

# PUD

Plan urbanistic de Detaliu

Denumirea obiectului de investitie:

## Elaborare PUD si documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de desfiintare partiala corp C1, extindere si restructurare C1 in imobil alimentatie publica cafenea, amenajari exterioare, imprejmuire la strada

Amplasament: strada Virgil Fulicea nr.21, Cluj-Napoca



BENEFICIAR:

MEZEI Lehel si sotia Eva

PROIECTANT:

TEKTUM ARHITECTURA & ARTA SRL



Cluj-Napoca, str. Virgil Fulicea nr. 23

J12/3894/2005, CUI:RO18106307, tel: 0753042901

FAZA PROIECT:

PUD - Plan Urbanistic de Detaliu

mai 2024, Cluj-Napoca

## II. FIȘA PROIECTULUI, LISTA CU SEMNĂTURI

Denumirea proiectului: Elaborare PUD si documentatie tehnica pentru autorizarea lucrarilor de desfiintare partiala corp C1, extindere si restructurare C1 in imobil alimentatie publica cafenea, amenajare exterioare, imprejmuire la strada

Amplasament: strada Virgil Fulicea nr. 21, Cluj-Napoca, CF254586

Beneficiar: MEZEI Lehel si sotia

Proiectant general: TEKTUM ARHITECTURĂ & ARTĂ S.R.L.  
Cluj Napoca, str. Virgil Fulicea nr. 23, J12/3894/2005, CUI:RO18106307  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
tel/fax: 0264 450 038; 0753042901, e-mail: [info@tektum.ro](mailto:info@tektum.ro)

Nr. proiect: 480/2024

Faza proiect: PUD

ȘEF PROIECT ARHITECTURA: arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA 4228  
specialist MCC nr. 486S/2011, si C1/208E  
nr. RUR seria E. nr. 1348

COLABORAT: arh. Istvan L. Szöcs  
nr. TNA 6173  
specialist MCC nr. 486S/2012  
nr. RUR seria D.z. nr.0059, si seria E. nr.1761

## BORDEROU DE PIESE SCRISE SI DESENATE – PUD

### PIESE SCRISE

- I. Foaie de capat
- II. Fişa proiectului
- III. Fişa cu responsabilităţi – Lista de semnături
- IV. Borderou de piese scrise şi piese desenate
- V. Memoriu tehnic justificativ PUD

### Acte

1. Certificat de urbanism
2. Extras CF si date identificare Beneficiar
3. Certificat de urbanism
4. Plan topografic PUD si PV vizat de Oficiul de Cadastru
5. Studiu geotehnic
6. Expertiza tehnică
7. Dovada achitarii tarifului de exercitare a dreptului de semnatura RUR
8. Copie - avize si acorduri conform Certificat de urbanism
9. Copie - aviz favorabil Monumente - CZMI

### PIESE DESENATE PUD

A.01.	Plan de incadrare in zona	sc. 1:5000
A.02.	Plan de situatie existent	sc. 1:200
A.03.	Plan REGLEMENTARI urbanistice	sc. 1:200
A.04.	Plan reglementari edilitare	sc. 1:200
A.05.	Plan obiective de utilitate publica	sc. 1:200
A.06.	Plan posibilitati mobilare urbanistica	sc. 1:200
STUDIU:	Desfasurat stradal	
	Material fotografic	
	3d - ilustrare urbanistica	

## MEMORIU JUSTIFICATIV - PUD

### 1. INTRODUCERE

Denumirea proiectului: Elaborare PUD si documentatie tehnica pentru autorizarea lucrărilor de desființare parțială corp C1, extindere și restructurare C1 în imobil alimentație publică cafenea, amenajare exterioare, împrejmuire la stradă

Amplasament: strada Virgil Fulicea nr. 21, Cluj-Napoca, CF254586

Beneficiar: MEZEI Lehel si soția

Proiectant general: TEKUM ARHITECTURĂ & ARTĂ S.R.L.  
Cluj Napoca, str. Virgil Fulicea nr. 23, J12/3894/2005, CUI:RO18106307  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
tel/fax: 0264 450 038; 0753042901, e-mail: [info@tektum.ro](mailto:info@tektum.ro)

