aceasta parcela. Nu sunt alte prevederi rezultate din hotărâri ale 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 documentatiile elaborate cu PUD

Zona este reglementata 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 EXISTENTA

a) accesibilitatea la caile de comunicatie

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

b) suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare a terenului

In momentul de fata exista o cladire pe amplasament ce se propune a fi demolata. 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.

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

c) suprafetele de teren construite si pe cele libere

- aria construită totală – 134.00 mp
- aria construită desfasurată totala - 402.00 mp
- volum total construcție – 964.80 mc
- circulatii carosabile si pietonale – 94.72 mp
- spatii verzi – 672.88 mp
- suprafete aferente imprejmuirii existente – 43.40 mp

d) caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural si 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 urbanștilor: se împart loturi de pământ, apar primele locuințe aparținând nemților și maghiarilor. După război se construiesc case în stil neoromânesc. Locatarii noi, români, 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 cada. Pe strada Calea Turzii întâlnim mai multe clădiri destinate serviciilor (saloane de infrumusetare, 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. Tesutul 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 clădirilor

Clădirile din zonă au funcțiuni diverse. Predomina locuirea înspre strada Nicolae Iorga, însă pe Calea Turzii întâlnim mai multe clădiri destinate serviciilor (saloane de infrumusetare, servicii de nutriție), turismului (hotel Ramada, hotel Confort, hotel Meridian), administrației (birourile Tora, birouri BRD) clădiri cu funcțiuni mixte (locuințe+birouri).

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.

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, județul Cluj;

Imobilul este situat în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice; Imobilul NU este inclus în listele monumente lor istorice și/sau ale naturii, dar se afla în 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

Amplasamentul cercetat se încadrează în Norma unui factor de risc geotehnic moderat al vecinătăților – categoria geotehnică 2.

Pentru obiectivul studiat s-au constatat următoarele caracteristici de fundare: strat de fundare argila vartoasă cu incluziuni gipsifere și carbunoase.

Presiunea conventională: 250 Kpa.

Conform studiului geotehnic efectuat, nu se remarcă nicio zonă care să prezinte deranjamente în structura naturală a pământurilor care să conducă spre o posibilă zonă activă sau plan de alunecare.

Conform studiului geotehnic efectuat, nivelul acviferului subteran poate fi interceptat la aprox. -15.00 m de la CTN astfel încât nu afectează fundațiile.

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 gresurilor 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 geotehnic efectuat, nu se remarcă nicio zonă care să prezinte deranjamente în structura naturală a pământurilor care să conducă spre o posibilă zonă activă sau plan de alunecare.

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 geotehnic efectuat, nivelul acviferului subteran poate fi interceptat la aprox. -15.00 m de la CTN astfel încât nu afectează fundațiile.

j) parametrii seismici ai zonei

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

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

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 daramați.

Structura este din zidărie portantă de cărămidă plină, fundații continue. Planșeul peste demisol și parter este din beton. Planșeul peste etaj este din lemn. Casa este acoperită de o șarpantă din lemn cu înveliș din tablă falțuită culoare maro.

Finisaje interioare: tencuieli, zugrăveli de var, pardoseala din dășumea de lemn, gresie ceramică, ciment sclivisit, tamplărie din lemn.

Finisaje exterioare: tencuială driscuită culoare gri, tamplărie dublă din lemn cu geam simplu, vopsit maro, profile din tencuială, pazie din lemn

Înălțimea la streșină este de 7.20 m de la cota CTN. Înălțimea maximă este 8.50 m de la cota CTN.

Cota 0.00 = +373.25 = CTN + 2.00 m în fața intrării principale.

Imobilul este amplasat în retrageri față de limitele de proprietate.

Desființarea construcției nu afectează stabilitatea, rezistența și funcționalitatea construcțiilor vecine.

l) echiparea existentă

Clădirea existentă este conectată la toate utilitățile. Strada Nicolae Iorga - este echipată în momentul de față cu următoarele tipuri de rețele edilitate: 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 apă 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 reglementată urbanistic prin P.U.G. ca ZCP_M3 – Zonă mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

Se propune o clădire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicală de interes public pe diverse specialități cu caracter ambulatoriu compusă din 15 cabinete medicale, 4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu și 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari.

Distribuția funcțiilor pe nivele:

- Subsol: parcare subterană, adăpost protecție civilă, spații anexe

- Parter: 3 cabinete medicale, 1 spațiu comercial specializat cu vânzare de ochelari
- Etaj 1: 4 cabinete medicale
- Etaj 2: 4 cabinete medicale
- Etaj 3: 4 cabinete medicale
- Etaj 4: 4 birouri administrative fara acces public
- Etaj 5: 1 apartament de serviciu

Funcțiunile medicale de la toate nivelurile sunt cu caracter ambulatoriu, inclusiv cele de la parter care cuprind o sala de interventii chirurgicale oftalmologice minim invazive aprobate de Ministerul Sanatatii si DSP ca fiind cu caracter ambulatoriu.

Apartamentul de serviciu de la ultimul nivel deserveste atat medicii cat si pacientii, in functie de caz si necesitate, urmarind sa aduca clinicii un confort sporit.

Exista acces direct la doua drumuri publice - strada Calea Turzii si strada Nicolae Iorga. Luand in considerare funcțiunile propuse - cladire mixta adaptind funcțiunea de sanatate, birouri administrative, comert specializat, locuire de serviciu, se propun accese pietonale si carosabile distincte. In consecinta se propun cate 1 acces carosabil si pietonal din strada Calea Turzii, respectiv cate 1 acces carosabil si pietonal din strada Nicolae Iorga.

Accesul carosabil din Nicolae Iorga cu latimea de 4.50 m permite accesul prin intermediul rampei auto propusa cu latimea de 4.50 m la parcare subterana din subsol. Aceasta parcare insumeaza 16 locuri de parcare, dintre care 2 accesibile persoanelor cu handicap locomotor, si este dotata cu 1 statie de incarcare pentru autovehicule electrice si 1 statie de incarcare pentru biciclete electrice.

Accesul pietonal din Nicolae Iorga are dubla valenta si se face separat pentru cei care doresc acces la funcțiunea de sanatate, respectiv pentru cei care ocupa apartamentul de serviciu. Aleile pietonale de acces au panta de 8% 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 8 locuri de parcare destinate personalului medical angajat.

Accesul pietonal din Calea Turzii este destinat 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 parcare subterana se va face prin intermediul unei bariere si a unui sistem de doua semafoare. Barierea va fi montata la cota superioara a rampei auto. barierea va fi permanent deschisa pe perioada de functionare a programului pentru accesul facil al utilizatorilor. Unul dintre semafoare se va monta langa barierea, 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 parcare subterana va utiliza senzori ce vor prioritiza intrarea in parcare subterana pentru a nu deranja traficul de pe strada Nicolae Iorga.

