

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU
P.U.D.**

**CONSTRUIRE DOUA IMOBILE MIXTE: CLINICA MEDICALA, CLADIRE
DE BIROURI SI LOCUINTA DE SERVICIU**
Cluj-Napoca, str. Vanatorului, nr. 17 A, jud. Cluj

FISA PROIECTULUI

DENUMIREA LUCRARI: **CONSTRUIRE DOUA IMOBILE MIXTE:
CLINICA MEDICALA, CLADIRE DE BIROURI
SI LOCUINTE DE SERVICIU**
Cluj-Napoca, str. Vanatorului, nr. 17A, jud. Cluj

BENEFICIAR: **BOCA ANDREEA-NICOLETA**

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

FAZA: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D.**

NR. PROIECT: **P166/ 2024**

LISTA SEMNATURILOR:

PROIECTANT ARH.: arh. ADRIAN MATEI

PROIECTANT URB.: arh. COSMIN CHISU

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

1. FOAIE DE CAPAT
2. FISA PROIECTULUI
3. BORDEROU
4. MEMORIU TEHNIC GENERAL
5. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 2924/20.12.2023
6. CF nr. 302064
7. ANUNT ZIAR
8. DOC CADASTRU+PROCES VERBAL RECEPRIE
9. AVIZE
10. STUDIU GEOTEHNIC PRELIMINAR

B. PIESE DESENATE

- | | | |
|--------------------------------------|--------------|-----|
| 1. PLAN INCADRARE IN ZONA | sc. 1: 5000 | A01 |
| 2. PLAN INCADRARE IN P.U.G. | sc. 1: 10000 | A02 |
| 3. PLAN TOPOGRAFIC VIZAT DE ANCPI | sc. 1: 200 | |
| 4. PLAN SITUATIE EXISTENTA | sc. 1: 200 | A03 |
| 5. PLAN SITUATIE PROPUS-REGLEMENTARI | sc. 1:200 | A04 |
| - reglementari | | |
| - bilant teritorial propus | | |
| 6. PLAN REGLEMENTARI EDILITARE | sc. 1:200 | A05 |
| 7. PLAN PROPR. ASUPRA PARCELELOR | sc. 1:200 | A06 |
| 8. PLAN AMENAJARE CURTE | sc. 1:200 | A07 |
| 9. DESFASURATA STRADALA | sc. 1:200 | A08 |
| 10. STUDIU DE INSORIRE | sc. 1:100 | A09 |
| 11. MOBILARE 3D | | |
| 12. PLAN SUBSOL | | A10 |
| 13. INFORMAREA POPULATIEI | | A11 |

INTOCMIT:
Arh. ADRIAN MATEI

MEMORIU TEHNIC GENERAL

CAP. 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA LUCRARII: **CONSTRUIRE DOUA IMOBILE MIXTE:
CLINICA MEDICALA,
CLADIRE BIROURI SI LOCUINTE DE SERVICIU,
IMPREJMUIRE SI BRANSAMENTE UTILITATI**
Cluj-Napoca, str. Vanatorului, nr. 17A, jud. Cluj

BENEFICIAR: **BOCA ANDREEA-NICOLETA**

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

FAZA **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**
Cluj-Napoca, str. Vanatorului, nr. 17A, jud. Cluj

DATA ELABORARII: **MARTIE 2024**

1.2. OBIECTUL PROIECTULUI

La solicitarea beneficiarului, se propune realizarea a doua corpuri de cladire:

-Clinica medicala S+P+2E si

-Cladire birouri si locuinta de serviciu S+P+E1+E2 partial, racordarea lor la utilitati si imprejmuirea proprietatii.

