

FOAIE DE GARDA

**DENUMIREA LUCRARII:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU PRIVIND
ELABORARE PUD SI PROIECT PENTRU
AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE IMOBIL EXISTENT CORP C2,
IMPREJMUIRE PROPRIETATE AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL**

**REGIM DE INALTIME:
D+P+E+Pod util/ S+P+3Epartial**

**AMPLASAMENT:
STR. ZAMBILEI NR. 5- 7, CLUJ- NAPOCA,
JUDETUL CLUJ**

FAZA: DOCUMENTATIE P.U.D.

BENEFICIARI: EPARHIA REFORMATATA DIN ARDEAL

**PROIECTANT: SC ARCHIPERAS SRL
STR. GH. DOJA FN, FLORESTI, JUD. CLUJ, TEL. 0740-487.499
ARH. FILIPAN ANCA
MEMBRU R.U.R. D1, E**

BORDEROU GENERAL

Piese scrise:

Foaie de capat	
Borderou general	pag.1
Memoriu general	pag.2

Piese desenate:

Incadrare in PUG, sc. 1:5000	plansa nr. U.0.
Situatia existenta, sc. 1:200	plansa nr. U.1.
Reglementari urbanistice, sc. 1:200	plansa nr. U.2.
Reglementari edilitare, sc. 1:200	plansa nr. U.3.
Proprietatea asupra terenurilor, sc. 1:200	plansa nr. U.4.
Ilustrarea urbanistica propusa	plansa nr. U.5.

Intocmit
Arh. Anca FILIPAN

MEMORIU GENERAL

1. Introducere:

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea proiectului:

Plan Urbanistic de Detaliu pentru investitia „ELABORARE PUD ŞI PROIECT PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE EXTINDERE IMOBIL EXISTENT CORP C2, IMPREJMUIRE PROPRIETATE, AMENAJARE ACCES AUTO SI PIETONAL”.

Amplasament:

Str. Zambilei nr. 5- 7, Cluj- Napoca, judeţul Cluj, nr. CAD. 307905.

Beneficiarul investitiei:

EPARHIA REFORMATA DIN ARDEAL cu sediul in Str. I. C. Bratianu nr. 51- 53, Cluj- Napoca, judeţul Cluj.

Proiectant:

SC ARCHIPERAS SRL, Str. Gh. Doja, FN, ap. 17C, Floresti, CLUJ, Arhitect Anca FILIPAN, Membru OAR nr. 4888, membru RUR D1E, tel. 0740-487.499

Data elaborarii: Ianuarie 2019

1.2. Obiectul lucrarii:

Prevederile temei program:

Planul Urbanistic de Detaliu se elaboreaza in vederea reglementarii accesului auto si pietonal si a asigurarii conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare si echipare edilitara a obiectivului propus „Elaborare PUD si proiect pentru autorizarea lucrarilor de extindere imobil existent Corp C2, imprejmuire proprietate, amenajare acces auto si pietonal”, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Conditii de amplasare si realizarea obiectivului:

Pe terenul studiat exista o constructie formata din doua corpuri alipite, unul cu regim de inaltime S+P(corp C1) iar celalalt D+P+E+Pod util(corp C2). Se doreste studierea conditiilor de amplasare si realizare a extinderii Corpului C2, prin demolarea Corpului C1, cu pastrarea functiunii Corpului C2, de camin de batrani. Extinderea va avea regimul de inaltime D+P+3Epartial.

2. Incadrare in zona:

2.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, prezentarea caracteristicilor zonei:

Zona studiata este situata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în afara perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, in cartierul Gheorgheni, care este situat in Estul localitatii.

Accesul pe teren se face direct din strada Zambilei.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare:

In urma studierii surselor de documentare, ridicare topografica si studiu geotehnic, se considera oportuna investitia preconizata.

2.3. Prescriptii si reglementari din documentatiile de urbanism elaborate anterior:

Folosinta actuala: teren(curti, constructii).

Conform Certificat de Urbanism Nr. 5162 din 06.11.2017 emis de Primaria Cluj- Napoca si conform **Plan Urbanistic General Cluj- Napoca** aprobat cu Hotararea Consiliului Local cu HCL nr. 493/2014, HCL nr. 118/2015 si HCL 737/ 2017, destinatia stabilita prin planurile de urbanism si de amenajare a teritoriului aprobate, este partial **Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip urban, UTR Liu**, fiind inclus in subzona **S_Is - Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale** - a se vedea Regulamentul aferent **UTR Is_A**.