Nr. proiect: 480/2024

Faza proiect: PUD

#### **OBIECTUL LUCRĂRII**

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obținerii avizului CTATU (PUD) si pentru obtinere acord HCL pentru lucrarile de construire propuse cu titlul ELABORARE PUD SI DOCUMENTATIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA LUCRĂRILOR DE DESFIINȚARE PARȚIALĂ CORP C1, EXTINDERE ȘI RESTRUCTURARE C1 ÎN IMOBIL ALIMENTAȚIE PUBLICĂ CAFENEA, AMENAJARE EXTERIOARE, ÎMPREJMUIRE LA STRADĂ.

Tema de proiectare prevede dezvoltarea imobilului existent prin desființarea parțială a clădirii (corpul din spate retras de la stradă) și extinderea ei prin etajare. Regim de inaltime existent P+E, regim de inaltime propus S+P+E. De asemenea, pe limita Est al parcelei se va redeschide aleea pietonala marcata conform PUG, se va restaura si se va pune in valoare fragmentul zid medieval aflat in vecinatatea parcelei pe limita Vest, se va reamenaja curtea parcelei pentru terasa cafenea.

#### **SURSE DOCUMENTARE:**

PUG municipiul Cluj Napoca si RLU aferent, Baza topografică.

## 2. INCADRAREA IN LOCALITATE SI ZONĂ

Terenul se situează in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, in interiorul primei incinte medievale a orasului, se compune dintr-o parcela de 303 mp, si are acces din strada Virgil Fulicea.

### **Concluzii din documentatii deja elaborate**

Conform PUG terenul se situează în UTR : **ZCP C1**, subzona **ZCP\_C1\_b** – Subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate. Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul fortificațiilor celei de a doua incinte medievale. E o componentă a Ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca" clasat în Lista Monumentelor Istorice cod CJ-II-a-A-07244.

### **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ:**

În ceea ce privește înălțime front clădiri existente invecinate existente, aceasta variază între +6,50 - 13,50 m de la cota trotuar înălțimea maximă totală nu va depăși 14 m

Conform PUG regimul de inaltime maxim admis in zona studiata este (S)+P+1+M

Inaltime maxima admisa la comisa: 8 m

Inaltime maxima admisa la coama: 14 m

POT max. admis =60%

CUT max. admis =1,6

## 3. SITUATIA EXISTENTĂ

### **3.1.ACCESIBILITATE LA CĂILE DE COMUNICATIE**

Terenul are front la stradă Virgil Fulicea de unde se face accesul auto si pietonal in prezent.

Gard la strada existenta de tip opac, cu 2 porti de acces auto si 1 poarta acces pietonal.

Pe latura Est al parcelei trece o alee pietonală ce se va redeschide - conform Regulament PUG. Această suprafață pe teren studiat va fi neconstruibilă, de aceea clădirea propusă va fi retrasă de la limita de proprietate Est.

### **3.2. SUPRAFATA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINĂȚĂȚI**

Parcela se învecinează cu proprietăți private si fragment zid medieval, vecinătăți:

- la VEST – fragment zid medieval, si cladire birouri V.Fulicea 23
- la SUD – proprietate privata
- la NORD – domeniu public, drum de acces asfaltat, strada Virgil Fulicea
- la EST – proprietate privata

### **3.3. SUPRAFATA DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

Terenul studiat se compune dintr-o parcela de 303 mp.

Constructia existenta pe teren are regim de inaltime Subsol partial+Parter si nivel Parter in zona de curte interioara.

Se va desfiinta partial, si se va mentine volumul la strada S+P, ce se restructureaza si se extinde conform proiect propus.

Constructia existenta este categorie clădire cu valoare ambientală, nu este trecuta pe lista de monumente.

Constructia existenta are folosinta casa de locuit, este compusa din 2 apartamente, conform CF:

AP.nr.1: identificat prin nr.cad. 254586-C1-U2, regim de inaltime subsol partial+parter, front la strada, suprafata construita desfasurata 146 mp.