Prin proiect se propun construirea celor doua corpuri de cladire si amenajarea terenului studiat:

- etapa I -construire cladiri, in interiorul incintei;
- etapa II -amenajarea terenului, va consta in: alei auto si pietonale, spatii verzi, refacere imprejmuire;

Zona vizata este studiat urbanistic in temeiul reglementarilor documentatiei

“ actualizare P.U.G. mun. Cluj-Napoca”, faza P.U.G. aprobata cu H.C.L. al mun. Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 si H.C.L. nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea partiala si completarea Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G., terenul fiind situat in intravilanul municipiului, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural- urbanistice.

Prin certificatul de urbanism nr. 2924/20.12.2023 s-a cerut in vederea eliberarii autorizatiei de construire, intocmirea unui P.U.D. corelat cu documentatiile urbanistice avizate pentru clarificarea contextului in care se propune sa se inscrie obiectivul.

Elaborarea acestui proiect are la baza:

- tema de proiectare;
- observatiile, constatările si măsurătorile executate de proiectanți in teren;
- discuțiile purtate cu beneficiarul lucrării;
- normativele in vigoare, ce reglementează proiectarea de program Clinica medicala, birouri si locuinte de serviciu/ocasionale;

Terenul studiat este amplasat in intravilanul mun. Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

Obiectivul propus este compatibil cu destinatia zonei UTR = Is_A – Zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente.

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

- construirea a 2 corpuri de cladire mixte : Clinica medicala si Cladire birouri (pregatire profesionala)+locuinta de serviciu, in interiorul incintei, ce se vor incadra in regimul de inaltime admis al zonei– S+P+2 E
- incadrarea in P.O.T. max. si C.U.T. max. conform Certificatului de urbanism, Pentru parcelele de colt, P.O.T.max.= 75% ; C.U.T. max = 2,8 ; prin solutia propusa pentru parcela studiată vom avea: P.O.T. = 35,08 % ; C.U.T. = 0,93

Amplasarea obiectivului fata de limitele terenului:

- corpul de cladire Clinica medicala se pozitioneaza longitudinal fata de strada Vanatorului-Nord si perpendicular fata de strada Vanatorului-Est pe aliniamentul constructiilor invecinate existent;
- corpul de cladire Birouri se pozitioneaza in continuarea Clinicii pastrarea aliniamentului fata de strada Vanatorului-Nord ;

Distantele fata de limita de proprietate:

- fata de limita nordica (strada Vanatorului-nord) distanta minima este de 3,00 in dreptul cladirii de birouri iar maxima este de 3.75 in dreptul clinicii ;
- fata de limita estica (strada Vanatorului-est) distanta minima este de 10.00 m;
- fata de limita sudica spre Apele Romane distanta minima este de 4,50 m in dreptul clinicii si 4,75 m in dreptul cladirii de birouri;
- intre cladiri distanta minima este de 4.80 m in dreptul casei de scara si maxima 7,30 m;

- amenajare: alei incinta (auto, pietonale), spatii verzi

CAP. 2 INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 POZITIA IN LOCALITATE

Terenul studiat se afla in partea nordica-vestica fata de zona centrala a mun. Cluj-Napoca, in cartierul Gruia, pe str. Vanatorului, nr. 17A, avand suprafata inscrisa in CF nr. 302064, nr. cadastral: 302064 de 1166 mp si este un teren cu panta usoara, de forma neregulata , aproximativ dreptunghiulara, , in intravilanul municipiului, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice.

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE ANTERIOR

In prezent zona in studiu este rezolvata urbanistic prin reglementarile documentatiei “actualizare P.U.G. mun. Cluj-Napoca”, faza P.U.G. aprobata cu H.C.L. al mun. Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014 si H.C.L. nr. 118/01.04.2015 pentru modificarea partiala si completarea Regulamentului de Urbanism aferent P.U.G..

