

1-71a
14 / 02.02.2024
HOTĂRÂRE

privind aprobarea schimbării destinației imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, trecerea din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și desființarea acestuia

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședința ordinară,

Examined proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbării destinației imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, trecerea din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și desființarea acestuia – proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 126144/1/05.02.2024 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 126242/45/30/41/05.02.2024 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Juridice și Direcției Economice, prin care se propune aprobarea schimbării destinației imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, trecerea din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și desființarea acestuia;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 146 alin.(11) din Legea nr. 198/2023 a Învățământului preuniversitar, ale art.87 alin (5), 129 alin. (2) lit. c) și d), alin. (7) lit.a), art. 361 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, ale art. 5 alin. (1) și 6 alin. (3) lit. d) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, ale Actului nr. 26289/2024 a Inspectoratului Școlar Județean, ale certificatului de urbanism nr. 2616 din 08.11.2023, ale adresei nr. 55679/45/2024 a Serviciului Strategie și dezvoltare locală, management proiecte și ale actului nr. 71216/453/2024 privind informarea Ministerului Educației.

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. (1), 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă schimbarea destinației în vederea excluderii din baza materială a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2 compus din: pivniță, edificată în anul 1957, cu regim de înălțime S, aflat în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca.

Art. 2. Se aprobă trecerea din domeniul public, în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca, a imobilului identificat la Art. 1,

Art. 3. Se aprobă desființarea imobilului identificat la Art.1, în vederea realizării lucrărilor de reabilitare, modernizare și extindere corp C1- Grădinița cu program prelungit "Trenulețul Veseliei",

Art. 4. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 și 6 alin. (3) lit. c) din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca, în sensul completării acestuia cu bunul imobil exclus din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca, ce face obiectul prezentei hotărâri.

Art. 5. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății și Direcția Economică.

Președinte de ședință,

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,

Jr. Aurora Roșca

Nr. ____ din _____ 2024
(Hotărârea a fost adoptată cu __ voturi)

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea schimbării destinației imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, trecerea din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și desființarea acestuia

Imobilul pentru care se propune aprobarea schimbării destinației, trecerea în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și desființarea acestuia este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C, înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, compus din: pivniță, edificată în anul 1957, cu regim de înălțime S.

Pentru imobilul situat în str. Câmpeni nr. 3C s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 2616 din 08.11.2023 în scopul "elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare corp C2, elaborare S.F. cu elemente de D.A.L.I. și elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de reabilitare, modernizare și extindere corp C1- Grădinița cu program prelungit "Trenulețul Veseliei" împrejmuire, amenajări exterioare și sistematizare verticală".

Potrivit memoriului tehnic general de arhitectură, întocmit de arhitect Cadar Diana, tema de proiect prevede elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare privind "Elaborare documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de desființare corp C2" din imobilul situat în str. Câmpeni nr. 3C, cu acces pietonal și auto pe teren de pe Aleea Theodor Aman, Cluj-Napoca. Pe parcela studiată se află două corpuri de clădire, unul cu regimul de înălțime P+1E – grădiniță cu program prelungit, iar cel de-al doilea cu regimul de înălțime S- pivniță.

Din observațiile, sondajele și măsurătorile efectuate în teren de către expertul tehnic s-a constatat că, construcția corpului C2 este parțial îngropată, pereții sunt realizați parțial din zidărie de cărămidă și parțial din lemn, prezentând numeroase degradări și fisuri datorită modalității de execuție, a materialelor folosite și a infiltrațiilor de apă și nu prezintă siguranță în exploatare.

Conform prevederilor Legii nr.198/2023 a Învățământului preuniversitar, schimbarea destinației bazei materiale a spațiilor/clădirilor în care nu se mai desfășoară activități didactice se poate face după primii 3 ani calendaristici de la încetarea activității didactice în spațiul respectiv, de către autoritățile administrației publice locale, fără avizul conform al Ministerului Educației.

Scopul schimbării destinației este elaborarea documentației tehnice pentru autorizarea lucrărilor de desființare corp C2 din imobilul situat în str. Câmpeni nr. 3C.

Prin actul nr. 42/09.01.2024, înregistrat la Primăria Municipiului Cluj-Napoca cu nr. 26289/45/2024, Inspectoratul Școlar Județean Cluj ne comunică faptul că, din informarea primită de la Grădinița cu program prelungit "Trenulețul Veseliei" rezultă că, în corpul înscris în cartea funciară cu nr. 333467-C2, cu destinația de pivniță, Grădinița "Trenulețul Veseliei" nu a desfășurat în ultimii 3 ani calendaristici activități didactice.

De asemenea prin actul nr. 71216/453/02.02.2024, municipiul Cluj-Napoca a informat Ministerul Educației despre intenția municipalității cu privire la schimbarea destinației construcției cu nr. cadastral 333467-C2.

Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al municipiului va asigura actualizarea bunurilor aparținând domeniului privat al municipiului Cluj-Napoca, cu privire la bunul imobil care face obiectul hotărârii.

Având în vedere cele expuse, în temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind aprobarea schimbării destinației imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, trecerea din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și desființarea acestuia.

PRIMAR,
Emil Boc
Digitally signed
by Emil Boc
Date: 2024.02.06
10:19:06 +02'00'

RAPORT DE SPECIALITATE

privind aprobarea schimbării destinației imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, trecerea din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și desființarea acestuia

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 126144/1 din data de 05.02.2024, al Primarului municipiului Cluj-Napoca;

Proiectul de hotărâre privind aprobarea schimbării destinației imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, trecerea din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și desființarea acestuia,

Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Juridică și Direcția Economică, prezintă următoarele:

Imobilul pentru care se propune aprobarea schimbării destinației, trecerea în domeniul privat al Municipiului Cluj-Napoca și desființarea acestuia este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C, înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, compus din: pivniță, edificată în anul 1957, cu regim de înălțime S.

Pentru imobilul situat în str. Câmpeni nr. 3C s-a eliberat certificatul de urbanism nr. 2616 din 08.11.2023 în scopul "elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare corp C2, elaborare S.F. cu elemente de D.A.L.I. și elaborare documentație tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de reabilitare, modernizare și extindere corp C1- Grădinița cu program prelungit "Trenulețul Veseliei" împrejmuire, amenajări exterioare și sistematizare verticală".

Potrivit memoriului tehnic general de arhitectură, întocmit de arhitect Cadar Diana, tema de proiect prevede elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare privind "Elaborare documentație tehnică pentru autorizarea lucrărilor de desființare corp C2" din imobilul situat în str. Câmpeni nr. 3C, cu acces pietonal și auto pe teren de pe Aleea Theodor Aman, Cluj-Napoca. Pe parcela studiată se află două corpuri de clădire, unul cu regimul de înălțime P+1E – grădiniță cu program prelungit, iar cel de-al doilea cu regimul de înălțime S- pivniță.

Din observațiile, sondajele și măsurătorile efectuate în teren de către expertul tehnic s-a constatat că, construcția corpului C2 este parțial îngropată, pereții sunt realizați parțial din zidărie de cărămidă și parțial din lemn, prezentând numeroase degradări și fisuri datorită modalității de execuție, a materialelor folosite și a infiltrațiilor de apă și nu prezintă siguranță în exploatare.

Conform prevederilor Legii nr.198/2023 a Învățământului preuniversitar, schimbarea destinației bazei materiale a spațiilor/clădirilor în care nu se mai desfășoară activități didactice se poate face după primii 3 ani calendaristici de la încetarea activității didactice în spațiul respectiv, de către autoritățile administrației publice locale, fără avizul conform al Ministerului Educației.

Scopul schimbării destinației bazei materiale de învățământ este - desființare corp C2 din imobilul situat în str. Câmpeni nr. 3C.

Prin actul nr. 42/09.01.2024, înregistrat la Primăria Municipiului Cluj-Napoca cu nr. 26289/45/2024, Inspectoratul Școlar Județean Cluj ne comunică faptul că, din informarea primită de la Grădinița cu program prelungit "Trenulețul Veseliei" rezultă că, în corpul înscris în cartea funciară cu nr. 333467-C2, cu destinația de pivniță, Grădinița "Trenulețul Veseliei" nu a desfășurat în ultimii 3 ani calendaristici activități didactice.

De asemenea prin actul nr. 71216/453/02.02.2024, municipiul Cluj-Napoca a informat Ministerul

Educației despre intenția municipalității cu privire la schimbarea destinației construcției cu nr. cadastral 333467-C2.

Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al municipiului va asigura actualizarea bunurilor aparținând domeniului public al municipiului Cluj-Napoca, cu privire la bunul imobil care face obiectul hotărârii.

Având în vedere cele expuse proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Din perspectiva juridică sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- Legea nr. 198/2023 a Învățământului preuniversitar, potrivit căreia:

Art. 146. (11) Schimbarea destinației terenului folosit de unitățile de învățământ preuniversitar de stat, precum și a spațiilor/clădirilor în care nu se mai desfășoară activități didactice se poate face după primii 3 ani calendaristici de la încetarea activității didactice în spațiul respectiv, de către autoritățile administrației publice locale, prin hotărâre a consiliului local/consiliului județean, fără avizul conform al Ministerului Educației, cu informarea scrisă a acestuia, numai pentru servicii publice de interes local, județean și național, respectiv pentru activități care contribuie la dezvoltarea comunității locale.

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, potrivit căreia:

Art. 87 alin.(5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Art. 129 Atribuțiile consiliului local

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

d) atribuții privind gestionarea serviciilor de interes local:

(7) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. d), consiliul local asigură, potrivit competenței sale și în condițiile legii, cadrul necesar pentru furnizarea serviciilor publice de interes local privind:

a) educația

Art.361 alin. (2) Trecerea unui bun din domeniul public al unei unități administrativ-teritoriale în domeniul privat al acesteia se face prin hotărâre a consiliului județean, respectiv a Consiliului General al Municipiului București ori a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz, dacă prin lege nu se dispune altfel.

- Anexa la Hotărârea de Guvern nr. 392 din 14 mai 2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al municipiilor și al județelor, potrivit căreia:

Art. 5 (1) La nivelul fiecărei unități administrativ-teritoriale se constituie o comisie specială de inventariere a domeniului public și privat al unității administrativ-teritoriale prin dispoziția autorității executive (...).

Art. 6 (3) Prin actualizarea inventarului bunurilor din domeniul public al unității administrativ-teritoriale se înțelege alcătuirea inventarului, după cum urmează:

d) modificarea, inclusiv abrogarea unor poziții din inventarul atestat prin Hotărâre a Guvernului (...)

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 146 alin.(11) din Legea nr. 198/2023 a Învățământului preuniversitar, ale art.87 alin (5), 129 alin. (2) lit. c) și d), alin. (7) lit.a), art. 361 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 5 alin. (1) și 6 alin. (3) lit. d) din anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local.

Având în vedere cele expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului local, după cum urmează:

1. aprobarea schimbării destinației în vederea excluderii din baza materială a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2.

2. trecerea din domeniul public al Municipiului Cluj-Napoca în domeniul privat al Municipiului

Cluj-Napoca a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2.

3. desființarea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, în vederea realizării lucrărilor de reabilitare, modernizare și extindere corp C1- Grădinița cu program prelungit "Trenulețul Veseliei",

4. Comisia specială de inventariere a domeniului public și privat al Municipiului Cluj-Napoca, reglementată potrivit prevederilor art. 289 alin. (2) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 5 din Anexa la Hotărârea Guvernului nr. 392/2020 privind aprobarea Normelor tehnice pentru întocmirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public și privat al comunelor, al orașelor, al municipiilor și al județelor, va asigura actualizarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Cluj-Napoca, conform Anexei 1¹ la Hotărârea Guvernului nr. 193/2006, cu privire la bunul imobil ce face obiectul hotărârii.

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI ȘI
EVIDENȚA PROPRIETĂȚII**

**DIRECTOR EXECUTIV,
IULIA ARDEUȘ**

Șef serviciu,
Mihaela Miron

Întocmit,
Elena Beta

DIRECȚIA JURIDICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

DIRECȚIA ECONOMICĂ

**DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

258

Elena Boba
Proiect HCL
26.01.2024
m

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CLUJ-NAPOCA
25. IAN. 2024
Nr. 55679/45

Către
Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății
Serviciul Evidență Patrimoniu și cadastru

CERERE

Serviciul Strategie și dezvoltare locală, management proiecte prin Sef Serviciu, REVESZ Bogdan Alexandru, vă transmite documentația tehnică necesară desființării Corpului C2 aferent imobilului situat pe str. Câmpeni, nr.3 C, Cluj-Napoca, Jud. Cluj al carui proprietar este Municipiul Cluj-Napoca și pentru care a fost emis Certificatul de Urbanism nr. 2616/08.11.2023.

Menționăm faptul că pentru imobilul prezentat mai sus a fost inițiată procedura de autorizare în vederea ELABORĂRII DOCUMENTAȚIEI TEHNICE PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINTARE CORP C2, ELABORARE S.F. CU ELEMENTE DE D.A.L.I. SI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE REABILITARE, MODERNIZARE SI EXTINDERE CORP C1 GRĂDINITA CU PROGRAM PRELUNGIT "TRENULETUL VESELIEI" ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE SI SISTEMATIZARE VERTICALĂ.

Drept urmare, având în vedere cele prezentate mai sus, vă rugam sa inițiați promovarea unui Proiect de Hotărâre în vederea desființării corpului C2 aferent imobilului situat pe str. Câmpeni, nr.3C și supunerea acestuia în vederea aprobării de către forul deliberativ al Consiliul Local al Municipiului Cluj-Napoca.

Vă mulțumim pentru colaborare.

Data
25.01.2024

Șef Serviciu
REVESZ Bogdan Alexandru



ROMÂNIA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății
Str.Moșilor nr. 3, 400001 Cluj-Napoca, România;
Tel: +40-(0)264-59 60 30

SERVICIUL EVIDENȚA PATRIMONIU ȘI CADASTRU
Nr. 71216 /453/02.02.2024

Către,
Ministerul Educației
Str. Gen. Berthelot nr. 28-30, sector 1, 010168
BUCUREȘTI

Prin prezenta, Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar Emil Boc,

În temeiul art. 146. (11) din Legea nr. 198/2023 a Învățământului preuniversitar, vă informăm despre intenția municipalității cu privire la schimbarea destinației construcției cu nr. cadastral 333467-C2, înscrisă în CF nr. 333467-C2, aflată în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, prin hotărâre de consiliu local.

Imobilul pentru care se propune aprobarea schimbării destinației și desființarea acestuia este situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Câmpeni nr. 3C, înscris în CF nr. 333467-C2 Cluj-Napoca, cu nr. cadastral 333467-C2, compus din: pivniță, edificată în anul 1957, cu regim de înălțime S.

Scopul schimbării destinației bazei materiale de învățământ este - desființare corp C2 din imobilul situat în str. Câmpeni nr. 3C:

Prin actul nr. 42/09.01.2024, înregistrat la Primăria Municipiului Cluj-Napoca cu nr. 26289/45/2024, Inspectoratul Școlar Județean Cluj ne comunică faptul că, din informarea primită de la Grădinița cu program prelungit "Trenulețul Veseliei" rezultă că, în corpul înscris în cartea funciară cu nr. 333467-C2, cu destinația de pivniță, Grădinița "Trenulețul Veseliei" nu a desfășurat în ultimii 3 ani calendaristici activități didactice.

Cu respect,

Primar,

EMIL BOC

Olah
Emese

Digitally signed
by Olah Emese
Date:
2024.02.02
12:05:48 +02'00'

Director, Iulia Ardeuș

Ardeus Ionela-Iulia
Semnat digital de Ardeus Ionela-Iulia
Data: 2024.02.02 12:02:19 +02'00'

Șef serviciu, Mihaela Miron

Miron Mihaela-Dorina
Digitally signed by Miron
Mihaela-Dorina
Date: 2024.02.02 11:46:37 +02'00'

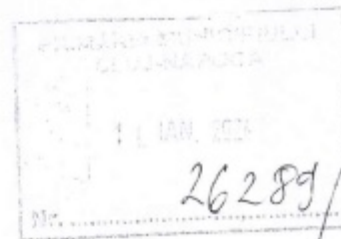
Întocmit, Elena Bota



Nr. 42 /09.01.2024

Elena Bote
11.01.2024
+ Vlad Roman

104



CĂTRE

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA
Serviciu Evidență Patrimoniu și Cadastru

Referitor la adresa dumneavoastră nr. 991004 conex 943932/453/14.12.2023, înregistrată la Inspectoratul Școlar Județean Cluj cu nr. 43/08.01.2024, vă facem cunoscut că din informarea primită de la Grădinița cu program prelungit "Trenulețul Veseliei" rezultă că în corpul înscris în cartea funciară cu nr. 333467, cu destinația de pivniță, Grădinița „Trenulețul Veseliei” nu a desfășurat în ultimii 3 ani calendaristici activități didactice.

Inspector Școlar General,

Marinela MARC



Marinela Marc

Consilier,

Marchiș Ioan

Ioan Marchiș

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 333467 Cluj-Napoca

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Cluj-Napoca, Str Campeni, Nr. 3C, Jud. Cluj

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	333467	5.355	Teren împrejmuit; Imobil împrejmuit în latura Nordică cu gard de plasă din sârmă și gard de beton, în latura Estică cu gard de plasă din sârmă și gard metalic, în latura de Sud parțial împrejmuit de zid de beton și gard de plasă din sârmă, în latura Vestică cu gard de plasă din sârmă.

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	333467-C1	Loc. Cluj-Napoca, Str Campeni, Nr. 3C, Jud. Cluj	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:792 mp; Unitate de Invatamant, edificata in anul 1957, cu regim de inaltime P+E.
A1.2	333467-C2	Loc. Cluj-Napoca, Str Campeni, Nr. 3C, Jud. Cluj	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:32 mp; Pivnita, edificata in anul 1957, cu regim de inaltime S.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
234449 / 19/12/2018		
Act Administrativ nr. 600685, din 17/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 280415/431, din 12/06/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 449687/453, din 26/09/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 611, din 06/07/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 330, din 14/06/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 120251, din 12/07/2017 emis de B.C.P.I. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 594429, din 17/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;		
B1	Se înființează cartea funciară nr. 33467 Cluj-Napoca, a imobilului provenit din dezmembrarea imobilului înscris în cartea funciară nr. 282166 Cluj-Napoca	A1, A1.1, A1.2
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE lege, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, CIF:4305857	A1, A1.1, A1.2

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
234449 / 19/12/2018		
Act Administrativ nr. 600685, din 17/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 120251, din 12/07/2017 emis de B.C.P.I. CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 594429, din 17/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Normativ nr. 969, din 05/09/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 330, din 14/06/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 449687/453, din 26/09/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 611, din 06/07/2018 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA; Act Administrativ nr. 280415/431, din 12/06/2017 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA;		
C1	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere în favoarea imobilelor cu nr. top. 9062/52, 9063/2, 9064, 9066, 9069/3, 9069/4, 9073/1, în rang serial câștigat cu nr. 3923/08.07.1975	A1
C2	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere pe porțiunea indicată pe schiță, în lățime de 4 ml și lungimea de 64 ml în favoarea imobilului cu nr. top. 9072/2, în rang serial câștigat cu nr. 6648/2000	A1

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale
de garanție și sarcini

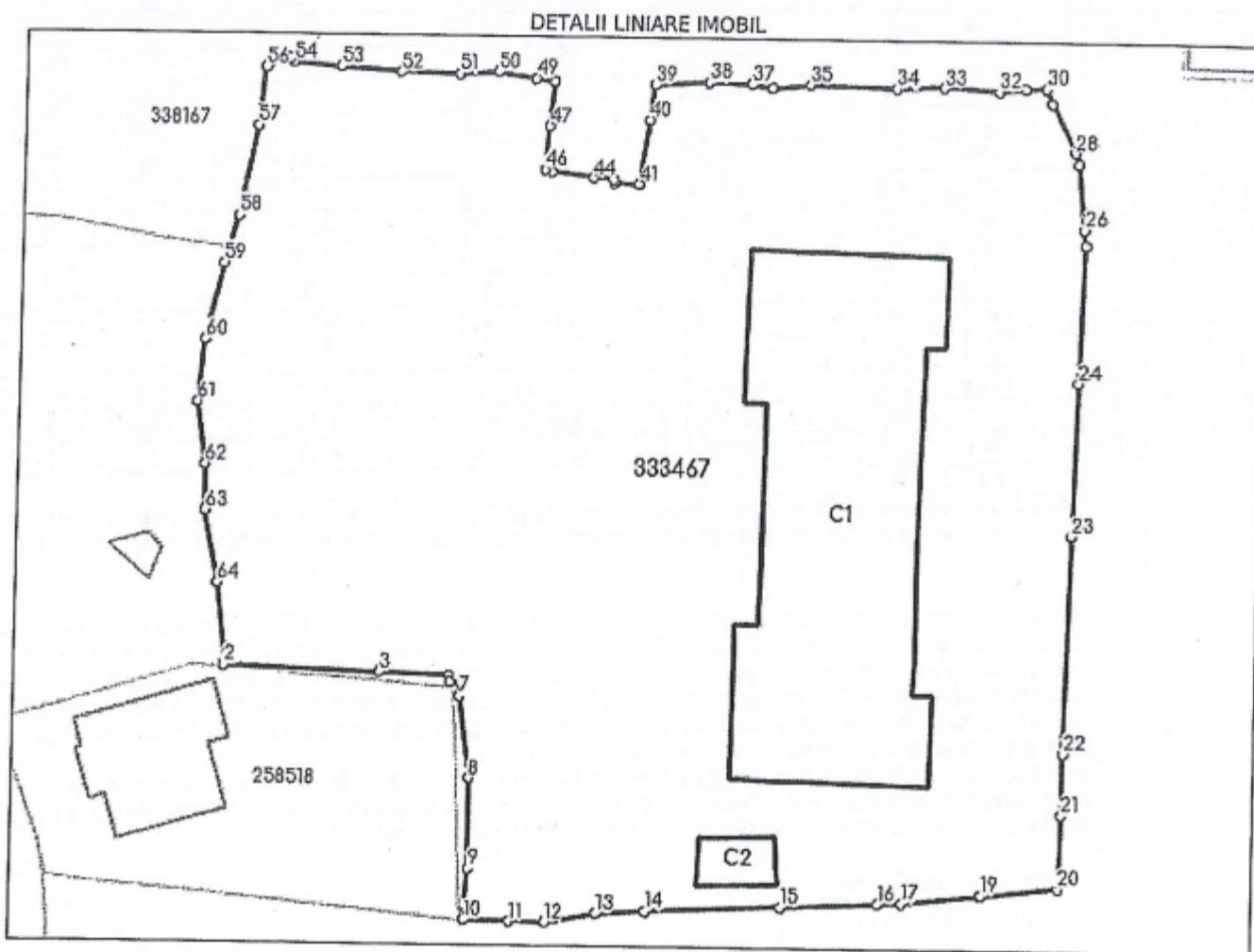
Referințe



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
333467	5.355	Imobil împrejmuit în latura Nordică cu gard de plasă din sârmă și gard de beton în latura Estică cu gard de plasă din sârmă și gard metalic, în latura de Sud parte împrejmuit de zid de beton și gard de plasă din sârmă, în latura Vestică cu gard de plasă din sârmă.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	5.355	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	333467-C1	construcții administrative și social culturale	792	Cu acte	S. construită la sol: 792 mp; Unitate de învățământ, edificată în anul 1957, cu regim de înălțime P+E.
A1.2	333467-C2	construcții anexa	32	Cu acte	S. construită la sol: 32 mp; Pivnița, edificată în anul 1957, cu regim de înălțime S.

