



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
DIRECȚIA GENERALĂ DE URBANISM
BIROUL STRATEGII URABNE

Calea Moșilor nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

Nr.77192/25.05.2020

373

Către,

Sime Liviu Sorin

jud. Cluj, Cluj-Napoca, str. Brutarilor nr. 19,

Referitor la documentația dumneavoastră înregistrată cu nr. 77192/2020 , prin care se solicită emiterea *Avizului arhitectului șef* pentru *P.U.D. consolidare si etajare casa P+E, str. Brutarilor nr. 19*, analizată în Comisia tehnică de amenajarea teritoriului și urbanism din data de 6.05.2020 vă comunicăm următoarele:

Soluția prezentată nu se avizează întrucât P.O.T. este mai mare decât maximul admis. În vederea reanalizării, comisia recomandă etajarea integrală a corpului adiacent limitei de proprietate nordică și desființarea corpului situat pe limita de proprietate posterioară, cu inscrierea în POT și CUT maxim admis în U.T.R. Lip.

Documentația se va ridica de la ghișeul relații cu publicul–urbanism conform următorului program:
Luni - Vineri: 10,00 – 14,00.

Primar
EMIL BOC



Arhitect Șef,
Arh. Daniel Pop

Șef birou Strategii urbane
Arh. Andreea Mureșan

Red. 3ex. arh. Adriana Borza

MEMORIU - PUD

I Introducere:

1. Date de recunoastere a documentatiei:

- *Denumirea proiectului:* ELABORARE P.U.D. si DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE CONSOLIDARE SI ETAJARE PARTIALA CASA EXISTENTA
- *Amplasament :* Loc. Cluj-Napoca, str. Brutarilor, nr. 19, jud. Cluj
- *Initiator (beneficiar):* SIME Liviu
- *Numar proiect:* 55/18
- *Elaborator:* SC HELV CONSTRUCT SRL
- *Data elaborarii:* 4/2018

1.1 Obiectivul lucrarii:

Prin prezenta documentatie se doreste consolidarea si etajarea partiala a unei locuinte unifamiliale, cu regim de inaltime : P. Aceasta va fi amplasata pe terenul identificat prin CAD/CF 279878 cu o suprafata de 104 mp, ce se afla in Loc. Cluj-Napoca, str. Brutarilor, nr. 19, jud. Cluj. Constructia are forma de litera "L" si se afla in calcan pe toate limitele de proprietate, pe intreaga limita sau partial.

Prin prezenta documentatie se reglementeaza regimul de inaltime a constructiei, coeficientul de utilizare al terenului, inaltimea maxima a constructiei, accesul auto si pietonal, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare al terenului cu evidentierea modalitatii de conformare la prevederile regulamentului local de urbanism.

II Incadrare in zona:

Imobilul este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Zona in care este inclus este caracterizata de locuinte cu regim redus de inaltime, ce sunt dispuse pe un parcelar de tip urban.

Constructiile invecinate sunt locuinte individuale.

2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate:

Prevederi conform P.U.G. al municipiului Cluj-Napoca:

Terenul se incadreaza in zona: **Lip: Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.**

UTILIZĂRI ADMISE: Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejuriri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine. Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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.

Servicii cu acces public (servicii de proximitate), conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate în special de proprietari, cu următoarele condiții:

- (a) să se adreseze preponderent locuitorilor zonei
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (f) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor

de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

- (g) pentru activități de alimentație publică se va obține acordul vecinilor pe o rază de 50 m de la limita parcelei, pe toate direcțiile.

Servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari / ocupanți numai în paralel cu locuirea, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire
- (a) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp
- (b) să implice maximum 5 persoane
- (c) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
- (d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine
- (e) pentru activități ce nu se conformează prevederilor anterioare se va obține acordul vecinilor

de parcelă. Este de asemenea necesar acest acord pentru orice intervenții asupra spațiilor/ clădirilor existente ce adăpostesc activități de natura celor mai sus menționate

Funcțiuni de turism, cu următoarele condiții:

- (a) să nu includă alimentație publică;
- (b) să se obțină acordul vecinilor

Instituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private, cu următoarele condiții:

- (a) să se elaboreze un PUD pentru organizarea ocupării parcelei
- (b) să se asigure suprafețele necesare (de teren, utile, desfășurate), funcție de capacitate, conform normativelor privind proiectarea, realizarea și exploatarea construcțiilor de acest tip
- (c) pe parcelă să nu existe alte funcțiuni

UTILIZĂRI INTERZISE

Sunt interzise orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin P.U.Z. Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI, POT maxim = 35%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI, CUT maxim = 0,9
ALINIERI - Fata de aliniament:

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament sau construcția în 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, respectiv se vor amplasa în aliniament, ca și clădirile alăturate.