Conform reglementarilor existente prin Certificatul de urbanism nr. 2924 din 20.12.2023 se impune:

Destinatia zonei : zona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in ansambluri independente, UTR Is-A

Regim tehnic : P.O.T. max = 75% , C.U.T. max = 2,8

Regim de inaltime : max. Admis S+P+4E+M

Regim de aliniere:

Fata de aliniament: in functie de contextul urban;

Fata de limitele laterale: in functie de contextul urban;

Fata de limita posterioara: in functie de contextul urban;

Distanta minima intre cladirile de pe aceeasi parcela: 4,80 m (H/2);

CAP. 3 SITUATIA EXISTENTA

Terenul studiat este compus dintr-o parcela avand suprafata de 1166 de mp, cu acces din str. Vanatorului-nord.

Terenul este in panta usoara, ascendenta de la sud la nord, cu o forma neregulata, aprox. dreptunghiulara.

Pe terenul studiat, nu exista constructii.

Vecinatatile terenului sunt:

- la N, str. Vanatorului
- la E, str. Vanatorului
- la V, platforma meteorologica
- la S, Apele Romane si INMH

3.1. REGIM JURIDIC

Terenul pentru care s-a întocmit documentatia este amplasat in intravilanul mun. Cluj-Napoca, str. Vanatorului, nr. 17A, jud. Cluj, avand suprafata inscrisa in CF nr. 302064, nr. cadastral: 302064 de 1166 mp.

Terenul se afla în proprietatea lui Boca Andreea-Nicoleta, conform actului de proprietate anexat.

3.2. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Pe prima parcela invecinata, in partea vestica, nu se afla constructii fiind platforma meteorologica. In partea sudica se afla constructii apartinand INMH si Administratia Bazinala de apa Somes-Tisa, cu regim de inaltime P, P+E si P+2E. De cealalta parte a strazii Vanatorului-nord exista un imobil de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3E, iar pe partea estica locuinte familiale P, P+E si anexele aferente acestora.

3.2.1 CIRCULATIA AUTO SI PIETONALA

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

Pe latura estica a proprietatii, se afla strada Vanatorului-est si nu exista accese auto si pietonale.

3.2.2 ECHIPARE EDILITARA

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

CAP. 4. PROPUNERI

4.1. CRITERII DE AMPLASAMENT SI COMPOZITIE ARHITECTONICA

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

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

4.2. SOLUTIA ARHITECTURALA PROPUASA

Conform temei propuse, ansamblul consta in 2 corpuri de cladire mixte, clinica medicala si cladire de birouri (formare profesionala)+locuinta de serviciu, ambele in interiorul incintei dispuse longitudinal pe axa est-vest.

Construirea celor doua corpuri de cladire se propune:

Corpul de cladire cu functiunea de Clinica medicala propus, va avea regimul de inaltime – S+P+2E si va contine la subsol zona parcajelor subterane necesare intregului ansamblu (partea de subsol este comuna si pentru cladirea de birouri), parterul, etajul 1 si etajul 2 vor avea functiuni specifice unei clinici medicale.

Corpul de cladire birouri+locuinta de serviciu va avea regimul de inaltime-S+P+E1+E2partial, si va contine spatii specifice functiunii de birou (spatii pentru instruire si formare profesinala) la nivelurile parter, etaj 1 iar la etaj 2 va fi o locuinta de serviciu.

Subsolul este comun pentru ambele corpuri de cladire, cu un singur acces auto dinspre strada Vanatorului-nord, accesele pietonale in cladire sunt separate pentru fiecare cladire si se vor realiza la nivelul parterului.

Amplasamentul studiat este conform reglementarilor urbanistice ale zonei, Codul Civil, normelor impuse de paza si protectia impotriva incendiilor. Amplasarea constructiilor s-a facut respectand conditiile si recomandările de orientare fata de punctele cardinale conform Anexei 3 din Regulamentul general de urbanism in vederea indeplinirii urmatoarelor cerinte: asigurarea insoririi care va avea si aport termic, asigurarea iluminatului natural, asigurarea cerintelor specifice legate de functiunea medicala si de locuire.

Din punct de vedere al expresiei arhitecturale, volumele cladirilor propuse vor exprima caracterul programului (imobile cu functiune mixta, implicand locuire la nivel etaj 2 la corpul de birouri), ca un ansamblu unitar, cu un tratament de factura moderna al fatadelor.