Mai jos este prezentat un tabel comparativ intre constrangerile impuse prin PUG si solutia propusa.

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	
<p>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.</p>	<p>Se propune o cladire S+P+5 cu funcțiuni mixte - Clinica medicala de interes pentru public pe diverse specialitati cu caracter ambulatoriu compusa din 15 cabinete medicale, 4 birouri administrative, 1 apartament de serviciu si 1 spatiu comercial specializat cu vanzare de ochelari.</p> <p>Distributia functiunilor pe nivele:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Subsol: parcare subterana, adapost protectie civila, spatii anexe - Parter: 3 cabinete medicale, 1 spatiu comercial specializat cu vanzare de ochelari - Etaj 1: 4 cabinete medicale - Etaj 2: 4 cabinete medicale - Etaj 3: 4 cabinete medicale - Etaj 4: 4 birouri administrative fara acces public - Etaj 5: 1 apartament de serviciu <p>Funcțiunile medicale de la toate nivelurile sunt cu caracter ambulatoriu, inclusiv cele de la parter care cuprind o sala de interventii chirurgicale oftalmologice minim invazive aprobate de Ministerul Sanatatii si DSP ca fiind cu caracter ambulatoriu.</p> <p>Apartamentul de serviciu de la ultimul nivel deserveste atat medicii cat si pacientii, in functie de caz si necesitate, urmarind sa aduca clinicii un confort sporit.</p>
2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	
<p>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 sigura, de regulă, direct din exteriorul clădirii. Activitățile se vor desfășura doar în interior. Conversia se poate face doar cu acordul colocationarilor. 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> (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 locuinței 	<p>Nu este cazul.</p>
3. UTILIZĂRI INTERZISE	
<p>Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.</p> <p>Depozitare en gros.</p> <p>Depozitare de materiale re folosibile. Comerț en gros.</p> <p>Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc. Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.</p> <p>Garaje cu mai mult de două locuri în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor.</p> <p>Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare. Ansambluri monofuncționale rezidențiale.</p> <p>Construcții provizorii de orice natură.</p> <p>Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.</p> <p>Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studii istoric.</p> <p>Publicitatea comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.</p> <p>Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.</p> <p>Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.</p>	<p>Nu este cazul.</p>
4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI	

<p>Se consideră construirea parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:</p> <p>(a) să aibă front la stradă</p> <p>(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m</p> <p>(c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă</p> <p>(d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp</p> <p>(e) să aibă formă regulată</p> <p>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.</p> <p>Se admit operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:</p> <p>(a) să aibă front la stradă</p> <p>(b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mică sau egală cu 40 m</p> <p>(c) să aibă formă regulată</p>	<p>Parcela studiată are fronturi la doua strazi - Strada Calea Turzii și strada Nicolae Iorga.</p> <p>Lungimea frontului la strada Calea Turzii este de 51.06 m.</p> <p>Lungimea frontului la strada Nicolae Iorga este de 24.08 m.</p> <p>Raportat la strada Nicolae Iorga de unde este propus accesul principal, adâncimea (49.14 m) este mai mare decât frontul la strada (24.08 m).</p> <p>Suprafata parcelei este de 945 mp, mai mare decât suprafata minima admisa de 800 mp.</p>
<p>5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENTA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT</p>	
<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.</p> <p>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.</p> <p>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 alipi de 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</p>	<p>Luând în considerare faptul că parcela studiată este o parcela de colț cu front la două strazi - 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 5.45 m. Clădirea propusă se amplasează în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 34.80 m < 35 m, prin urmare retragerea față de limita laterală sudică este un rezultat, mai precis 15.00 m.</p>

<p>institui un regim de construire de tip cuplat. Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minim 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 minim egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar cu nu mai puțin decât 6 m. 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>	
7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	
<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. 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 singura cladire.</p>
8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	
<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. Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora. 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 sanatate si locuire de serviciu, se propun accese pietonale si carosabile distincte. In consecinta se propun cate 1 acces carosabil si pietonal din strada Calea Turzii, respectiv cate 1 acces carosabil si pietonal din strada Nicolae Iorga. Accesul carosabil din Nicolae Iorga cu latimea de 4.50 m permite accesul prin intermediul rampei auto propusa cu latimea de 4.50 m la parcare subterana din subsol. Aceasta parcare insumeaza 16 locuri de parcare, dintre care 2 accesibile persoanelor cu handicap locomotor, si este dotata cu 1 statie de incarcare pentru autovehicule electrice si 1 statie de incarcare pentru biciclete electrice. Accesul pietonal din Nicolae Iorga are dubla valenta si se face separat pentru cei care doresc acces la functiunea de sanatate, respectiv pentru cei care ocupa apartamentul de serviciu. Aleile pietonale de acces au panta de 8% 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 8 locuri de parcare destinate personalului medical angajat. Accesul pietonal din Calea Turzii este destinat 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 parcare subterana se va face prin intermediul unei bariere si a unui sistem de doua semafoare. Barierea va fi montata la cota superioara a rampei auto. barierea va fi permanent deschisa pe perioada de functionare a programului pentru accesul facil al utilizatorilor. Unul dintre semafoare se va monta langa barierea, iar cel de-al doilea la iesirea din parcare, ambele semafoare amplasate in pozitii cat mai vizibile. Sistemul IT ce va coordona intrarea in 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>
9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	
<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. Pentru clădirile noi, staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora. Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o</p>	

distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

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.

Anexa 2 la RLU prevede următoarele:

Locuințe colective (multifamiliale):

- 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
- 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.