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m față de aliniament cu respectarea obiceiului locului.

Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

Garajele se vor retrage cu minimum 6 m de la aliniament, pentru a permite parcare în față a unui autoturism.

- Fata de limitele laterale si posterioare:

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mică sau egală cu 10 m:

(a) Pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini, clădirile se vor alipi, de regulă, la ambele limite laterale ale parcelei, pe o adâncime de maximum 25 m, măsurată de la aliniament (se va închide frontul).

(b) În cazul în care o asemenea convenție nu poate fi încheiată, clădirile se vor retrage de la limita / limitele laterale de proprietate conform reglementării de la punctul următor.

(c) În cazul restructurării / extinderii / etajării unor clădiri existente se va aplica aceeași regulă, porțiunea de construcție ce depășește adâncimea reglementată putând fi menținută ca atare, fără a se modifica regimul de înălțime.

(d) În cazul mansardării unor clădiri existente intervenția se va realiza în mod obligatoriu în geometria acoperișului actual.

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime mai mare decât 10 m:

(a) În cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea de 25 m, măsurată de la aliniament. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. Se admite construirea unui calcan în scopul acoperirii unui calcan existent sau pe baza unei convenții de construire pe limita de proprietate încheiate între vecini.

(b) Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la latura opusă celei ce include un calcan existent cu o distanță minimă de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(c) În cazul în care pe limitele laterale de proprietate nu există calcane, clădirile se vor retrage de la acestea în mod obligatoriu cu o distanță minimă de 3 m.

Prin exceptie, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” (regulă a zonei, obicei al locului) de amplasare a clădirilor pe parcelă – demonstrată prin prezentarea imobilelor din vecinătate pe planul de situație – ce implică o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, cu condiția ca imobilul învecinat să nu aibă încăperile principale orientate spre limita în cauză. În acest caz înălțimea clădirii, pe această parte, măsurată la cornișa superioară sau la atic în punctul cel mai înalt nu va depăși 4,50 m.

Pentru toate situațiile:

(a) clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă egală cu înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m,

(b) garajele, inclusiv cele incluse în corpul principal de clădire, se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,80 m.

(c) garajele se vor retrage cu cel puțin 6 m față de limitele posterioare ale parcelei.

Toate construcțiile de pe parcela în înteles urban se vor amplasa în fâșia adiacentă aliniamentului cu adâncimea de 25 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.

REGIM DE ÎNĂLȚIME :

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane, (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras).Retragerea ultimului nivel va fi mai mare sau egală cu 1,80 m față de planul fațadei spre stradă / spațiul public.

Totalizat, regimul de înălțime nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (S)+P+1 +M, (S)+P+1+R, D+P+M, D+P+R (semnificațiile prescurtărilor: S – subsol, D – demisol, P – parter, M – mansardă, R – nivel retras).

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau la aticul ultimului nivel neretras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 8 m.

Înălțimea maximă admisă a clădirilor, măsurată la coama acoperișului sau la aticul nivelului retras, în punctul cel mai înalt, nu va depăși 12 m.

2.2 Concluzii ale documentațiilor elaborate concomitent cu P.U.D. :

Conform studiului geotehnic, reies următoarele concluzii : din punct de vedere geomorfologic amplasamentul se prezinta relativ plan si uniform in zona de terasa depe malul drept al Somesului Mic. Terenul este constituit dintr-un fundament de varsta badeniana reprezentat spre suprafata prin orizontul argilei marnoase cenusii. Stratul de baza este acoperit de un complex aluvionar alcatuit din pietrisuri cu nisip si liant. Grosimea complexului aluvionar ascileaza in general in ceasta zona a orasului intre 6-8m.

Presiunea de teren care a fost luata in calcul va avea valoarea: $p_{conv} = 300 \text{ KPa}$ - teren mediu, pentru o adancime de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $DF = 2.00 \text{ m}$, si o latime de talpa de fundare de $B = 1.00 \text{ m}$.