In conformitate cu aspectul general al zonei, corpurile de cladire propuse, conform regimului de inaltime reglementat, vor avea acoperisuri tip terasa. Materialele de finisaj la fatade vor fi : tencuieli structurate, confectionii metalice si sticla pentru parapeti exteriori si copertine acces.

In incinta, aleile pietonale sunt dalate cu piatra, spatiile verzi se vor amenaja prin inierbari si plantari de arbori si arbusti ornamentali. Accesul la parcajul subteran al ansamblului se face din strada Vanatorului-nord prin zona corpului de birouri si prin amenajarea rampei de acces auto spre subsol. Sistematizarea terenului in incinta se realizeaza prin taluzari ale terenului, conform diferentelor de nivel fata de vecinatati.

4.2.1. CARACTERISTICILE CLADIRILOR PROIECTATE- DATE TEHNICE

A. CORP – CLINICA MEDICALA- PROPUS

- Regim de inaltime: S+P+2E
- Suprafata construita la sol/parter: $Sc = 202 \text{ mp}$
- Suprafata desfasurata: $Sd (P+E1+E2) = 590 \text{ mp}$
- Inaltime maxima la cornisa fata de terenul amenajat – $H = 9,60 \text{ m}$
- H maxim fata de terenul amenajat = $9,60 \text{ m}$
- H max fata de cota teren Apele Romane= $8,60 \text{ m}$ (avem taluz de 1 m)
- Clasa de importanta III, Categoria de importanta “C”
- Gradul de rezistenta la foc II

B. CORP – CLADIER BIROURI +LOCUINTA DE SERVICIU - PROPUS

- Regim de inaltime: S+P+1E+2Epartial
- Suprafata construita la sol/parter: $Sc = 207 \text{ mp}$
- Suprafata desfasurata: $Sd (P+E1+E2) = 495 \text{ mp}$
- Inaltime maxima la cornisa fata de terenul amenajat – $H = 9,60 \text{ m}$

- H maxim fata de terenul amenajat = 9,60 m
- H max fata de cota teren Apele Romane=7,10 m (avem taluz de 2,50 m)
- Clasa de importanta III, Categoria de importanta "C"
- Gradul de rezistenta la foc II

Subsolul comun S. construit=640 mp

4.3. ANALIZE SECTORIALE SI REGLEMENTARI

GEOTEHNIE

Pentru cercetarea terenului de fundare al cladirilor proiectate s-au prevăzut forajele geotehnice FG1 și FG1 amplasat de așa manieră încât să corespundă limitelor estică respectiv vestică a viitoarelor clădiri conform planului de situație propus.

Coloanele litologice identificată în punctul de forare alături de observațiile directe și măsurătorile efectuate au relevat o serie de elemente care pot fi sintetizate astfel:

Forajul FG1

0 m – 0,50 m piatră spartă;

0,50 m – 2,60 m argilă maronie cu consistența vârtoasă-tare;

2,60 m – 8,00 m argilă cafenie, vârtoasă, cu intercalații subțiri de nisip îndesat și elemente cineritice.

Nu s-a interceptat apa subterană pe intervalul de adâncime cercetat.

Forajul FG2

0 m – 0,80 m placă de beton, piatră spartă și umplutură;

0,80 m – 2,40 m argilă maronie cu elemente de pietriș sub formă de intercalații;

2,40 m – 4,60 m balast foarte îndesat cu intercalații de nisip slab argilos;

4,60 m – 6,00 m nisip îndesat cu intercalații de pietriș.

Nu s-a interceptat apa subterană pe intervalul de adâncime cercetat.

Din punct de vedere al „Normativului privind documentațiile geotehnice pentru construcții“ indicativ NP 074/2014 conform tabelelor A.1.1. – A.1.4. din Anexa 1, în urma corelării tuturor factorilor determinanți, acest studiu se încadrează în Categoria geotehnică 1 (risc geotehnic redus) cu un punctaj total de 8 puncte.