Funcțiuni de sănătate, exclusiv policlinici:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU
 - parcare pentru biciclete** - 1 loc la 100 mp AU
- ** Suprafața care revine fiecărei biciclete, inclusiv suprafața de mișcare, este de 60 x 250 cm

Comerț en detail:

- 1 loc de parcare la 50 mp suprafață de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori etc)

Funcțiuni administrative:

- 1 loc de parcare la 80 mp AU, pentru funcțiuni fără acces public
- parcare pentru biciclete** 1 loc la 80 mp AU

NECESAR LOCURI DE PARCARE								
OBIECT	NUMAR / SUPRAFATA	NECESAR AUTO cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO rotunjit cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO cf. NR. CABINETE si BIROURI (1 loc / cabinet, birou)	PARCARI AUTO ASIGURATE	NECESAR VELO cf. ANEXA 2	NECESAR VELO rotunjit cf. ANEXA 2	PARCARI VELO ASIGURATE
LOCUIRE COLECTIVA DE SERVICIU								
APARTAMENTE AU mai mare decât 100 mp	1	2	2	2	2	1	1	1
CLINICA MEDICALA								
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE PARTER	295	3.6875	4	3	5	2.95	3	6
SUPRAFATA UTILA COMERT SPECIALIZAT VANZARE OCHELARI	34.88	1	1	1	-	-	-	1
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 1	305	3.8125	4	4	5	3.05	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 2	303	3.7875	4	4	5	3.03	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 3	217	2.7125	3	4	5	2.17	3	4
SUPRAFATA UTILA BIROURI ADMINISTRATIE ETAJ 4	211	2.6375	3	4	4	2.6375	3	4
TOTAL PARCARI			21	22	24		18	26
cabinete medicale parter	3							
cabinete medicale etaj 1	4							
cabinete medicale etaj 2	4							
cabinete medicale etaj 3	4							
TOTAL CABINETE	15							
birouri etaj 4	4							
TOTAL BIROURI	4							
TOTAL CABINETE + BIROURI	19							
LOCURI DE PARCARE ASIGURATE								
TOTAL LOCURI DE PARCARE AUTO IN INCINTA			24					PROCENT
din care LOCURI DE PARCARE AUTO IN SUBSOL			16					66.6666667
din care LOCURI DE PARCARE AUTO LA SOL			8					33.3333333
TOTAL LOCURI DE PARCARE VELO IN INCINTA			26					
din care LOCURI DE PARCARE VELO IN SUBSOL			8					
din care LOCURI DE PARCARE VELO LA SOL			18					

NECESAR LOCURI DE PARCARE

Necesarul de locuri de parcare este calculat atat conform anexei 2 la PUG si RLU conform prevederilor enuntate in coloana din stanga, dar si luandu-se in considerare 1 loc de parcare / cabinet medical sau birou.

Necesar locuri de parcare AUTO:

- conform anexei 2 sunt necesare 21 de locuri de parcare.
- conform 1 loc/cabinet sau birou sunt necesare 22 de locuri de parcare.
- in total sunt asigurate 24 de locuri de parcare, 8 la sol, 16 la subsol dintre care 2 locuri accesibile persoanelor cu handicap locomotor.
- parcare subterana este dotata cu 1 statie de incarcare pentru autovehicule electrice.
- 7 dintre cele 16 de locuri de parcare asigurate in subsol sunt rezolvate prin intermediul sistemului de parcare tip puzzle, produs al SKY PARK SYSTEMS, sef proiect ing. Doru Stoica. Sistemul insumeaza 7 locuri de parcare INDEPENDENTE UNA FATA DE CEALALTA si distribuite 3 in registrul de la sol si 4 in registrul suprapus peste cel de la sol. Locurile din registrul de la sol sunt glisabile pe orizontala stanga dreapta, lasand permanent un loc liber unde sa coboare oricare din autovehiculele din registrul de sus, intrucat toate locurile de parcare de sus beneficiaza de un elevator care permite urcarea si coborarea autovehiculelor.

Necesar locuri de parcare VELO:

- conform anexei 2 sunt necesare 18 de locuri de parcare.
- in total sunt asigurate 26 de locuri de parcare, 18 la sol, 8 la subsol;
- parcare subterana este dotata cu 1 statie de incarcare pentru biciclete electrice.

Se exclude parcare masinilor pe strada Nicolae Iorga. Pe strada nu se poate parca pentru ca nu exista locuri de parcare.

Pe parcela in fata clinicii NU SE VA PARCA NICIODATA. Spre ambele strazi Calea Turzii si Nicolae Iorga se propun gradini de fatada, adica doar spatii verzi, si imprejmuire ceea ce face imposibil accesul autovehiculelor.