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	0.214	2	3	14.311	3	4	6.645

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
4	5	0.637	5	6	1.038	6	7	1.195
7	8	7.492	8	9	8.212	9	10	4.688
10	11	4.311	11	12	3.286	12	13	4.732
13	14	4.484	14	15	12.496	15	16	9.063
16	17	2.195	17	18	7.405	18	19	0.099
19	20	7.047	20	21	6.732	21	22	5.543
22	23	19.742	23	24	14.043	24	25	12.465
25	26	1.418	26	27	5.984	27	28	1.134
28	29	4.939	29	30	1.417	30	31	1.92
31	32	2.435	32	33	5.154	33	34	4.433
34	35	8.08	35	36	3.512	36	37	1.959
37	38	3.884	38	39	5.103	39	40	3.157
40	41	5.951	41	42	2.266	42	43	0.333
43	44	1.865	44	45	3.789	45	46	0.77
46	47	3.992	47	48	4.061	48	49	1.787
49	50	3.6	50	51	3.646	51	52	5.601
52	53	5.589	53	54	4.273	54	55	0.521
55	56	2.457	56	57	5.333	57	58	8.423
58	59	4.466	59	60	7.142	60	61	5.691
61	62	5.791	62	63	4.199	63	64	6.514
64	1	7.29						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
27/09/2023, 11:06

Magdalena DOBRAI
Consilier

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr: 2616 din 08/11/2023

În scopul: ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C2, ELABORARE S.F. CU ELEMENTE DE D.A.L.I. ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE REABILITARE, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CORP C1 GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT „TRENULEȚUL VESELIEI”, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Ca urmare a cererii adresate de MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA, prin SERVICIUL STRATEGIE ȘI DEZVOLTARE LOCALĂ MANAGEMENT PROIECTE, cu domiciliul în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Calea Moșilor, nr. 1-3, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, telefon/fax 0264-596030, e-mail -, înregistrată la nr. 867737 din 30/10/2023,

pentru imobilul teren și/sau construcții situat în județul Cluj, municipiul Cluj-Napoca, satul -, sector -, cod poștal -, strada Câmpeni, nr. 3C, bl. -, sc. -, et. -, ap. -, sau identificat prin CARTEA FUNCİARĂ 333467, NR. TOPO -, NR. CADASTRAL 333467, 333467-C1, 333467-C2, identificat prin plan de încadrare în zonă și plan de situație,

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism “actualizare PUG municipiul Cluj-Napoca “faza PUG aprobată cu Hotărârea Consiliului Local al municipiului Cluj-Napoca nr. 493/22.12.2014
PUZ ___ aprobat cu ___/___; PUD _ aprobat cu ___/___

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

A. Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice. Imobil în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, drept de servitute de trecere în favoarea imobilelor cu nr. top. 9062/52, 9063/2, 9064, 9066, 9069/3, 9069/4, 9073/1 și în favoarea imobilului cu nr. top. 9072/2, lățime de 4 ml și lungime de 64 ml.

B. SERVITUȚI PENTRU OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ AFLATE ÎN ZONĂ, ALTE RESTRICTII
Servituți de utilitate publică: nu este cazul

Alte restricții: - parțial zonă cu risc mediu/mare de alunecări de teren (documentații geotehnice și studii de stabilitate generală)

Imobilul nu este situat în lista monumentelor istorice sau ale naturii, dar se află în interiorul zonei construite protejate.

2. REGIMUL ECONOMIC:

Folosință actuală: teren (curți-construcții), construcția C1 - unitate de învățământ cu regim de înălțime P+E și construcția C2 - anexă pivniță cu regim de înălțime S

Destinația: preponderent ZCP Is A, ZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE IN ANSAMBLURI INDEPENDENTE, subzona SZCP Is, -subzona de institutii si servicii publice si de interes public constituite in cladiri dedicate situate in afara zonei centrale, parțial ZCP Liu, Zonă construită protejată - Locuințe cu regim redus de înălțime dipuse pe un parcelar de tip urban, parțial ZCP L A, Zonă construită protejată Ansambluri de locuințe unitare, parțial ZCP M1, ZONA

CONSTRUITA PROTEJATA. ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC

Încadrat în zona de impozitare "A" conform H.C.L. 1064/19.12.2018.

Alte prevederi mentionate prin HCL pentru zona in care este situat amplasamentul:

- La emiterea autorizatiei de construire se vor respecta următoarele elemente referitoare la organizarea de santier: împrejmuirea corespunzătoare a organizărilor de santier, amenajarea rampei de spălare, amenajarea unui drum pietruit de la rampa de spălare la iesirea din santier, amenajarea unui drum pietruit de acces de la drumul modernizat spre organizarea de santier, amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale, asigurarea curateniei în incinta și în apropierea acesteia, protejarea cu plasa de protecție a imobilelor la care se executa lucrari.

- La receptia lucrărilor se va prezenta dovada efectuării transporturilor de deseuri rezultate din demolare/construire.

ZCP IS A

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă a ansamblurilor istorice independente, dedicate instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială.

Funcțiunile sunt de tip medical sau educațional. Sunt ansambluri realizate în general pe baza unui proiect unitar și recognoscibile ca atare în structură orașului. Se remarcă prin coerență și reprezentativitate. Specifică e organizarea urbanistică de tip deschis, cu imobile situate în retragere față de aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 16 m.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Subzone:

SZCP_{Is} – Subzona de instituții 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, care și-au păstrat în general funcțiunea inițială sau au dobândit în timp una compatibilă. Se remarcă prin prezența semnificativă în peisajul urban datorită modului distinct de ocupare a terenului sau caracterului și valorii arhitecturale.

Sunt incluse în zona construită protejată datorită valorilor urbanistice și a celor arhitecturale pe care le înglobează. Unele dintre acestea sunt clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

ZCP_{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 PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) cu RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este ansamblul în integralitatea sa. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

ZCP_{Is A}

SZCP_{Is}

Autorizarea lucrărilor de restaurare / reabilitare se va face pe baza prezentului regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul 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 PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific

- 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice

- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice

- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială

Intervențiile vor urmări în primul rând conservarea coerenței ansamblului și reabilitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul ansamblului / parcelei va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea

clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de criterii precum structura și valoarea șarpantei, vizibilitatea din spațiul public, accesibilitatea nivelului podului etc.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL 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 istoric al 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 și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

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 protejat.

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, în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le găzduiesc.

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 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;

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.

ZCP LIU

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială de densitate mică (predominant locuințe unifamiliale) cu standard ridicat, de parcelarul omogen și regulat, rezultat al unor operațiuni de urbanizare datând din primele două decenii ale secolului al XX-lea (cu parcele generoase, având deschiderea la stradă de 12 – 25 m, adâncimea de 30 – 55 m și supradfața de 450 – 1000 mp) și de regimul de construire izolat, cu clădiri de locuit de tip urban modern, retrase din aliniament (caracterul fiind marcat de prezența arhitecturii național romantice și a stilului internațional).

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric clasate sau propuse spre clasare individual prin prezentul PUG în Lista Monumentelor Istorice

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP Liu se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP Liu. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

– 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific;

– 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;

– 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice;

– 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială;

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros. Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora. pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj.

Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

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, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuii și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planul de Reglementări Urbanistice.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Asupra acestora sunt permise numai lucrări de întreținere și reparații curente.

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL 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 istoric al 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 și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament, locuri de staționare în lung, trotuare de minimum 1,50 m lățime, trasee pentru bicicliști comune cu cele pentru vehicule, cu excepția străzilor colectoare pe care se vor amenaja piste separate.

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

Pentru lucrările de reabilitare sau amenajare a spațiilor verzi / libere publice se vor elabora proiecte de specialitate, în cadrul cărora se vor organiza, de regulă, între altele, locuri de joacă pentru copii, spații pentru sport și odihnă.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

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

Locuințe individuale (unifamiliale) și anexele acestora: garaje, filigorii, împrejmuiri, platforme carosabile și pietonale, amenajări exterioare, piscine.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Locuințe semicolective (familiale), cu maximum două unități locative - apartamente suprapuse sau locuințe cuplate.

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 terestrei 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) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;
- (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
- (d) 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;
- (e) 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: să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

- (a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;
 - (b) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii
 - (c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală, să nu afecteze intimitatea locuirii pe parcelele vecine;
 - (d) 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 P.U.D. 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;

3. 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 PUZ

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

ZCP L A

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zona este caracterizată de funcțiunea rezidențială (locuințe unifamiliale sau colective), organizată în mici ansambluri unitare din punct de vedere urbanistic și arhitectural, rezultat al unor operațiuni de urbanizare dezvoltate public sau privat în prima jumătate a secolului al XX-lea. Clădirile de locuit, de tip urban sunt realizate pe baza unor proiecte tipizate, de bună calitate. Unele, de tip individual îl au ca autor pe arhitectul Kos Karoly.

E clasată ca zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP L A se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă UTR ZCP L A.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP va fi avizată în prealabil de către CTATU și Comisia Zonală a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul Regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în trei categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific
 - 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice
 - 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice
 - 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială
- Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.
- Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără

modificarea / afectarea modernizării acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul DJCCPCN Cluj. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modernizării fațadei. . . . Inervențiile 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, reabilitări - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc. Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice - Unități Teritoriale de Referință”.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc). Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL 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 parcurii, organizarea mobilierului urban și a vegetației. Acestea vor obține Avizul Arhitectului șef și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Piețele /piașetele 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. În cadrul acestora se vor amenaja locuri de joacă pentru copii și spații de odihnă. Profilele transversale vor cuprinde în mod obligatoriu plantații de arbori în aliniament.

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

Se recomandă limitarea vitezei de deplasare a autovehiculelor la 30 km/h, cu excepția străzilor colectoare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Locuințe individuale (unifamiliale) sau colective, în conformitate cu caracterul ansamblului.

2. 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

Activități comerciale (terțiare), de învățământ, conform Anexei 1 la prezentul regulament, cu următoarele condiții:

(a) să utilizeze exclusiv spațiile destinate prin proiectele inițiale acestor tipuri de activități;

(b) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(c) activitatea de tip comercial (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirilor;

Sevicii generate prin activități liberale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în paralel cu funcțiunea de locuire;

(b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 80 mp;

(c) să implice maximum 5 persoane;

(d) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală;

(e) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul clădirii;

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2. Această reglementare are caracter definitiv și nu poate fi modificată prin PUZ.

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor.

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

ZCP M1

SECȚIUNEA 1. CARACTERUL ZONEI

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea.

Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Tesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în

general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

A. CONDIȚIONĂRI PRIMARE

Pentru reglementarea detaliată a ZCP M1 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate.

Teritoriul de studiu al PUZCP este o întregă Unitate Teritorială de Referință ZCP M1. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice.

Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Nu sunt acceptate derogări de la prezentul regulament. Reglementări diferite privind utilizarea terenului, regimul de construire, amplasarea clădirilor față de aliniament, relațiile față de limitele laterale sau posterioare ale parcelei, înălțimea clădirilor, coeficientul de utilizare a terenului, procentul de ocupare a terenului, se pot institui numai prin PUZCP aprobat conform legii.

Clădirile din interiorul zonei au fost clasificate în patru categorii și marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință” și în Anexa 5 a prezentului regulament, în conformitate cu Studiul de Fundamentare privind Delimitarea Zonelor Protejate aferent prezentului PUG:

- 1 - clădiri monument istoric, clasate ca atare în Lista Monumentelor Istorice republicată în anul 2010 – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific;
- 1A - clădiri echivalente ca valoare monumentelor istorice, ce ar putea fi clasate ca monument istoric – intervențiile asupra acestora se vor realiza în regim specific monumentelor istorice;
- 2 - clădiri cu valoare artistică ambientală – pentru această categorie e interzisă desființarea totală sau parțială, modificarea expresiei arhitecturale, alterarea elementelor arhitecturale caracteristice;
- 3 - clădiri neutre pentru care e acceptabilă restructurarea totală sau parțială.

Intervențiile vor urmări conservarea coerenței ansamblului și ridicarea gradului de finisare urbană, restaurarea, conservarea și deparazitarea fondului construit valoros.

Orice lucrare / intervenție vizând fondul construit sau amenajat din interiorul zonei protejate va fi supusă autorizării, cu excepția aceleia de rezugrăvire a fațadelor în aceeași culoare și cu același material, fără modificarea / afectarea modenaturii acestora, pentru care se va obține în prealabil avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Aceasta poate cere schimbarea culorii, a materialului, sau reabilitarea / refacerea modenaturii fațadei.

Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întregă, în înțeles urban. Se pot interzice anumite intervenții care nu vizează întreg imobilul / corpul de clădire: extinderi, mansardări, modificări diverse, reabilitari - înlocuiri de ferestre, deschideri de goluri, tencuiri și zugrăviri parțiale etc. Mansardarea clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

Reciclarea integrală a fondului construit poate viza numai parcelele / corpurile marcate ca atare în planșa 3.2. „Reglementări Urbanistice – Unități Teritoriale de Referință”.

Nu se admit intervenții care permanentizează corpurile parazitare (reparații capitale, extinderi etc).

Intervențiile asupra domeniului public vor ține cont de caracterul istoric al acestuia și vor fi supuse spre avizare Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice și autorizării.

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

C. REGLEMENTĂRI PENTRU SPAȚIUL 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 și al Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

Piețele / piațetele 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 protejat.

Cablurile electrice și de comunicații se vor introduce în subteran, ca și toate celelalte rețele edilitare.

SECȚIUNEA 2. UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

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

1. UTILIZĂRI ADMISE

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de învățământ, de sănătate, de turism – în conformitate cu lista utilizărilor / activităților corespunzătoare fiecărei categorii de funcțiuni, din Anexa 1 la prezentul regulament. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public. Spre spațiile publice, spațiile de locuit vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie.

2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

Conversia funcțională în cazul locuințelor situate la parterul clădirilor existente cu condiția asigurării accesului direct din spațiul public. Diferența de nivel între stradă și intrare va fi de maximum o treaptă. Eventuale diferențe de nivel până la cota parterului pot fi preluate doar în interior. Admisibilitatea deschiderii unui acces pe o fațadă nu e garantată, fiind determinată de configurația și arhitectura clădirii. Pentru activități de tip terțiar se admite accesul din gang sau, dacă locuirea nu e prezentă pe parcelă, din curtea imobilului. Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje colective (semi)publice sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

(a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie amplasate în interiorul parcelei, în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)

(b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul auto și pietonal.

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform Anexei 1 la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

(a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire

(b) să aibă acces public limitat (ocazional)

(c) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală

(d) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

3. UTILIZĂRI INTERZISE

Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

Depozitare en gros;

Depozitare de materiale re folosibile;

Comerț en gros;

Comerț en detail în clădiri independente, mall etc.

Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre;

Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor;

Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public;

Ansambluri monofuncționale rezidențiale;

Locuire de tip individual

Construcții provizorii

Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațadele imobilelor;

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare, identificate ca atare prin PUZCP sau studiul istoric.

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

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

3. REGIMUL TEHNIC:

S=5355mp

ZCP IS A

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 istoric, condițiile de amplasare, echipare și configurare ale acestora se vor stabili în cadrul unor P.U.D. sau P.U.Z.C.P., cu respectarea prevederilor prezentului Regulament.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Se conservă structura parcelară 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.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se va stabili, după caz, prin P.U.D. sau P.U.Z.C.P.

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, identificate ca atare prin studiul istoric.

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.

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, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, 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 ACCESEĂ

Se vor stabili prin P.U.Z.C.P.

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

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 maximă la cornișă nu va depăși 16 m și respectiv $P+3+M(R)$.

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, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperișurile vor avea șarpante cu forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce se vor încadra între 35° și 60° 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. În situațiile în care coronamentul clădirii nu joacă un rol semnificativ în silueta orașului sau în imaginea locală, se admit și acoperiri de factură modernă.

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, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, 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 istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

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.

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 branșament 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 parcele (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 împiedica 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 (P.O.T.)

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

(k) pentru ansambluri sau parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

(b) 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 (C.U.T.)

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

(c) pentru ansambluri sau parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,2

(d) 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).

ZCP LIU

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

Amplasarea, orientarea și configurarea clădirilor de locuit se va înscrie în tipologia specifică zonei. Extinderea, mansardarea sau supraetajarea clădirilor existente este posibilă doar cu respectarea condițiilor de amplasare și configurare reglementate în cadrul prezentei secțiuni. Clădirile sau părțile de clădiri existente ce nu se încadrează în prevederile prezentului regulament nu vor putea fi amplificate, ci doar menținute în parametrii actuali.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

• să aibă front la stradă;

• adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un P.U.D., 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

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate;

În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m de la 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.

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

Pentru parcelele cu front la stradă de lungime cuprinsă între 12 și 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se vor alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m. În cazul existenței calcanelor pe ambele laturi ale parcelei, se va închide frontul.

(b) 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. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate, aceasta se poate aplica numai pe una din laturi, 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 parcelele cu front la stradă de lungime mai mare de 15 m:

(a) în cazul existenței unui calcan vecin, clădirile se pot alipi de acesta. Noul calcan nu va depăși lungimea celui existent. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe și/sau provizorii de pe parcelele vecine. 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 de 3 m.

(b) clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale în situațiile în care pe acestea nu există calcane, cu o distanță minimă de 3 m. Alternativ, în situația în care se poate identifica în zonă o „regulă locală” de amplasare a clădirilor pe parcelă, implicând o retragere mai mică de la limita laterală de proprietate (dar nu mai puțin de 2 m), 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 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 2,8 m.

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

(d) toate construcțiile de pe parcela în înțeles 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.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

De regulă, pe o parcelă se va afla / construi o singură clădire.

În cazuri cu totul speciale, atipice, pe baza unui P.U.D. avizat de Comisia Regională a Monumentelor Istorice, se poate admite construirea mai multor clădiri pe aceeași parcelă.

În acest caz, distanța minimă dintre două clădiri aflate pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii mai înalte, măsurată la cornișă sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin decât 3 m.

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

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESEĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale), inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

(a) minimum un loc de parcare pentru clădiri cu AU mai mică de 100 mp

(b) minimum două locuri de parcare pentru clădiri cu AU mai mare de 100 mp

Servicii cu acces public (servicii de proximitate):

(a) minimum două locuri de parcare

Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugare de noi corpuri de clădire etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Înstituții de educație / învățământ - creșe, grădinițe, școli publice și private - parcaje pentru personal:

(a) minimum un loc de parcare la 5 persoane, dar nu mai puțin de două

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este de trei niveluri supraterane (parter + etaj + mansardă / nivel retras) sau (demisol + parter + mansardă / nivel retras). Retragerea ultimului nivel admis 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.

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 noi

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

Volumetria va fi echilibrată, specifică programului de locuit.

Acoperișurile cu șarpantă vor avea forme simple, în două sau patru ape, cu pante egale și constante ce nu vor depăși 60°, sau cu terasă. 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 – țiglă ceramică sau tablă lisă fâltuită pentru acoperișe înclinate, tencuieli pentru fațade, placaje din piatră sau tencuieli pentru socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit. Pentru tâmplării (uși și ferestre) se recomandă lemnul.

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

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau 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 istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile se vor asigura prin racordare la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejmuire.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) 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 40% 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.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la alinimanent (grădina de față), minim 60% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

14. ÎMPREJMUIRI

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire.

Se interzice demolarea împrejmuirilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

Împrejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m. Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmuirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejmuirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

SECȚIUNEA 4. POSIBILITAȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

P.O.T. maxim = 35%

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

P.O.T. maxim = 25%.

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 (C.U.T.)

Locuințe, alte utilizări admise:

C.U.T. maxim = 0,9

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

C.U.T. maxim = 0,5

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 $h \text{ liber} \geq 1,40 \text{ m}$)

ZCP L A

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

Se conservă modul actual de amplasare, orientare și configurare a clădirilor.

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI

Parcelarul este protejat. Se interzic operațiunile de modificare a parcelarului (unificare sau divizare a parcelelor), cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă țesutului urban.

În toate cazurile se va lua în considerare parcela în înțeles urban, indiferent de forma în care proprietatea asupra acesteia e divizată între deținători.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Se conservă actualele condiții de aliniere.

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.

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

Se conservă actuala amplasare a clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor în înțeles urban.

(a) garajele se vor putea alipi limitelor laterale ale parcelei, cu condiția ca înălțimea calcanului rezultat să nu depășească 2,8 m;

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

(c) ediculele 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 pot fi amplasate în cadrul grădinii adiacente limitei de proprietate posterioare ale parcelelor.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Se conservă actuala amplasare a clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Se conservă actualele accese pe parcelă.

În situațiile în care nu există accese carosabile pe parcelă, acestea pot fi create. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 3 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile tradiționale pentru zonă.

9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se va organiza de regulă în interiorul parcelei.

Necesarul de parcaje:

Locuințe individuale (unifamiliale) sau semicolective (familiale) inclusiv în cazul în care ocupații desfășoară activități liberale sau manufacturiere:

- un loc de parcare / unitate locativă. Prin excepție, în situațiile în care, din motive demonstrabile, în interiorul parcelei nu pot fi realizate în condiții rezonabile parcaje sau numărul de parcaje necesar, pentru lucrări de restructurare parțială (adiționarea unei a doua locuințe prin extindere, mansardare etc), se poate accepta parcare pe domeniul public, pe bază de abonament. În aceste cazuri se va elabora un PUD.

Locuințe colective:

- un loc de parcare / apartament

Servicii aferente funcțiunii de locuire (servicii de proximitate) etc:

• 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.

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

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Regimul de înălțime maxim admis este cel existent. Se poate adăuga un nivel suplimentar prin mansardarea imobilelor în interiorul geometriei actuale a acoperișurilor.

Mansardarea clădirilor cu valoare ambientală nu este acceptabilă în toate cazurile, fiind condiționată de

structura și valoarea șarpantei, de vizibilitatea din spațiul public, de accesibilitatea nivelului podului etc.

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 existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea clădirilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau anterioară considerată favorabilă.

Se interzice eliminarea decorațiilor specifice (ancadramente, cornișe, brăuri, 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 istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formele moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau de cupru în manieră tradițională.

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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Toate utilitățile sunt asigurate prin racordarea la rețelele edilitare publice, zona beneficiind de echipare completă.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în împrejurime.

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

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) 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 40% 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.

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.

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

Spre spațiul public aliniamentul va fi în mod obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejurime, cu excepția situațiilor în care concepția urbanistică inițială nu prevedea asemenea delimitări.

Se interzice demolarea împrejurimilor istorice cu valoare arhitecturală sau ambientală. Acestea se vor conserva și restaura.

Împrejurimile 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 împrejurimilor va fi de 2,2 m. Împrejurimile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejurimile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejurimilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

Tratamentul arhitectural al împrejurimilor 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 (P.O.T.)

P.O.T. maxim = 40% pentru toate utilizările admise.

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 (C.U.T.)

C.U.T. maxim = 1,2 pentru toate utilizările admise.

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 $h \geq 1,40$ m).

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

4. CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI

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 15 m;
- c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă;
- d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp.

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate la punctele (b), (c) și (d), se va elabora un P.U.D., 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.

Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare/divizare a parcelelor, cu avizul Comisiei Zonale a Monumentelor Istorice.

5. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin P.U.D. ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

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 curți 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, identificate ca atare prin studiul istoric.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc. În plus, în cazul parcelelor cu adâncime mai mare de 50 m, în partea posterioară a acestora se vor amplasa corpuri de clădire separate, în regim deschis - independente sau cuplate pe o latură cu cea exisdentă sau posibil a fi edificată de pe parcela vecină. Pentru aceste corpuri retragerea față de limita laterală de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 4,50 m, peste spațiul public, iar față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

Calcanele vor constitui limite de compartiment de incendiu și vor fi conformate conform normelor specifice. Dacă adiacent limitelor laterale sau posterioară ale parcelei imobilul (imobilele) vecin dispune de o curte interioară, pe parcela ce face obiectul reconstrucției / restructurării se va conforma de asemenea o curte dispusă strict în fața celei (celor) vecine, cu lungimea cel puțin egală cu aceasta și cu o retragere față de limita de proprietate de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 4,50 m. În plus, în dreptul calcanelor sau a curților de lumină învecinate se pot amplasa curți de lumină cu lungimea de minimum 3,5 m și adâncimea de minimum 2 m dacă spre acestea nu se deschid spații de locuit sau care adăpostesc activități ce necesită lumină naturală. Prin excepție, în situațiile în care organizarea spațială impune local deschideri în frontul străzii, pe fiecare din cele două parcele adiacente retragerile față de limita laterală comună va fi mai mare sau egală cu 4,5 m.

7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

În cazul curților interioare neadiacente limitelor laterale de proprietate, închise pe trei sau patru laturi, între fațadele interioare paralele se va asigura o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea acestora, dar nu mai puțin de 6 m (sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relației menționate).

În cazul coexistenței pe aceeași parcelă a două corpuri de clădire, între fațadele paralele ale acestora se va asigura aceeași relație.

8. CIRCULAȚII ȘI ACCESEĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există acces direct la drumurile publice. Prin excepție, pentru situații existente la data intrării în vigoare a PUG, se admite construirea parcelelor cu acces prin servitute la drumurile publice. Pe o parcelă se pot prevedea un singur acces pietonal și un singur acces carosabil. Accesul carosabil va avea lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va realiza conform avizului eliberat de administratorul acestora.

Pentru căile pietonale și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

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 în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul acestora.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor (40 m).

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor la sol sau în clădiri dedicate, situate la o distanță de

maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept de folosință pe durata existenței construcției.

10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

(a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m).

(b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4

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 noi

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

Volumetria se va conforma tipologiilor specifice construcției urbane cu cvartale. Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%) sau cu șarpantă, funcție de contextul urban local.

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 pentru fațade, placcaje 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, la toate elementele construcției.

Clădiri existente

Intervențiile asupra clădirilor monument istoric sau cu valoare ambientală se vor realiza în regim specific, numai pe bază de proiecte detaliate fundamentate pe studii istorice și investigații complexe asupra construcțiilor, avizate și autorizate conform legii.

Se vor folosi materiale și tehnici adecvate, de regulă cele tradiționale.

În cazul intervențiilor vizând reparația, reabilitarea, restaurarea corpurilor existente:

Se va conserva expresia arhitecturală și modernitatea fațadelor acestora cu excepția cazurilor în care se revine la o situație inițială sau 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 istorice se vor conserva prin restaurare. În mod excepțional, când acest lucru nu mai este posibil, se vor înlocui cu copii cu aspect identic cu originalele, reproducându-se toate detaliile și decorațiile. Prin excepție, la spațiile comerciale de la parter sunt acceptabile formule moderne, high tech – sticlă, oțel etc.

Învelitorile acoperișelor vor fi din țiglă ceramică de culoare naturală. În situațiile în care învelitoarea e din tablă fâltuită și structura șarpantei nu are capacitatea portantă pentru a susține țigla, se admite refacerea acesteia cu tablă lisă fâltuită de culoare gri.

Jgheburile și burlanele se vor reface din tablă zincată, de zinc sau cupru în manieră tradițională.

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.

12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru utilitățile necesare la rețelele edilitare publice.

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

Firidele de bransament și contorizare vor fi integrate în clădiri.

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

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

13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 25% în cazul POT max = 50% și minimum 15% în cazul POT maxim 70% 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).

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje/parcage colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 5% din suprafața totală.

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

Ca regulă generală, având în vedere structura spațială reglementată, spre spațiul public nu se vor realiza

împrejmuiri.

În cazuri particulare, pe segmentele fără front închis sau cu clădiri dispuse în retragere față de aliniament se vor realiza în mod obligatoriu împrejmuiri spre spațiul public. Acestea 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 fără a afecta spațiul public, 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 (P.O.T.)

Pentru parcelele comune:

P.O.T. maxim = 60%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 50% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț:

P.O.T. maxim = 70%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 60% x St (suprafața terenului)

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

P.O.T. maxim = 80%

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 (C.U.T.)

Pentru parcelele comune:

C.U.T. maxim = 2,2

Pentru parcelele de colț:

C.U.T. maxim = 2,8

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

C.U.T. maxim = 3,8

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).

4. REGIM ACTUALIZARE:

În baza HCL nr. 579/2018 se modifică parțial și se completează Regulamentul Local de Urbanism aferent documentației "Actualizare Plan Urbanistic General al municipiului Cluj-Napoca", aprobat cu HCL nr. 493/22.12.2014.

NOTA: Se solicită emiterea unui certificat de urbanism în scop "elaborare SF cu elemente de DALI și DTAC pentru reabilitare, modernizare, extindere corp C1 grădinită cu program prelungit, gard la strada și împrejmuire, amenajări exterioare și sistematizare verticală".

- Conform Condiționari primare a prezentului RLU aferent UTR=ZCP_Is_A „Intervențiile se vor realiza pe baza unui studiu care privește o parcelă întreagă în înțeles urban”, însă solicitarea se încadrează în excepția prevăzută la ART. 11¹ din Legea nr. 50/1991, actualizată, cu modificările și completările ulterioare: „Se emit autorizații de construire/desființare fără elaborarea, avizarea și aprobarea, în prealabil, a unei documentații de amenajare a teritoriului și/sau a unei documentații de urbanism pentru:

e) lucrări de extindere a clădirilor existente sociale, de învățământ, de sănătate, de cultură și administrative aparținând domeniului public și privat al statului și unităților administrativ-teritoriale, dacă extinderea este obligatorie pentru funcționarea acestora în condițiile legii;”

- În conformitate cu art. 7 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții completată și modificată: „Autorizația de construire se emite pentru executarea lucrărilor de baza și a celor aferente organizării executării lucrărilor, în cel mult 30 de zile de la data depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții”.

- În conformitate cu art. 6, alin (1), lit. c); art.8 alin (4) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții:

”stabilesc lista cuprinzând avizele/acordurile necesare în vederea autorizării executării lucrărilor de construire”

“(4) În situația în care în locul construcțiilor demolate solicitantul va construi o nouă construcție se eliberează o singură autorizație de construcție în care se indică și se aprobă atât demolarea construcției vechi, cât și construirea celei noi. În acest caz se percepe doar taxa în vederea construirii.”

- În conformitate cu prevederile Legii nr.372/2005 privind performanța energetică a clădirilor, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cap. V, art. 8 „Cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri: a) clădiri și monumente protejate care fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;”

- Documentația tehnică pentru obținerea autorizației de construire se va prezenta conform conținutului cadru din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare; de asemenea, organizarea de șantier se va face strict pe terenul proprietate, fără a

afecta vecinătățile.

- Întrucât se păstrează funcțiunea existentă de grădiniță pe parcela nu este necesar acordul vecinilor conf. prevederilor Ord. 839/2009 art. 27 lit c).
- Conf. documentației atasate nu se modifică accesul existente, prin urmare nu este necesar Avizul Poliției Rutiere.
- Potrivit art. 6, al (6) din Legea nr. 50/1991 actualizată, certificatul de urbanism se emite și în următoarele situații:

b) în vederea adjudecării prin licitație a proiectării lucrărilor publice în faza de "Studiu de fezabilitate", potrivit legii;

Pentru întocmirea, avizarea și aprobarea studiului de fezabilitate cu elemente de D.A.L.I., se vor depune și obține următoarele avize, acorduri, studii, etc:

- Act de reglementare al autorității competente pentru protecția mediului
- Aviz sănătatea populației conform prevederilor Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/2014
- Aviz Inspectoratul pentru situații de urgență Cluj
- Aviz Primărie - Direcția Patrimoniului municipiului și evidența proprietății
- Ministerul Culturii. Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniu Cultural Cluj
- plan topografic vizat de O.C.P.I. însoțit de proces verbal de recepție O.C.P.I. în scopul solicitat
- expertiză geotehnică și studiu geotehnic verificat Af
- expertiză tehnică

- Pentru acest amplasament s-a emis C.U. nr. 2469 din 24.10.2023 în scopul: „ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C2 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE CONSTRUIRE CORP NOU GRĂDINIȚĂ CU PROGRAM PRELUNGIT, REABILITARE ȘI MODERNIZARE CORP C1, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ”, cu o perioadă de valabilitate de 24 luni. Față de soluția anterioară prin care se propunea un corp nou de clădire, prin prezenta se solicită extinderea corpului existent, nefiind necesară elaborarea în prealabil a unui studiu de urbanism, devenind incidente prevedea. ART. 11¹ din Legea nr. 50/1991, actualizată, cu modificările și completările ulterioare, lit. e)

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

"ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C2, ELABORARE S.F. CU ELEMENTE DE D.A.L.I. ȘI ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE REABILITARE, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CORP C1 GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT „TRENULEȚUL VESELIEI”, ÎMPREJMUIRE, AMENAJĂRI EXTERIOARE ȘI SISTEMATIZARE VERTICALĂ"

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții.

5. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CLUJ NAPOCA, CALEA DOROBANȚILOR, NR.99, BL. 9B, COD POSTAL 400609, WEBSITE: HTTP://APMCJ.ANPM.RO, EMAIL:OFFICE@AAPMCJ.ANPM.RO TEL.0264419592**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.

.....
In situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

In situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

6. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE / DESFIINȚARE

- va fi însoțită de următoarele documente:

a) certificatul de urbanism (copie);

b) dovada, în copie conformă cu originalul, a titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, și, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

gaze naturale

canalizare

telefonizare

alimentare cu energie electrică

salubritate

alimentare cu energie termică

transport urban

Alte avize/acorduri

- cererea de emiteră A.C. se va întocmi și semna de către proprietar imobil

- Primărie - Direcția Patrimoniul Municipiului și Evidența Proprietății

- Primărie - Direcția Tehnică - Serviciul Siguranța Circulației

PENTRU DESFIINȚARE:

- extras din rolul fiscal privind valoarea de impunere și nesechestru (Primărie - Direcția impozite și taxe locale)

- fotografii imobil care se desființează (perspectivă și fațade)

- plan organizare șantier (după caz - se va menționa pentru desființarea unor imobile mari, nu anexe, garaje)

- expertiză tehnică (pentru clădirea care se demolează)

- H.C.L. în vederea desființării corp C2

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):

- Ministerul Culturii. Direcția Județeană pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Cluj

d.4) studii de specialitate (1 exemplar original):

- plan topografic vizat OCPI însoțit de procesul verbal de recepție OCPI pentru DTAC

- expertiză tehnică

- expertiză geotehnică pe un teritoriu determinat de expert și studiu geotehnic verificat la cerința Af

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);

Litera f) a pct. 5 din formularul-model F6 "Certificat de urbanism" din anexa 1 a fost eliminată de pct. 9 al art. I din ORDINUL nr. 1.867 din 16 iulie 2010, publicat în MONITORUL OFICIAL nr. 534 din 30 iulie 2010.

g) Documentele de plată ale următoarelor taxe (copie):

- pentru transport moloz - se va prezenta contractul cu firma de salubritate care gestionează zona pentru deșeurile provenite din construcții și demolări și cantitățile reale de deșeuri rezultate întocmit de către proiectant

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii. Prolungirea termenului de valabilitate a certificatului de urbanism se poate face la cererea titularului, formulata cu cel puțin 15 zile înainte expirării acestuia.

PRIMAR,
EMIL BOC

ARHITECT-SEF,
Daniel Pop

Întocmit,
Varga Maria

SECRETAR GENERAL,
Aurora Roșca

DIRECTOR EXECUTIV,
Corina Ciuban

Elaborat: numar exemplare 2

Achitat taxa de: SCUTIT TAXA CONFORM LEGII 227/2015 PRIVIND CODUL FISCAL, ART. 476.
Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de ____/____/____.

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

se prelungește valabilitatea

Certificatului de urbanism

de la data de ____/____/____ până la data de ____/____/____

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condiții legii, un alt certificat de urbanism.

Primar,

Arhitect-șef,

Întocmit,

Secretar general,

Director executiv,

Șef serviciu,

Data prelungirii valabilității: ____/____/____
Achitat taxa de: _____ lei, conform Chitanței/O.P. nr. _____ din ____/____/____
Transmis solicitantului la data de ____/____/____ direct/prin poșta.

EXPERTIZĂ TEHNICĂ

**PENTRU DESFIINȚARE CORP C2, REABILITARE, MODERNIZARE ȘI
EXTINDERE CORP C1 GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT "TRENULEȚUL
VESELIEI"**

ADRESA INVESTIȚIEI: LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. CÂMPENI, NR. 3C, JUD. CLUJ

BENEFICIAR:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

EXECUTANT:

PROF. DR. ING. PĂCURAR VASILE

FIȘA LUCRĂRII

1. DENUMIREA LUCRĂRII - EXPERTIZĂ TEHNICĂ - PENTRU DESFIINȚARE CORP C2, REABILITARE, MODERNIZARE ȘI EXTINDERE CORP C1 GRĂDINIȚA CU PROGRAM PRELUNGIT "TRENULEȚUL VESELIEI"

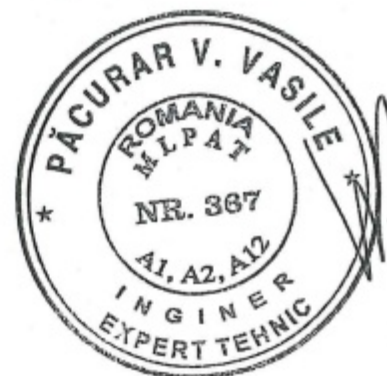
2. ADRESA INVESTIȚIEI: LOC. CLUJ-NAPOCA, STR. CÂMPENI, NR. 3C, JUD. CLUJ

3. BENEFICIAR: MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

4. EXECUTANT: prof.dr.ing. Vasile V. Păcurar - expert tehnic M.L.P.A.T. - atestat cu certificatul nr. 367 pentru exigența A1, A2, A12

5. NUMĂR: 430 / NOIEMBRIE 2023

6. VALABILITATE: 2 ani de la data întocmirii.



Prezenta lucrare este proprietatea exclusivă a autorului fiind protejată de legea privind dreptul de autor și drepturile conexe, Legea nr.8 din 14 martie 1996. Autorul cedează dreptul de folosință al prezentei lucrări către beneficiarul lucrării doar în scopul pentru care lucrarea a fost întocmită și numai pentru durata de valabilitate înscrisă pe lucrare.

- NOIEMBRIE 2023 -

RAPORT DE EXPERTIZĂ TEHNICĂ

La solicitarea beneficiarului s-a întocmit documentația - EXPERTIZĂ TEHNICĂ - privind posibilitățile de executare a lucrărilor de desființare corp C2 și reabilitare, modernizare și extindere corp C1 din cadrul Grădiniței cu Program Prelungit "Trenulețul Veseliei" din localitatea Cluj-Napoca, str. Câmpeni, nr. 3C, jud. Cluj.

1. GENERALITĂȚI

Construcțiile studiate sunt amplasate în intravilanul localității Cluj-Napoca, județul Cluj, zonă încadrată, din punct de vedere climatic și al seismicității pământului, astfel:

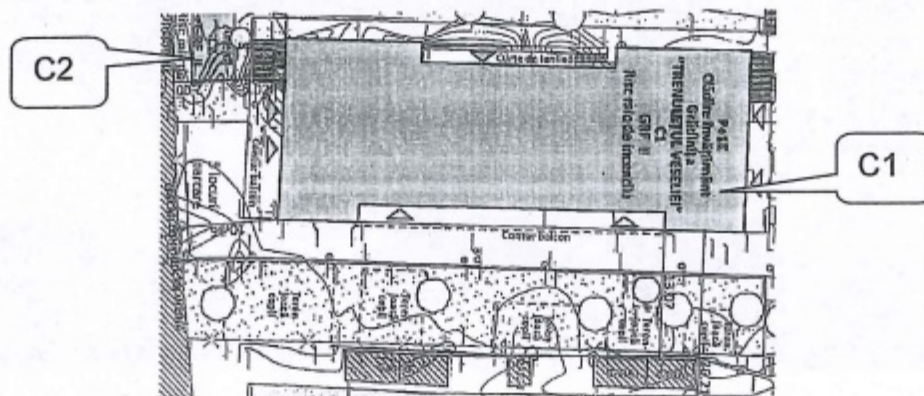
- Conform Codului de proiectare CR 1-1-3/2012, amplasamentul se găsește în zona de zăpadă caracterizată de valoarea normată a încărcării din zăpadă pe sol $S_k=1,50$ kPa, valoare care corespunde unui interval mediu de recurență de IMR=50 ani, sau unei probabilități de depășire într-un an de 2%.
- Conform Codului de proiectare CR 1-1-4/2012, amplasamentul se găsește în zona de vânt caracterizată de presiunea dinamică de referință mediate pe 10 min. de 0,50 kPa.
- Conform Codului de proiectare antiseismică P100-1/2013 amplasamentul se găsește în zona cu accelerația seismică a terenului $a_g=0,10g$ și perioada de colț $T_c=0,70s$. Corpul C1 existent se încadrează în clasa de importanță și de expunere la seism II căreia îi corespunde factorul de importanță $\gamma_{Ie} = 1,20$. Corpul C2 existent se încadrează în clasa de importanță și de expunere la seism IV căreia îi corespunde factorul de importanță $\gamma_{Ie} = 0,80$.
- Conform HG 766/1997 categoria de importanță a corpului C1 este B, iar a corpului C2 este D.
- În ceea ce privește adâncimea de îngheț, NP 112-2014 prevede pentru această zonă valori cuprinse între 0,80+0,90 m.

Pentru redactarea acestui raport de expertiză tehnică au fost avute în vedere următoarele:

- Planșele cu situația existentă și cea propusă, întocmite de către ARCHITECTURE S.R.L.
- Studiul geotehnic nr. 300/2023, întocmit de către S.C. GEORA PROIECT S.R.L.
- Observațiile, dezvelirile de elemente, măsurătorile și sondajele efectuate la fața locului.

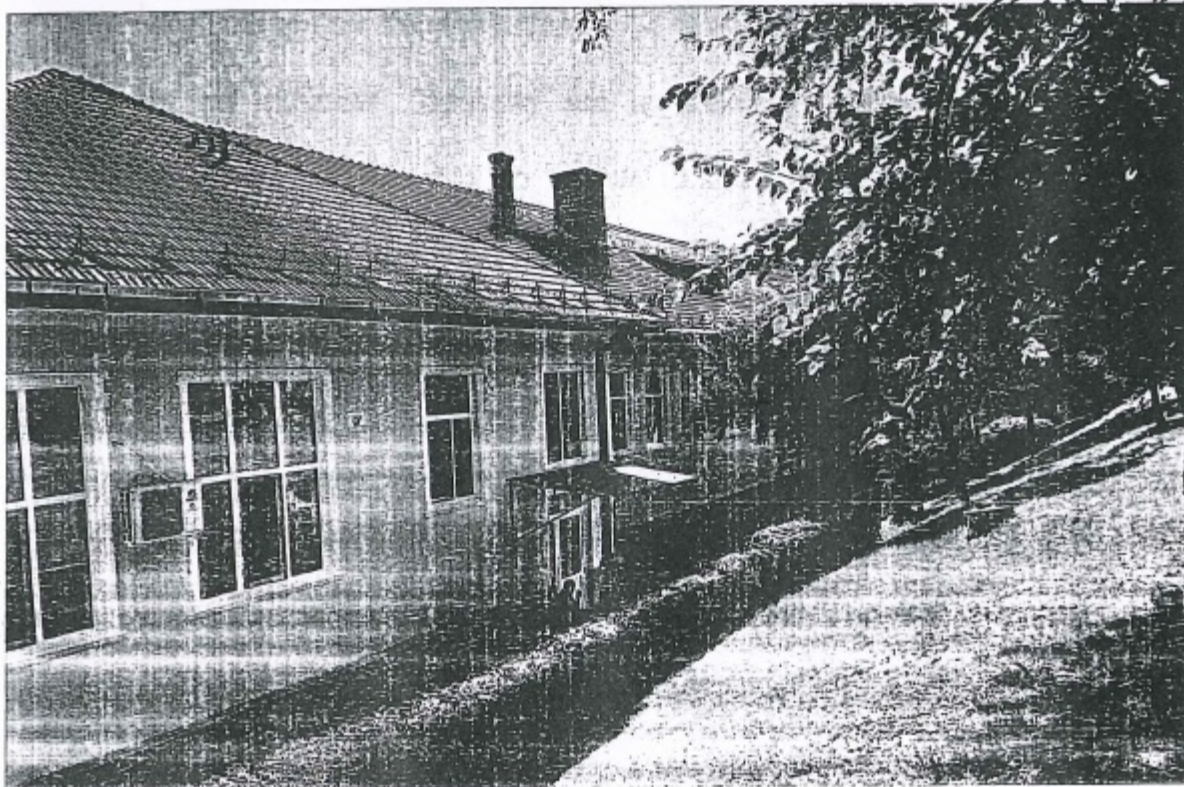
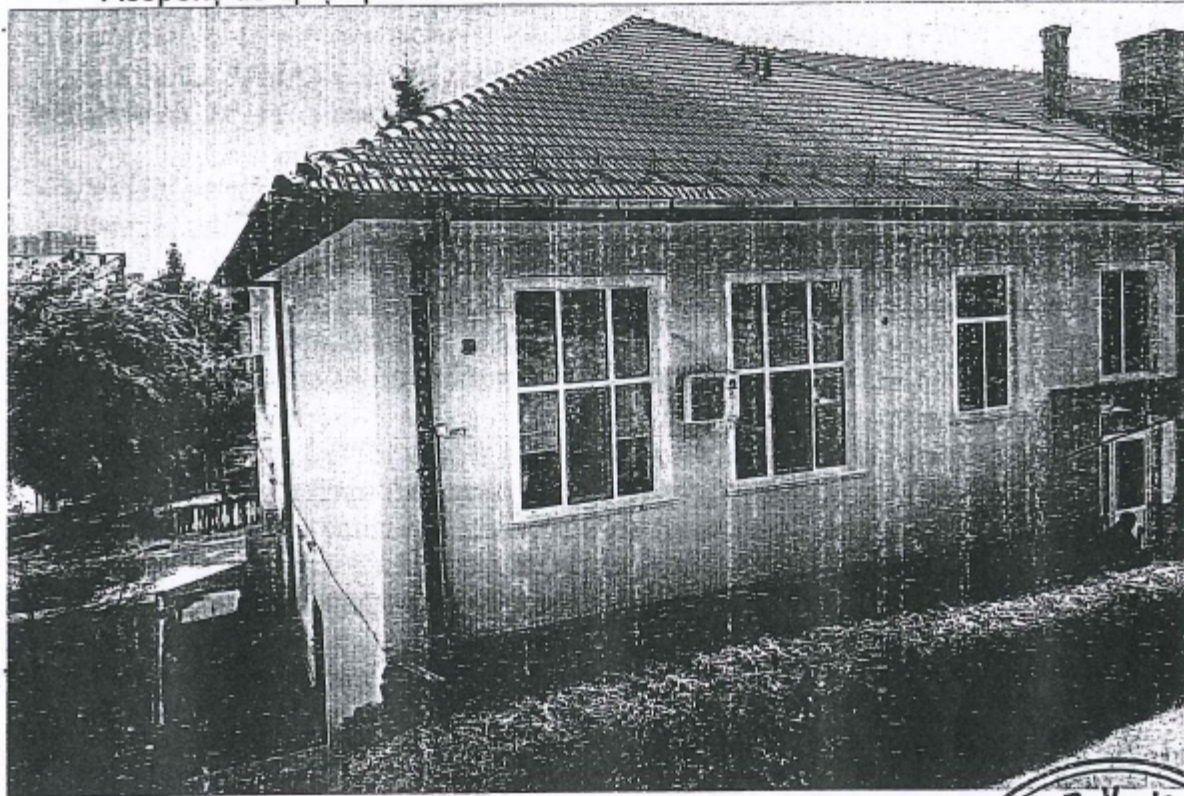
2. STRUCTURA DE REZISTENȚĂ A CLĂDIRILOR EXPERTIZATE