In conformitate cu RLU PUG Cluj- Napoca

Et- Zonă de activități economice cu caracter terțiar

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice și de interes public. Prin instituție se înțelege un organ sau organizație (publică sau privată) care desfășoară activități cu caracter social, cultural, administrativ etc, cu caracter necomercial/nonprofit. Funcțiunile sunt de tip medical, educațional, de cercetare etc. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structura orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu o tendință de aliniere la o cornișă situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Subzone:

S_Is - Subzona de institutii și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Clădiri dedicate, situate în afara zonei centrale a municipiului, aparținând instituțiilor publice sau de interes public. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Is_A- Pentru intervenții ce vizează restructurarea funcțională și / sau transformarea / completarea spațială a unui ansamblu se vor elabora un plan director (masterplan) și un P.U.Z. cu R.L.U. aferent. Teritoriul de studiu al P.U.Z. este ansamblul în integralitatea sa.

Tema de proiectare pentru elaborarea P.U.Z. va fi avizată în prealabil de CTATU.

S_Is- Autorizarea lucrărilor de intervenție asupra fondului construit se va face pe baza prezentului regulament.

Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale ansamblului / parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului etc, se pot institui numai prin P.U.Z.

Pentru orice intervenție ce vizează modificarea volumetriei unei clădiri / corp de clădire sau construirea uneia noi cu respectarea prevederilor prezentului Regulament se va elabora în prealabil un P.U.D. ce va include întregul ansamblu / parcelă.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari etc. Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Amplasamentele si categoriile de mijloace de publicitate permise vor fi cele stabilite prin Regulamentul local de publicitate aprobat de Consiliul Local.

B. SERVITUTI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII

Se vor aplica în mod obligatoriu servituțiile generate de obiectivele de utilitate publică precum și celelalte restricții, așa cum sunt ele evidențiate în PUG - planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință” și în RLU - Cap. 2 - Terenuri și Zone cu Regim Special și Cap. 3 - Condiții Generale Privitoare la Construcții.

Servituți de utilitate publică:

Pentru trama stradală până la nivel de colectoare se vor aplica servituțiile așa cum sunt ele marcate în P.U.G. (a se vedea planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”).

În cazul elaborării P.U.Z, în cadrul acestuia se vor stabili locații concrete și servituțiile de utilitate publică aferente pentru trama stradală de interes local, infrastructura edilitară, spațiile verzi etc, conform programului urbanistic stabilit prin Avizul de Oportunitate (Avizul Arhitectului Șef). Emiterea Autorizației de construire pentru alte lucrări decât cele de utilitate publică, pe terenurile afectate de o servitute de utilitate publică, este interzisă.

Prin excepție, pentru imobilele existente grevate de o servitute publică, până la aplicarea acesteia, pot fi autorizate lucrări care nu conduc la amplificarea volumului construcțiilor cum ar fi: lucrări de întreținere curentă, modificări interioare sau schimbări de destinație, lucrări cu caracter provizoriu: panouri de afisaj, firme și reclame, lucrări de consolidare.

Suprafețele de teren grevate de servituți de utilitate publică vor fi dezmembrate din parcelele inițiale și înscrise în C.F. cu destinația de teren rezervat pentru servitute de utilitate publică.

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPATIUL PUBLIC

Amenajarea și utilizarea spațiului public se va face cu respectarea reglementărilor cuprinse în Anexa 4 și a reglementărilor de mai jos.

Procesul de reabilitare și modernizare a spațiului public se va desfășura numai pe bază de proiecte complexe de specialitate ce vor viza ameliorarea imaginii urbane în concordanță cu caracterul acestuia, dezvoltarea cu prioritate a deplasărilor pietonale și a spațiilor destinate acestora, a modalităților de deplasare velo, reglementarea circulației autovehiculelor și a parcării, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef. Piețele vor fi organizate ca spații pietonale, traficul motorizat putând ocupa maximum două laturi.

Spațiile verzi, de tipul scuarurilor sau grădinilor vor avea acces public nelimitat.

Mobilierul urban va fi integrat unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din întregul ansamblu.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Se va aplica lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, conform Anexei 1 la prezentul Regulament.

1. UTILIZĂRI ADMISE

Instituții și servicii publice sau de interes public - funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, funcțiuni de sănătate și asistență socială, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe de serviciu permanente sau temporare, în condițiile stabilite de Legea 114/1996, cu condiția ca acestea să fie destinate exclusiv angajaților, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale.

Clădiri de cazare - (semi)hoteliere, de apartamente, cămine, internate - ale instituțiilor de învățământ / cercetare cu condiția ca proprietatea și administrarea să aparțină acestora.