<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 nivelele 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.</p> <p>Fiind o cladire de colt, inaltimea maxima propusa la atic este de 19.90 m de la CTS, CTN in fata intrarii principale.</p> <p>Cladirea propusa este alcatuita din 3 volume cu regim de inaltime diferit, cu scopul de a raspunde diferit vecinatatilor.</p> <p>Spre strada Nicolae Iorga, cladirea raspunde cu un volum S+P+2, H max atic = + 10.90m, iar spre strada Calea Turzii cladirea raspunde cu un volum S+P+4 H max atic = + 16.90m, respectiv pe colt cu un volum S+P+5 H max atic = + 19.90m.</p> <p>UTR ZCP_M3 aferent PUG permite Hmax cornisa 22m, Hmax cladire 22m. Cladirea propusa are Hmax = 19.90m, cu 2.10m sub ceea ce permite PUG, echivalent cu 70% din inaltimea unui nivel propus.</p>
<p>11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR</p> <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 pașișe 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, cumulat, 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>Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.</p>	<p>Arhitectura clădirii este de factură modernă și exprima caracterul programului.</p> <p>Volumetria se conformează tipologiilor specifice construcției urbane de tip deschis.</p> <p>Fațadele spre spațiile publice sunt plane și sunt situate în aliniere.</p> <p>Acoperirea clădirii va fi plată (acoperiș terasă necirculabilă).</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.</p> <p>Culorile folosite sunt pastelate, deschise, apropiate de cele naturale.</p> <p>INTEGRARE IN CONTEXT - RACORDAREA VOLUMETRIEI LA CLADIRILE INVECINATE - STRADA NICOLAE IORGA</p> <p>In ce priveste cladirea propusa, in raport cu strada Nicolae Iorga si desfasurata studiata a acesteia se propun 3 volume cu retrageri diferite astfel incat cladirea isi racordeaza volumul S+P+2 la cladirile inalte existente pe strada Nicolae Iorga, dintre care cea mai importanta este cladirea de pe Iorga 6 cladire propusa spre clasare in lista monumentelor istorice, respectiv propune un accent pe colt cu regim de inaltime S+P+4 , S+P+5 pentru a raspunde la Calea Turzii, strada principala de tranzitie cu caracter reprezentativ pentru oras.</p> <p>INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DE PE LATURA AFERENTA STR. NICOLAE IORGA PE CARE ESTE AMPLASATA PARCELA. (A SE VEDEA PLANSA U13 – 2)</p> <p>Desfasurata stradala din plansa U.13 cuprinde toate cladirile de pe strada Nicolae Iorga si surprinde faptul ca regimul de inaltime al cladirilor variaza de la P la D+P+1+M. Masuratorile topografice efectuate in zona au scos la iveala faptul ca 5 dintre cele 7 cladiri ce compun frontul sudic al strazii Nicolae Iorga au cota la cornisa cuprinsa intre 9 – 11 m, echivalent unui regim de inaltime P+2. Celelalte 2 cladiri au regim P (Nicolae Iorga 4) , respectiv D+P (Nicolae Iorga 14). Asadar, raportarea la cladirea cu regim de inaltime P din imediata vecinatate a amplasamentului studiat devina limitativa si nejustificata in conditiile in care pe strada predomina cladirile mai inalte in detrimentul celor joase cu un raport de 5:2. Mai mult, toate cladirile existente de pe strada Nicolae Iorga fac parte din alt UTR, respectiv ZCP_Liu ce permite Hmax = 12 m, regim de inaltime echivalent (S)+P+1+R (3 niveluri supraterrane).</p> <p>In raport cu strada Nicolae Iorga si desfasurata studiata a acesteia se propun 3 volume cu retrageri diferite astfel incat cladirea isi racordeaza volumul S+P+2 la cladirile inalte existente pe strada Nicolae Iorga, dintre care cea mai importanta este cladirea de pe Iorga 6 cladire propusa spre clasare in lista monumentelor istorice, respectiv propune un accent pe colt cu regim de inaltime S+P+4 , S+P+5 pentru a raspunde la Calea Turzii, strada principala de tranzitie cu caracter reprezentativ pentru oras.</p> <p>INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA DIALOGULUI CLADIRII PROPUSE CU CLADIRILE EXISTENTE DE PE FRONTURILE OPUSE ATAT PE STRADA NICOLAE IORGA SI STRADA CALEA TURZII</p> <p>Cladirea propusa este alcatuita din 3 volume cu regim de inaltime diferit, cu scopul de a raspunde diferit vecinatatilor. Spre strada Nicolae Iorga, cladirea raspunde cu un volum S+P+2, H max atic = + 10.90m, iar spre strada Calea Turzii cladirea raspunde cu un volum S+P+4 H max atic = +16.90m, respectiv pe colt cu un volum S+P+5 H max atic = + 19.90m.</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). Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.</p>	<p>Profilul stradal strada Nicolae Iorga. (a se vedea plansa U.12) Profilul stradal studiat pe strada Nicolae Iorga scoate în evidența dialogul dintre clădirea propusă și clădirea de pe frontul opus, TORA Trading Services, o clădire cu regim de înălțime D+P+2, Hcornisa = 12.30m). Volumul propus spre strada Nicolae Iorga având regim de înălțime S+P+2 și o înălțime la atic de 10.90m se raportează firesc la clădirea TORA Trading Services de pe frontul opus cu un regim de înălțime similar D+P+2, dar cu o înălțime mai mare, 12.30m.</p> <p>Profilul stradal Calea Turzii. (a se vedea plansa U.11) Profilul stradal studiat pe strada Calea Turzii scoate în evidența dialogul dintre clădirea propusă și clădirea de birouri de pe frontul opus, o clădire cu regim de înălțime D+P+4, Hcornisa = 19.56 m). Volumul propus spre strada Nicolae Iorga având regim de înălțime S+P+5 și o înălțime la atic de 19.90 m dialoghează firesc cu clădirea de birouri de pe frontul opus cu un regim de înălțime similar D+P+4, și o înălțime similară, 19.56 m.</p> <p>INTEGRARE IN CONTEXT - TRATAREA FATADEI SI 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 fatada lunga de tip monobloc care sa nu fie in concordanta cu specificul locului. Lungimile de fatade indetificate 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). Cladirea propusa 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 19.78 m , respectiv 10.67 m ce raspunde pozitiv la studiul privind lungimile de fatade. Pentru a accentua ideea de 2 volume articulate, acestea 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>12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR</p>	
<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 împrejurimii sau clădiri. Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). 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 retea de canalizare separata fata de cea de ape menajere si condusa catre reteaua publica de canalizare ape pluviale. Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimii propusa. Parcela dispune de doua spații interioare parcelei, integrate în clădire, destinat colectării deșeurilor menajere pentru clinica medicala si apartamentele de serviciu, dispuse in subsol.</p>
<p>13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE</p>	
<p>Pe ansamblul parcelei, 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 înbrăcămintă de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general dale de piatră de tip permeabil). Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe 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.</p>	<p>Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural ocupa 34.79 % (>30% conform regulament) din suprafața totală și cuprind exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Pe fâșia de teren cuprinsă între strazile Calea Turzii și Nicolae Iorga și clădirea propusă retrasă de la aliniment (grădina de fațadă), sunt organizate spații verzi în proporție de min 60% (65.15% gradina de fatada Nicolae Iorga, 79.80% gradina de fatada Calea Turzii). Pe amplasament exista arbori medii si mari. Dintre acestia vor fi eliminati 4 arbori, 3 medii si unul inalt, care impiedica realizarea constructiei. Se vor planta in compensare in sol 8 arbori cu circumferinta de 35 cm masurata la 1 m de la colet, respectiv 7 arbori in ghiveci cu inaltime mica. Realizarea rampei de acces in parcarea subterana implica renuntarea la unul dintre arborii existenti pe domeniul public, respectiv anularea partiala in suprafata de 5.66 mp a zonei verzi de pe strada Nicoale Iorga. In compensarea arborelui desfiintat se propun 3 arbori cu circumferinta de 35 cm masurata la 1 m de la colet pe zona cuprinsa intre clădirea propusa și strada Nicolae Iorga. In compensarea zonei verzi eliminate ii socotim pe cei 4.79 % zona verde pe sol natural care sunt in plus fata de minimul solicitat prin regulament, DAR si cei 130 mp de acoperis terasa inierbat de pe placa ultimului nivel al cladirii.</p>

14. ÎMPREJMUIRI	
<p>Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. 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. Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public, spre interiorul parcelei. 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 sa prin împrejmuire. Împrejmuirea interbelica existenta orientata spre spațiul public este propusa spre reabilitare prin prezentul proiect. Aceasta are un soclu opac cu înălțimea variabila (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 strada este de 2.00 m. Împrejmuirile spre parcelele vecine au 2,20 m înălțime și sunt opace.</p>
15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	
<p>Pentru parcelele comune: POT maxim = 50% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcelele de colț: POT maxim = 60% Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului). 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 înțeleles 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. 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 = 38.09 %</p> <p>AC etaj 5 (locuinta de serviciu) = 185 mp = 19.57 % din S teren</p>
16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	

Pentru parcelele comune:

CUT maxim = 2.0

Pentru parcelele de colț:

CUT maxim = 2.4

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).

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.

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.