AP.nr.2: identificat prin nr.cad. 254586-C1-U1, regim de inaltime parter, suprafata construita desfasurata 68 mp.

Accese existente pe teren studiat: 1 acces pietonal + 2 accese auto

Terenul studiat are gard la strada/front la strada Virgil Fulicea 20,85 m +4,50 m =25,35 m

Inaltime la cornisa existenta: 3,72 m (fata de cota trotuar)

Inaltime la coama existenta: max. 9,03 m (fata de cota trotuar)

Suprafata construita existenta nivel subsol: 40 mp

Suprafata construita parter existent =174 mp

S. construita desfasurata existenta =214 mp

POT existent= 57,40% ; CUT existent= 0,7

### **3.4.CARACTERUL, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC, DESTINATIA CLADIRILOR EXISTENTE**

Caracterul teritoriului studiat: zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Tesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, de organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiei tradiționale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare. 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.

### **REGIMUL JURIDIC**

Imobil situat în intravilanul municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, în interiorul primei incinte medievale a orasului. Imobil în proprietate privată conform extras CF.

### **REGIMUL ECONOMIC**

DESTINATIA ZONEI: ZCP\_C1\_b – Subzona aferentă tramei stradale minore din interiorul incintei fortificate.

### **REGIMUL TEHNIC**

Zona ZCP\_C1\_b, parcelă comună: POT maxim admis = 60% ; CUT maxim admis = 1,6

### **3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR , CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE**

Proprietatea se compune dintr-o parcela de 303 mp, si este proprietatea privată a beneficiarului.

Destinatia existenta: casa de locuit.

S. construita desfasurata existenta =214 mp

POT existent= 57,40%

CUT existent= 0,7

Parcela are front la strada Virgil Fulicea.

### **3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITII DE FUNDARE**

Conform studiu geotehnic sunt conditii normale de fundare.

Preliminar executiei fundatiilor recomandăm să fie chemat inginerul geolog în vederea confirmării terenului de fundare.

- după asigurarea stabilității construcțiilor învecinate, se poate trece la realizarea săpăturilor pentru viitoarele fundatii.
- adâncime minimă de fundare conform proiect de executie structuri, în stratul de pietriș în matrice argiloasă
- se poate opta pentru un sistem de fundare direct. Adâncimea de fundare, elementele componente si modul de verificare a acestora se va stabili în funcție de sarcinile transmise de trafic.
- Stratul de teren vegetal si material de umplutură si va fi înlăturat si se vor avea în vedere următoarele aspecte:
- în functie de încărcările transmise, se va alege metoda corespunzătoare de îmbunătățire a terenului natural: stabilizare cu liant hidraulic, înlocuirea materialului local, compactare;
- pentru determinarea exactă a modulului de deformatie a terenului se recomandă încercări directe cu placa;
- adoptarea conform STAS 1709/ 2-90 a întregului complex de măsuri prevăzute pentru prevenirea degradărilor provocate de îngheț-dezghet

### **3.7. ADANCIMEA APEI SUBTERANE**

Nu sunt interceptate ape subterane conform studiul geotehnic.

### **3.8. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

Zona seismică de calcul:  $a_g=0,12g$ ,  $T_c=0,7s$ , conform Normativ P 100/1-2006

Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă:  $s_0k = 2 \text{ kN/m}^2$ , conform CR-1-1-3-2005

### **3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT**

Proprietatea se compune dintr-o parcela de 303mp, cu front la strada Virgil Fulicea.

In prezent pe teren se afla o locuintă Spartial +P (descriere conform Expertiză tehnică anexată). Modesta clădirenu apare pe Lista Monumentelor Istorice, însă, fiind în zona Cetății Vechi (Óvár, Vetus Castrum), în mod firesc face parte din ansamblul urban „Centrul istoric al orașului Cluj” (CJ-II-a-A-07244).

Pe limita Vest al parcelei studiate exista un fragment din zidul primei incinte a orasului medieval inscris pe lista de monumente istorice cu numarul CJ-II-m-A-07241.04. Zidul de incintă face parte încă din prima incintă medievală, care înconjura doar Cetatea Veche, și datează din a doua jumătate a secolului al XIII-lea.