Luand in cosiderare conditiile de teren, apa subterana, categoria de importanta a constructiilor si vecinatatilor, amplasamentul investigat se incadreaza in categorie cu risc geotehnic redus. Lucrarile ce vor fi executate pe amplasamentul cercetat, se incadreaza in categoria geotehnica

Lucrarile ce vor fi executate pe amplasamentul cercetat, se incadreaza in categoria geotehnica 1 (conform NP 074/2014).

Din punct de vedere seismic, zona se situeaza in macrozona seismica F, caracterizata prin miscari seismice reduse, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0.10$ si perioada de colt $T_c = 0.7$ s.

III Situatia existenta

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatie.

Accesul la teren se face de pe strada Brutarilor.

3.2 Suprafata ocupata, limite si vecinatati.

Suprafata terenului este de 104 mp.

Imobilul se invecineaza la

Est parcela este limitata de strada Campului, de pe care se face accesul;

Nord cu parcela identificata prin numarul topo: 11387

Vest parcela CAD: 307456;

Sud parcela topo: 11385

3.3 Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere.

Pe terenul studiat, se afla o locuinta individuala cu suprafata construita de 69 mp, reprezentand 66.35% din suprafata terenului. Suprafetele libere amenajate pentru accesul auto si pietonal au o suprafata de 35 mp, (33.65% din teren). Suprafata verde reprezinta 0% din terenmp.

Pe terenul cu o suprafata de 104 mp, se afla o locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P si suprafata construita de 69 mp, conform CAD/CF 279878 compusa din:
Parter - 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, dependinte

3.4 Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic.

Caracterul zonei este unul specific locuintelor individuale, cu regim mic de inaltime, cu un aspect arhitectural specific functiunii.

3.5 Destinatia cladirilor.

Cladirea existenta are functiunea de locuinta individuala.

3.6 Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate.

Terenul cu o suprafata de 104 mp, se afla in proprietatea privata a persoanelor fizice: SIME Liviu, conform CAD/CF 279878

3.7 Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare.

Conform studiului geotehnic, presiunea de teren care a fost luata in calcul va avea valoarea: $p_{conv} = 300$ KPa - teren mediu, pentru o adancime de fundare fata de nivelul terenului sistematizat $DF = 2.00$ m, si o latime de talpa de fundare de $B = 1.00$ m.

Luand in considerare conditiile de teren, apa subterana, categoria de importanta a constructiilor si vecinatatilor, amplasamentul investigat se incadreaza in categorie cu risc geotehnic redus. Lucrarile ce vor fi executate pe amplasamentul cercetat, se incadreaza in categoria geotehnica I (conform NP 074/2014).

3.8 Accidente de teren cu precizarea pozitiei acestora.

Conform studiului geotehnic, pe amplasament si strict in jurul acestuia nu se semnaleaza fenomene de remodelare sau geodinamice care sa afecteze starea de echilibru a terenului.

P3.9 Adancimea apei subterane.

Conform studiului geotehnic, la data efectuarii forajului nu s-a interceptat apa subterana.

3.10 Parametrii seismici caracteristiti zonei .

Conform studiului geotehnic, din punct de vedere seismic, zona se situeaza in macrozona seismica F, caracterizata prin miscari seismice reduse, acceleratia terenului pentru proiectare $a_g = 0.10$ si perioada de colt $T_c = 0.7$ s.

3.11 Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare).

Constructia existenta cu regim de inaltime P are o structura relativ durabila (fundatii de beton, zidarie de caramida, acoperis tip sarpata cu invelitoare din tigla), dar care necesita consolidare .

3.12 Echipare existenta.

Echiparea existenta: constructia existenta este racordata la sistemul de canalizare al orasului, si bransata la reseaua de curent, apa potabila, si gaz.

VI REGLEMENTARI

Propuneri de ocupare si utilizare a terenurilor. Conditii de realizare a constructiilor privind:

4.1 Obiectivele noi solicitate prin tema-program.

Obiective propuse: Consolidarea si etajarea partiala locuintei unifamiliale, cu regim de inaltime P+E.

4.2 Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor, capacitatea, suprafata desfasurata.

Constructia propusa va avea functiunea de locuinta individuala.

Etajarea va fi facuta partial, cu doua laturi pe limita de proprietate, una la drum si alta pe limita de proprietate nordica.

Constructia propusa P+E va fi configurata pentru o singura familie, si va fi compusa din:
Parter - 1 camera, 1 bucatarie, 1 baie, dependinte

Etaj: 1 dormitoare, probabil o baie.