Pot fi luate în considerare conversii funcționale, cu condiția ca noile folosințe să facă parte de asemenea din categoria instituțiilor și serviciilor publice sau de interes public și să fie compatibile cu clădirile existente.

Garaje / parcaje pentru personal și vizitatori amplasate subteran sau suprateran, în părți / corpuri de clădiri, cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat funcțiunii de bază);

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze din străzi cu circulație redusă și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul.

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Conversia funcțională a ansamblurilor / imobilelor pentru orice altă utilizare, înafara celor din categoria instituțiilor publice sau de interes public.

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.

Construcții provizorii de orice natură.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor

provizorii sau parazitare.

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

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. calcane, acoperișuri, terase sau pe împrejurimi. Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

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

Având în vedere diversitatea și specificitatea diferitelor clădiri / ansambluri, în general elemente excepționale în țesutul urban, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z., cu respectarea prevederilor prezentului regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă de regulă structura parcellară existentă.

Este în principiu admisibilă comasarea cu parcele învecinate pentru extinderea instituțiilor și serviciilor existente, caz în care acestea vor fi incluse în prezentul UTR / subzonă. În acest caz se va elabora un P.U.Z.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D sau P.U.Z, în funcție de contextul urban. În cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

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

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 / provizorii existente.

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.

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 clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, dar nu mai puțin decât 4,5 m.

În cazul în care încăperi principale sunt orientate spre spațiul dintre cele două clădiri, distanța minimă va fi de 6 m.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se vor stabili, după caz, prin P.U.D. prin P.U.Z.

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.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

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 numai în garaje colective subterane sau supraterane.

Nu se admite staționarea autovehiculelor pe fâșia de teren dintre aliniament și clădiri, indiferent de adâncimea acesteia.

Staționarea în curțile clădirilor este admisă doar în cazul în care acestea au exclusiv rolul de curte de serviciu.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Înălțimea clădirilor va fi determinată în funcție de context ;

Înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 18 m și respectiv $P+4+R(M)$.

11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

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.

Clădiri / corpuri noi

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

Volumetria va fi de natură a determina împreună cu clădirile adiacente un ansamblu coerent și unitar. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, peste spațiul public, 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.

Clădirile se vor acoperi cu terase sau șarpante, funcție de nevoile de armonizare cu cadrul construit adiacent. În cazul acoperirii cu șarpante, acestea vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante cu înclinația cuprinsă între 35o și 60o, funcție de contextul local. Nu se admit lucarne, acestea nefiind specifice zonei, pentru luminarea spațiilor din mansarde se vor folosi ferestre de acoperiș. Cornișele vor fi de tip urban.

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

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei - tencuieli lise, zidării din cărămidă aparentă pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor existente se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea corpurilor existente:

În cazul clădirilor cu valoare arhitecturală se va conserva expresia și modenatura fațadelor acestora, cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială / anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brâuri, colonete, pilaștri, etc). Reabilitarea termică nu poate constitui un pretext pentru eludarea acestei reglementări, în unele cazuri aceasta putând implica tehnologii și materiale speciale.

Tâmplăriile se vor conserva prin reabilitare sau se vor înlocui cu unele moderne, compatibile ca forme și materiale cu arhitectura clădirii.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală sau din tablă lisă fălțuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată sau de cupru.

În cazul intervențiilor vizând restructurarea / extinderea corpurilor existente:

Se vor aplica reglementările anterioare.

Se vor evidenția / diferenția în structura spațială și expresia arhitecturală propusă elementele existente conservate și cele noi.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi sau clădiri.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc).

Fiecare imobil va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 20% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere, pentru care se vor utiliza materiale tradiționale (în general daleje de piatră de tip permeabil). Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

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 opac. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei. Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

P.O.T. maxim va fi cel reglementat prin RGU sau norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 75%

Această reglementare se va aplica și în cazul extinderii clădirilor existente sau al adăugării de noi corpuri de clădire, calculul făcându-se în mod obligatoriu pe întreaga parcelă, în înțeles urbanistic.

16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

C.U.T. maxim va fi cel reglementat prin norme specifice pentru programul arhitectural respectiv, fără a depăși pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2.2

pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

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).

2.4. Concluzii din documentatiile elaborate cu PUD

În urma analizelor efectuate se considera oportuna investiția preconizată.

3. Analiza situației existente:

Accesibilitate la caile de comunicație:

Accesul pe teren se face direct din strada Zambilei.

Suprafața ocupată:

Pe amplasamentul studiat, în suprafață de 611 mp este edificată o construcție formată din două corpuri de clădire independente, Corp C1 și Corp C2. În Corpul C1 funcționează un cabinet medical public. În corpul C2 funcționează exclusiv căminul pentru vârstnici, denumit „Fratele Bun”. Ambele activități sunt coordonate de Fundația Creștină Diakonia.