Terenul se învecinează cu proprietăți private pe care se afla cladiri cu regim de înalțime P+3E la Vest, si P+E la Est si Nord.

### **3.10.ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTĂ**

In zonă există rețele publice de energie electrică, apa, canalizare si gaz.

Alimentarea cu apa : in zona exista racord la conducta de apa.

Alimentarea cu energie electrica: in zona exista racord la energie elctrica.

Alimentarea cu gaz: in zona exista racord la rețeaua de gaze naturale.

Rețeaua de canalizare: pe amplasament exista rețea de canalizare .

Rețeaua de telefonie: pe amplasament studiat exista rețeaua de instalatii de telecomunicatii;

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1.OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMĂ**

Prezenta documentatie a fost întocmită la cererea beneficiarului în vederea obtinerii avizului CTATU si pentru obtinere Autorizatie de Construire pentru lucrarile de construire propuse cu titlul **Elaborare PUD si documentatie tehnica pentru autorizarea lucrărilor de**

**Desființare parțială corp C1, extindere și restructurare C1 în imobil alimentație publică cafenea, amenajare exterioare, împrejmuire la stradă.**

Terenul se situează in intravilanul municipiului Cluj-Napoca , în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice, in interiorul primei incinte medievale a orasului, se compune dintr-o parcela de 303 mp, si are acces din strada Virgil Fulicea.

Beneficiarul prezentului studiu dorește punerea in valoare a imobilului existent prin desființarea parțială a clădirii (corpul din spate retras de la stradă) și extinderea ei prin etajare, respectiv reamenajare curte interioară.

Constructia existenta pe teren are regim de inaltime Subsol partial+Parter si nivel Parter in zona de curte interioara.

Se va desfiinta partial, si se va mentine volumul la strada S+P, inclusiv frontonul casei existente.

Partea din spate a casei existente (nivel Parter) se desfiinteaza, se restructureaza si se extinde conform proiect propus.



Mentionam ca, casa existenta este categoria clădire cu valoare ambientală, nu este trecuta pe lista de monumente.

Funcțiunea propusa (alimentatie publica, cafenea) se incadreaza in caracterul zonei.

Destinatia propusa de alimentatie publica, cafenea, se incadrează in regulament PUG pentru zona studiata.

Regimul de inaltime propus S+P+E se incadrează in regulament PUG.

Indicii urbanistici, POT, CUT propusi se incadrează in regulament PUG.

Constructiile vecine si fragmentul de zid medieval nu vor fi afectati de lucrarile propuse pe parcela studiata.

#### Prin concept propus se pun in valoare următoarele:

- 1 -casa existentă cu valoare ambientală adosată zidului medieval, se pastreaza volumul/frontul la strada.
- 2 -partiul functional este conceput în așa fel încît să pună in valoare zidul in spațiile interioare, zidul va fi vizitabil și vizibil pe 3 nivele din spațiile dedicate clienților. De aceea, scara de circulații interioare va fi dispus paralel cu zidul, astfel golul vertical de circulații pe 3 nivele permite o vizibilitate maximă asupra zidului
- 3 -drumul de strajă existent pe zidul cetății va fi vizibil în interior prin introducerea unei fante de lumină între clădirea nou propusă si capac zid. Astfel, lumina naturală va spăla zidul restaurat pe întreaga înălțime, de la partea superioară pînă la nivel subsol propus
- 4 -se propune amenajarea-extinderea pivnitei existente in vederea restaurării și prezentării zidului medieval si stratului de zid roman existent, însă nevizibil și nevizitabil la momentul actual.

## **4.2.FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

S parcela de 303 mp.

Zonă centrală UTR: ZCP:C1

#### Principale functiuni existente:

La nivel Subsol Partial exista 2 spatii Pivnita

La nivel Parter exista 2 apartamente de locuit conform CF actual.

#### Principale functiuni propuse:

La nivel Subsol propus: pivnita spatiu anexa pentru personal, sala cafenea, spatiu dedicat clientilor, grup sanitar.