CUT propus = 1.98 %

NECESAR LOCURI DE PARCARE								
OBIECT	NUMAR / SUPRAFATA	NECESAR AUTO cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO rotunjit cf. ANEXA 2	NECESAR AUTO cf. NR. CABINETE si BIROURI (1 loc / cabinet, birou)	PARCARI AUTO ASIGURATE	NECESAR VELO cf. ANEXA 2	NECESAR VELO rotunjit cf. ANEXA 2	PARCARI VELO ASIGURATE
LOCUIRE COLECTIVA DE SERVICIU								
APARTAMENTE AU mai mare decât 100 mp	1	2	2	2	2	1	1	1
CLINICA MEDICALA								
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE PARTER	295	3.6875	4	3	5	2.95	3	6
SUPRAFATA UTILA COMERT SPECIALIZAT VANZARE OCHELARI	34.88	1	1	1	-	-	-	1
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 1	305	3.8125	4	4	5	3.05	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 2	303	3.7875	4	4	5	3.03	4	5
SUPRAFATA UTILA SPATII MEDICALE ETAJ 3	217	2.7125	3	4	5	2.17	3	4
SUPRAFATA UTILA BIROURI ADMINISTRATIE ETAJ 4	211	2.6375	3	4	4	2.6375	3	4
TOTAL PARCARI			21	22	24		18	26

cabinete medicale parter	3
cabinete medicale etaj 1	4
cabinete medicale etaj 2	4
cabinete medicale etaj 3	4
TOTAL CABINETE	15
birouri etaj 4	4
TOTAL BIROURI	4
TOTAL CABINETE + BIROURI	19

LOCURI DE PARCARE ASIGURATE	24	PROCENT
------------------------------------	-----------	----------------

TOTAL LOCURI DE PARCARE AUTO IN INCINTA	24	
din care LOCURI DE PARCARE AUTO IN SUBSOL	16	66.66666667
din care LOCURI DE PARCARE AUTO LA SOL	8	33.33333333
TOTAL LOCURI DE PARCARE VELO IN INCINTA	26	
din care LOCURI DE PARCARE VELO IN SUBSOL	8	
din care LOCURI DE PARCARE VELO LA SOL	18	

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 funcțiunea propusă. Din punct de vedere funcțional construcția va avea:

- La subsol sunt desfașurate adăpostul de protecție civilă, parcare subterană pentru 16 autovehicule, diverse boxe. De asemenea, mai există și o casă de scară.
- La parter se află zona de primire pacienți, o zonă de recepție generală, vestiar pacienți, grup sanitar pacienți, postoperator, preoperator, sala de intervenții chirurgicale oftalmologice minim invazive aprobate de Ministerul Sănătății și DSP ca fiind cu caracter ambulatoriu, sterilizator, spălarea medicilor, vestiar medici, boxă deșeurilor, boxă curățenie, 3 cabinete pentru consultații și tratament, câș și casa scării.
- La etajul I, II și III se află o altă zonă de așteptare și recepție, respectiv câte 4 cabinete de consultații și tratament, grup sanitar pacienți, anexe medici, boxa curățenie și boxă deșeurilor.
- La etajul IV se desfașoară 4 birouri administrative – secretariat, birou conducere, birou juridic, birou contabilitate, și o sală de ședințe ce deservește întreaga clădire.
- La etajul V se află 1 apartament de serviciu compus din hol, living, dining și bucătărie în regim open space, 2 băi, dressing și 3 dormitoare.

c) capacitatea, suprafata desfasurata

BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
ELEMENT	SUPRAFATA	PROCENT
S TEREN	945	100
1. CLADIRE PROPUSA	360	38.0952381
2. CIRCULATII PIETONALE MINERALE	57.8	6.116402116
3. RAMPA ACCES PARCARE SUBTERANA	64.8	6.857142857
4. DALE INIERBATE (50% zona verde, 50% zona minerala) PARCARI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	184	19.47089947
5. DALE INIERBATE - zona verde	92	9.735449735
6. DALE INIERBATE - zona minerala	92	9.735449735
7. ZONA VERDE EXCLUSIV GAZON	209.8	22.2010582
8. ZONA VERDE TIP GRATAR PARCARI BICICLETE	27	2.857142857
9. ZONA VERDE TOTAL (5. + 7. + 8.)	328.8	34.79365079
10. IMPREJMUIRE EXISTENTA SI PROPUSA	41.6	4.402116402
ACOPERIS TERASA INIERBAT	130	X

PUNCT GOSPODARESC (SUBSOL)	2
ADAPOST PROTECTIE CIVILA	1

SUPRAFETE CONSTRUITE, DESFASURATE, UTILE

SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL TOTAL (inclusiv rampa auto)	720
din care SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL (suprafata ce intra la CUT)	80
SUPRAFATA CONSTRUITA SUBSOL (suprafata ce nu intra la calcul CUT)	640
SUPRAFATA CONSTRUITA PARTER (CLINICA MEDICALA + COMERT)	360
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 1 (CLINICA MEDICALA)	360
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 2 (CLINICA MEDICALA)	360
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 3 (CLINICA MEDICALA)	264
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 4 (ADMINISTRATIV)	264
SUPRAFATA CONSTRUITA ETAJ 5 (LOCUINTA DE SERVICIU)	185
SUPRAFATA UTILA SUBSOL	558
SUPRAFATA UTILA PARTER	295
SUPRAFATA UTILA ETAJ 1	305
SUPRAFATA UTILA ETAJ 2 (cu logii)	303
SUPRAFATA UTILA ETAJ 3 (cu terase)	291
SUPRAFATA UTILA ETAJ 3 (fara terase)	217
SUPRAFATA UTILA ETAJ 4 (cu logii)	211
SUPRAFATA UTILA ETAJ 5 (cu terase)	202
SUPRAFATA UTILA ETAJ 5 (fara terase)	141
SUPRAFATA CONSTRUITA	360
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA TOTALA	2513
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (calcul CUT)	1873
SUPRAFATA UTILA TOTALA (inclusiv terase)	2165
SUPRAFATA UTILA TOTALA (fara terase)	2030

INDICI URBANISTICI PROPUȘI	
SUPRAFATA TEREN	945
SUPRAFATA CONSTRUITA	360
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA (calcul CUT)	1873
VOLUM SUPRATERAN CLADIRE	6063
VOLUM SUBTERAN CLADIRE	2520
VOLUM TOTAL CLADIRE	8583
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA DESTINATIE LOCUINTE DE SERVICIU	185
POT MAXIM ADMIS	60
POT general	38.0952381
CUT MAXIM ADMIS	2.4
CUT general	1.982010582
POT ETAJ 5 LOCUINTA DE SERVICIU	19.57671958

ADAPOST ALA	46.2
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	73.39	100
MINERAL	25.58	34.85488486
VERDE	47.81	65.14511514

STRADA CALEA TURZII GRADINA DE FATADA	105.45	100
MINERAL	21.3	20.19914651
VERDE	84.15	79.80085349

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 parcelă 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 se racordeze 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 5.45 m. Clădirea propusă se amplasează în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 34.80 m < 35 m, prin urmare retragerea față de limita laterală sudică este una rezultată, mai precis 15.00 m.

