

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**PUD - MANSARDARE IMOBIL EXISTENT, RECOMPARTIMENTARI
INTERIOARE SI AMENAJARI EXTERIOARE.**

Septembrie 2022

Amplasament: **Municipiul Cluj-Napoca,
Str. Doinea Cornea, nr.14,**

Beneficiar: **Moldovan Titus**
Cluj Napoca, str. Anatole France, nr.18, jud.Cluj

Faza: **PUD**

Proiectant general: **ARH SERVICE S.R.L.**
*J12/1750/27.04.2016, CUI: 32404104
CLUJ-NAPOCA, str. SIGISMUND TODUTA, nr. 13, ap. 1
capital subscris si varsat: 200 RON
mob. 0720080300, t: 004 0371165006,
e-mail:guttmann61@gmail.com*

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL

ARH SERVICE S.R.L.
Cluj-Napoca, str. Sigismund Toduta, nr. 13/1

SEF PROIECT

arh./Urb Guttman Szabolcs, expert MCC nr.88E

PROIECTAT/DESENAT

arh. Marcello pedone

colaboratori:
STUDIU TOPOGRAFIC

Zaiu Nicolae Ovidiu
Ing. Aut CJ nr 173

STUDIU GEOTEHNIC

Ing. Ali Ghbech

BORDEROU PROIECT

PIESE SCRISE:

- Foaie de capăt
- Listă de semnături
- Borderou
- Memoriu justificativ
- Anexe: - extras de Carte Funciara nr. 283089
 - Certificat de urbanism nr. 1738 din 06/07/2022
 - Documentație cadastrală/topografică cu proces verbal de recepție pentru scopul studiului
 - extras plan cadastral
 - studiu geotehnic

PIESE DESENATE

- U.01 PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U.02 PLAN DE INCADRARE IN PUG
- U.03 PLAN DE SITUATIE EXISTENT
- U.04 PLAN DE SITUAȚIE PROPUȘ
- U.05 PLAN REGIM JURIDIC AL TERITORIULUI
- U.06 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE
- U.07 PLAN REGLEMENTARI ECHIPARI EDILITARE
- U.08 VOLUMETRIE ȘI CONTEXT

MEMORIU GENERAL PUD

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

| | |
|-------------------------------|---|
| denumirea proiectului: | PUD PENTRU MANSARDARE IMOBIL EXISTENT, RECOMPARTIMENTARI INTERIOARE SI AMENAJARI EXTERIOARE. |
| beneficiar: | MOLDOVAN TITUS 400463, Cluj Napoca, str. Anatole France, nr.18, jud.Cluj |
| elaboratori: | ARH SERVICE S.R.L. J12/1750/27.04.2016, CUI: 32404104 CLUJ-NAPOCA, str. SIGISMUND TODUTA, nr. 13, ap. 1 capital subsris si varsat: 200 RON mob. 0720080300, t: 004 0371165006, e- mail:guttmann61@gmail.com |
| data elaborării: | Septembrie 2022 |

1.2. Obiectul lucrării

Prezentul plan urbanistic reglementează intervențiile pe un imobil existent, mai precis mansardarea acestuia, aflat în proprietatea lui Moldovan Titus și a soției Moldovan Eugenia Maria, amplasat în municipiul Cluj-Napoca, str. Doina Cornea, nr. 14, jud. Cluj, conform C.F. nr. 283089. Nu se va modifica suprafața construită. Se va modifica suprafața desfașurată doar la clădirea C1 cu un maxim de 60% de suprafața ei actuală. Nu se intervine pe clădirea C2. Planul stabilește utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenului.

Întocmirea planului este solicitată prin Certificatul de urbanism nr.1738 din 06/07/2022, pe baza reglementărilor PUG pentru UTR ZCP_M3, care prevede obligativitate PUD pentru parcele cu lungimea frontului la strada mai mică de 21 m. Astfel conform RLU:

”Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
- (e) să aibă formă regulată

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.”

Planul este realizat în conformitate cu metodologia și conținutul-cadru al PUD, indicativ GM 009 – 2000, aprobat prin Ordinul MLPAT nr.37/N/08.06.2000.

Propunerile planului se încadrează în reglementările Planului urbanistic general Cluj-Napoca și Regulamentului local de urbanism Cluj-Napoca, fără a se solicita derogări.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Conform reglementărilor PUG, amplasamentul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, imobilul este proprietate privată, se încadrează în UTR ZCP_M3 – Zona construită protejată; Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacentă principalelor artere de trafic.