La nivel Parter propus: spatii anexe pentru personal, grupuri sanitare pentru client si pentru personal, hol acces si vestiari personal cafenea, sala cafenea respective spatiu dedicat clientilor, trepte circulatii.

La nivel Etaj propus: grupur sanitar clienti, sala cafenea spatii dedicate clientilor, trepte circulatii.

Se propune o cladire cu functiune alimentatie publica, cafenea, cu regim de inaltime: S+P+1.

Înălțimea totală a gardului de imprejmuire propus nu va depăși 2,2 m, conform regulamentului în vigoare.

Se propune un acces pietonal si auto pe front stradal. Locuri parcare propuse in incinta: 0

Suprafata construita existenta nivel subsol: 40 mp

Suprafata construita propusa subsol: 133 mp  
Suprafata construita rezultata, subsol total: 173 mp  
Suprafata construita existenta nivel parter: 174 mp  
Suprafata desfiintata la nivel parter: 134 mp  
Suprafata pastrata la nivel parter: 40 mp  
Suprafata construita propusa parter: 133 mp  
Suprafata construita rezultata, parter, in total: 173 mp  
S. construita desfasurata rezultata =484 mp  
POT existent= 57,40% ; CUT existent= 0,7  
POT propus= 60% ; CUT propus= 1,6  
Categoria de importanta propusa:C  
Clasa de importanta propusa III.

### **Reglementări pe parcela studiată**

Fronton casa existenta cu valoare ambientala pastrata pe aliniament stradal. Extindere propusa S+P+1 retrasa de la strada pana la aliniament determinat de front cladiri invecinate etajate.

Conform PUG regimul de inaltime maxim admis in zona studiata este (S)+P+1+M

Inaltime maxima admisa la cornisa: 8 m

Inaltime maxima admisa la coama: 14 m

POT max. admis =60% ; CUT max. admis =1,6

POT propus max.= 60% ; CUT propus max.= 1,6

### **4.3. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU CONSTRUCTII NOI**

#### **Asigurarea compatibilității funcțiilor:**

Funcțiunea propusa se incadreaza in caracterul zonei.

Destinatia propusa de alimentatie publica, cafenea, se incadrează in regulament PUG pentru zona studiata.

Regimul de inaltime propus se incadrează in regulament PUG.

Indicii urbanistici, POT, CUT propusi se incadrează in regulament PUG.

### **Amplasarea față de drumuri publice:**

- cladirea propusă se va retrage de la limita de proprietate cu strada Virgil Fulicea pînă la aliniamentul determinat de front clădiri vecine existente. De aceea corpul de extindere S+P+1 propus se aliniează cu front P+E de la clădiri vecine spre Est, respectiv cu fațada clădirii P+3 pe latura Vest.

### **Amplasarea față de limitele laterale:**

Amplasare constructii noi fata de limitele laterale:

- extindere pe limita de proprietate Vest respective de fragment zid medieval
- retras de la limita de proprietate Est pentru a permite trecerea pe alee pietonală, in viitor, conform Regulament PUG.

### **Aliniament stradal si retrageri propuse, imprejmuire:**

- cladirea propusă se va retrage de la limita de proprietate cu strada Virgil Fulicea pînă la aliniamentul determinat de front clădiri vecine existente. De aceea corpul de extindere S+P+1 propus se aliniează cu front P+E de la clădiri vecine spre Est, respectiv cu fațada clădirii P+3 pe latura Vest.
- pe latura Est al parcelei trece o alee pietonală reglementat conform Regulament PUG, de aceea clădirea propusă va fi retrasă de la limita de proprietate Est pentru a permite trecerea pe alee pietonală, in viitor.
- gardul la strada Virgil Fulicea propus va fi de tip transparent ce permite vizibilitatea în ambele direcții.