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, birouri administrative, comerț specializat, locuire de serviciu, se propun accese pietonale și carosabile distincte. În consecință se propun câte 1 acces carosabil și pietonal din strada Calea Turzii, respectiv câte 1 acces carosabil și pietonal din strada Nicolae Iorga.

Accesul carosabil din Nicolae Iorga cu lățimea de 4.50 m permite accesul prin intermediul rampei auto propusă cu lățimea de 4.50 m la parcare subterană din subsol. Aceasta parcare însumează 16 locuri de parcare, dintre care 2 accesibile persoanelor cu handicap locomotor, și este dotată cu 1 stație de încărcare pentru autovehicule electrice și 1 stație de încărcare pentru biciclete electrice.

Accesul pietonal din Nicolae Iorga are dubla valență și se face separat pentru cei care doresc acces la funcțiunea de sănătate, respectiv pentru cei care ocupă apartamentul de serviciu. Aleile pietonale de acces au panta de 8% 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 latimea de 4.00 m permite accesul auto la parcare propusa la sol, ce conține 8 locuri de parcare destinate personalului medical angajat.

Accesul pietonal din Calea Turzii este destinat personalului medical angajat.

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

Intrarea și iesirea în și din parcare subterana se va face prin intermediul unei bariere și a unui sistem de două semafoare. Bariera va fi montată la cota superioară a rampei auto. Bariera va fi permanent deschisă pe perioada de funcționare a programului pentru accesul facil al utilizatorilor. Unul dintre semafoare se va monta lângă bariera, iar cel de-al doilea la iesirea din parcare, ambele semafoare amplasate în poziții cât mai vizibile. Sistemul IT ce va coordona intrarea și iesirea în și din parcare subterana va utiliza senzori ce vor prioritiza intrarea în parcare subterana pentru a nu deranja traficul de pe strada Nicolae Iorga.

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

- **NORD:** 4.30 m (strada Nicolae Iorga)
- **SUD:** 15.00 m
- **EST:** 5.45 m (respectând raportul H / 2)
- **VEST:** 3.00 m (strada Calea Turzii)

Vecinătăți ale amplasamentului:

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

e) integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

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 (acoperiș terasă necirculabilă).

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 – tencuiele 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 - RACORDAREA VOLUMETRIEI LA CLĂDIRILE ÎNVECINATE - STRADA NICOLAE IORGA

În ce privește clădirea propusă, în raport cu strada Nicolae Iorga și desfasurată studiata a acesteia se propun 3 volume cu retrageri diferite astfel încât clădirea să se racordeze volumul S+P+2 la clădirile înalte existente pe strada Nicolae Iorga, dintre care cea mai importantă este clădirea de pe Iorga 6 clădire propusă spre clasare în lista monumentelor istorice, respectiv propune un accent pe colț cu regim de înălțime S+P+4, S+P+5 pentru a răspunde la Calea Turzii, strada principală de tranziție cu caracter reprezentativ pentru oraș.

INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DE PE LATURA AFERENTA STR. NICOLAE IORGA PE CARE ESTE AMPLASATA PARCELA. (A SE VEDEA PLANSA U13 – 2)

Desfasurata stradala din plansa U.13 cuprinde toate cladirile de pe strada Nicolae Iorga si surprinde faptul ca regimul de inaltime al cladirilor variaza de la P la D+P+1+M. Masuratorile topografice efectuate in zona au scos la iveala faptul ca 5 dintre cele 7 cladiri ce compun frontul sudic al strazii Nicolae Iorga au cota la cornisa cuprinsa intre 9 – 11 m, echivalent unui regim de inaltime P+2. Celelalte 2 cladiri au regim P (Nicolae Iorga 4) , respectiv D+P (Nicolae Iorga 14). Asadar, raportarea la cladirea cu regim de inaltime P din imediata vecinatate a amplasamentului studiat devina limitativa si nejustificata in conditiile in care pe strada predomina cladirile mai inalte in detrimentul celor joase cu un raport de 5:2. Mai mult, toate cladirile existente de pe strada Nicolae Iorga fac parte din alt UTR, respectiv ZCP_Liu ce permite Hmax = 12 m, regim de inaltime echivalent (S)+P+1+R (3 niveluri supraterane).

In raport cu strada Nicolae Iorga si desfasurata studiat a acesteia se propun 3 volume cu retrageri diferite astfel incat cladirea isi racordeaza volumul S+P+2 la cladirile inalte existente pe strada Nicolae Iorga, dintre care cea mai importanta este cladirea de pe Iorga 6 cladire propusa spre clasare in lista monumentelor istorice, respectiv propune un accent pe colt cu regim de inaltime S+P+4 , S+P+5 pentru a raspunde la Calea Turzii, strada principala de tranzitie cu caracter reprezentativ pentru oras.

INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA DIALOGULUI CLADIRII PROPUSE CU CLADIRILE EXISTENTE DE PE FRONTURILE OPUSE ATAT PE STRADA NICOLAE IORGA SI STRADA CALEA TURZII

Cladirea propusa este alcatuita din 3 volume cu regim de inaltime diferit, cu scopul de a raspunde diferit vecinatatilor. Spre strada Nicolae Iorga, cladirea raspunde cu un volum S+P+2, H max atic = + 10.90m, iar spre strada Calea Turzii cladirea raspunde cu un volum S+P+4 H max atic = +16.90m, respectiv pe colt cu un volum S+P+5 H max atic = + 19.90m.

Profil stradal strada Nicolae Iorga. (a se vedea plansa U.12) Profilul stradal studiat pe strada Nicolae Iorga scoate in evidenta dialogul dintre cladirea propusa si cladirea de pe frontul opus, TORA Trading Services, o cladire cu regim de inaltime D+P+2, Hcornisa = 12.30m). Volumul propus spre strada Nicolae Iorga avand regim de inaltime S+P+2 si o inaltime la atic de 10.90m se raporteaza firesc la cladirea TORA Trading Services de pe frontul opus cu un regim de inaltime similar D+P+2, dar cu o inaltime mai mare, 12.30m.

Profil stradal Calea Turzii. (a se vedea plansa U.11) Profilul stradal studiat pe strada Calea Turzii scoate in evidenta dialogul dintre cladirea propusa si cladirea de birouri de pe frontul opus, o cladire cu regim de inaltime D+P+4, Hcornisa = 19.56 m). Volumul propus spre strada Nicolae Iorga avand regim de inaltime S+P+5 si o inaltime la atic de 19.90 m dialogheaza firesc cu cladirea de birouri de pe frontul opus cu un regim de inaltime similar D+P+4, si o inaltime similara, 19.56 m.