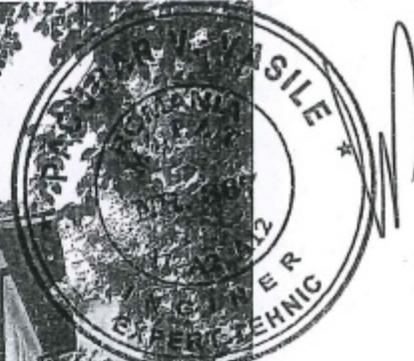
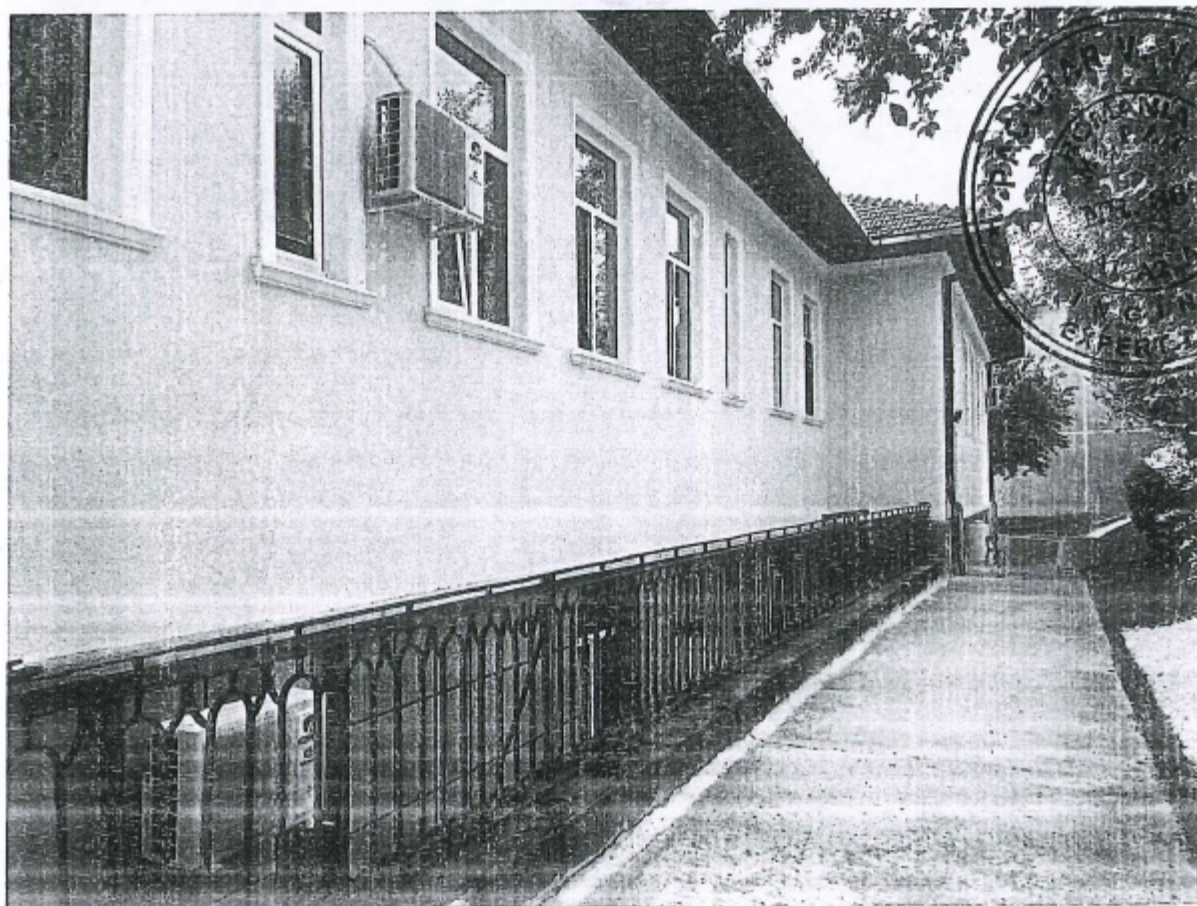
Amplasarea pe teren a construcțiilor expertizate este prezentată pe schița de mai jos:

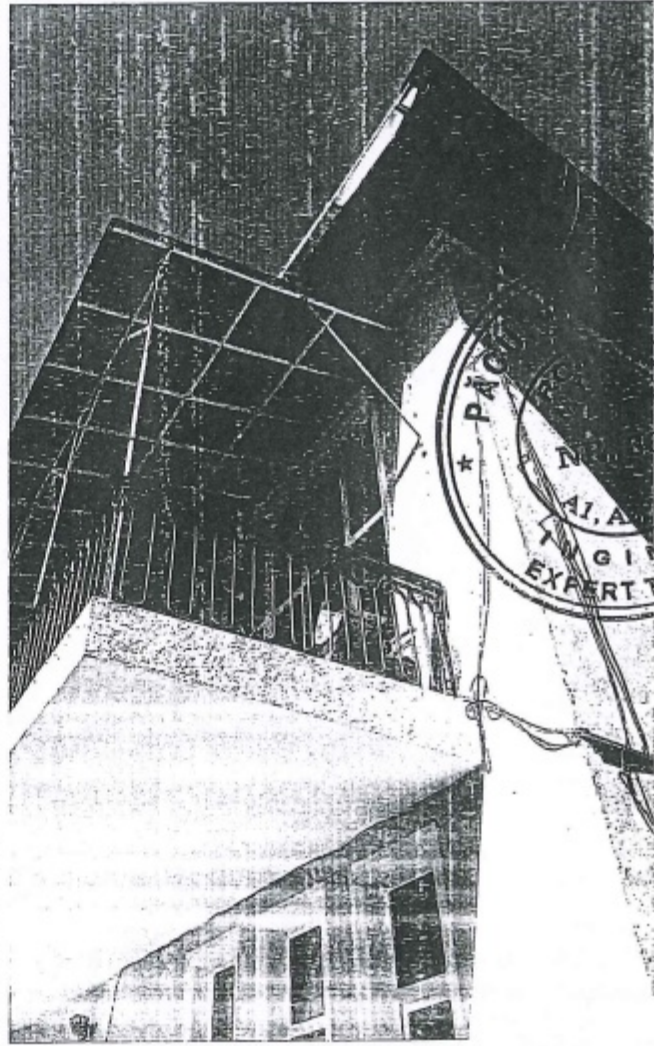
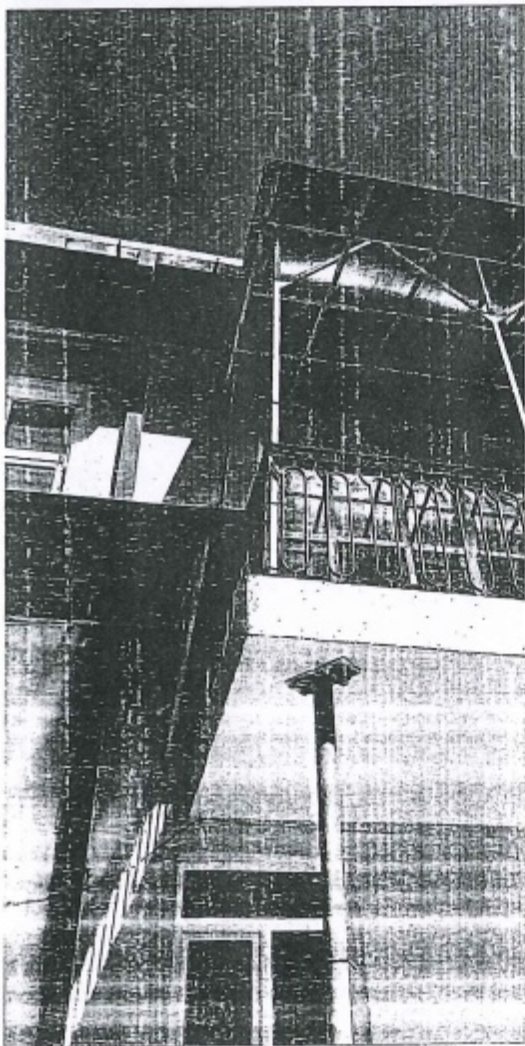
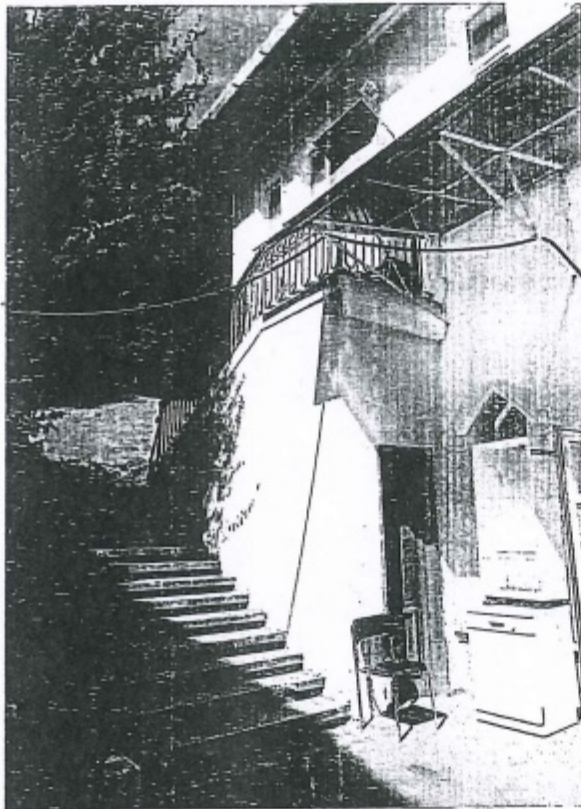


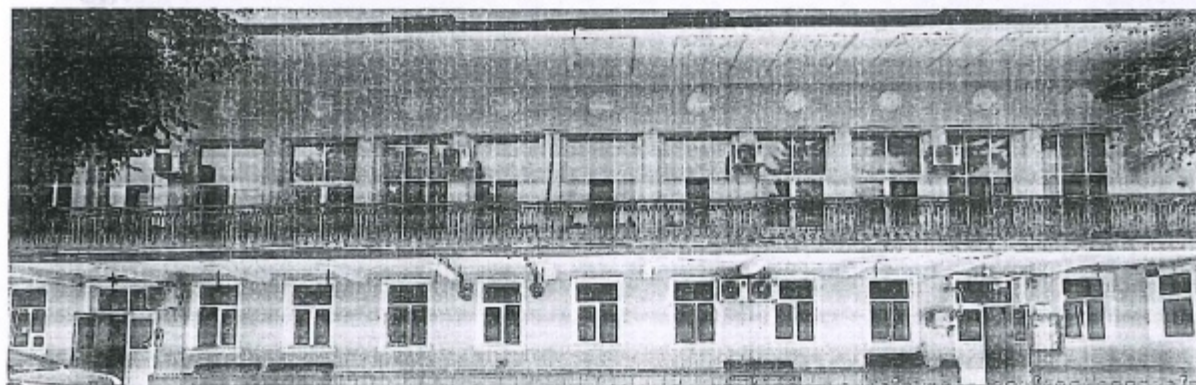
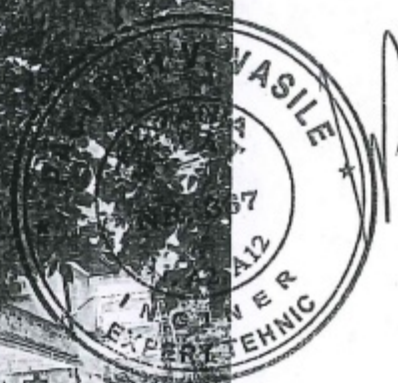
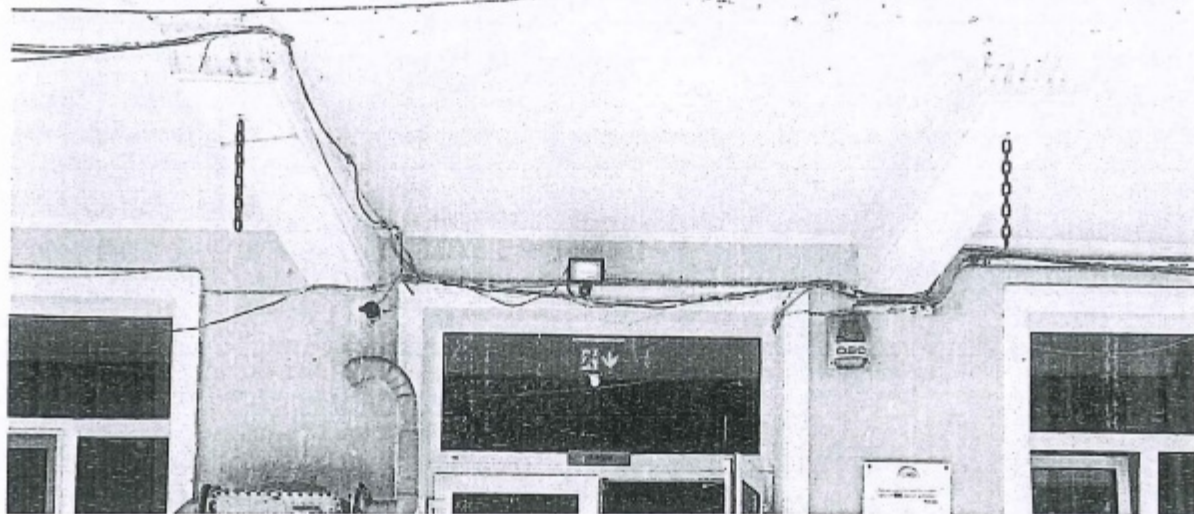
Corpul C1, cu destinația de grădiniță, are regim de înălțime P+E, cu structura de rezistență alcătuită din:

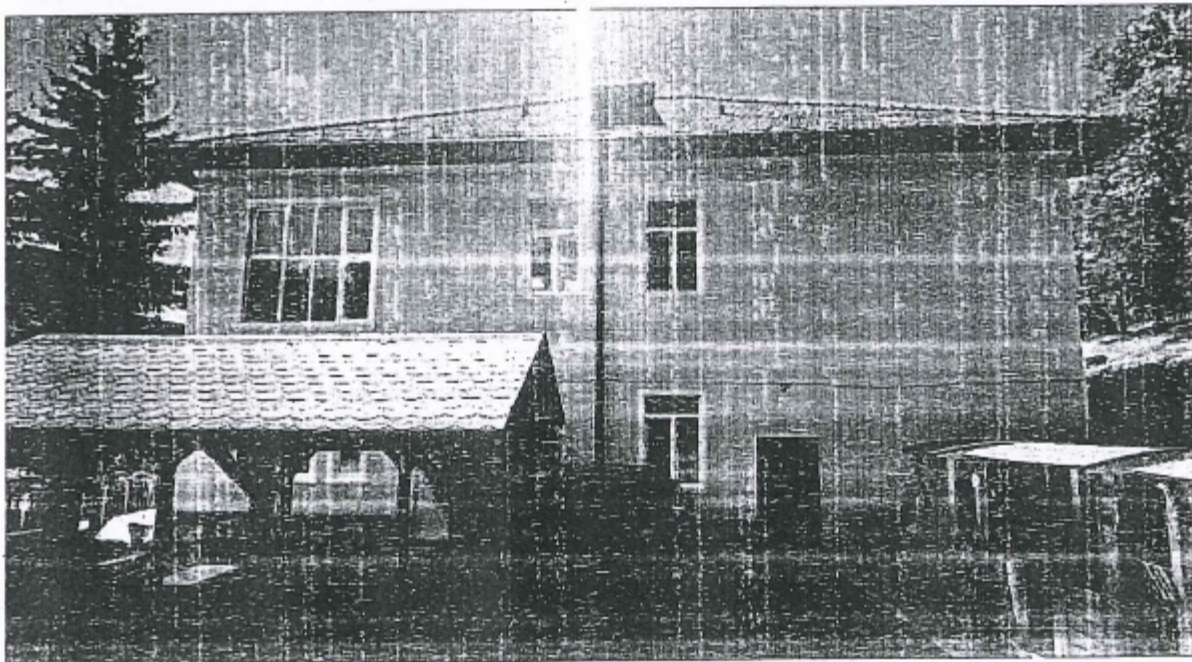
- Fundații continui din beton simplu și beton armat.
- Pereți portanți din zidărie de cărămidă, întăriți cu sâmburi și centuri de beton armat, combinați local cu stâlpi și grinzi de beton armat.
- Planșeu de beton armat peste parter și peste etaj.
- Acoperiș de tip șarpantă din lemn.

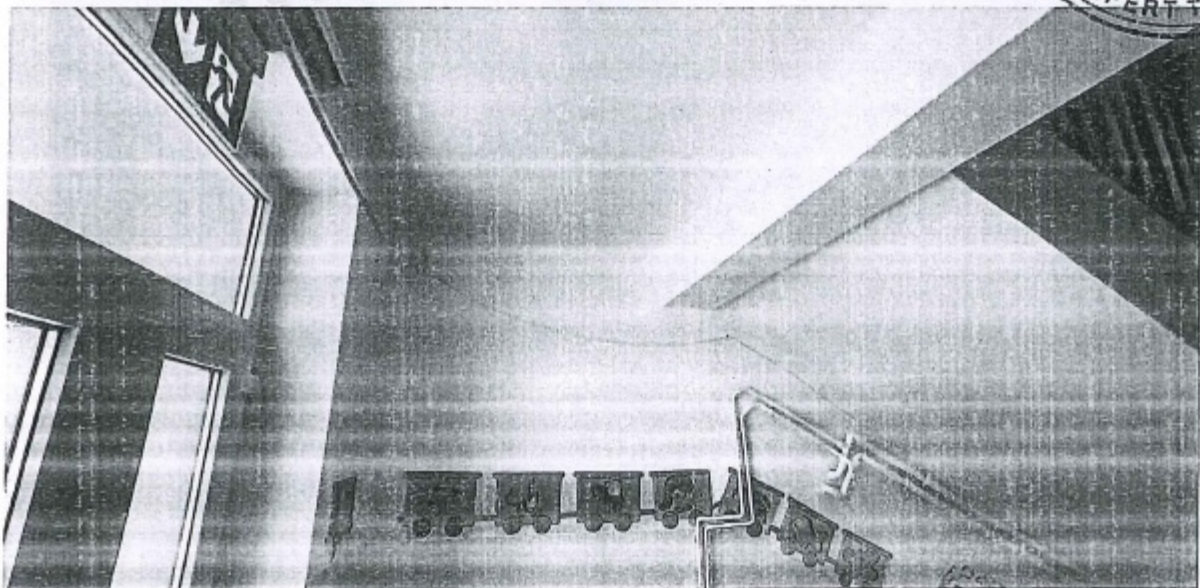
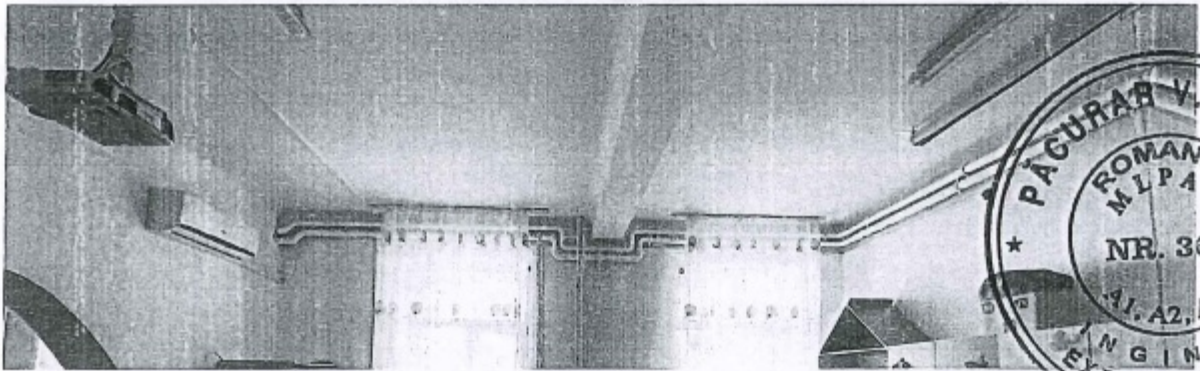
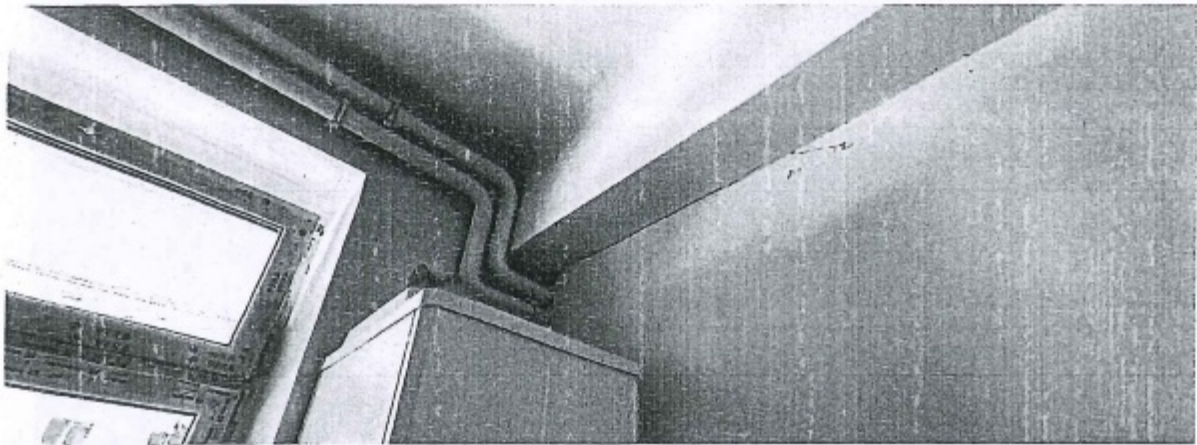
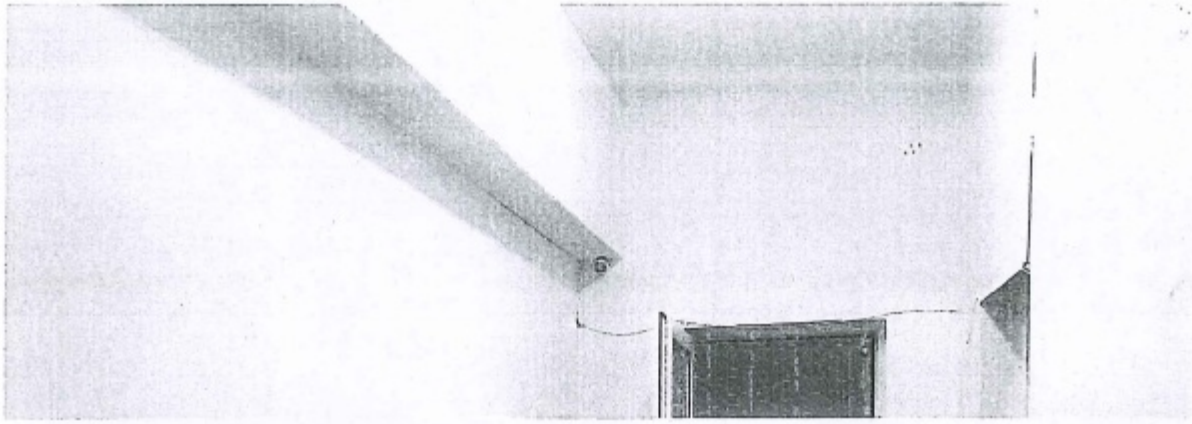