Adâncimea minimă de fundare se stabilește conform tabelului 3.1 din Normativul privind proiectarea fundațiilor de suprafață, în funcție de natura terenului de fundare, adâncimea de îngheț și nivelul apei subterane.

Natura terenului de fundare de pe amplasament și caracteristicile construcției proiectate permit adoptarea unui sistem de fundare directă de suprafață recurgându-se fie la fundații continue, la fundații izolate sau la o soluție mixtă.

Premisa existenței subsolului presupune adoptarea unei adâncimi de fundare care depășește limita maximă de îngheț din regiune îndeplinindu-se condiția stabilită prin relația: $Df_{min} \geq H_{ing} + (10 \div 20 \text{ cm})$, conform prevederilor normativului NP 112-2014 „Proiectarea geotehnică a fundațiilor de suprafață“.

În funcție de cota de fundare aleasă și de particularitățile discordanței ce vor fi relevate de săpătură, talpa fundațiilor se va încadra fie în argila cafenie, vârtoasă, cu

intercalații subțiri de nisip îndesat și elemente cineritice, fie în balast foarte îndesat cu intercalații de nisip, ambele reprezentând un teren de fundare bun caracterizat prin capacitate portantă și compresibilitate corespunzătoare.

Rezistența la încărcare a acestor strate exprimată ca presiune convențională de bază s-a stabilit în funcție de unele caracteristici fizice dintre care menționăm granulozitatea, natura mineralo-petrografică a rocilor din care provin elementele granulare, cifra porilor care determină gradul de îndesare, indicele de plasticitate, cifra porilor, indicele de consistență, umiditate, precum și rezistența opusă la forare indică următoarele valori ale o presiunii convenționale de bază

$\bar{P}_{conv} = 430-440$ kPa pentru argila cafenie, vârtoasă, cu intercalații subțiri de nisip îndesat și elemente cineritice,

$\bar{P}_{conv} = 450$ kPa pentru balast foarte îndesat cu intercalații de nisip slab argilos.

Acestea corespund unor fundații realizate în condiții standard: lățimea tălpii $B = 1,0$ m și adâncimea de fundare $D_f = 2,0$ m astfel că pentru oricare alte dimensiuni ale lățimii fundației și altă adâncime de încastrare se impune aplicarea corecțiilor conform metodologiei de calcul prescrisă de normativul NP 112-2014 punctul D.2.

Având în vedere că terenul de fundare face parte din categoria celor bune potrivit clasificării din normativul NP 074-2014 se admite efectuarea calculului terenului prin metoda prescriptivă avându-se în vedere valorile presiunilor acceptabile, însă conform prevederilor SR EN 1997-1/2004/NB2007 EUROCOD 7 se impune și efectuarea calculului la starea limită de exploatare.

Nu se vor lasa sapaturi deschise de la o zi la alta date fiind condițiile de teren, valabil pentru toate sapaturile pentru fundații ce se vor executa.

Se va urmări asigurarea continuității armaturilor prevăzute în centurile de beton armat, prin mustați lasate între tronsoanele turnate, iar turnarea betoanelor se va face numai în terenul natural.

Trotuarele vor fi etanșate în jurul construcțiilor, cu panta spre exterior, pentru evacuarea apelor superficiale, iar amenajarea terenului de asemenea cu panta spre ext.