Suprafata construita va fi modificata, la 467 mp, cu un regim de inaltime P+E, si suprafata construita desfasurata calculata pentru C.U.T., 93.4 mp.

Pe partea neetajata se doreste consolidarea si inaltarea acoperisului pana la cota calcanului vecin de pe limita vestica pentru simplificarea procedurilor de mentenanta si reparatie ce pot deveni necesare in timp, prin crearea unui pod nelocuibil.

4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto)

Locuinta nava pastra aceeasi amprenta si aceleasi retrageri fata de limite ca si constructia existenta, aflandu-se in calcan pe 2 laturi ale terenului.

Se va face o reconfigurare a curtii, ca pozitie a parcarii auto si acces pietonal, datorita nevoii de plasare a unei scari metalice fara contratreapta pentru accesul la etaj.

4.5 Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute.

Constructia nou propusa are un aspect exterior corespunzator functiunii de locuire, propundandu-se lucrari de renovare a fatadei existente, in concordanta aspectul si stilul arhitectural impus de noua etajare.

4.6 Principii de interventie asupra constructiilor existente

Asupra constructiei existente se vor face lucrari de demolare partiala exterioara, consolidare a structurii de sustinere si modificari de compartimentare interioara .

4.7 Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Circulatia auto si pietonala se va pastra in interiorul curtii, pe platforma betonata, sub forma unei zone de parcare si circulatie pietonala.

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

Modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural: S-a urmarit limitarea cu cat de putin s-a putut suprafetelor amenajate : pietonale si auto, pentru a se crea macar un pic de suprafata verde. Suprafata mica a terenului si suprafata de ocupare mare a constructiei existente au generat un spatiu cu lipsa totala de suprafata verde. Se propune o fasie mica de suprafata verde, de 21,00mp , realizata prin reconfigurarea curtii si refacerea amenajarilor exterioare.

Terenul plat, si caracteristicile geotehnice permit realizarea constructiei fara necesitatea adoptarii unor solutii speciale.

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

Nu este cazul.

4.10 Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Nu este cazul.

4.11 Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12 Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Nu este cazul.

4.13 Profiluri transversale caracteristice

4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala.

Nu este cazul.

4.15 Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor).

Regimul de inaltimea constructiei propuse este de P+E, cu o inaltime maxima la cornisa de 6.25 m si inaltime maxima de 7.00 m de la CTA.

Procentul de ocupare a terenurilor este de 45%. Suprafata construita modificata, egala cu 46,7 mp.

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor.

Coeficientul de utilizare a terenurilor este de 0,9, cu o suprafata totala pentru calcul C.U.T. de 93.4 mp .

4.17 Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).

Asigurarea utilitatilor se va face prin racordarea si bransarea la retelele edilitare existente in zona, si anume electricitate, apa, canal, gaz.

4.18 Bilant teritorial.

Suprafete:	EXISTENT (%)		PROPUS (%)			EXISTENT	PROPUS	Maxim conform P.U.G.
<i>S TEREN</i>	104 mp	100.00	104 mp	100.00	<i>S TEREN</i>	104 mp	104 mp	
<i>S CONSTRUITA</i>	69 mp		46,7 mp		<i>S CONSTRUITA</i>	69 mp	46,70 mp	
<i>S CIRCULATI (auto + pietonale)</i>	35	33.65	36,3	34,9	<i>S DESFASURATA</i>	69 mp	93.4 mp	
<i>S SPATH VERZI</i>	0	0	21,00	20,19	<i>POT =</i>	66.35 %	45 %	35 %
TOTAL	104 mp	100.00	104 mp	100.00	<i>CUT =</i>	0.66	0.9	0.9
					<i>Regim de inaltime</i>	P	P+E	
					<i>Nr. locuinte individuale</i>	1	1	
					<i>Nr. parcar,</i>	1	1	
					<i>din care in garaj/ subsol</i>	0	0	

V Concluzii

Acest P.U.D. a fost intocmit in conformitate cu prevederile "Ghid privind metodologia de elaborare si continutul -cadru al planului urbanistic de detaliu- (indicativ G.M. 009-2000)

Lucrarile se vor executa cu o firma de specialitate, respectandu-se intocmai proiectul de executie ce se va supune autorizarii.

Proiectantul considera oportuna investitia.

Cluj Napoca -Noiembrie 2018-

Intocmit,
Ing. Viorel Gansca

Sef proiect, coordonator,
arh. Stefan Marina