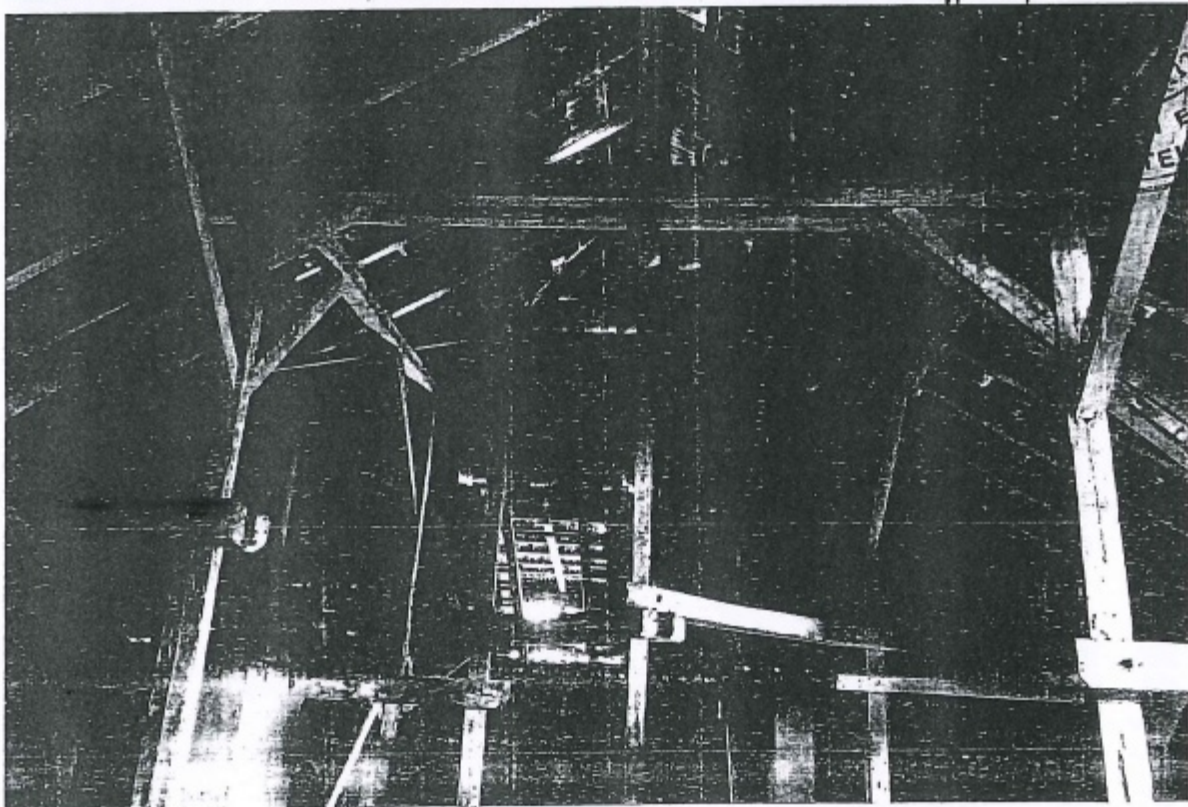
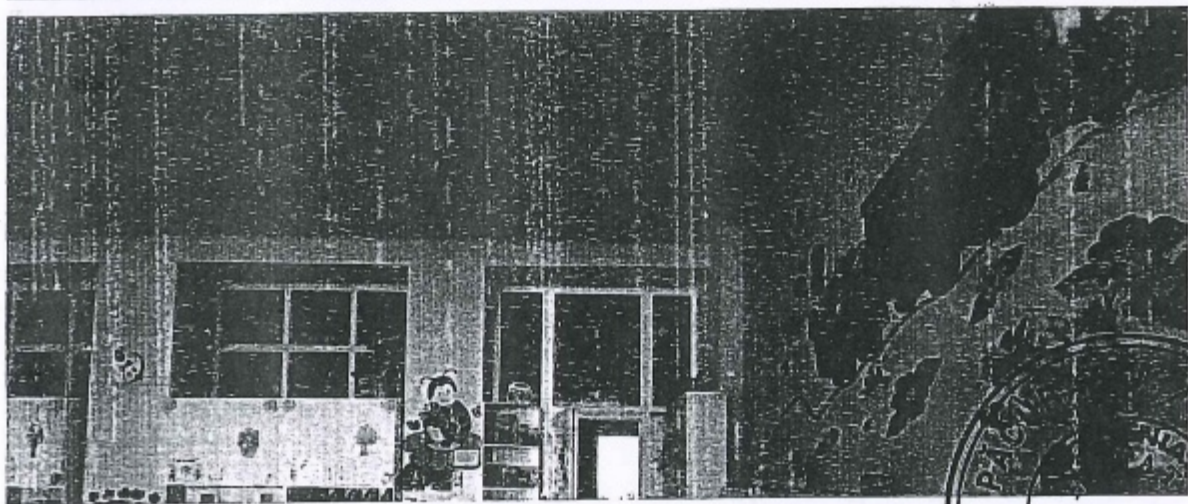
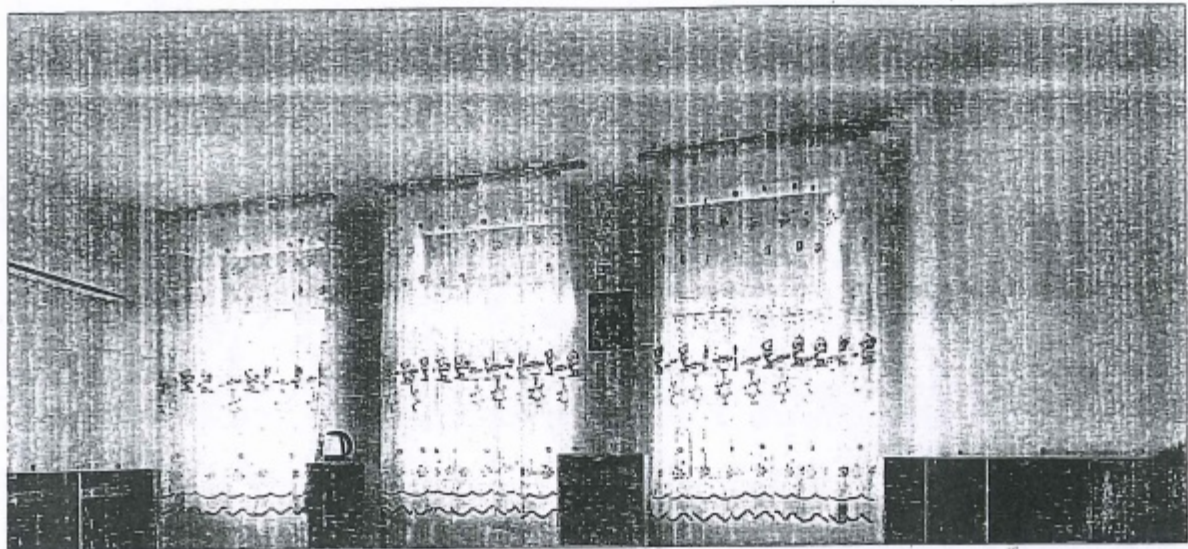


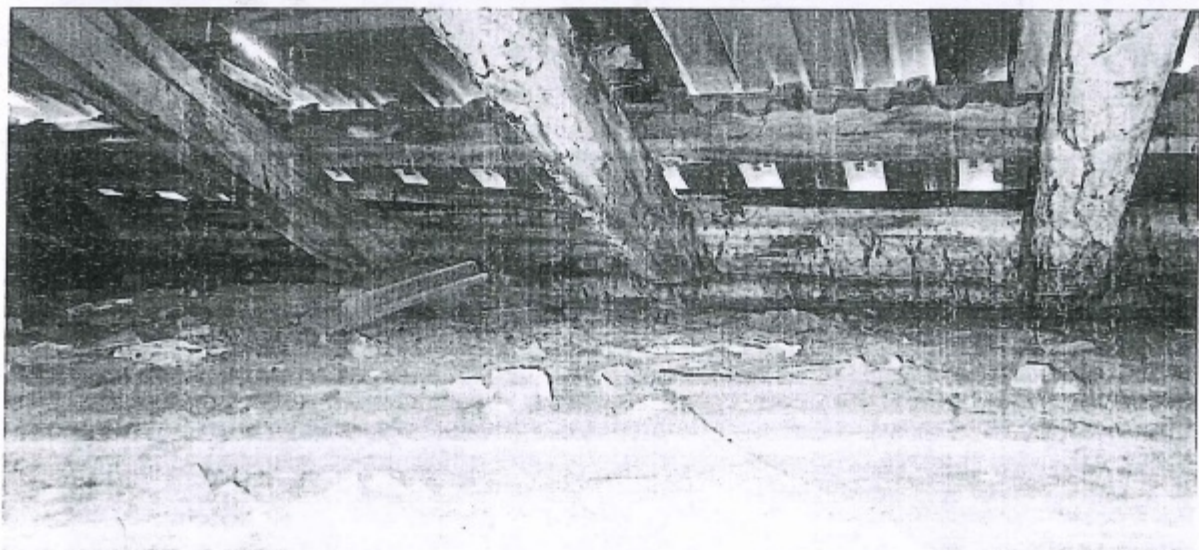
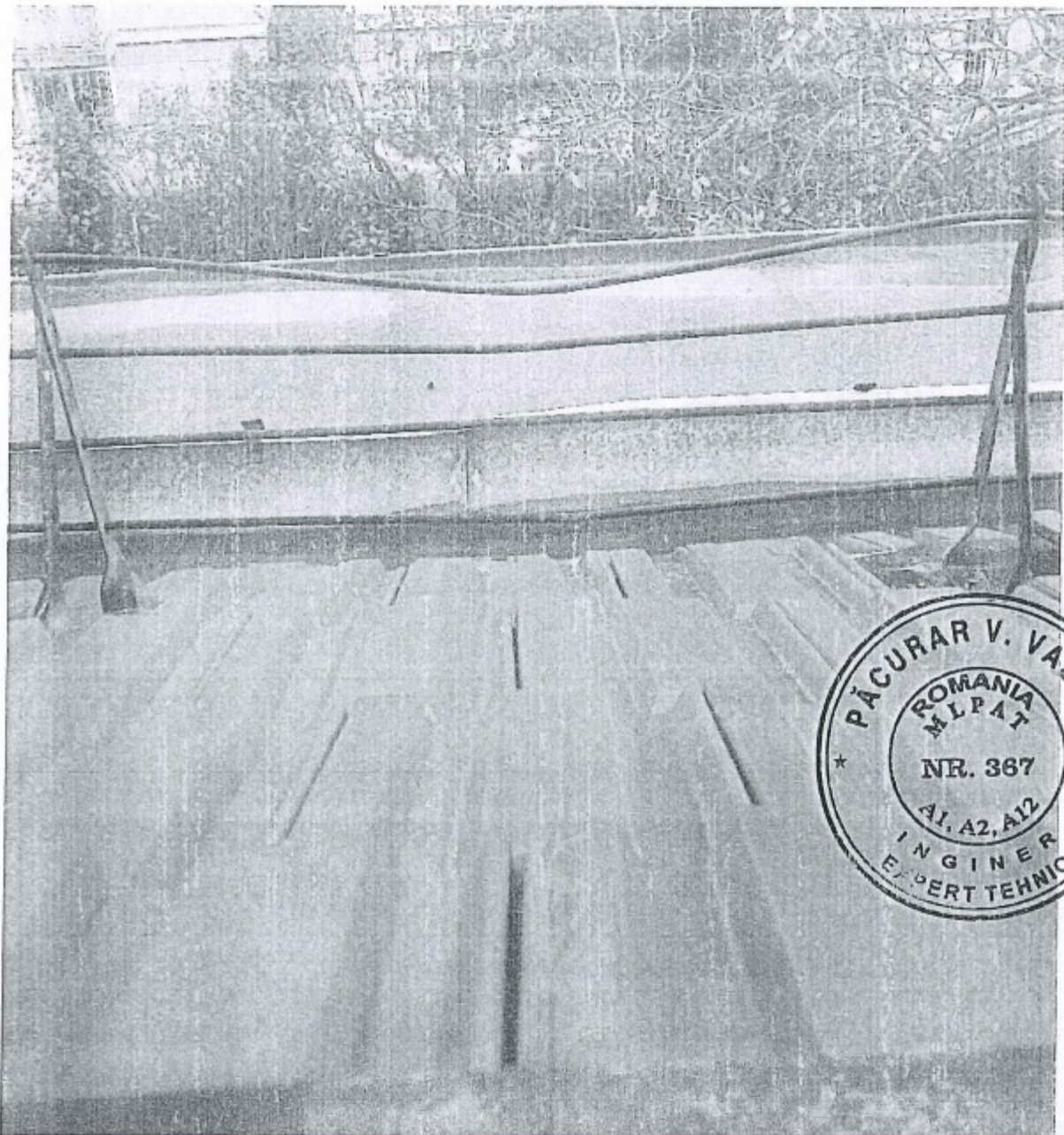


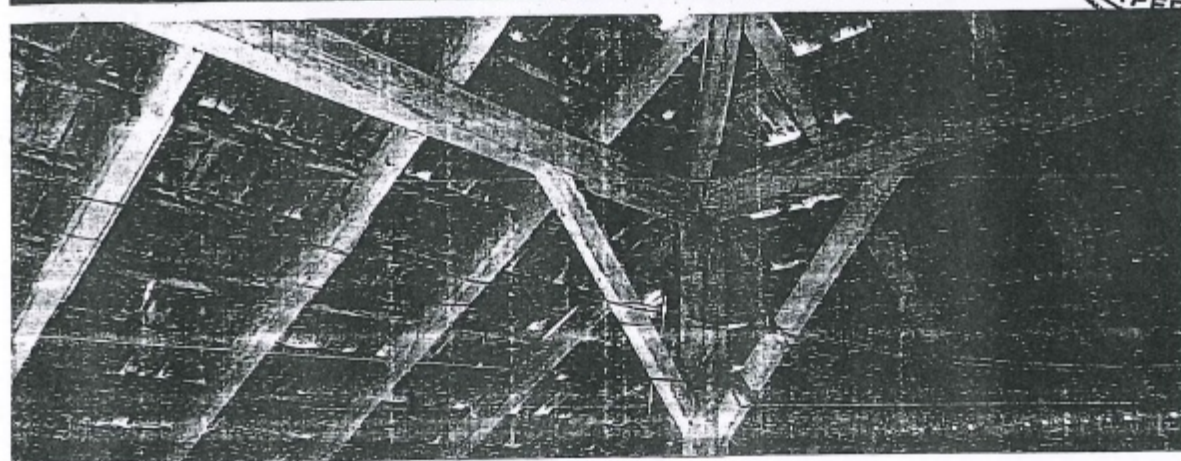
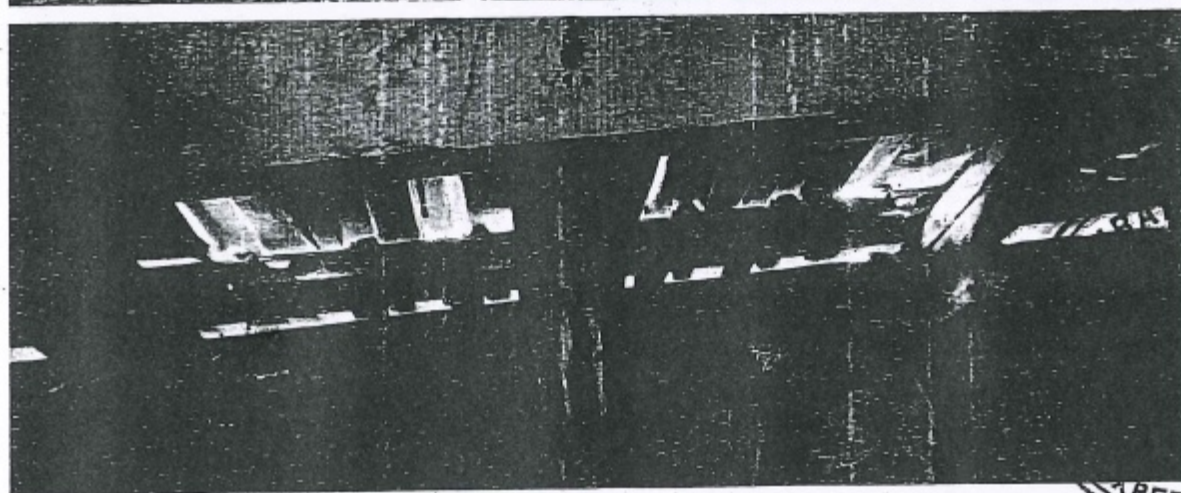
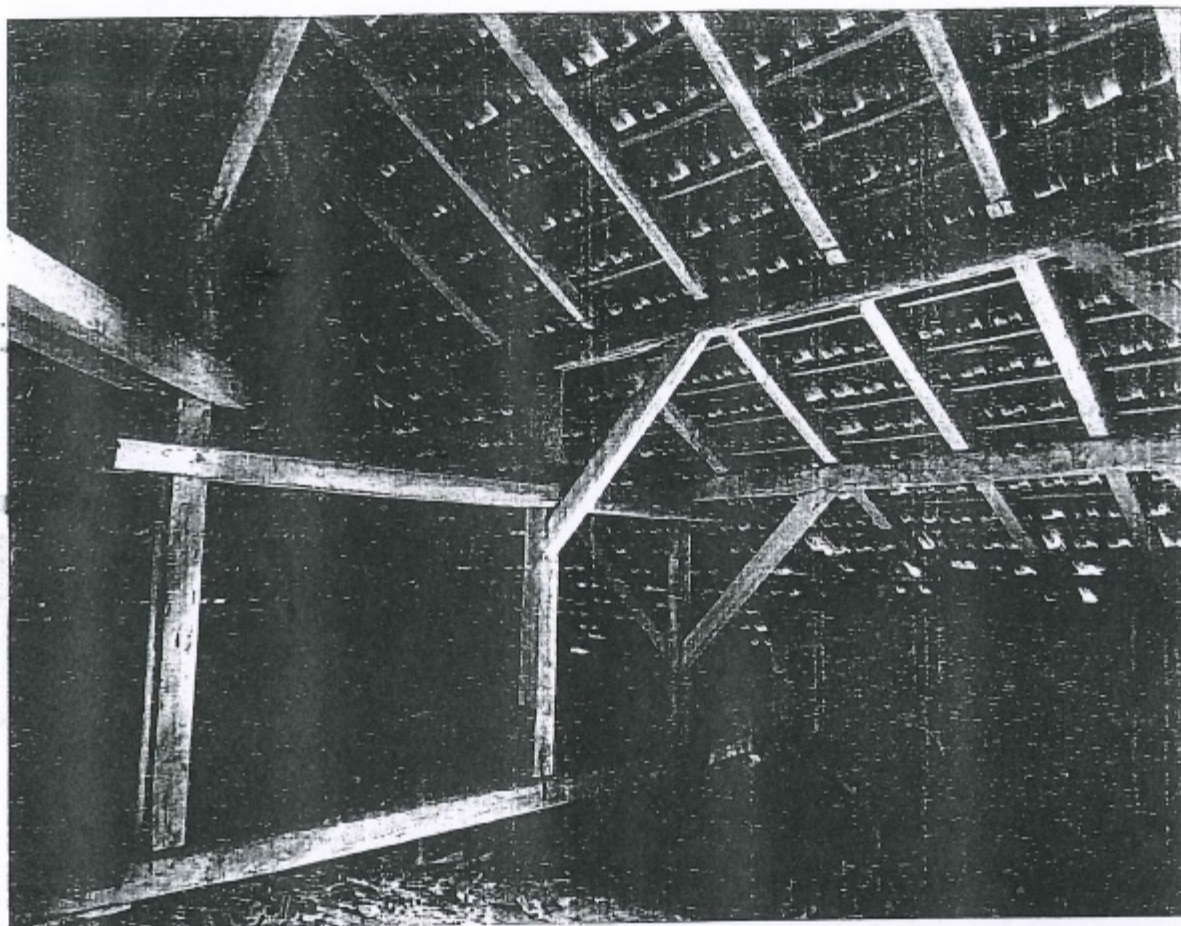






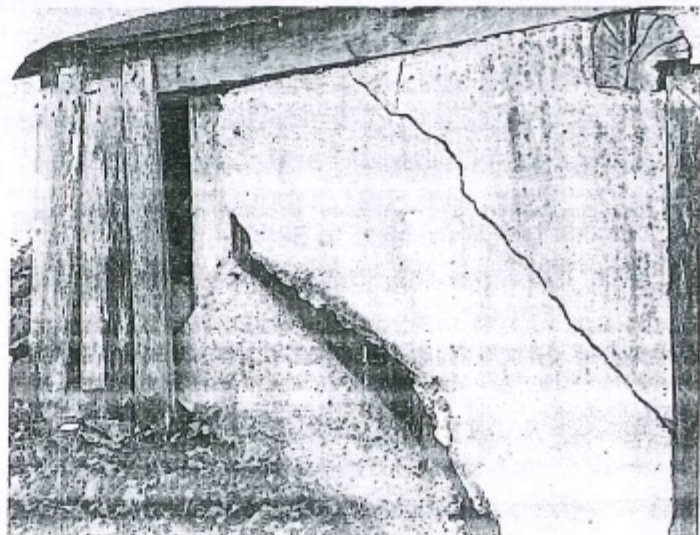
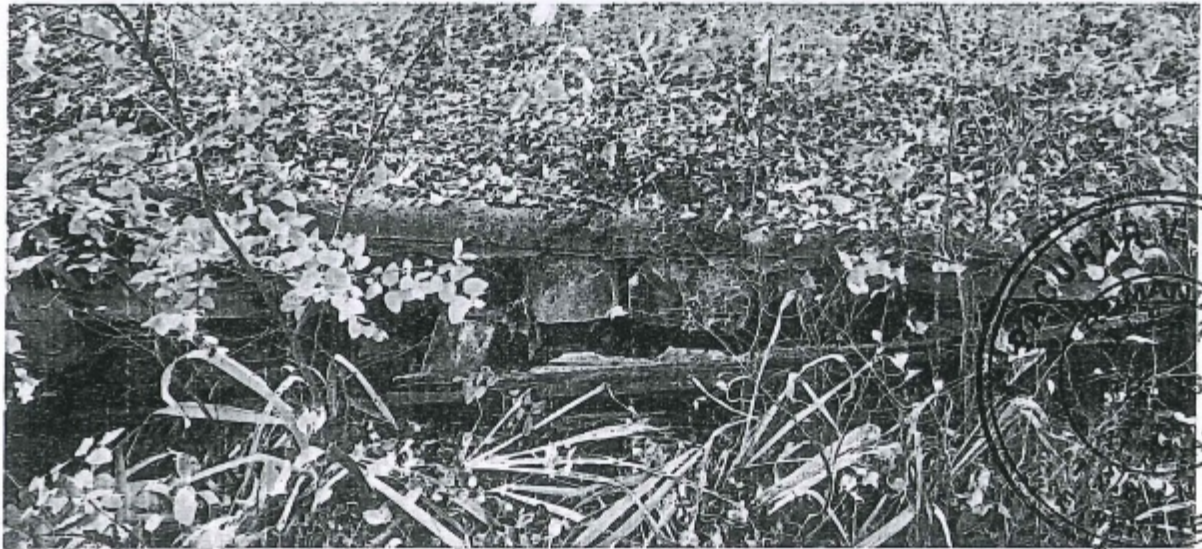