INTEGRARE IN CONTEXT - TRATAREA FATADEI SI 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 cladiri cu o fatada lunga de tip monobloc care sa nu fie in concordanta cu specificul locului.

Lungimile de fatade indentificate 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). Cladirea propusa 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 19.78 m , respectiv 10.67 m ce raspunde pozitiv la studiul privind lungimile de fatade.

Pentru a accentua ideea de 2 volume articulate, acestea 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.

f) principii de intervenție asupra construcțiilor 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) modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

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

Accesul carosabil din Nicolae Iorga cu lățimea de 4.50 m permite accesul prin intermediul rampei auto propusă cu lățimea de 4.50 m la parcare subterană din subsol. Aceasta parcare însumează 16 locuri de parcare, dintre care 2 accesibile persoanelor cu handicap locomotor, și este dotată cu 1 stație de încărcare pentru autovehiculele electrice și 1 stație de încărcare pentru biciclete electrice.

Accesul pietonal din Nicolae Iorga are dubla valență și se face separat pentru cei care doresc acces la funcțiunea de sanătate, respectiv pentru cei care ocupă apartamentul de serviciu. Aleile pietonale de acces au panta de 8% 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 8 locuri de parcare destinate personalului medical angajat.

Accesul pietonal din Calea Turzii este destinat 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 față. Ieșirea în strada Calea Turzii se va face obligatoriu cu viraj la dreapta fiind strada cu sens unic.

Intrarea și ieșirea în și din parcare subterană se va face prin intermediul unei bariere și a unui sistem de două semafoare. Barierea va fi montată la cota superioară a rampei auto. Barierea va fi permanent deschisă pe perioada de funcționare a programului pentru accesul facil al utilizatorilor. Unul dintre semafoare se va monta lângă barierea, iar cel de-al doilea la ieșirea din parcare, ambele semafoare amplasate în poziții cât mai vizibile. Sistemul IT ce va coordona intrarea și ieșirea în și din parcare subterană va utiliza senzori ce vor prioritiza intrarea în parcare subterană pentru a nu deranja traficul de pe strada Nicolae Iorga.

NECESAR LOCURI DE PARCARE

Necesarul de locuri de parcare este calculat atât conform anexei 2 la PUG și RLU conform prevederilor enunțate în coloana din stânga, dar și luându-se în considerare 1 loc de parcare / cabinet medical sau birou.

Necesar locuri de parcare AUTO:

- conform anexei 2 sunt necesare 21 de locuri de parcare.
- conform 1 loc/cabinet sau birou sunt necesare 22 de locuri de parcare.
- în total sunt asigurate 24 de locuri de parcare, 8 la sol, 16 la subsol dintre care 2 locuri accesibile persoanelor cu handicap locomotor.
- parcare subterană este dotată cu 1 stație de încărcare pentru autovehiculele electrice.

- 7 dintre cele 16 de locuri de parcare asigurate in subsol sunt rezolvate prin intermediul sistemului de parcare tip puzzle, produs al SKY PARK SYSTEMS, sef proiect ing. Doru Stoica. Sistemul insumeaza 7 locuri de parcare INDEPENDENTE UNA FATA DE CEALALTA si distribuite 3 in registrul de la sol si 4 in registrul suprapus peste cel de la sol. Locurile din registrul de la sol sunt glisabile pe orizontala stanga dreapta, lasand permanent un loc liber unde sa coboare oricare din autovehiculele din registrul de sus, intrucat toate locurile de parcare de sus beneficiaza de un elevator care permite urcarea si coborarea autovehiculelor.

Necesar locuri de parcare VELO:

- conform anexei 2 sunt necesare 18 de locuri de parcare.
- in total sunt asigurate 26 de locuri de parcare, 18 la sol, 8 la subsol;
- parcare subterana este dotata cu 1 statie de incarcare pentru biciclete electrice.

Se exclude parcare masinilor pe strada Nicolae Iorga. Pe strada nu se poate parca pentru ca nu exista locuri de parcare. Pe parcela in fata clinicii NU SE VA PARCA NICIODATA. Spre ambele strazi Calea Turzii si Nicolae Iorga se propun gradini de fatada, adica doar spatii verzi, si imprejmuire ceea ce face imposibil accesul autovehiculelor.

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. „ conform PUG si RLU

Pe ansamblul parcelei, spațiile verzi organizate pe solul natural ocupa 34.79 % (>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 aliniament (grădina de fațadă), sunt organizate spații verzi in proportie de min 60% (65.15% gradina de fatada Nicolae Iorga, 79.80% gradina de fatada Calea Turzii).

Pe amplasament exista arbori medii si mari. Dintre acestia vor fi eliminati 4 arbori, 3 medii si unul inalt, care împiedica realizarea construcției.

Se vor planta in compensare in sol 8 arbori cu circumferinta de 35 cm masurata la 1 m de la colet, respectiv 7 arbori in ghiveci cu inaltime mica.

Realizarea rampei de acces in parcare subterana implica renuntarea la unul dintre arborii existenti pe domeniul public, respectiv anularea partiala in suprafața de 5.66 mp a zonei verzi de pe strada Nicoale Iorga. In compensarea arborelui desfiintat se propun 3 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 4.79 % zona verde pe sol natural care sunt in plus fata de minimul solicitat prin regulament, DAR si cei 130 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 studiata exista elemente ale cadrului natural – arbori (foioase, conifere) de inaltime mare (>15m) si medie (6-8m) conform planului de situatie existent anexat. Dintre acestia vor fi eliminati 4 arbori, 3 medii si unul inalt, care împiedica realizarea construcției.

Se vor planta in compensare in sol 8 arbori cu circumferinta de 35 cm masurata la 1 m de la colet, respectiv 7 arbori in ghiveci cu inaltime mica.

Suprafata totala de spatiu verde propus la sol este de 328.80 mp = 34.79 % 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).

Pământul 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 (aliniera 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 si strada Nicolae Iorga exista alinieri variabile, neunitare.

In raport cu strada Nicolae Iorga, cu toate ca exista alinieri neunitare, se propune conservarea retragerilor fata de aliniamentul existent, astfel ca retragerea dominanta identificata si propusa este de 4.30 m.