Parcela studiată are formă neregulată, cu dimensiunile maxime de aproximativ 23.00m, front stradal și lungime de 32.00 m. Terenul este relativ plat.

Limite și vecinătăți:

În conformitate cu documentația topografică vizată la OCPI precum și cu datele furnizate de investitor:

Nord- (proprietate privată persoane fizice/juridice), Abrudan Marcel, 0744231094 și Abrudan Mircea, 0740207837, str. Zambilei nr. 3

Vest- str. Zambilei

Sud- nr Cad 277696 (proprietate privată persoane fizice/juridice), Fundația Creștină, Diakonia, str. Zambilei nr. 7, 0264441971

- nr Cad 3453 (proprietate privată persoane fizice/juridice), Firma de administrare Management SRL, 0729611795, str. Heltai Gáspár nr. 65, ap. 1- Ilas Dan, ap. 2- Pop Ambrozie, ap. 3- Hosu Irina, ap. 4- Suci Anca (chirias), ap. 5- Klein Gabi- 0740082950, ap. 6- Duduta Cosmin- 0744342361, ap. 7, Bogdan Raluca, ap. 8, Hulpoi Lucian, 0740082950.

Est- nr Cad 269614 (proprietate privată persoane fizice/juridice)- Miclea Sabin, 0748056050, str. Liviu Rebreanu nr. 32

- (proprietate privată persoane fizice/juridice)- Morocozan Letitia, 0787720295, str. Liviu Rebreanu nr. 34

Indici de ocupare a terenului:

P.O.T. Existente = 32%, conform PUG, P.O.T. max UTR Is_A = 60%,
C.U.T. Existente = 0.95, conform PUG, C.U.T. max UTR Is_A = 2.2

Suprafetele de teren construite si libere:

Loturile aflate in vecinatatea terenului studiat, sunt construite.

Caracterul zonei din punct de vedere arhitectural si urbanistic:

Cladirile mai sus mentionate sunt existente, construite in jurul anilor 1950 - 2000. Acestea sunt cladiri (initial) de locuinte, de tip izolat, cu regim de inaltime variabil intre P si P+ 2E+M. Acestea sunt constructii tipice pentru perioada in care au fost construite, locuinte de tip vila, cu elemente preluate din elementele locuintelor traditionale, sarpanta, raport plin/ gol, etc, insa si datorita amplificarii numarului de niveluri nu s-a reusit o armonizare a obiectului de arhitectura.

In cvartalul in care se gaseste cladirea studiata, la strada Zambilei, cladirile existente prezinta retrageri variate de la drumul de acces, respectiv 50cm, 4.50m, 5.90m, 8.30m. Corpul C1 studiat, se gaseste la aproximativ 3.00m fata de aliniament.

Cladirile sunt amplasate fie izolat si la distanta mai mica de 1.00m fata de una dintre limitele laterale ale proprietatii, fie alipite la una dintre limitele de proprietate.

Zona nu prezinta un caracter inchegat, nici din punct de vedere morfologic si nici din punct de vedere plastic, ne referim la alinierea cladirilor, regimul de inaltime, volumetria si finisajele utilizate.

La nivelul lotului studiat, Corpul C1, este o constructie administrativa si social culturala fiind o constructie pe fundatie din beton, peretii din zidarie de caramida si acoperis tip sarpanta, cu invelitoarea din tigla si regim de inaltime S+P. Corpul C2 este o constructie administrativa si social culturala fiind o constructie pe fundatie continua din beton, peretii din zidarie de caramida si acoperis tip sarpanta din lemn, cu invelitoarea din tabla si regim de inaltime D+P+E+pod util.

Funciunile cladirilor:

Cladirile invecinate, au diverse functiuni de locuire sau servicii(initial tot locuinte), cladirile de pe lotul studiat functioneaza ca si cabinet medical public(Corp C1) si camin pentru varstnici(Corp C2).

Regim juridic:

Terenul studiat, este situat in intravilanul municipiului Cluj- Napoca, judetul Cluj. Acesta are suprafata de **611 mp**, numarul **CAD 307905**, conform extras CF 307905, anexat. Terenul se gaseste in proprietatea Eparhia Reformata din Ardeal si are categoria de folosinta curti constructii.

Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare:

Investigatiile de teren si analizele de laborator au evidentiat o structură litologică heterogena reprezentata prin depozite deluviale fine- argile nisipoase cu pietris si depozite de terasa grosiere- pietris cu nisip/nisip cu pietris, bolovanis.