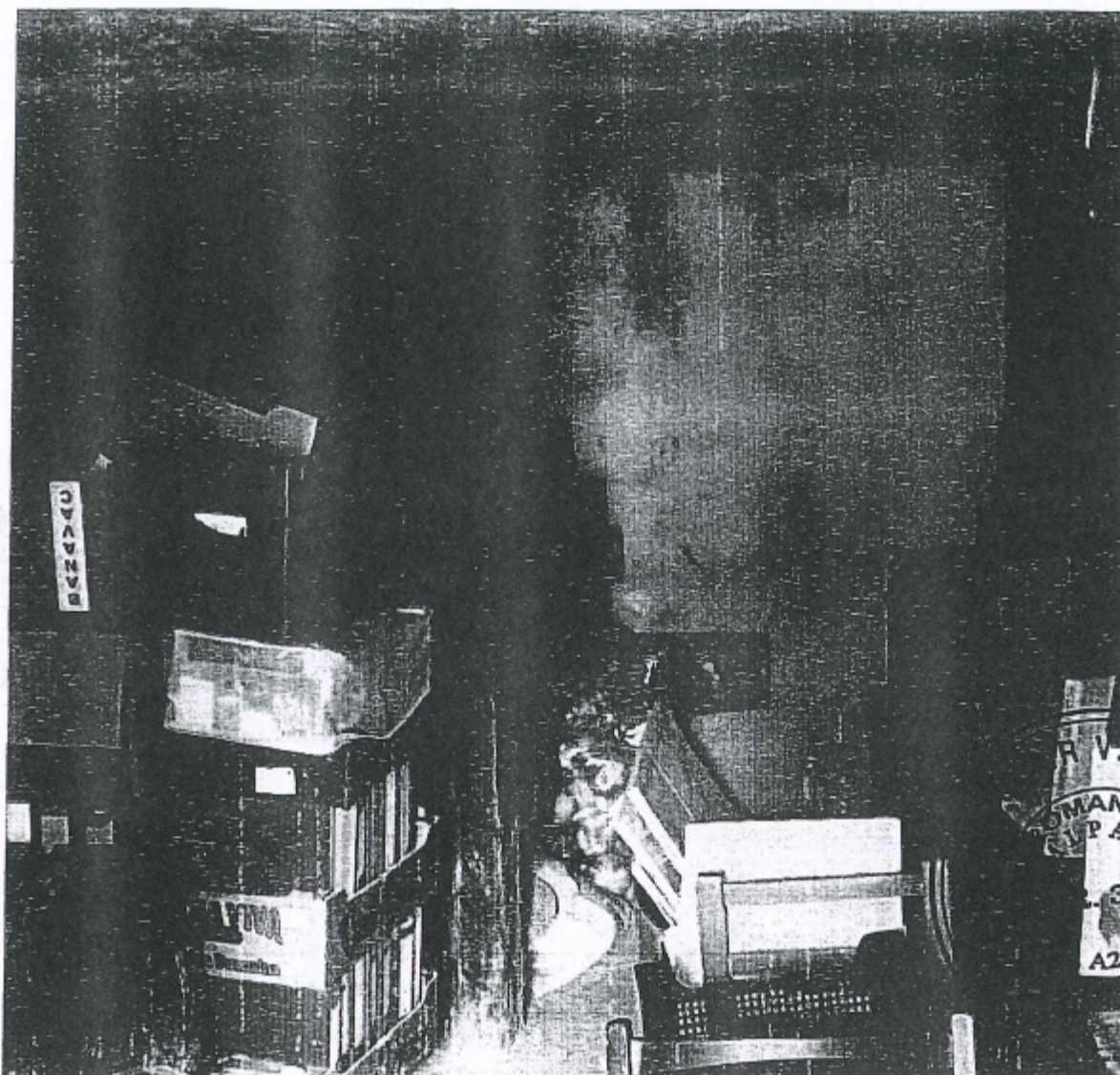




Corpul C2, cu destinația de pivniță, are un regim de înălțime Subsol, cu structura de rezistență alcătuită din:

- Fundații din beton sub pereți.
- Pereți parțial din zidărie de cărămidă și parțial din lemn.
- Planșeu/acoperiș cu structură din lemn peste parter.





3. SITUATIA PROPUȘĂ

La cererea beneficiarului și în conformitate cu tema de expertiză tehnică se dorește executarea următoarelor lucrări:

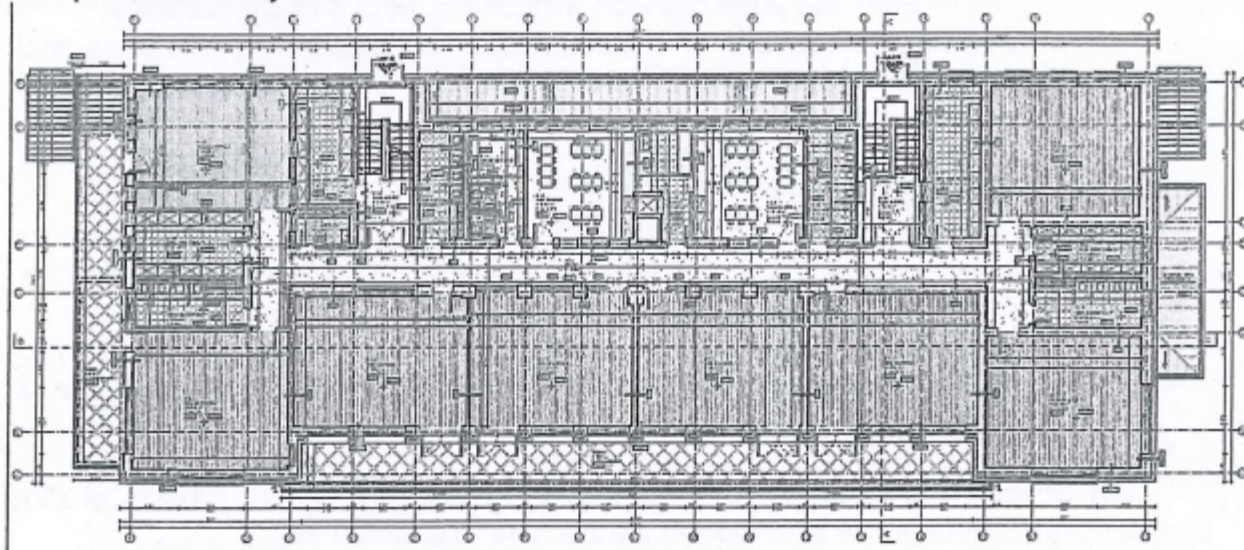
- Desființarea corpului C2.
- Reabilitarea, modernizarea și extinderea corpului C1.

În acest scop la corpul C1 se propun următoarele:

- Desfacerea unor pereți existenți.
- Executarea unor modificări de goluri în pereții existenți.
- Executarea unor pereți interiori cu rol de compartimentare.
- Desființare scări exterioare.
- Executare scări exterioare noi.
- Prelungire balcon din axul 1.
- Sporirea confortului energetic al clădirii, prin placarea structurii cu termoizolații.
- Schimbare tâmplării.
- Refacere finisaje.
- Modernizare instalații.
- Desființare copertine existente.
- Executare copertină deasupra celor două accese din axul 17.

- Executare copertină pe zona curții de lumină.
- Înlocuirea învelitorii.
- Extinderea clădirii.

Pentru identificarea axelor la care se face referire în cadrul expertizei tehnice vezi planul de mai jos:



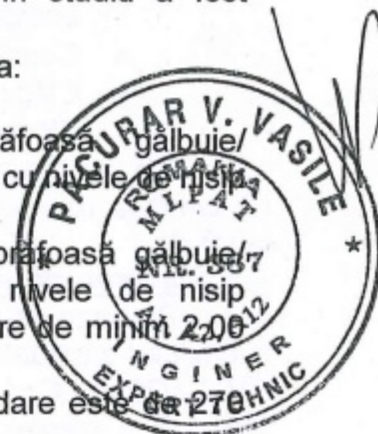
4. CONSTATĂRI, OBSERVAȚII ȘI RECOMANDĂRI

4.1. Analiza structurii construcțiilor existente:

4.1.1. Corpul C1:

Din observațiile, sondajele și măsurătorile efectuate în teren, precum și din studiul documentelor avute la dispoziție s-au constatat următoarele:

- Conform extrasului de carte funciară construcția în studiu a fost realizată în anul 1957.
- Stratificația litologică pe amplasament este următoarea:
 - 0,00 ÷ -0,60 (-1,00) m: umplutură eterogenă;
 - -0,60 (-1,00) ÷ -6,00 m: argilă prăfoasă gălbui/roșcată/cenușie, vârtoasă, contractilă, activă, cu nivele de nisip gălbui/cenușiu.
- Terenul de fundare îl constituie stratul de argilă prăfoasă gălbui/roșcată/cenușie, vârtoasă, contractilă, activă, cu nivele de nisip gălbui/cenușiu. Acesta impune o adâncime de fundare de minim 2,00 m de la cota terenului.
- Presiunea convențională de bază a terenului de fundare este de 270 kPa.
- A fost verificată calitatea betonului din principalele elemente structurale (cu sclerometrul), constatându-se că aceasta corespunde perioadei în care construcția a fost realizată.
- Au fost efectuate determinări nedistructive la principalele elemente structurale din beton armat, unde s-a constatat că armarea acestora corespunde perioadei în care construcția a fost realizată.
- Pereții existenți sunt prevăzuți local cu sămburi de beton armat. La partea superioară sunt prevăzuți cu centuri de beton armat. Local pereții din zidărie sunt combinați cu grinzi de beton armat. Dimensiunile, calitatea betonului și armarea acestor elemente nu mai corespunde normativelor actuale de proiectare în vigoare.



- La acoperișul de tip șarpantă s-au constatat următoarele:
 - Majoritatea elementelor din lemn ale șarpantei au secțiuni necorespunzătoare pentru deschiderile și încărcările aferente.
 - Pe mai multe zone elementele de lemn sunt degradate datorită infiltrațiilor de apă.
 - Pe unele zone calitatea lemnului nu este corespunzătoare.
- Finisajele exterioare și trotuarele sunt degradate și fisurate pe mai multe zone datorită infiltrațiilor de apă și a fenomenului de îngheț-dezgheț.
- Copertinele metalice existente sunt structuri improvizate, realizate necorespunzător.
- Datorită faptului că imobilul este semi-îngropat, iar colectarea apelor este realizată necorespunzător, clădirea are probleme de umiditate la primul nivel, în special pe zona curții de lumină.
- Construcția în ansamblul ei a avut o comportare satisfăcătoare în timp, având unele probleme locale datorate infiltrațiilor de apă și la nivelul șarpantei.

4.1.2. Corpul C2:

Din observațiile, sondajele și măsurătorile efectuate în teren, precum și din studiul documentelor avute la dispoziție s-au constatat următoarele:

- Construcția este parțial îngropată.
- Pereții sunt realizați parțial din zidărie de cărămidă și parțial din lemn. Aceștia prezintă numeroase degradări și fisuri datorită modalității de execuție, a materialelor folosite și a infiltrațiilor de apă.
- Planșeul/acoperișul din lemn peste parter prezintă numeroase degradări datorită infiltrațiilor de apă. Local, în vederea evitării cedării acestuia s-a realizat o sprijinire.
- Construcția în studiu nu prezintă siguranță în exploatare.
- Clădirea nu mai corespunde cerințelor actuale ale beneficiarului.
- Clădirea nu este alipită de alte construcții.

Ca urmare a celor constatate considerăm că lucrările propuse pot fi realizate cu condiția respectării tuturor indicațiilor și recomandărilor din prezenta expertiză tehnică.

4.2. Stabilirea clasei de risc seismic a clădirilor existente:

Pe baza datelor extrase din releveul clădirilor, a observațiilor, măsurătorilor și sondajelor efectuate în teren, nivelul de cunoaștere, conform tabel 4.1 din normativul P100-3/2019, „Cod de proiectare seismică-Partea a III-a-Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente” este KL1: cunoaștere limitată. În această situație valoarea factorului de încredere este: $CF=1,35$.

Metodologia de aplicare, conform aceluiași normativ P100-3/2019, este **metodologia de nivel 2** (metodologie care se poate aplica la clădiri cu orice tip de structură, aparținând oricărei clase de importanță-expunere la cutremur). Metodologia de nivel 2 implică evaluarea calitativă a construcției pe baza criteriilor de conformare, de alcătuire și de detaliere a construcțiilor și a nivelului de degradare și evaluarea cantitativă bazată pe un calcul structural static liniar și factori de comportare.

Pe baza rezultatelor evaluării calitative și a evaluării prin calcul se stabilește vulnerabilitatea construcției în ansamblu și a părților acesteia, în raport cu cutremurul de proiectare-riscul seismic, ca indicator al efectelor probabile ale cutremurelor caracteristice amplasamentului asupra construcției analizate.



Practic, stabilirea riscului seismic al unei construcții se face prin încadrarea acesteia într-una din următoarele 4 clase de risc:

- **Clasa R_s I**, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime.
- **Clasa R_s II**, din care fac parte clădirile susceptibile de avariere majoră la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care pune în pericol siguranța utilizatorilor, dar la care prăbușirea totală sau parțială este puțin probabilă.
- **Clasa R_s III**, din care fac parte clădirile susceptibile de avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorului.
- **Clasa R_s IV**, din care fac parte clădirile la care răspunsul seismic așteptat sub efectul cutremurului de proiectare, corespunzător Stării Limită Ultime, este similar celui așteptat pentru clădirile proiectate pe baza reglementărilor tehnice în vigoare.

Evaluarea susceptibilității de avariere la cutremur și încadrarea în clasele de risc seismic se face pe baza a trei categorii de condiții care fac obiectul investigațiilor și analizelor efectuate în cadrul evaluării, și anume:

- Condiții privind alcătuirea clădirii, referitoare la îndeplinirea regulilor de conformare structurală, de alcătuire a elementelor structurale și a regulilor constructive pentru structuri seismice. Acesta se notează cu R_1 și se denumește prescurtat gradul de îndeplinire a condițiilor de alcătuire seismică.

Clasa de risc asociată indicatorului R_1 se stabilește astfel:

- Clasa de risc seismic R_s I, dacă $R_1 < 30$;
- Clasa de risc seismic R_s II, dacă $30 \leq R_1 < 60$;
- Clasa de risc seismic R_s III, dacă $60 \leq R_1 < 90$;
- Clasa de risc seismic R_s IV, dacă $90 \leq R_1 \leq 100$.

- Condiții privind degradările structurale produse în trecut de acțiunea seismică și alte cauze. Acesta se notează cu R_2 și se denumește prescurtat gradul de afectare structurală.

Clasa de risc asociată indicatorului R_2 se stabilește astfel:

- Clasa de risc seismic R_s I, dacă $R_2 < 50$;
- Clasa de risc seismic R_s II, dacă $50 \leq R_2 < 70$;
- Clasa de risc seismic R_s III, dacă $70 \leq R_2 < 90$;
- Clasa de risc seismic R_s IV, dacă $90 \leq R_2 \leq 100$.

- Condiții privind capacitatea seismică a structurii și componentelor nestructurale, exprimată, după caz, în termeni de rezistență și stabilitate. Acesta se notează cu R_3 și se denumește prescurtat gradul de asigurare seismică.

Clasa de risc asociată indicatorului R_3 (exprimat în %) se stabilește astfel:

- Clasa de risc seismic R_s I, dacă $R_3 < 35\%$;
- Clasa de risc seismic R_s II, dacă $35\% \leq R_3 < 65\%$;
- Clasa de risc seismic R_s III, dacă $65\% \leq R_3 < 90\%$;
- Clasa de risc seismic R_s IV, dacă $90\% \leq R_3$.

Calculul coeficienților pentru stabilirea clasei de risc seismic:

Corpul C1:

- R_1 (gradul de îndeplinire al condițiilor de alcătuire seismică) = 75 \rightarrow clasa de risc seismic III. Aprecierea calitativă detaliată se face prin notare în raport cu următoarele criterii:



- 1) Calitatea sistemului structural: 7 puncte
- 2) Calitatea zidăriei: 7 puncte
- 3) Tipul planșeelor: 9 puncte
- 4) Configurația în plan: 7 puncte
- 5) Configurația în elevație: 9 puncte
- 6) Distanțe între pereți: 7 puncte
- 7) Elemente care dau împingeri laterale: 6 puncte
- 8) Tipul terenului de fundare și al fundațiilor: 7 puncte
- 9) Interacțiuni posibile cu clădirile adiacente: 9 puncte
- 10) Elemente nestructurale: 7 puncte

Notarea se face prin apreciere, cu următorul punctaj:

- Criteriul este îndeplinit: 10 (punctaj maxim).
- Neîndeplinire minoră: 8+10
- Neîndeplinire moderată: 4+8
- Neîndeplinire majoră: 0+4

$R_1 = \sum p_i$, unde p_i sunt punctele acordate fiecărui criteriu

$R_1 = 7+7+9+7+9+7+6+7+9+7 = 75$ puncte.

- R_2 (gradul de afectare structurală) = 85 → clasa de risc seismic III. Determinarea valorii lui R_2 s-a făcut pe baza anexei D, tabelul D.3. din P100-3/2019. Valoarea lui R_2 se determină astfel: $R_2 = A_h + A_v$, unde A_v reprezintă starea de avariere a elementelor verticale și A_h starea de avariere a elementelor orizontale.

Calculul coeficientului R_2 -tabel D.3:

Categoria avariilor	Elemente verticale (A_v)			Elemente orizontale (A_h)		
	Suprafața afectată			Suprafața afectată		
	≤1/3	1/3+2/3	>2/3	≤1/3	1/3+2/3	>2/3
Nesemnificative	70	70	70	30	30	30
Moderate	65	60	50	25	20	15
Grave	50	45	35	20	15	10
Foarte grave	30	25	15	15	10	5

Conform tabel D.3: $A_h = 25$ și $A_v = 60$.

- R_3 (gradul de asigurare structurală seismică) = 70 → clasa de risc seismic III.

Verificarea siguranței pentru fiecare perete (pe ambele direcții) s-a făcut astfel:

$$R_{3j} = \frac{V_{cap,j}}{F_{0,j}}$$

relația:

Determinarea capacității de rezistență a pereților structurali pentru forțe în plan s-a făcut pe baza capitolului D.3.3.1 din P100-3/2019.

Ținând cont de rezultatele totale de încadrare în grade de conformitate (R1 III), grad de afectare structurală (R2 III) și de gradul de asigurare seismică (R3 III) construcția în ansamblul ei (corpul C1) se consideră în clasa de risc seismic III, din care fac parte clădirile susceptibile de avariere moderată la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime, care poate pune în pericol siguranța utilizatorului.

Încadrarea unei clădiri din clasa III de importanță și expunere la cutremur în clasa III de risc seismic arată orientativ că răspunsul așteptat al acesteia la acțiunea cutremurului cu 40% probabilitate de depășire în 50 de ani (IMR de 100 de ani) este similar cu răspunsul unei clădiri noi, din aceeași clasă de importanță și expunere la cutremur, proiectate pe baza P 100-1 la acțiunea cutremurului cu 20% probabilitate de depășire în 50 de ani (IMR de 225 de ani).



Corpul C2:

Ținând cont de rezultatele totale de încadrare în grade de conformitate (R1 II), grad de afectare structurală (R2 I) și de gradul de asigurare seismică (R3 I) construcția în ansamblul ei (corpul C2) se consideră în clasa de risc seismic I, din care fac parte clădirile cu susceptibilitate de prăbușire, totală sau parțială, la acțiunea cutremurului de proiectare corespunzător Stării Limită Ultime.

4.3. Necesitatea lucrărilor de intervenție pentru îmbunătățirea comportării la seism:Corpul C2:

Nu este cazul: construcție propusă pentru desființare.

Pentru executarea lucrărilor propuse se vor respecta toate condițiile și recomandările de la punctul 4.4.1.

Corpul C1:

Dacă în urma evaluării seismice o clădire a fost încadrată în clasa de risc seismic R_s III sau R_s IV, necesitatea lucrărilor de intervenție pentru remedierea deficiențelor constatate se stabilește de către expert, în acord și cu solicitările beneficiarului - se vor respecta toate condițiile și recomandările de la punctul 4.4.2., în funcție de soluția de extindere aleasă, precum și cele de la punctul 4.4.3.

4.4. Recomandări pentru executarea lucrărilor propuse:4.4.1. Recomandări pentru corpul C2:

În urma celor menționate anterior demontarea clădirii expertizate (C2) este pe deplin justificată.

Toate lucrările de demontare vor fi executate îngrijit, de sus în jos, cu evitarea producerii unor eventuale accidente. După demontarea clădirii se va umple obligatoriu întreg subsolul rămas. Umpluturile executate vor fi bine compactate, cu utilaje mici.

La realizarea lucrărilor de demontare vor fi respectate toate normativele în vigoare cu privire la executarea unor astfel de lucrări. Se vor lua toate măsurile necesare cu privire la asigurarea normelor de protecție a muncii și de prevenire a incendiilor. Se vor lua toate măsurile de sprijinire necesare pentru a se evita posibilitatea de creare a unor instabilități pe zonele de lucru.

4.4.2. Recomandări pentru extinderea corpul C1:

Soluția 1: extinderea clădirii prin mansardare/etajare și dacă este necesar este extindere pe orizontală

În această variantă extinderea clădirii se realizează cu mărirea regiunii de înălțime, prin mansardare/etajare. De asemenea, în cazul în care spațiul rezultat prin mansardare/etajare nu este suficient se poate executa și extinderea pe orizontală a clădirii.

Conform P100-3/2019, în cazul în care expertiza tehnică se realizează pentru fundamentarea unor lucrări de extindere, prin creșterea suprafeței desfășurate a clădirii cu mai mult de 10% (cum este și situația clădirii studiate), sunt necesare lucrări de intervenție al căror tip și anvergură se stabilesc astfel încât, după efectuarea acestora clădirea să poată fi încadrată în clasa de risc seismic IV. Ca urmare, în cazul adoptării acestei soluții, se impune luarea unor măsuri care să conducă la încadrarea clădirii în clasa de risc seismic IV la finalizarea lucrărilor.

Pentru executarea lucrărilor în această variantă se vor respecta următoarele condiții:

- Fundațiile existente se vor consolida, prin subzidire, pentru a putea prelua în condiții de siguranță noile încărcări propuse. La consolidarea fundațiilor, se



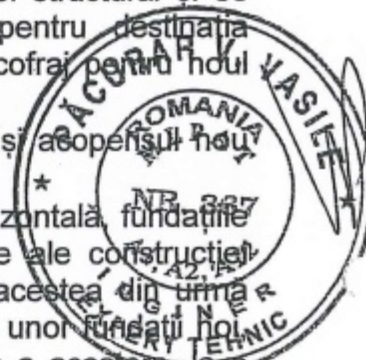
vor respecta toate recomandările normativelor în vigoare care reglementează executarea lucrărilor de subzidire și a fundațiilor în trepte.