REGLEMENTARI

FUNCTIUNI PROPUSE	CLADIRE MIXTA CLINICA MEDICALA -compuse din 1 corpuri de cladire: - functiuni medicale la parter, etaj 1 si etaj 2 CLADIRE MIXTA BIROURI+LOCUINTA SERVICIU - compusa din 1 corp cladire:-functiuni de birouri la parter si etaj 1- locuinta de serviciu la etaj 2
REGIM ALINIERE	<ul style="list-style-type: none"> - parcela cu deschidere la frontul stradal Vanatorului-nord, front stradal de 65 m si front stradal Vanatorului-est 16,75 m. - Imobilele studiate propuse retrase fata de limita nord distanta variabila 3,00m-3,75m - Imobilele studiate propuse retrase fata de limita est distanta 10.00m - Imobilele studiate propuse retrase fata de limita sud

	<p>distanța variabilă 4,50m-4,75m - distanțe față de limita vest : 9,20m</p>
REGIM ÎNALȚIME	<p>CLINICA - S+P+2E; BIROURI - S+P+1E+2E partial Subsolul comun pentru ambele cladiri</p>
GRAD OCUPARE COEF. UTILIZARE	<p>S teren pt. construcții= 1166 mp Sc =Sc clinica+Sc birouri = 202 + 207 = 409 mp POT= 409x100/1166= 35,08 %</p> <p>Sdesf. Clinica=202+202+186=590 mp Sdesf. Birouri=207+200+88=495 mp Sdesf totala=1085 mp CUT=1085/1166 = 0,93</p>
UTILITATI	<p>Energie electrica – din rețeaua electrica existenta Apa-canal</p> <ul style="list-style-type: none"> - apa – din rețeaua stradala - canalizare – rețeaua stradala <p>Energie termica – centrala termica proprie, pentru fiecare corp de cladire in parte, amplasata in subsol, combustibil gaz metan – rețeaua stradala</p>
RESTRICTII FAȚA DE VECINI	<p>- conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat</p>
PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI	<p>- volumetria cladirilor propuse este adaptata functiunilor - din punct de vedere al expresiei arhitecturale, volumele sunt structurate oglindind functiunile din interior si oferind o buna iluminare naturala a spatiilor - așezarea pe teren a volumelor propuse faciliteaza accesul auto in parkingul subteran propus, accesul pietonal si amenajarea terenului adecvata</p>
CIRCULATIA	<p>- acces principal auto la subsol din str. Vanatorului-nord – latimea accesului – 5,00 m - acces pietonal din strada Vanatorului nord si est</p>
SISTEMATIZARE VERTICALA	<p>- avand in vedere panta terenului, ascendentă de la sud la nord, amenajarea lui necesita terasare, astfel se realizeaza o platforma la cota 406.50 si rezulta taluzari spre partea sudica si vestica, tratate ca atare cu ziduri de sprijin. - se prevad platforme dalate din piatra pentru circulatia pietonala din curte, alei pietonale si spatii verzi amenajate</p>

CALCULUL PARCARILOR

1. FUNCTIUNI DE SANATATE

Conform Anexa 2 RLU privind asigurarea locurilor de parcare pentru functiuni de sanatate: 1 loc de parcare la 80 mp AU

- Suprafata desfasurata utila Clinica (parter, etaj 1, etaj 2)=476 mp
- parcari necesare propuse pentru clinica $476/80=6$ **parcari auto**

2. FUNCTIUNE DE BIROURI (formare profesionala)-ADMINISTRATIVE

Conform Anexei 2 din RLU privind asigurarea locurilor de parcare pentru spatiile de birouri: 1 loc de parcare la 80 mp AU

- Suprafata desfasurata Birouri (parter si etaj 1)=339 mp
- parcari necesare propuse pentru birouri $339/80=5$ **parcari auto**

3. FUNCTIUNE DE LOCUINTE

Conform Anexei 2 din RLU privind asigurarea locurilor de parcare pentru spatiile de locuit: 1 loc de parcare la apartamente cu AU mai mica de 100 mp

- locuinta de serviciu-1 unitate
- parcari necesare propuse pentru locuinte de serviciu= **1 parcari auto**

Totalul locurilor de parcari auto necesare este: **12 locuri de parcare**

Totalul locurilor de parcari propuse este: **16 locuri de parcare din care 2 electrice**

Totalul locurilor de parcare velo este: $915 \text{ mp util}/100=9$ **locuri parcare velo**