### **Determinarea solutiei de organizare arhitectural urbanistice:**

Prin concept propus se pun in valoare următoarele:

- 1 -casa existentă cu valoare ambientală adosată zidului medieval, se pastreaza volumul/frontul la strada.
- 2 -partiul functional este conceput în așa fel încît să pună in valoare zidul in spațiile interioare, zidul va fi vizitabil și vizibil pe 3 nivele din spațiile dedicate clienților. De aceea, scara de circulații interioare va fi dispus paralel cu zidul, astfel golul vertical de circulații pe 3 nivele permite o vizibilitate maximă asupra zidului
- 3 -drumul de strajă existent pe zidul cetății va fi vizibil în interior prin introducerea unei fante de lumină între clădirea nou propusă si capac zid. Astfel, lumina naturală va spăla zidul restaurat pe întreaga înălțime, de la partea superioară pînă la nivel subsol propus
- 4 -se propune amenajarea-extinderea pivnitei existente in vederea restaurării și prezentării zidului medieval si stratului de zid roman existent, însă nevizibil și nevizitabil la momentul actual.

Mentionam ca, s-a studiat din perspective multiple situația existentă.

S-a constatat că in zona Centrul vechi există mai multe piațete atractive de factură medievală.

Se observă, că la intersecții de străzi cu lărgiri locale de front stradal se pot forma mici piațete urbane.

Lărgirea spațiului stradal de la intersecția străzii V. Fulicea cu P. Chinezul este asemănătoare cu cel din fața Casei natale Matei Corvin

De aceea corpul de extindere P+E propus se aliniează cu front P+E de la clădiri vecine spre Est, respectiv cu fațada clădirii P+3 pe latura Vest. Totodată, gardul la stradă propus va fi de tip transparent ce permite vizibilitatea în ambele direcții. Astfel, în viitor se poate crea o mică piațetă pietonală în zona studiată.

Totodată, din studiu reiese și faptul că, perspectivele formate dinspre strada V. Fulicea (porțiunea dintre str. P. Chinezul și str. Matei Corvin) au cap de perspectiva frontonul casei existente pe teren. Privind de la distanță se formează o perspectiva stradală de front închis. Însă, privind de mai aproape din intersecția cu strada P.Chinezul, aliniamentul străzii V. Fulicea se lărgiște datorită frontului retras a clădirilor vecine etajate

Nivelul etaj extindere propusă s-a retras pînă la aliniamentul determinat de clădiri vecine existente.

Soluția nou propusă permite o vizibilitate mai bună asupra zidului medieval, pentru că nu depășește înălțimea zidului : nivel etaj retras propus este sub înălțimea acoperiș casă existentă!

Dinspre strada Emil Isac observăm că perspectiva se închide cu zid medieval, clădirea existentă studiată și fațada clădirii vecine spre Est.

**Menționăm că, întreaga stradă Virgil Fulicea (de la Casa Matei pana in strada Emil Isac) are potențial să fie transformata in zonă pietonală de tip "shared space", conform Planul de Mobilitate Urbană Durabilă Cluj-Napoca.**

#### **4.4. MODUL DE ORGANIZARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE SI PIETONALE, PARCĂRI**

Terenul are front la stradă Virgil Fulicea.

Nu se va construi gard la strada închis prin proiect propus (avizat de Comisia CZMI Monumente).

Parcela se va accesa pietonal, și nu va fi delimitată prin gard la strada opac, astfel se va păstra vizibilitatea din strada și dinspre curte, în ambele direcții.

Automobilele nu vor avea acces pe teren, nu se vor amenaja locuri de parcare auto pe teren studiat, pentru ca se va amenaja o terasă cafenea în curtea interioară teren studiat.

Parcări auto propuse pe teren studiat: 0

Circulațiile pietonale din incintă (terasa amenajată cafenea) vor fi realizate din straturi pietris compactat executate între borduri, sau din pavaj plăci piatră tăiată pozate pe pat de nisip.

Pe latura Est al parcelei trece o alee pietonală conform Regulament PUG.

Lățimea alee pietonală va fi determinată conform Regulament PUG, respectiv Comisia de avizare proiect PUD, această suprafață de trecere va fi neconstruibilă, de aceea clădirea propusă va fi retrasă de la limita de proprietate Est.

#### **4.6. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL EXISTENT**

Folosința actuală al terenului studiat: curți-construcții, locuința.