- Se va desface integral acoperișului existent. Lucrările de demontare vor fi executate îngrijit, de sus în jos, în ordinea inversă punerii lor în operă, fără producerea de șocuri sau vibrații care să poată duce la deteriorarea elementelor adiacente celor care se demontează. La execuția lucrărilor de demontare vor fi respectate toate normele și normativele în vigoare care reglementează execuția unor astfel de lucrări. Se vor lua toate măsurile de sprijinire necesare pentru a se evita posibilitatea de creare a unor instabilități pe zonele de lucru.
- Toți pereții structurali existenți se vor consolida, prin transformarea acestora în diafragme de beton armat, cu miez de zidărie. În acest scop se impune prevederea unor armături din plase plane sudate, pe ambele fețe ale zidăriei, plase sudate bine ancorate între ele prin zidărie, peste care se va executa un torcret de beton de cel puțin 6 cm pe fiecare față. La realizarea lucrărilor de torcretare se vor respecta reglementările în vigoare cu privire la execuția acestui tip de lucrări. Nu pot fi executate lucrări de tencuire armată în locul celor de torcretare! Cămășuirea va fi coborâtă în fundație și va fi ancorată în zona de subzidirii. Se vor executa în această etapă și modificările de goluri propuse în pereții existenți.
- Planșeul existent peste etaj este un planșeu de pod, impropriu pentru funcțiuni aferente destinației de grădiniță. La acest nivel se va adopta una din următoarele variante:
 - Varianta 1: se desface integral și se execută un planșeu nou corect dimensionat pentru destinația propusă.
 - Varianta 2: planșeul existent se păstrează fără rol structural și se execută un planșeu nou corect dimensionat pentru destinația propusă folosindu-se planșeul existent cu rol de cofraj pentru noul planșeu.
- Se va executa corespunzător structura mansardei/etajului și acoperișul nou propus.
- În cazul în care este necesară și extinderea cu spații pe orizontală, fundațiile noi se vor executa la aceeași cotă cu fundațiile subzidite ale construcțiilor existente din imediata vecinătate sau se vor apropia de acestea din urmă numai pe direcții perpendiculare. Nu se admite executarea unor fundații noi paralele cu cele existente subzidite, în imediata vecinătate a acestora, la o adâncime mai mare sau mai mică decât a fundațiilor existente subzidite. Fundațiile noi se vor executa după subzidirea fundațiilor existente sau concomitent cu acestea.
- Toate lucrările vor fi executate îngrijit, fără producerea de șocuri sau vibrații, care să afecteze structura construcției existente.
- Lucrările se vor executa în baza unui proiect tehnic, cu detalii de execuție, întocmit de către un inginer constructor, verificat conform legislației în vigoare și cu avizul expertului tehnic.

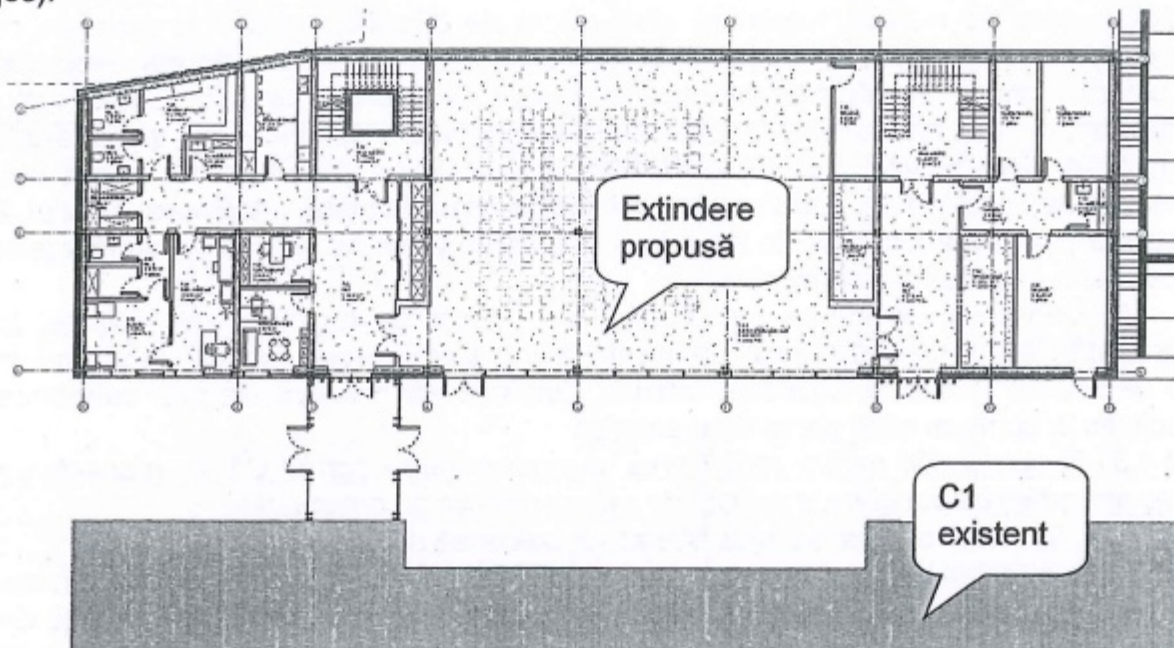
La finalizarea lucrărilor propuse în soluția 1 clădirea rezultată va avea destinația de grădiniță și regim de înălțime P+1E+M/E2.

Soluția 2: extinderea clădirii cu un corp cu structură independentă de cea a clădirii existente

În această variantă extinderea clădirii se va realiza cu un corp de clădire care va avea structura total independentă de cea a clădirii existente (vezi schița de mai



jos).



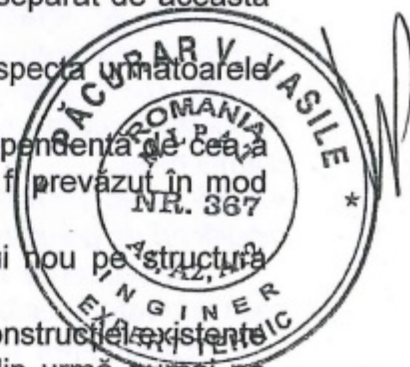
Conform anexei G: Comentarii din P100-3/2019, capitol G.3.3, alineat (7) extinderea unei clădiri se referă la spații noi atașate structurii existente și nu privește tronsoanele noi adăugate clădirii care sunt separate de aceasta prin rosturi seismice.

Ca urmare, nu este necesară tratarea noului corp de clădire propus ca și extindere (așa cum este înțeles în cadrul P100-3/2019), dacă acesta se va realiza cu o structură total independentă de cea a clădirii existente și va fi separat de aceasta prin rost seismic.

Pentru executarea lucrărilor în această variantă se vor respecta următoarele condiții:

- Extinderea propusă se va executa cu o structură total independentă de cea a clădirii existente. Între corpul nou și clădirea existentă va fi prevăzut în mod obligatoriu un rost seismic.
- Nu se permite rezemarea a nici unui element al corpului nou pe structura construcției existente.
- Fundațiile noi se vor executa la aceeași cotă cu fundațiile construcției existente din imediata vecinătate sau se vor apropia de acestea din urmă numai pe direcții perpendiculare. Nu se admite executarea unor fundații noi, paralele cu cele existente, în imediata vecinătate a acestora, la o adâncime mai mare sau mai mică decât a fundațiilor existente.
- Având în vedere că extinderea se realizează în amonte față de clădirea existentă (C1) se impune întocmirea unei expertize geotehnice care să stabilească posibilitățile de realizare a clădirii noi astfel încât să nu fie afectată stabilitatea versantului.
- Toate lucrările vor fi executate îngrijit, fără producerea de șocuri sau vibrații, care să afecteze structura construcției existente.
- Lucrările se vor executa în baza unui proiect tehnic, cu detalii de execuție, întocmit de către un inginer constructor, verificat conform legislației în vigoare și cu avizul expertului tehnic.

La finalizarea lucrărilor propuse în soluția 2 clădirea rezultată va avea destinația de grădiniță și regim de înălțime P+E.



Din punct de vedere tehnic realizarea unei extinderi pe verticală conduce la soluții greu de realizat, lucrări cu grad ridicat de dificultate și cerințe speciale cu privire la pregătirea personalului din execuție. Suplimentar, pe durata executării lucrărilor, activitate grădiniței trebuie suspendată. Costurile de execuție a unor astfel de lucrări sunt mai ridicate decât cele aferente unei construcții noi și nu există garanția unui rezultat final la o calitate conformă cu cele ale unei clădiri nou executate. Având în vedere aceste aspecte recomandăm adoptarea soluției 2 pentru realizarea lucrărilor de extindere, soluție ce prevede extinderea suprafețelor doar prin extinderea pe orizontală.

Deoarece extinderea suprafețelor prin creșterea regimului de înălțime, la această clădire, nu prezintă nici un avantaj tehnic sau financiar această soluție nu va fi dezvoltată în cadrul expertizei tehnice. Lucrările vor fi executate prin adoptarea soluției 2, conform celor prezentate anterior.

4.4.3. Recomandări pentru reabilitarea și modernizarea corpul C1 cu respectarea recomandării de adoptare a soluției de extindere doar pe orizontală:

4.4.3.1. Recomandări pentru reabilitarea/consolidarea acoperișului:

Acoperișul de tip șarpantă existent nu poate funcționa în condiții de siguranță în forma actuală. Se va desființa integral și se va reface corespunzător. Lucrările de demontare vor fi executate îngrijit, de sus în jos, în ordinea inversă punerii lor în operă, fără producerea de șocuri sau vibrații care să poată duce la deteriorarea elementelor adiacente celor care se demontează. La execuția lucrărilor de demontare vor fi respectate toate normele și normativele în vigoare care reglementează execuția unor astfel de lucrări. Se vor lua toate măsurile de sprijinire necesare pentru a se evita posibilitatea de creare a unor instabilități pe zonele de lucru.

Se va reface corespunzător acoperișul de tip șarpantă. Șarpanta va fi rezemată pe elementele structurale verticale existente la nivelul inferior. Se permite rezemarea șarpantei direct pe placa de beton armat existentă peste ea. Acoperișul nou executat va fi bine ancorat în elementele de beton armat existente la ultimul nivel.

4.4.3.2. Recomandări pentru desființarea unor pereți existenți și realizarea unor modificări de goluri în aceștia:

Desființarea unor pereți existenți și realizarea unor modificări de goluri în aceștia poate fi realizată cu respectarea următoarelor condiții:

- Executarea unor goluri de ușă prin demontarea unui parapet de geam nu necesită prevederea unor măsuri suplimentare de consolidare. Se interzice mărirea golului de geam înspre lateral sau în sus dincolo de marginile golului de geam existent.
- Golurile nou propuse în pereții din zidărie se vor realiza la o distanță mai mare de 50 cm de elementele verticale din beton armat. Pentru executarea acestora se va executa în prealabil un buiandrug în două etape, pe câte o jumătate din grosimea peretelui odată, și abia după intrarea în lucru a acestui buiandrug se va trece la decuparea golului sub el. Acești buiandrugii vor avea asigurată o rezemare de cel puțin 30 cm de fiecare parte a golului și vor fi corect dimensionați la deschiderea golului și încărcările de pe zona respectivă.
- Golurile nou propuse în pereții din zidărie nu vor avea lățime mai mare de 1,20 m.
- Între două goluri consecutive trebuie să existe un șpalet de zidărie de minim 1,00 m lățime.



- În cazul în care nu se poate respecta o distanță de cel puțin 50 cm față de elementele verticale de beton armat și/sau o lățime de maxim 1,20 m, golul se va realiza prin prevederea unui cadru metalic de bordaj, corect dimensionat la încărcările și deschiderile aferente.
- Desființarea unor pereți de compartimentare din zidărie, cu grosime de până la 20 cm, poate fi realizată, fără a fi necesare luarea unor măsuri suplimentare de consolidare a structurii existente.
- Pereții din zidărie cu grosime mai mare de 20 cm pot fi desființați doar dacă deasupra lor, între zidărie și elementul de beton armat, se constată prin sondaje că există un rost de execuție (zidăria a fost executată ulterior structurii de beton armat). În cazul în care perețele de zidărie prezintă centură de beton armat la partea superioară desființarea lui este permisă doar cu acceptul expertului tehnic și cu prevederea unui cadru înlocuitor pe zona respectivă, corect dimensionat la încărcările și deschiderea aferentă.
- Toate lucrările de demontare vor fi executate îngrijit, fără producerea de șocuri sau vibrații care să poată duce la deteriorarea restului de element ce rămâne nedemontat sau a elementelor adiacente acestuia și fără afectarea în nici un fel a elementelor structurale existente.
- Pentru umplerea unor goluri de ușă sau geam existente se va folosi zidărie de cărămidă plină bine împănată în gol.

4.4.3.3. *Recomandări pentru executarea unor pereți interiori cu rol de compartimentare:*

Toate compartimentările nou propuse vor fi executate din materiale ușoare de tip gips carton cu izolații pe structură metalică ușoară, pe structură din lemn, zidării ușoare cu grosime maximă de 15 cm sau alte materiale ușoare similare. În cazul în care se dorește executarea unor pereți noi de compartimentare din zidărie groasă, la primul nivel, aceștia vor fi prevăzuți cu fundații de beton executate la aceeași cotă cu cele ale clădirii existente. Nu se permite executarea unor compartimente din zidărie rezemate direct pe planșeul existent peste parter.

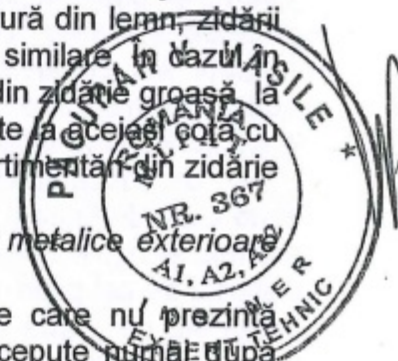
4.4.3.4. *Recomandări pentru desfacerea scârilor și copertinelor metalice exterioare existente:*

Copertinele metalice existente sunt structuri improvizate care nu prezintă siguranță în exploatare. Toate lucrările de demontare vor fi începute numai după verificarea rezemărilor elementelor care nu vor fi demontate și care se găsesc în legătură cu cele care urmează a fi demontate. Lucrările de demontare vor fi executate îngrijit, de sus în jos, în ordinea inversă punerii lor în operă, fără producerea de șocuri sau vibrații care să poată duce la deteriorarea elementelor adiacente celor care se demontează. La execuția lucrărilor de demontare vor fi respectate toate normele și normativele în vigoare care reglementează execuția unor astfel de lucrări. Se vor lua toate măsurile de sprijinire necesare pentru a se evita posibilitatea de creare a unor instabilități pe zonele de lucru.

4.4.3.5. *Recomandări pentru executarea scârilor exterioare nou propuse:*

Scările exterioare nou propuse se vor realiza cu structuri independente de cea a clădirii existente. Nu se permite rezemarea a nici unui element al acestora pe structura clădirii existente. Fundațiile noi se vor executa la aceeași cotă cu fundațiile construcției existente din imediata vecinătate sau se vor apropia de acestea din urmă numai pe direcții perpendiculare. Nu se admite executarea unor fundații noi, paralele cu cele existente, în imediata vecinătate a acestora, la o adâncime mai mare sau mai mică decât a fundațiilor existente.

Pentru scările realizate cu rezemare pe sol, fără fundații, vor fi respectate



aceleași condiții de execuție ca pentru trotuarele de gardă.

4.4.3.6. *Recomandări pentru executarea copertinelor propuse:*

Copertinele propuse pot fi executate în una din următoarele variante:

Varianta 1: cu structură independentă de cea a construcției existente, fără rezemarea pe aceasta. Fundațiile noi se vor executa la aceeași cotă cu fundațiile construcției existente din imediata vecinătate sau se vor apropia de acestea din urmă numai pe direcții perpendiculare.

Varianta 2: cu rezemare pe structura existentă și înspre exterior pe stâlpi noi. Fixarea se va realiza în dreptul planșeului de beton armat existent, iar înspre exterior se va asigura o rezemare suplimentară pe stâlpi noi. Fundațiile noi se vor executa la aceeași cotă cu fundațiile construcției existente din imediata vecinătate sau se vor apropia de acestea din urmă numai pe direcții perpendiculare.

Varianta 3: în consolă, cu rezemare pe structura existentă. În această situație copertina se va executa obligatoriu cu o structură ușoară (metalică sau din lemn), fixată în dreptul planșeului de beton armat și va avea o deschidere maximă de 1,50 m. În acest caz prinderea lor se va realiza cu platbande fixate în placa de beton armat dincolo de elementul marginal de tip grindă sau centură de beton armat. Nu se admite agățarea unor copertine noi de elemente deja executate în consolă.

4.4.3.7. *Recomandări pentru prelungire balcon în axul 1:*

Prelungirea balconului din axul 1 se va realiza cu o structură independentă de cea a clădirii existente. Nu se permite rezemarea a nici unui element al acestuia pe structura clădirii existente. Nu se permite rezemarea nici unui element nou pe balconul existent pe zona respectivă. Fundațiile noi se vor executa la aceeași cotă cu fundațiile construcției existente din imediată vecinătate sau se vor apropia de acestea din urmă numai pe direcții perpendiculare. Nu se admite executarea unor fundații noi, paralele cu cele existente, în imediata vecinătate a acestora, la o adâncime mai mare sau mai mică decât a fundațiilor existente.

4.4.3.8. *Recomandări pentru îndepărtarea apelor meteorice:*

Se vor reface integral detaliile de izolare și canalizare a apelor meteorice pe zona curții de lumină. Pe restul zonelor se va asigura preluarea apelor meteorice, cu drenaje și rigole corespunzătoare. Apele meteorice vor fi colectate și conduse la o distanță de cel puțin 1,50 m de clădire pe toate laturile. Se vor reface corespunzător trotuarele de gardă din jurul clădirii, cu pantă înspre exteriorul acesteia. Nu sunt permise săpături pe zonele adiacente clădirii care să coboare sub cota fundațiilor existente pentru realizarea de drenaje sau rigole.

4.4.3.9. *Recomandări pentru repararea elementelor degradate:*

Pe zone restrânse, local, s-au constatat elemente cu betonul degradat. Acestea au o mică amploare și nu afectează comportarea de ansamblu a clădirii analizate. La toate elementele de beton armat care prezintă degradări se va reface geometria inițială. Suprafețele betonului pe zonele afectate vor fi pregătite prin îndepărtarea betonului necorespunzător, care se desprinde prin ciocănire, care este poros, murdar sau îmbibat cu substanțe chimice și din zonele unde betonul a suferit fenomenul de segregare încă de la turnare. În continuare se buciardează suprafața pentru o mai bună aderență între mortarul nou și betonul vechi. După aceste operații se trece la curățirea suprafeței cu o perie de sârmă și se desprăfuieste. Acolo unde este cazul se vor executa completări cu armătură, folosindu-se după caz bare independente sau plase sudate. Având în vedere gradul redus de afectare, refacerea secțiunilor se poate face prin tencuire/torcretare, după caz. După refacerea geometriei inițiale toate elementele se vor proteja împotriva factorilor nocivi (zugrăveli sau vopsitorii speciale după caz, etc.).



Pe zonele pe care se constată fisuri se recomandă ca zidăria să fie consolidată, prin injectare cu mortare de ciment.

4.4.3.10. *Recomandări pentru modernizarea instalațiilor:*

La lucrările de refacere și modernizare a instalațiilor nu se permite afectarea în nici un fel a elementelor de beton de tip stâlp sau grindă. Se permit perforații de cel mult 15 cm diametru în plăci realizate din beton armat și de cel mult 15 cm diametru în pereții de zidărie sau beton, dar cu respectarea strictă a distanțelor minime permise între găuri și a volumului total de goluri permis într-un ochi de placă sau de perete, conform prevederilor din normativele în vigoare.

4.4.3.11. *Recomandări suplimentare:*

Din punct de vedere al încărcărilor suplimentare aduse pe structură de placarea cu termoizolații, acestea sunt neglijabile și nu este necesară luarea unor măsuri suplimentare.

Toate lucrările se vor executa îngrijit, fără producerea de șocuri sau vibrații, care să afecteze structura construcției existente.

Toate lucrările vor fi executate pe baza unui proiect tehnic, cu detalii de execuție, întocmit de către un inginer constructor, verificat conform legislației în vigoare și cu avizul expertului tehnic.

4.5. *Stabilirea clasei de risc seismic a corpului C1 după intervențiile propuse:*

În cazul adoptării soluției 2 pentru extinderea clădirii doar pe orizontală, prin construirea unui corp nou de clădire cu o structură nouă prevăzută cu rost seismic față de cea existentă, la finalizarea lucrărilor clădirea existentă nu își modifică clasa de risc seismic, cu condiția respectării tuturor indicațiilor și recomandărilor din prezenta expertiză tehnică.

5. CONCLUZII GENERALE

În urma analizelor și verificărilor efectuate, precum și din studiul documentelor avute la dispoziție au rezultat următoarele:

- Lucrările propuse sunt posibil a fi realizate, cu condiția respectării tuturor indicațiilor și recomandărilor din prezenta expertiză tehnică.
- Toate lucrările vor fi realizate îngrijit, fără a produce șocuri și vibrații, care să conducă la deteriorarea structurii de rezistență a construcției existente (C1).
- Lucrările vor fi executate în baza unui proiect tehnic, cu detalii de execuție, întocmit de către un inginer constructor, verificat conform legislației în vigoare și cu avizul expertului tehnic.
- Atât la proiectare cât și la execuție se vor lua toate măsurile necesare cu privire la asigurarea normelor de protecție a muncii și de prevenire a incendiilor. Prevederile din norme în vigoare pot fi completate prin adoptarea de alte măsuri pe care proiectantul, beneficiarul sau executantul le consideră necesare în vederea desfășurării lucrărilor în deplină siguranță.
- Pentru orice nepotrivire între constatările din expertiză și situația reală apărută în teren va fi solicitat expertul pentru stabilirea măsurilor ce se impun.
- Prezenta expertiză tehnică este valabilă doar pentru executarea lucrărilor conform celor prezentate în conținutul expertizei tehnice. Pentru faza proiectului tehnic expertiza își păstrează valabilitatea, doar dacă nu apar nici un fel de lucrări suplimentare față de cele prevăzute deja în expertiza tehnică și dacă expertiza nu iese din termenul de



valabilitate.

- Prezentă expertiză tehnică a fost întocmită având la bază normativul P100-3/2019, „Cod de proiectare seismică - Partea a III-a - Prevederi pentru evaluarea seismică a clădirilor existente” și respectă prevederile acestuia.
- Autenticitatea lucrării de expertiză tehnică este garantată numai de prezența vizei de expert tehnic și a semnăturii olografe pe fiecare dintre paginile lucrării.

Având în vedere cele prezentate mai sus, se apreciază că lucrările dorite de către beneficiar sunt posibil a fi realizate, fără a fi afectată în mod negativ rezistența și stabilitatea construcției existente (C1), cu condiția respectării tuturor indicațiilor și recomandărilor din prezenta expertiză tehnică.

6. ANEXE LA EXPERTIZA TEHNICĂ

Anexa 1: Raport sintetic expertiză tehnică

EXPERT TEHNIC
Prof.dr.ing. Vasile Păcurar



MEMORIU TEHNIC GENERAL DE ARHITECTURĂ

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIREA LUCRĂRII:	ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C2
AMPLASAMENT:	Loc. Cluj-Napoca, str. Câmpeni, nr. 3C, jud. Cluj
BENEFICIAR:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, ap. 0
PROIECTANT GENERAL:	RT ARCHITECTURE S.R.L. 440198 SATU MARE, str. Depozitelor nr. 13 400029 CLUJ-NAPOCA, str. Cardinal Iuliu Hossu, nr. 13 J30/506/2005, CUI: RO17494871 Tel.: +40 740 876 037 UniCredit Bank: RO58 BACX 0000 0030 2381 8006
ȘEF PROIECT:	arh. ROZS Gáspár Tamás
FAZA:	D.A.L.I.
NR. PROIECT:	18/2023
DATA:	Ianuarie 2024

1.1. DELIMITAREA ZONEI STUDIATE

Imobilul situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural – urbanistice. Imobil în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, drept de servitute de trecere în favoarea imobilelor cu nr. 9062/52, 9063/2, 9064, 9066, 9069/4, 9073/1 și în favoarea imobilului cu nr. top. 9072/2, lățime de 4ml și lungime de 64ml.