Forajul F1

0.0-1.4 m: Sol vegetal maroniu inchis cu umplutura - resturi de constructii (fp)

1.4-2.0 m: Argila nisipoasa cafenie vartoasa cu pietris (grsisaCl) activ-foarte activ - teren dificil

2.0-6.0 m: Pietris cu nisip maroniu galbui indesat/indesare medie (sicsaGr) - teren bun

Fundatiile cladirii existente, prezinta urmatoarele caracteristici:

- cladire veche reamenajata - adancimea de fundare in zona fara subsol Df=1.40 m fata de + 0 cladire, Df=2.77 m fata de + 0 cladire zona cu subsol si o latime a talpii de B=0.50 m.
- cladire noua - adancimea de fundare este cuprinsa intre Df=2.20-2.90 m si o latime a talpii de B=0.40-0.70 m.

Pentru aceste caracteristici terenul de fundare este reprezentat de argila nisipoasa cafenie vartoasa cu pietris pentru Df<2.0 m si pietris cu nisip maroniu galbui indesat/indesare medie pentru Df>2.0 m.

Concluzii si recomandari:

Terenurile interceptate, din punct de vedere litologic si al caracteristicilor geotehnice fac parte din categoria *terenurilor bune si dificile pentru fundare* conform NP 112-2004, NP 074 - 2014, NP 122 - 2012, NP 126-2010, SR EN ISO 14688-1 și 2/2005.

- terenuri bune: blocuri, bolovanisuri si pietrisuri, continand mai putin de 40% nisip si mai putin de 30%

- terenuri dificile: pamanturi fine active/foarte active cu u mflari si contractii mari.

Din punct de vedere al **potențialului producerii alunecărilor de teren** zona prezintă un **risc scăzut** iar caracterizarea **instabilității la alunecare a versanților este practic zero** conform GT 019-98.

În zona forajului F1 - zona de extindere a imobilului existent - **se recomanda ca adancimea de fundare sa fie echivalenta cu a cladirii existente (2.20-2.90 m). In acest caz terenul de fundare va fi reprezentat de pietris cu nisip maroniu galbui** interceptat pe intervalul de adancime 2.0-6.0m.

Fundatiile vor fi incastrate minim 0.20 m in terenul de fundare. Ultimii 0.20 m se vor sapa inainte de turnarea fundatiilor.

Se recomanda sprijinirea orcarui taluz > 1.5 m.

Adâncimea minimă de fundare Df min = 1,00 m este condiționată de adâncimea maximă de îngheț, care în zona studiată este de 0,80 m.

Construcția se poate realiza în condiții de stabilitate și cu posibilități de exploatare normală, pentru care se impune respectarea următoarelor recomandări:

- se va respecta condiția: $p_{ef} \leq \bar{p}_{conv}$;
- se va asigura amenajarea terenului în jurul clădirii pentru a se împiedica infiltrarea apelor meteorice la talpa fundației, cu consecințe nefavorabile asupra caracteristicilor de rezistență ale terenului de fundare;
- pentru evitarea producerii tasărilor diferențiate, care pot să apară în cazul fundării pe terenuri cu grad de compactare diferit, se va avea în vedere ca fundația să fie încastrată în același teren de fundare.

În privința vecinătăților, respectiv a modului de realizarea a excavațiilor și lucrărilor de infrastructură aferente acestea pot afecta cladirea existenta ce se va extinde si rețelele subterane.

Acidente de teren

Din punct de vedere geologic, zona aparține unității structurale a Depresiunii Transilvaniei care în acest perimetru s-a format si a evoluat începând de la finele Cretacicului pe un fundament rigid, format din șisturi cristaline.

În structura de ansamblu a acesteia se disting fundamentul cristalin și depozite sedimentare în special marine, care constituie succesiunea stratigrafică a depresiunii propriuzise. În cadrul acesteia se delimitează depozite Terțiare (Eocen-Miocen) formate din formațiuni continentale în alternanță cu depozite marine, cât și depozite aluvionare de vârstă Cuaternar-Holocenă. La sfârșitul Neogenului (Ponțian), după colmatarea depresiunii Transilvaniei, evoluția se face în continuare în

regim continental, structura stratigrafică a depresiunii fiind mascată de formațiunile Cuaternare reprezentate prin depozite argiloase deluviale și coluviale pe versanți și la baza acestora, respectiv aluviale în zonele depresionare ale cursurilor de apă. Genetic, evoluția reliefului actual cu formarea teraselor, a fost legată de adâncirea treptată a bazei de eroziune constituită de talvegul Someșului Mic. Pe măsura adâncirii rețelei hidrografice, s-a intensificat ablațiunea areală respectiv procesele deluviale din versanții văilor acumulându-se cantități tot mai mari de material clastic.