Folosința caracteristică în zona studiată este de activități de interes general, cu acces public. În vecinătăți sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Tesutul

urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi înguste spre stradă și adâncimi variabile. 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. Zonă caracterizată de organizarea urbanistică de tip închis, grad ridicat de ocupare a terenului cu cladiri, curti interioare de dimensiuni reduse amenajate cu spatii verzi de dimensiuni mici, sau terase pavate cu piatra.

Odată cu realizarea clădirii se dorește valorificarea cadrului natural existent prin amenajarea unei terase cafenea cu dalaj ecologic sau similar, plantarea unui copac in curte interioara, si amenajarea terasa cu plante cataratoare, plante ornamentale si flori (jardiniere).

#### **4.7. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Terenul studiat are front la strada Virgil Fulicea, domeniu public.

Drum carosabil asfaltat, circulatie auto cu sens unic, trotuare asfaltate, si locuri parcare amenajate pe domeniu public.

In zona studiată strada Virgil Fulicea are o lățime aproximativă între 8,98 m și 11,40 m, conform A02.Plan de situatie atasat.

#### **4.8. LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

Terenul studiat are formă poligonală cu axul longitudinal orientat Est-Vest, paralel cu strada Virgil Fulicea. Terenul nu prezintă denivelări semnificative. Asadar, diferenta de nivel pe zona in care se va construi clădirea propusă nu este semnificativă. Cota zero  $\pm 0.00$  pardoseala finită clădire existentă ce se pastrează, reprezintă cota de referință la clădirea ce se propune.

Lucrări de terasamente: nu este cazul.

Pământul rezultat din săpături executate pentru exyindere subsol, se va transporta conform legislatiei in vigoare. La executie se va urmări ca prin compactarea umpluturilor si săpăturilor să se realizeze conform normative in vigoare. Gardul la stradă si imprejmuirea propusă se va executa in intregime pe terenul beneficiarului. Realizarea lucrărilor de propuse impune păstrarea neperturbată a terenului de fundare și limita de proprietate a terenurilor invecinate.

**Lucrările de construire propuse nu vor afecta sub nici o formă proprietățile si construcțiile învecinate.**

#### **4.9. REGIMUL DE CONSTRUIRE PROPUȘ, COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI**

Regim de înălțime propus: S+P+E

POT propus max.= 60%

CUT propus max.= 1,6

#### **4.10. ADĂPOST DE PROTECTIE CIVILĂ**

Nu s-a prevazut adapost de protectie civila conform HG nr.37 din 12/01/2006 privind modificarea art.1 din H.G. nr.560/2005 pentru aprobarea categoriilor de constructie la care este obligatorie realizarea adaposturilor.

#### **4.11. FINISAJE PROPUSE:**

Finisaje exterioare:

- sistem tencuiala decorativa in zonele marcate pe fatade, conform proiect tehnic si detalii de executie.
- placare cu cărămidă aparentă sau piatră, culoare natur
- placări cu lemn, culoare natur
- învelitoare din titan zinc fâltuit culoare gri inchis, si acoperisuri terasa cu sistem membrana hidroizolatie.
- tâmplării aluminiu sau din lemn stratificat culoare natur, cu geam termoizolant.
- structuri din beton armat aparent, scara si luminator pe structura metal, elemente structurale din lemn stratificat aparent vizibile in interior, culoare natur.

Finisaje interioare:

- tencuieli drișcuite și gletuite
- zugrăveli lavabile
- placaje cu faianță în spatii umede, grupuri sanitare, spatii tehnice (h=2,20 m), și bucătărie în zona blatului de lucru (intre h=90 si h=1,60 m)
- pardoseli cu finisaj rășină epoxidică si parchet lemn masiv in zona de cafenea si circulatii interioare, si gresie ceramica antiderapanta în spatii umede, grupuri sanitare, spatii tehnice și bucătărie, conform proiect tehnic de executie si detalii de arhitectura.
- tavane false din lamele lemn si sistem tavane gips carton.
- mobilier bar si bucatarie din inox, mobilier incorporate din lemn stratificat, placari pe pereti cu placi furniruite cu lemn stejar sau similar.