BILANT TERITORIAL	EXISTENT		PROBUS	
	mp	%	mp	%
SUPRAFATA INCINTA	1166,00	100	1166,00	100
SUPRAFATA PT. CONSTRUCTII	1166,00	-	1166,00	-
SUPRAFATA CONSTRUITA	0,00	0,00	409,00	35,08
SUPRAFATA DESFASURATA	0,00	-	1085,00	-
CIRCULATII AUTO - PLATFORME DALATE	0,00	0,00	0,00	0,00
CIRCULATII PIETONALE - ALEI SI TROTUARE DALATE	0,00	0,00	307,00	26,32
SPATII VERZI – total	11,66,00	100,00	450,00	38,60
SPATII VERZI – pe sol natural	918,00	85,00	390,00	33,45
	P.O.T. = 0,00 %		P.O.T. = 35,08 %	
	C.U.T. = 0,00		C.U.T. = 093	

4.4. DESCRIEREA PROIECTULUI DIN PUNCT DE VEDERE FUNCTIONAL SI ARHITECTURAL

Prin prezentul proiect, se propune realizarea a 2 corpuri de cladire cu functiuni mixte cu regimul de inaltime S+P+2E, respectiv S+P+1E+2E partial, racordarea lor la utilitati si imprejmuirea proprietatii.

CORP CLINICA MEDICALA – S+P+2E

Clinica propus va avea regimul de inaltime – S+P+2E si va contine la subsol zona parcajelor subterane necesare intregului ansamblu, respectiv functiuni specifice unei

clinici la nivel parter, etaj 1, etaj 2 cu circulatia interioara (verticala si orizontala) aferenta.

CORP CLADIRE BIROURI+LOCUINTA DE SERVICIU – S+P+E+2E partial

Biroul propus va avea regimul de inaltime – S+P+1E+2E partial si va contine o locuinta de serviciu/unitate locativa la nivel 2, respectiv spatii pentru birouri(pregatire profesionala) la nivel parter si etaj 1 cu circulatia interioara (verticala si orizontala) aferenta.

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

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

Finisaje:

Finisajele vor fi de calitate, adecvate functiunii propuse.

- la interior: zugraveli lavabile, placaje cu faianta la bai, pardoseli din gresie ceramica, parchet, tamplarie usi interioare lemn
- la exterior: tencuieli structurate – culoare alb-crem, tamplarie: ferestre si usi pvc – gri, burlane din tabla vopsita (cul. gri), invelitoare tabla lisa faltuita – culoare gri.

Se propune imprejmuirea laterala si posterioara a proprietatii cu panouri prefabricate din tabla perforata. Panourile se vor monta pe stalpi metalici fixate pe soclu din b.a. Fundatiile la imprejmuire vor fi continue si se vor realiza strict pe limita interioara a proprietatii. Inaltimea de imprejmuire nu va depasi 1,50 m.

4.5. ANALIZA DE IMPACT ASUPRA ZONEI

Fiind o zona functionala mixta de institutii si servicii publice si de interes public, locuinte colective si locuinte individuale, obiectivul studiat se incadreaza in specificul zonei.

Constructiile vecine sunt cu regimul de inaltime P, P+1E, P+2E, P+3E. Solutia propusa respecta aliniamentul stradal existent, constructiile se vor amplasa una in zona de colt a strazii, si cea de-a doua in continuarea primei cladiri spre partea vestica la o distanta minima de 4,50 m fata de aceasta.

4.6. SPATII VERZI

Se propune realizarea unor spatii verzi cu vegetatie joasa, medie si pastrarea celei inalte, prin inierbare si plantare de arbusti noi.

Spatiile verzi vor ocupa 450 mp din care 390 mp pe sol natural.

4.7. IMPACT ASUPRA MEDIULUI

Investitia prin functiunea sa nu constituie factor de risc pentru mediul inconjurator, va fi benefica pentru imbunatatirea fondului construit in zona.

Intocmit
Arh. ADRIAN MATEI