În perimetrul cercetat, o dezvoltare areală mare o prezintă succesiunea depozitelor Oligo-Miocene, preponderent de origine marină, care formează o structură monoclină cu cădere spre NE. Începând cu depozitele continentale a Formațiunii de Moigrad (Rupelian) și lagunare sau marin-costale (F. de Dîncu, F. de Gruia și respectiv F. de Valea Almașului -ultimul prezent pe suprafață foarte redusă), depozitele Oligocene sunt acoperite transgresiv și discordant de formațiuni marine Miocene, depuse începând cu Burdigalianul (S), respectiv cu Badenianul (în N și V). Acestea sunt constituite în special din conglomerate, nisipuri, gresii și marne, la care se adaugă nivele de tufuri vulcanice. Întreaga succesiune monoclină se afundă treptat sub albia râului Someșul Mic, aflorând doar pe alocuri pe versanți.

Sedimentele Cuaternare, sunt reprezentate în special prin depozite de terasă. Din punct de vedere faciesal, se remarcă umpluturi de canale cu o granulometrie foarte variată, cât și depozite de debordare mai fine. Asociația faciesală indică tipul râurilor meandrate cu unele sectoare de împletiri, alternările fiind dictate de panta de curgere și condițiile geomorfologice locale impuse și de structura geologică a fundamentului.

Din punct de vedere geomorfologic zona aparține Câmpiei Transilvaniei, subunitatea Câmpia Someșană. Amplasamentul cercetat se află pe terasa a patra a râului Someșul Mic (de vârstă Pleistocen medie). Acesta se prezintă ca un teren plat cu extindere mare.

Pe amplasament și în jurul acestuia nu se semnalează fenomene de remodelare sau geodinamice care să afecteze starea de echilibru a terenului.

Adancimea apei subterane

La data efectuării forajului (29.08.2017) nu s-a interceptat apa subterana.

Parametrii seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, zona se situează în macrozona seismică **F (6)**, caracterizată prin mișcări seismice reduse, accelerația terenului pentru proiectare $a_g = 0,10$ și perioada de colț $T_c = 0,7$ s.

Analiza fondului construit existent(inaltime, structura, stare):

Fondul construit existent in vecinatate este intr-o stare relativ buna; cladirile existente din zona sunt utilizate.

Cladirile invecinate sunt construite in anii 2000, de tip vila de locuit, cu regim de inaltime maxim S/D+P+2E+M sau P+2E. Acestea au structura mixta din cadre si plansee de beton si inchideri exterioare din zidarie. Acoperisul este tip sarpanta traditionala in mai multe ape.

La nivelul lotului studiat, Corpul C1, este o constructie administrativa si social culturala fiind o constructie pe fundatie din beton, peretii din zidarie de caramida si acoperis tip sarpanta, cu invelitoarea din tigla si regim de inaltime S+P. Corpul C2 este o constructie administrativa si social culturala fiind o constructie pe fundatie continua din beton, peretii din zidarie de caramida si acoperis tip sarpanta din lemn, cu invelitoarea din tabla si regim de inaltime D+P+E+pod util.

Echipare edilitara existenta:

Zona este echipată edilitar complet, rețelele publice de alimentare cu apă- canal, energie electrică și gaz sunt existente la strada Zambilei, clădirea existentă este bransată la acestea.

4. Reglementari:

Propuneri de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condițiile de realizare a construcțiilor:

Soluția propusă se încadrează în reglementările descrise în Certificatul de Urbanism, și se încadrează în funcțiunile admise- Instituții și servicii publice sau de interes public - funcțiuni administrative, funcțiuni de cultură, funcțiuni de învățământ și cercetare, **funcțiuni de sănătate și asistență socială**, funcțiuni de cult.

Se conservă de regulă actualele utilizări, ce pot fi dezvoltate, reorganizate sau modernizate, în conformitate cu necesitățile actuale.

Terenul este utilizat în limitele prevăzute în Regulamentul Local de Urbanism, aferent PUG Cluj- Napoca referitor la UTR Et.

P.O.T. Existent= 32.0%, conform PUG, P.O.T. max UTR Is_A= 60%,
C.U.T. Existent= 0.95, conform PUG, C.U.T. max UTR Is_A= 2.2

Obiectivele noi solicitate prin tema- program:

Obiectivele prezentei documentații prevăd „Elaborare PUD și proiect pentru autorizarea lucrărilor de extindere imobil existent Corp C2, împrejmuire proprietate, amenajare acces auto și pietonal”, și anume, construirea unui corp de clădire nou, ca extindere a corpului C2, existent. Se propune în prima fază **demolarea integrală a construcției C1**, ulterior se va realiza **extinderea construcției C2 existente**.