1.2. DESCRIEREA PARCELEI

Imobilul este situat în teritoriul administrativ al localității Cluj-Napoca, strada Câmpeni, nr. 3C, cu acces pietonal și auto pe teren de pe Aleea Theodor Aman. Pe parcela studiată se află două corpuri de clădire, unul cu regimul de înălțime P+1E – grădiniță cu program prelungit, iar cel de-al doilea cu regimul de înălțime S - pivniță.

1.3. ELEMENTE DE TEMĂ

Tema de proiectare prevede elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare privind " ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C2", la un imobil aflat în intravilanul localității Cluj-Napoca, cu acces pietonal și auto pe teren de pe Aleea Theodor Aman, Cluj-Napoca.

1.4. SURSE DOCUMENTARE

PUG și RLU aferent
 Bază topografică
 Extras de plan cadastral
 Codul Civil
 Legea 350/2001
 Legea 50/1991

2. ÎNCADRARE ÎN LOCALITATE ȘI ZONĂ

2.1 AMPLASAREA PARCELEI

Imobilul studiat se află în Municipiul Cluj-Napoca, strada Câmpeni, nr. 3C. Clădirile, precum și terenul studiat se află în proprietatea beneficiarilor conform CF cu nr. 333467, cu o suprafață de 5355 mp și se află în interiorul zonei construite protejate, dar nu sunt situate pe lista monumentelor istorice sau ale naturii. Totodată, imobilul se află parțial într-o zonă cu risc mediu/mare de alunecări de teren, pentru care se vor întocmi documentații geotehnice și studii de stabilitate generală.

Pe teren se află două construcții corp C1 cu suprafața construită de 792mp și regim de înălțime P+1E, și corpul C2 cu suprafața construită de 32mp și regim de înălțime S.

2.2 CARACTERUL ZONEI

Preponderant ZCP_Is_A, ZONA DE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE ȘI DE INTERES PUBLIC CONSTITUITE ÎN ANSAMBLURI INDEPENDENTE, subzone SZCP_Is – subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Parțial ZCP_Liu, Zonă construită protejată – Locuințe cu regim redus de înălțime dispuse pe un parcelar de tip urban

Parțial ZCP_L_A, Zonă construită protejată Ansambluri de locuințe unitare

Parțial ZCP M1, ZONA CONSTRUITĂ PROTEJATĂ, ZONA MIXTĂ CU REGIM DE CONSTRUIRE ÎNCHIS, ADIACENTĂ PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. REGIMUL JURIDIC

Imobilul situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural – urbanistice. Imobil în proprietatea Municipiului Cluj-Napoca, drept de servitute de trecere în favoarea imobilelor cu nr. 9062/52, 9063/2, 9064, 9066, 9069/4, 9073/1 și în favoarea imobilului cu nr. top. 9072/2, lățime de 4ml și lungime de 64ml.

3.2. REGIMUL ECONOMIC

Folosință actuală: teren (curți construcții), construcția C1 – unitate de învățământ cu regim de înălțime P+1E și construcția C2 – anexă pivniță cu regim de înălțime S.

3.3. REGIMUL TEHNIC

Suprafața teren din C.F. nr. 333467 este 5355mp.

3.4. CARACTERUL ZONEI STUDIATE

Imobilul studiat se află într-o zonă de instituții și servicii publice și de interes public, constituite în ansambluri independente.

Corpul C2 se învecinează cu un imobil de locuințe colective P+1E la o distanță de 2,00m pe latura sudică și 5,02m pe latura nordică cu corpul C1.

3.5. CIRCULAȚII – CĂILE DE COMUNICATIE

Accesul pietonal și auto pe teren se realizează de pe Aleea Theodor Aman.

3.6. VECINĂȚĂȚI, FOND CONTRUIT EXISTENT

$S_{\text{construită}}$ existentă = 824,00 mp

$S_{\text{desfășurată}}$ existentă = 1616,00 mp

$S_{\text{construită}}$ existentă = 32,00 mp – Corp C2

$S_{\text{desfășurată}}$ existentă = 32,00 mp – Corp C2

Terenul studiat se învecinează cu următoarele parcele:

Nord:	proprietate privată: Locuințe colective P+3E
Est:	proprietate privată: locuințe colective P+3E; Aleea Theodor Aman
Sud:	proprietate privată: calcan locuințe colective P+1E
Vest:	proprietate privată: locuințe individuale P+1E, D+P+1E

3.7. OCUPAREA TERENULUI

P.O.T. existent = 15,38%

C.U.T. existent = 0,30

3.8. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

3.8.1. Alimentarea cu apă

Construcția C2 nu este racordată la rețeaua de apă existentă în zonă.

3.8.2. Alimentarea cu energie electrică

Construcția C2 nu este racordată la rețeaua electrică existentă în zonă.

3.8.3. Asigurarea agentului termic

Nu este asigurat agentul termic

3.8.4. Rețeaua de canalizare

Construcția C2 nu este racordată la rețeaua de canalizare existentă.

3.8.5. Rețeaua de telefonie

În zonă există racord la rețeaua de instalații de telecomunicații.

3.9. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt probleme speciale care să necesite întocmirea unor studii de impact asupra mediului. Amplasamentul nu se află sub incidența Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context de transfrontieră. Situl se află la o distanță relativ mare față de prima zonă protejată, și nu ne aflăm în aria naturală protejată de interes comunitar.

3.10. OPȚIUNI ALE POPULAȚIEI

Propunerile nu contravin percepției populației din zonă.

3.11. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ, STRUCTURA ȘI MATERIALELE EXISTENTE

Accesul în clădirea studiată corp C2 se află pe latura estică.

Structura: fundații din beton sub pereți, pereți parțial din zidărie de cărămidă și parțial din lemn, planșeu/acoperiș cu structură din lemn peste nivel;

Materiale existente: finisaj perete exterior tencuială culoare galben, tâmplărie de acces din lemn.

4. ANALIZA SITUAȚIEI PROPUSE

Se dorește elaborarea documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de desființare privind "ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C2", la un imobil aflat în intravilanul localității Cluj-Napoca, cu acces pietonal și auto pe teren de pe Aleea Theodor Aman, Cluj-Napoca. Imobilul are regimul de înălțime S.

Din observațiile, sondajele și măsurătorile efectuate în teren de către expertul tehnic, precum și din studiul documentelor avute la dispoziție s-au constatat următoarele:

- Construcția este parțial îngropată.
- Pereții sunt realizați parțial din zidărie de cărămidă și parțial din lemn. Aceștia prezintă numeroase degradări și fisuri datorită modalității de execuție, a materialelor folosite și a infiltrațiilor de apă.
- Planșeu/acoperișul din lemn peste parter prezintă numeroase degradări datorită infiltrațiilor de apă. Local, în vederea cedării acestuia s-a realizat o sprijinire.
- Construcția în studiu nu prezintă siguranță în exploatare.
- Clădirea nu mai corespunde cerințelor actuale ale beneficiarului.
- Clădirea nu este alipită de alte construcții.

4.1. CAPACITATE, SUPRAFATĂ DESFĂȘURATĂ

$S_{\text{construită}}$ existentă = 824,00 mp

$S_{\text{desfășurată}}$ existentă = 1616,00 mp

$S_{\text{construită existentă}} = 32,00 \text{ mp}$ – Corp C2

$S_{\text{desfășurată existentă}} = 32,00 \text{ mp}$ – Corp C2

Compartimentare existentă:

Subsol

COD ÎNCĂPERE	DENUMIRE ÎNCĂPERE	SUPRAFAȚĂ UTILĂ (mp)
S.01	PIVNIȚĂ	23,10
SUPRAFAȚĂ UTILĂ		23,10
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ		32,00

4.2. ELEMENTE DE TEMĂ

Prezenta documentație a fost întocmită pentru lucrarea:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE CORP C2

Beneficiar:

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 1-3, ap. 0

Amplasament:

Loc. Cluj-Napoca, str. Câmpeni, nr. 3C, jud. Cluj

CF. nr.: 333467

nr. topografic/nr. cadastral: 333467

suprafață construită existentă: 824,00 mp

suprafață construită propusă pentru desființare: 32,00 mp

suprafață desfășurată existentă: 1616,00 mp

suprafață desfășurată propusă pentru desființare: 32,00 mp

POT existent = $S_c / S_t \times 100\% = 15,38\%$

CUT existent = $S_d / S_t = 0,30$

Regimul de înălțime existent: S

Categoria de importanță clădire: C

Clasa de importanță clădire: III

Grad de rezistență la foc IV

4.3. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REABILITAREA OBIECTIVELOR NOI

Nu este cazul, nu se reabilitează obiective noi.

4.4. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Nu este cazul.

4.5. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Toate lucrările de demontare vor fi executate îngrijit, de sus în jos, cu evitarea producerii unor eventuale accidente. După demontarea clădirii se va umple obligatoriu întreg subsolul rămas. Umpluturile executate vor fi bine compactate, cu utilaje mici.

La realizarea lucrărilor de demontare vor fi respectate toate normativele în vigoare cu privire la executarea unor astfel de lucrări. Se vor lua toate măsurile necesare cu privire la asigurarea normelor de protecție a muncii și de prevenire a incendiilor. Se vor lua toate măsurile de sprijinire necesare pentru a se evita posibilitatea de creare a unor instabilități pe zonele de lucru.

4.6. MODUL DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE, PARCĂRI

Parcarea automobilelor se va realiza pe proprietatea beneficiarului cu acces din aleea Theodor Aman.

4.7. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL EXISTENT

Se propune amenajarea unor spații verzi în jurul clădirii prin plantarea unor arbori ornamentali de mici dimensiuni și realizarea unor suprafețe înierbate. Zonele de acces în imobil vor fi amenajate cu dale din beton și delimitate de borduri prefabricate.

4.8. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Se vor îndepărta amenajările pentru organizarea de șantier și se vor reamenaja zonele verzi. Se vor instala containere pentru colectarea materialelor reciclabile (inclusiv pentru diminuarea gunoierului menajer). Zonele de colectare vor fi realizate din materiale ușor lavabile și ușor curățabile. Gunoiul menajer va fi îndepărtat de către firme specializate și se va transporta la depozitul de gunoi al orașului.

4.9. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂȚATEA APLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Se vor îndepărta amenajările pentru organizarea de șantier și se vor reamenaja zonele verzi. Se propune amenajarea unor spații verzi în jurul clădirii prin plantarea unor arbori ornamentali de mici dimensiuni și realizarea unor suprafețe înierbate.

4.11. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu este cazul.

4.12. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Se vor realiza conform proiect de amenajări exterioare și sistematizare verticală.

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Regim de înălțime: S

Regimul de construire: izolat

POT existent = $S_c / S_t \times 100 = 15,38\%$

CUT propus = $S_d / S_t = 0,30$

4.14. ADĂPOST DE PROTECȚIE CIVILĂ

Nu s-a prevăzut adăpost de protecție civilă, conform H.G. nr. 37 din 12.01.2006, privind modificarea art. 1 din H.G. nr. 560/2005 pentru aprobarea categoriilor de construcție la care este obligatorie realizarea adăposturilor de protecție civilă.

4.15. UTILITĂȚI EDILITARE

Clădirea nu este racordată la utilități, iar agentul termic nu este asigurat.

Instalații interioare

Nu este cazul.

Instalații sanitare

Nu este cazul.

Necesar de apă menajeră

Nu este cazul.

Canalizare

Nu este cazul.

Ape pluviale

Nu este cazul.

Instalații de climatizare și ventilații

Nu este cazul.

Instalații electrice

Nu este cazul.

Instalații de utilizare gaze naturale

Nu este cazul.

UTILITĂȚI

Alimentarea cu energie electrică

Nu este cazul.

Asigurarea agentului termic

Nu este cazul.

Procese tehnologice

Nu este cazul.

4.16. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate și vor fi evacuate de către firme specializate în acest domeniu, conform contractului cu firma de salubritate.

4.17. MĂSURI DE PROTECTIE

4.17.1. Măsuri de siguranță în exploatare (B)

Au fost luate în considerare și respectate toate prevederile reglementărilor tehnice în vigoare pentru eliminarea cauzelor care pot conduce la accidentarea utilizatorilor.

4.17.2. Măsuri de protecție la igiena și sănătatea oamenilor și de protecția mediului (D)

Prin proiect s-au luat toate măsurile de protecție la igiena și sănătatea oamenilor și protecția mediului.

4.17.3. Măsuri de protecție termică, hidrofugă și economia de energie (E)

Au fost luate măsuri pentru eliminarea soluțiilor tehnice ce pot conduce la pierderi de căldură și energie.

4.17.4. Măsuri de protecție la zgomot (F)

Clădirea este retrasă de la limita stradală.

Clădirea propusă spre desființare se încadrează în categoria de importanță normală conform H.G. 261/1994 și are regimul de înălțime S.

Proiectului va satisface toate cerințele prevăzute în legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții și anume: siguranța în exploatare, la foc, la igiena și sănătatea oamenilor, protecția mediului, protecție termică, hidrofugă, economia de energie și protecție la zgomot.

4.17.5. Norme generale de protecția muncii

Se vor respecta prevederile Legii Securității și Sănătății în Muncă – nr. 319 din 2006.

La execuția lucrărilor se vor respecta de asemenea cu strictețe prescripțiile din:

- Regulamentul privind protecția și igiena în construcții – MLPAT 9/N15.III.1993.;
- Normele departamentale de protecția muncii în activitatea de construcții – montaj, aprobate cu Ordinele nr. 1253/D din 29 oct.1980, vol.1, 5, 8.;
- Normele specifice de protecția muncii pentru lucrări de zidărie, montaj prefabricate și finisaje în construcții – IM-006-1996.;

5. SURSE DE POLUANȚI ȘI INSTALAȚII PENTRU REȚINEREA, EVACUAREA ȘI DISPERSIA POLUANȚILOR ÎN MEDIU

5.1. PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR

Nu este cazul.

5.2. PROTECȚIA AERULUI

Nu este cazul.

5.3. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Nivelul de zgomot este sub media admisă.

5.4. PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu există radiații emise.

5.5. PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI

Nu există surse poluante pentru sol.

5.6. PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Nu este cazul.

5.7. PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC

Nu este cazul.

5.8. GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT

Deșeurile menajere vor fi depozitate în spații special amenajate și vor fi evacuate de către firme specializate în acest domeniu, conform contractului cu firma de salubritate.

5.9. GOSPODĂRIREA SUBSTANTELOR ȘI PREPARATELOR CHIMICE PERICULOASE

Nu este cazul.

5.10. PREVEDERI PENTRU MONITORIZAREA MEDIULUI

Pentru această activitatea nu sunt necesare dotări sau măsuri pentru limitarea emisiilor de poluanți în mediu.

6. LUCRĂRI NECESARE ORGANIZĂRII DE ȘANTIER

Se vor lua măsuri preventive cu scopul de a evita producerea accidentelor de lucru sau a incendiilor. Pentru a preveni declanșarea unor incendii se va evita lucrul în preajma surselor de foc. Dacă se folosesc utilaje cu acționare electrică, se va avea în vedere respectarea măsurilor de protecție în acest sens, evitând mai ales utilizarea unor conductori cu izolație necorespunzătoare și a unor împământări necorespunzătoare.

Executantul trebuie să asigure unelte, scule, dispozitive, utilaje și mijloace necesare pentru efectuarea lucrărilor conform normative:

- sursele de energie se vor asigura prin stație proprie amenajată în incintă conform normativ;
- o sursă de apă potabilă se prevede a fi amenajată temporar în imobil;
- grup sanitar amenajat în imobil;
- se vor organiza spații necesare depozitării temporare a materialelor de construcții, măsurile specifice pentru conservare pe timpul depozitării și evitării degradărilor;
- măsuri specifice privind protecția și securitatea muncii, precum și de prevenire și stingere a incendiilor, decurgând din natura operațiilor și tehnologiilor de construcție cuprinse în documentația de execuție a obiectivului.
- măsuri de protecția vecinătăților: evitarea transmiterii de vibrații și șocuri puternice.

LUCRĂRI DE REFACERE A AMPLASAMENTULUI LA FINALIZAREA INVESTIȚIEI, ÎN CAZ DE ACCIDENTE ȘI/SAU LA ÎNCETAREA ACTIVITĂȚII, ÎN MĂSURA ÎN CARE ACESTE INFORMAȚII SUNT DISPONIBILE.

Având în vedere faptul că nu există surse de poluanți pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului nu se impun măsuri de lucrări de reconstrucție ecologică sau de monitorizare a mediului pe parcursul realizării obiectivului.

Se vor lua măsuri preventive cu scopul de a evita producerea accidentelor de lucru sau a incendiilor. Pentru a preveni declanșarea unor incendii se va evita lucrul cu, și în preajma surselor de foc. Dacă se folosesc utilaje cu acționare electrică, se va avea în vedere respectarea măsurilor de protecție în acest sens, evitând mai ales utilizarea unor conductori cu izolație necorespunzătoare și a unor împământări necorespunzătoare. Se vor evita transmiterea de vibrații puternice la structurile învecinate.

7. EXECUȚIA LUCRĂRILOR DE DEMOLARE

7.1. GENERALITĂȚI

Înainte de începerea oricăror lucrări de demolare se va face de către Contractor un relevu detaliat și o examinare a structurii. Vor fi luate în considerare toate relațiile/legăturile cu proprietățile adiacente sau structuri vecine care pot fi afectate de lucrările de demolare. Contractorul va verifica stabilitatea generală a structurii de demolat și se va informa asupra posibilelor elemente instabile. Se vor identifica elementele de legătură și se vor proteja în vederea asigurării unui nivel de siguranță pentru succesiunea etapelor de demolare și de a asigura stabilitatea părților structurale nedemolate încă. Pe tot parcursul lucrărilor de demolare se vor folosi metode, materiale și echipamente/utilaje astfel încât să fie protejate viețile omenești și valorile materiale.

7.2. CURĂȚAREA ȘANTIERULUI

La începerea lucrărilor, chiar dacă nu este specificat în contract sau în alt document, contractorul va îndepărta vegetația și toate materialele organice de pe amplasament, acestea vor fi îndepărtate din șantier și se vor transporta în locurile aprobate pentru acest scop. Înlăturarea pământului vegetal prin excavări mari și săpături făcute mecanic sau manual în teren incluzând tăierea și înlăturarea rădăcinilor și bustanilor, roci și materiale cu dimensiuni care nu depășesc 0.30kg/mc, se vor face protejând stucturile subterane cum ar fi conductele și canalele de drenare etc. și incluzând depozitarea materialului rezultat din lucrările de șantier.

7.3. DEMOLAREA STRUCTURILOR UȘOARE, GARDURILOR, ETC.

Contractorul va demola și elibera amplasamentul numai clădirile, gardurile sau alte structuri menționate în proiect sau la indicația beneficiarului. Componentele acestora se vor dezambla, curăța și depozita în stive, când se vor refolosi. Materialele care, în opinia beneficiarului, nu se pot refolosi se vor îndepărta din șantier către locul special aprobat. Materialele refolosibile vor rămâne în proprietatea investitorului și vor fi păstrate și protejate de către contractor până la ridicarea acestora din șantier sau până la terminarea contractului. Contractorul va repara, pe cheltuiala proprie, orice deteriorare adusă proprietăților învecinate în timpul lucrărilor de demolare a structurilor, gardurilor; dacă vor fi necesare despăgubiri acestea vor fi suportate de către contractor.

7.4. DEMOLAREA ȘI DEGAJAREA STRUCTURILOR

Contractorul va demola, conform cerințelor și/sau îndepărta structurile existente a căror lărgire sau lungire devine periculos. Structurile includ: fundație din piatră, pereti, acoperiș, tâmplărie, elemente din lemn și alte tipuri conform indicațiilor Proiectului Tehnic întocmit în acest sens.

7.5 MATERIALE

Materialele și echipamentele ce vor fi folosite pe durata lucrărilor de demolare vor fi în concordanță cu prezentul caiet de sarcini sau standardele relative la acest subiect. Materialele rezultate din aceste lucrări vor fi îndepărtate de îndată și nu vor fi stocate, dispersate sau refolosite în șantier, exceptând cele aprobate de proiectant și beneficiar pentru acest scop. Acolo unde este necesar contractorul va lua toate precauțiile necesare pentru a preveni răspândirea noroiului și molozului pe drumuri de către vehicule.

Revine în sarcina contractorului de a prevedea bene/ghene pentru transportul molozului, dacă acest lucru nu a fost cerut de beneficiar. Nu se admite deversarea/introducerea molozului și a noroiului în canalizarea publică sau cursuri de apă.

7.6 SCHELE

Schelele folosite în aceste lucrări se vor realiza/asambla conform normelor în vigoare. Orice schelar experimentat și competent poate realiza ridicarea unei schele legate independent. Contractorul se va asigura că toate reglajele necesare vor fi efectuate pentru a asigura stabilitatea pe parcursul ridicării acesteia. Se va ține cont de încărcările suplimentare aduse schelei de molozul căzut pentru a nu se depăși încărcarea maximă admisă. Se vor lua toate măsurile necesare pentru prevenirea căderii accidentale a molozului pe/de pe platformele schelei. Schelele trebuie să îndeplinească funcțiunile pentru care au fost instalate pe toată durata lucrărilor și să respecte cerințele impuse de norme și reglementări. Acolo unde este necesar, schela va fi protejată pe tot perimetrul acesteia spre drumuri, străzi sau pasaje pietonale prin executarea unei împrejmuiri din tablă de oțel ondulată cu o înălțime de cel puțin 2 m; împrejmuirea va permite evacuarea molozului, excavarea necesară pentru instalarea

DATA: Ianuarie 2024

PROIECTANT GENERAL:

RT ARCHITECTURE S.R.L.

ȘEF PROIECT:

arh. ROZS Gáspár Tamás



PROIECTAT/ÎNTOCMIT:

arh. CADAR Diana



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
333 562	5355	strada Clămpeni, nr. 3C, Municipal Cluj-Napoca, Judetul Cluj.

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Cluj-Napoca

A. Date referitoare la teren		
Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	5355
Total		5355

Mentiiuni
 Imobil impregnat in latura Nordică cu gard de plasa din sirmă si gard de beton, in latura Estică cu gard de plasa din sirmă si gard metalic, in latura de Sud parțial impregnat de zid de beton si gard de plasa din sirmă in latura Vestică cu gard de plasa din sirmă.

B. Date referitoare la constructii		
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
C1	CAS	792
C2	CA	32
Total		824

Unitate de invatamant, edificata in anul 1957, cu regim de inaltime P+E
 Pivnuta, edificata in anul 1957, cu regim de inaltime S

Suprafata totala masurata a imobilului = 5355 mp
 Suprafata din act = 5355 mp

Insp. Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată si atribuirea numărului cadastral

Mihaela COSTA
 Consilier cadastral

Semnatura si pagină
 Data: 20.12.2018
 Stampila BCPI

CERTIFICAT DE AUTENTICARE
 Seria: RO-B-3; Nr. 0998
 S.C. DAMAR CONSULT S.R.L.
 persoana juridica autorizata de ANCA sa execute lucrari de cadastru, geodezie, cartografie
 Clasificata in categoria 18
 Nr. 001/2018