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

Conform PUG Cluj-Napoca, regim de înălțime în zona ZCP_M3, cu P.O.T. maxim=50% și C.U.T. maxim=2.0.

Terenul studiat este situat în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, strada Doinea Cornea și 14 și este înscris în C.F. nr. 283089.

Terenul în suprafața de **842 mp** are accesul pe parcelă de pe latura nordică. Parcela are forma dreptunghiulară cu frontul la strada pe partea nordică de 17.4m, latura estică de 42.5m, latura sudică de 22.5m, latura estică de 42.13m.

Pe amplasament studiat sunt **două construcții adiacente** conform C.F. nr. 283089

Clădirea C1 – locuință, suprafața construită la sol de **130mp**, cu regim de înălțime Sp+P

Suprafață desfașurată totală 138m

Clădirea C2 – locuință, suprafață construită **52mp**, cu regim de înălțime P+E.

Suprafață desfașurată totală de 103.3mp

Pe restul parcelei se întinde o curte cu grădină, cu mici zone de circulații semicarosabile.

POT existent= **21,6%**

CUT existent= **0,29**

Pe amplasamentul studiat există toate utilitățile.

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se întocmește în baza Certificatului de Urbanism nr. 1738 din 06/07/2022 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca. În conformitate cu prevederile acestuia, zona în care este amplasamentul studiat are următoarele caracteristici:

- este situat în interiorul perimetrului zonei de protecție
- destinația (conform P.U.G.)- Zona construită protejată; Zona mixtă cu regim de construire deschis, adiacenta principalelor artere de trafic.
- folosința actuală: teren și construcții cu două apartamente spații locative
- UTR - ZCP_M3
- **P.O.T. max de 50%**
- **C.U.T. max de 2.0**
- regimul de înălțime: regim de înălțime mediu care nu poate depăși una dintre următoarele configurații: (1-3S)+P+4+M, (1-3S)+P+4+1R (S-subsol, P-parter, M-mansardă, R-nivel retras)
- înălțimea maximă admisă: la cornișă nu va depăși **18m** iar înălțimea totală nu va depăși **22m**

3.2 Accesibilitatea la căile de comunicație

Amplasamentul studiat se află în zona centrală a Mun. Cluj-Napoca, de unde se asigură legături facile spre toate direcțiile; astfel de pe strada Doina Cornea înspre est se asigură legătura cu Drumul European 81 făcându-se astfel legătura cu zona de sud-est a țării.

3.3 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului

Planul urbanistic de detaliu studiază o suprafață de **842 mp**, conform C.F. nr. 283089. Pe teren exista un imobil amplasat alcătuit din două corpuri aflate în proprietatea lui Moldovan Titus și a soției Moldovan Eugenia Maria conform CF nr. 283089.

Delimitări ale perimetrului studiat:

- la S – proprietate privată
- la V – proprietate privată
- la N – Str. Doina Cornea
- la E – proprietate privată și hotel

3.4 Analiza fondului construit existent

Strada Doina Cornea pe care se afla amplasamentul studiat face parte din zona centrală a Mun. Cluj-Napoca și are acces direct la Calea Turzii, având o orientare vest-est. Amplasarea ei în apropierea nucleului istoric determină parcelele care se deschid înspre această stradă să aibă configurația țesutului urban tradițional, plan parcellar de importanță istorică, menținut în urma soluției propuse, format din clădiri cu puține niveluri (P-P+3), majoritatea fiind aliniate la frontul străzii într-un front continuu.

Zonă cu funcțiuni mixte (locuințe unifamiliale, alimentație publică, hotel-uri etc.) dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre centrul orașului în secolul al XX-lea și redezvoltată 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. Țesutul urban este marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a unor noi tipologii, relevând o ocupare mai densă a terenului. Gradul de finisare urbană este redus. Parcelarul este în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi relativ înguste spre stradă (în general de 15 - 20 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologic locuirii individuale de tip urban, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (25 – 50 m), rezultat al restructurării în curs, ocupate de clădiri cu tipologii variate. Specifică este organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de 18 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Clădirea de pe parcela studiată are valoare arhitecturală ambientală, ca și imobilul de pe parcela vecină de la vest.

3.5 Servituți de utilitate publică

Terenul studiat în suprafața de 842mp nu este afectat de servituți de utilitate publică. În urma noilor reglementări ale PUG Cluj-Napoca proprietarul nu trebuie să cedeze din teren.