In raport cu strada Calea Turzii se propun 2 retrageri, de 3 m, respectiv de 3.5 m pentru a face o tranzitie fireasca de la cladirile de la nord de strada Nicolae Iorga (2.45 m) la cladirile de la sud de strada Nicolae Iorga (4.61 m). Spre strada Nicolae Iorga se propun 2 volume cu retrageri diferite astfel incat cladirea isi racordeaza volumul S+P+2 la cladirile inalte existente pe strada Nicolae Iorga, respectiv propune un accent pe colt cu re-

gim de inaltime S+P+5 pentru a raspunde la strada Calea Turzii, strada principala de tranzitie cu caracter reprezentativ pentru oras.

Luand in considerare faptul ca parcela studiata este o parcela de colt cu front la doua strazi - Strada Calea Turzii (vest) si strada Nicolae Iorga (nord) consideram limita estica si sudica limite laterale. Nu exista calcane, prin urmare se contrapun retrageri in dreptul celor de pe parcelele vecine. Fata de limita laterala estica, cladirea se retrage succesiv cu jumătate din inaltimea acesteia, dar nu mai puțin 5.45 m. Cladirea propusa se amplaseaza în fâşia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 34.80 m < 35 m, prin urmare retragerea fata de limita laterala sudica este una rezultata, mai precis 15.00 m.

INTEGRARE IN CONTEXT - RACORDAREA VOLUMETRIEI LA CLADIRILE INVECINATE - STRADA NICOLAE IORGA

In ce priveste cladirea propusa, in raport cu strada Nicolae Iorga si desfasurata studiata a acesteia se propun 3 volume cu retrageri diferite astfel incat cladirea isi racordeaza volumul S+P+2 la cladirile inalte existente pe strada Nicolae Iorga, dintre care cea mai importanta este cladirea de pe Iorga 6 cladire propusa spre clasare in lista monumentelor istorice, respectiv propune un accent pe colt cu regim de inaltime S+P+4 , S+P+5 pentru a raspunde la Calea Turzii, strada principala de tranzitie cu caracter reprezentativ pentru oras.

INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT DE PE LATURA AFERENTA STR. NICOLAE IORGA PE CARE ESTE AMPLASATA PARCELA. (A SE VEDEA PLANSA U13 – 2)

Desfasurata stradala din planşa U.13 cuprinde toate cladirile de pe strada Nicolae Iorga si surprinde faptul ca regimul de inaltime al cladirilor variaza de la P la D+P+1+M. Masuratorile topografice efectuate in zona au scos la iveala faptul ca 5 dintre cele 7 cladiri ce compun frontul sudic al strazii Nicolae Iorga au cota la cornisa cuprinsa intre 9 – 11 m, echivalent unui regim de inaltime P+2. Celelalte 2 cladiri au regim P (Nicolae Iorga 4) , respectiv D+P (Nicolae Iorga 14). Asadar, raportarea la cladirea cu regim de inaltime P din imediata vecinatate a amplasamentului studiat devina limitativa si nejustificata in conditiile in care pe strada predomina cladirile mai inalte in detrimentul celor joase cu un raport de 5:2. Mai mult, toate cladirile existente de pe strada Nicolae Iorga fac parte din alt UTR, respectiv ZCP_Liu ce permite Hmax = 12 m, regim de inaltime echivalent (S)+P+1+R (3 niveluri supraterane).

INTEGRARE IN CONTEXT - ANALIZA DIALOGULUI CLADIRII PROPUSE CU CLADIRILE EXISTENTE DE PE FRONTURILE OPUSE ATAT PE STRADA NICOLAE IORGA SI STRADA CALEA TURZII

Cladirea propusa este alcatuita din 3 volume cu regim de inaltime diferit, cu scopul de a raspunde diferit vecinatatilor. Spre strada Nicolae Iorga, cladirea raspunde cu un volum S+P+2, H max atic = + 10.90m, iar spre strada Calea Turzii cladirea raspunde cu un volum S+P+4 H max atic = +16.90m, respectiv pe colt cu un volum S+P+5 H max atic = + 19.90m.

Profil stradal strada Nicolae Iorga. (a se vedea planşa U.12) Profilul stradal studiat pe strada Nicolae Iorga scoate in evidenta dialogul dintre cladirea propusa si cladirea de pe frontul opus, TORA Trading Services, o cladire cu regim de inaltime D+P+2, Hcornisa = 12.30m). Volumul propus spre strada Nicolae Iorga avand regim de inaltime S+P+2 si o inaltime la atic de 10.90m se raporteaza firesc la cladirea TORA Trading Services de pe frontul opus cu un regim de inaltime similar D+P+2, dar cu o inaltime mai mare, 12.30m.

Profil stradal Calea Turzii. (a se vedea planşa U.11) Profilul stradal studiat pe strada Calea Turzii scoate in evidenta dialogul dintre cladirea propusa si cladirea de birouri de pe frontul opus, o cladire cu regim de inaltime D+P+4, Hcornisa = 19.56 m). Volumul propus spre strada Nicolae Iorga avand regim de inaltime S+P+5 si o inaltime la atic de 19.90 m dialogheaza firesc cu cladirea de birouri de pe frontul opus cu un regim de inaltime similar D+P+4, si o inaltime similara, 19.56 m.

Conform PUG, POT maxim admis este de 60 %. S-a propus pentru situatie propusa un POT de 38.09 %.

Conform PUG, CUT maxim admis este de 2.40. S-a propus pentru situatie propusa un CUT de 1.98.

INALTIMEA MAXIMA A CONSTRUCŢIEI PROPUSE ESTE DE 19.90 m FATA DE CTN, CTS.

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
- retea canalizare pluviala

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

Evacuarea apelor meteorice se va face prin racordarea burlanelor la canalizarea pluvială, 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 PROPUS		
ELEMENT	SUPRAFATA	PROCENT
S TEREN	945	100
1. CLADIRE PROPUSA	360	38.0952381
2. CIRCULATII PIETONALE MINERALE	57.8	6.116402116
3. RAMPA ACCES PARCARE SUBTERANA	64.8	6.857142857
4. DALE INIERBATE (50% zona verde, 50% zona minerala) PARCARI, CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	184	19.47089947
5. DALE INIERBATE - zona verde	92	9.735449735
6. DALE INIERBATE - zona minerala	92	9.735449735
7. ZONA VERDE EXCLUSIV GAZON	209.8	22.2010582
8. ZONA VERDE TIP GRATAR PARCARI BICICLETE	27	2.857142857
9. ZONA VERDE TOTAL (5. + 7. + 8.)	328.8	34.79365079
10. IMPREJMUIRE EXISTENTA SI PROPUSA	41.6	4.402116402
ACOPERIS TERASA INIERBAT	130	X
PUNCT GOSPODARESC (SUBSOL)	2	
ADAPOST PROTECTIE CIVILA	1	

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 și restricții - 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:
ianuarie 2022

Întocmit,
arh. RĂZVAN MANCIU