Extinderea propusă constă în construirea unui nou corp de clădire S+P+3E(partial), spre stradă, alipit celui existent, pe structură independentă cu zidărie portantă, urmând să avem două construcții independente din punct de vedere structural, dar cu o singură funcțiune. Cele două corpuri vor fi legate prin circulații la fiecare nivel.

Destinația clădirii în configurația nouă rămâne cămin pentru vârstnici.

Functionarea, amplasarea și conformarea construcțiilor:

Dimensiunile maxime ale construcției rezultate sunt Corp Nou 13.13m x 10.31m(plus o consola înspre stradă la nivelul etaj I și etaj II cu lățime variabilă de 1.53..1.77). iar Corp Existent 6.16m x 12.88m.

Noul acces pentru vizitatori se va realiza prin corpul nou construit, printr-o curte de acces cu locuri de odihnă, vegetație etc. La parter în această zonă va fi amenajată o zonă de zi pentru întâlniri între internați și aparținători care va funcționa și ca o zonă de așteptare. Alături va fi biroul de informații / cabinetul medical (cu circuit intern). Accesul în restul clădirii va fi limitat de o ușă cu control acces. Tot în clădirea nouă se va amplasa puțul liftului care va deservi toate nivelele supraterane ale ansamblului.

În partea din spate actualul acces în C2 rămâne ca acces de serviciu, în continuare la parter vor fi sala de mese cu zonă de chicinetă și două camere de cazare, deservite de o baie comună.

La etajele superioare funcțiunea principală va fi cazare în camere de două paturi cu baie proprie, sau cu baie comună la două camere. În total vor fi 15 camere, 30 locuri de cazare.

La demisol se vor amenaja încăperi de depozitare, vestiare, morgă cu acces direct din curte și anexe tehnice.

La fiecare nivel se va realiza încăpere pentru dezinfecție și o boxă pentru materiale curățenie. Toate băile vor fi mobilate cu lavoar, WC și duș.

Capacitatea, suprafata desfasurata:

Destinația clădirii în configurația nouă rămâne cămin pentru vârstnici.

A construita propusa= 209.24 mp

A desfasurata propusa= 962.26 mp.

A desfasurata construita propusa= 733.03 mp.

Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi(distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Se dorește realizarea unei construcții, moderne, care să respecte caracterul zonei, să fie în armonie cu fondul construit, cât și cu elementele naturale înconjurătoare. Regimul de înălțime al construcției rezultate, va fi D+P+E+Pod util si S+P+3Epartial.

Structura de rezistență va fi alcătuită din fundații de beton, stâlpi, sâmburi și planșee din beton armat, iar pereții vor fi de zidărie. Acoperișul va fi tip terasă necirculabilă cu planșeu de beton.

Distantele construcției rezultate fata de limitele proprietatii sunt:

- la nord- 0,00m
- la vest- min. 4.50m(str. Zambilei)
- la sud- min. 4.50m
- la est- min 0.25m(existent)

Se asigura accesul de interventie al pompierilor la cladire, conform normelor in vigoare.

Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Clădirea propusă păstrează o materialitate discretă și o cromatică neutră dorința fiind de a tempera un context agitat. Finisajele constă în vopsea decorativă albă cu porțiuni cu placaj de cărămidă bej-albă. Etajul retras va fi placat cu fibrociment de tip ardezie gri antracit, material asemănător ca textură cu țigla ceramică folosită la șarpantele din împrejurimi având însă avantajul de a aduce o expresie contemporană clădirii.

Astfel, finisajele întregii clădiri vor fi corelate într-o imagine unitară și contemporană, de factură urbană, care va îmbunătăți semnificativ contextul local.

Prin interventia propusa se urmareste realizarea unei cladiri reprezentative care sa creeze o imagine coerenta a zonei. Constructia va avea lotul propriu si acesta se va separa de celelalte proprietati prin impremuire. Cladirea noua va respecta morfologia tipului de construire predominant si a unei previzibile dezvoltari ulterioare, judecand din punct de vedere plastic.

Principii de interventie asupra constructiilor existente

Intervențiile asupra clădirii existente sunt doar la nivelul fațadelor și concepute în așa manieră încât cele două construcții adiacente - existentă și propusă - să formeze un tot unitar.

Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Nu se intervine asupra strazii Zambilei.

Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Nu este cazul.

Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul.

Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Spatiile verzi vor ocupa minim 20% din suprafata parcelei, și vor consta în principal din suprafețe înierbate și plantații de arbusti propusi si arbori existenti care vor asigura un microclimat îmbunătățit.

Profiluri transversale caracteristice

Din datele topografice existente, drumul de acces existent(str. Zambilei) are latimea variabila de aproximativ 10.40m, cu carosabilul de 6.00m si trotuare cu spatii verzi de 2.20m.

Lucrari de sistematizare verticala necesare

Curtea va fi organizată astfel încât porțiunea dintre aliniament și clădire să funcționeze ca zonă de relaxare în aer liber cuprinzând circulațiile pietonale pentru accesul în clădire și o mică amenajare cu locuri de ședere și spațiu verde. Parcarea autovehiculelor se va face în curtea de serviciu amplasată în partea din spate a parcelei, accesul și parcarea fiind amenajate cu pavele ecologice înierbate. Numărul locurilor de parcare este calculat conform Anexei 2 la Regulamentul local de urbanism: pentru funcțiuni de asistență socială 1 loc de parcare la 200 mp Au. Parcarea pentru biciclete este în conformitate cu Anexa 2 : 1 loc la 200 mp Au. Au propus= 723.45 mp. Rezulta 3.62 locuri de parcare= 4 locuri de parcare si 4 biciclete.

Se va realiza imprejmuirea terenului.

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

Corpul nou propus, se construiește aproximativ pe amplasamentul celui care se va demola(Corp 1) si anume, alipit limitei nordice a proprietatii, ca si corpul C2 care se pastreaza. Se pastreaza alinierea predefinita de cladirile existente, alaturate inspre nord si inspre sud, de 4.50 m

reprezentand un accent in fatada de la strada, o consola de 1.53..1.77m. Regimul de inaltime al cladirii rezultate este de D+P+E+Pod util si S+P+3Epartial.

P.O.T. Propus de 34.25% se incadreaza in limitele maxime stabilite prin documentatiile anterior aprobate, PUG, de max 60% , de asemenea CUT propus de 1.57 se incadreaza in limita maxima admisa de CUT maxim= 2.2.

Asigurarea utilitatilor(surse, retele, racorduri)

Cladirea existenta este bransata la toate utilitatile existente- retele de apa- canal, energie electrica si gaz.

Pentru **colectarea selectivă** a tuturor categoriilor de deșeuri generate va fi delimitat un spațiu special pentru recipiente aferent noii cladiri, acest spațiu va fi ușor accesibil din direcția străzii în vederea predării acestora spre valorificare către operatori autorizați cu care societatea va încheia contracte. Evidența gestiunii deșeurilor se va ține în conformitate cu prevederile HG 856/2002. Societatea a făcut demersurile pentru asigurarea colectării selective ale deșeurilor semnând un precontract cu o firmă specializată în domeniu, precontract prezentat la pct. 3.1.c din grila de evaluare tehnică și financiară. Pubelele pentru colectarea deșeurilor speciale, sunt amplasate în depozit deșeuri biologice figurat pe planul de situație.

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat(existent si propus)

Bilant teritorial- Lot Nr. Cad.307905	
Suprafata teren = 611 mp	
POT existent = 32.0 %	POT propus = 34.25 %
CUT existent = 0.95	CUT propus = 1.57
Aria construita existenta= 196.00 mp Aria desfasurata existenta= 580.00 mp Aria construita propusa= 209.24 mp Aria desfasurata propusa= 962.26 mp Aria desfasurata construita propusa= 733.03 mp	
Suprafata spatii verzi = 123.92 mp(20.28 %)	
Suprafata circulatii auto = 206.08 mp(33.73 %)	
Suprafata circulatii pietonale = 71.76 mp(11.74 %)	

5. Concluzii:

Consecintele realizarii obiectivelor propuse:

In urma construirii obiectivului propus- "Elaborare PUD si proiect pentru autorizarea lucrarilor de extindere imobil existent Corp C2, imprejmuire proprietate, amenajare acces auto si pietonal" se va produce o crestere a calitatii spatiului studiat.

Masurile ce decurg din continuarea PUD:

In urma studierii reglementarilor PUG pentru zona in cauza s-a procedat la aplicarea lor pentru lotul studiat.

Punctul de vedere al elaboratorului solutiei:

Proiectantul considera tema beneficiarului ca fiind oportuna si pe deplin realizabila urmand sa solutioneze propunerile in conformitate cu tema de proiectare, normele urbanistice in vigoare, acordurile si avizele de specialitate emise pentru zona.

Intocmit
Arh. Anca FILIPAN