3.6 Regimul juridic al terenurilor

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietate privată. Imobilul nu este situat pe lista monumentelor istorice sau ale naturii.

4 Reglementări propuse PUD

- UTILIZARI PROPUSE

Nu se va schimba functiunea actuala de locuința.

- **AMPLASAREA CLADIRII FATA DE ALINIAMENT**

Aliniamentul existent se va păstra.

- **AMPLASAREA CLADIRII FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI**

-retrage de la limita posterioara (sudica), jumătate din înălțimea clădirii cea mai înaltă, dar nu mai de 6 m.

-retragere laterale nu se modifică

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

Nu este cazul

- **CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul pietonal pe parcela se va menține din Str. Doina Cornea.

Accesul autovehiculelor pe parcela se va menține din Str. Doina Cornea.

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

-1 loc de parcare pentru fiecare construcție.

- **INALTIMEA MAXIMA A CLADIRII**

Cladirea va avea o inaltime maxima la cornișa de 18m, iar inalțimea totala nu va depasi 22m.

Regimul de inaltime maxim va fi (1-3S)+P+4+M (1-3S)+P+4+1R, -1S+P+1/M

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRII**

Noul acoperiș ține cont de o articulare mai coerentă între clădirea C1 și clădirea C2, în felul următor: la C1 se propune un acoperiș în 4 ape păstrând nivelul streășinei existente, dar cu coama la o cotă superioară și streășina extinsă față de existent, respectând un volum tradițional. C2 păstrează acoperișul existent cu o pantă foarte redusă. Îmbinarea între cele două corpuri se va rezolva în sistem de calcane tradiționale la clădirea C1, colțul S-E.

Se vor pune în valoare elemente fațadelor cu inlocuirea tamplarie actuale (din PVC) cu tâmplarie istorice ținând cont de caracterul zonei; se vor păstra incadramente ferestrelor existente.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR**

Cladirea este racordata la toate retelele edilitare necesare.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

Pe parcela spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 30% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniament (grădina de fațadă), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

- **IMPREJMUIRI**

Conform PUG

- **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)**

- POT maxim=50%

- **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)**

-CUT maxim=2,0

Indici caracteristici, bilanț teritorial comparativ

În conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr.1738 din 06/07/2022 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca, zona în care este amplasamentul studiat are următoarele caracteristici:

- *P.O.T. existent* =21.6%
- *C.U.T. existent*= 0.29
- *P.O.T. max.admis*=50%
- *C.U.T. max admis*= 2.0
- ***P.O.T. propus* =21.6%**
- ***C.U.T. propus*= 0.38**

Prin amenajarea si reglementarile urbane si urbane propuse rezulta urmatoorii indici si bilant teritorial:

INDICI TEHNICI SI URBANISTICI PROPUȘI

UTR ZCP_M3, conform PUG

S teren-limita de proprietate existenta (cf. C.F. nr. 283089)=842mp

S.C. existenta=182mp

S.C. propusa =182mp

S.D. existenta=241mp

S.D. propusa=323mp

Regim de inaltime existent C1: Sp+P

Regim de inaltime propus C1: Sp+P+M

Regim de inaltime existent C2: P+E

Regim de inaltime propus C2: P+E

H. max. cornișei fata de CTA= 18m

| BILANȚ TERITORIAL PROPUȘI | | |
|----------------------------------|------------|----------------|
| Supr. Construita | 182 | 21.62% |
| Supr. Semicarosabila | 134 | 15.91% |
| Supr. Verde | 526 | 62.47% |
| Supr.Totala | 842 | 100.00% |
| Nr. Parcari | 2 | |
| Regim de inaltime | C1: Sp+P+M | C2: P+E |

1.18 Propuneri de echipare edilitară

Pe amplasament exista toate rețelele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivului propus. Exista retea publica de energie electrica si gaze naturale, alimentare cu apa si canalizare.

2. CONCLUZII

Prezentul PUD evidențiază modalitatea de conformare la prevederile Regulamentului local de urbanism Cluj-Napoca (privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor) în condiția mansardării construcției existente Sp+P chiar dacă lungimea frontului la strada nu se incadreaza în condițiile stabilite prin PUG Municipiu Cluj-Napoca (deoarece mai mica de 21 m).

Intocmit,
arh. Pedone Marcello

Verificat,
Șef de proiect
arh./urb. Guttman Szabolcs, expert MCC
nr.88E