#### **RESTAURARE SI PUNERE IN VALOARE FRAGMENT ZID MEDIEVAL:**

Faze principale propuse:

- obtinere autorizatie pentru lucrarile de de construire propuse conform legislatie in vigoare
- studiu de parament pe suprafata zidului spre parcela studiata
- desfacere structura casa nivel parter alipit de zid studiat respectiv al acoperisului existent
- se desfac toate constructiile parazitare care deranjează vizibilitatea asupra zidului existent
- desfacere invelitoare existentă din tabla vopsita, desfacere tabla jgheab existent
- curățirea zidului de resturile acoperisului modern, în vederea dezvelirii coronamentului acestuia
- curatirea tencuiei degradate si a resturilor de ciment aplicate cu ocazia unor renovari inadecvate

- restaurare cămășuiala din pietre existente zid, inlocuire elemente degradate cu material identic cu originalul
  - păstrarea și punerea a valoare a detaliilor existente, elemente originale piatra, capac beton aparent existent pe zid, etc.
  - restaurare respectiv rerostuire cu tencuială de var
  - sarpanta lemn si invelitoarea pe casa existenta S+P alipita de zid (volum si fronton la strada), se va reface în întregime, aceasta va fi de tablă faltuita titanzinc, culoare gri inchis.
  - lucrările de tinichigerie si tamplarii (luminator intre extindere si zid medieval, racord invelitoare la zid, dolie evacuare ape pluviale) se vor executa cu tamplarie aluminiu, respectiv cu finisaj titanzinc dublu faltuit.
- Notă: - se va solicita supravegherea istoricului de artă în cursul lucrărilor de execuție
- pentru reducerea umidității capilare se vor îndepărta toate sursele de umiditate, se prevede strat pietris monogranular la nivel subsol langa zid medieval, conform detalii arhitectura, si se va rerostui aparent cu tencuiala respirantă de var.
  - la întrețeseri și completări de ziduri se vor folosi cărămizi / pietre similare cu cele existente in zid medieval, si mortar de var (sau var hidraulic NHL 3,5-5), care se vor folosi atât la injectări cât și la tencuieli, tencuiala pe baza de var avand calitate similară cu cel din zidăria istorica. La lucrarile de restaurare zid medieval nu se permite folosirea cimentului.

#### **4.12. STRUCTURA PROPUȘĂ**

Se vor respecta toate prescripțiile tehnice din Expertiza Tehnica si proiect Structuri aferent documentatiei pentru autorizatie de construire. Descrierea lucrărilor de bază și acelor rezultate ca necesare de efectuat în urma realizării lucrărilor de bază.

Prin lucrările de bază se înțelege setul de lucrări de intervenții/lucrări structurale necesare pentru asigurarea exigenței de bază A – rezistența și stabilitatea construcției, precum și intervențiile structurale care derivă din lucrările structurale ale construcției/ amenajări exterioare, terasare, ziduri de sprijin, etc.

Structura portantă a clădirii se va realiza din zidărie portantă cu fundații, elevații, planșee din beton armat monolit, scări metal și partial șarpantă din elemente structurale lemn.

Intervențiile propuse se împart în următoarele subgrupe:

(a) Lucrări de infrastructură: Sistemul de fundare adoptat in principiu va fundații continue sub zidurile structurale. Pe partea inferioară și pe partea superioară a fundațiilor se vor turna centuri din beton armat. In unele zone la extindere propusa (marcat pe plan fundatii in proiect structuri) vom avea stalpi beton armat pe fundatii isolate, distantate de la zid medieval existent. De asemenea, pe perimetrul limitei de proprietate sud si la nivelul subsolului structura de fundare va fi diferit, proiectat din sistem pe piloti beton armat – conform proiect structuri. Caracteristicile piloților se vor stabili la proiectare. Respectarea soluțiilor propuse asigura comportarea corespunzătoare la vecinătate a clădirilor si elimina riscul apariției unor influente reciproce nefavorabile.

Mentionam ca, in baza expertizei tehnice atasate la documentatie, demolarea propusa nu ridica probleme tehnice deosebite/speciale, respectiv nu afecteaza sub nici o forma structura portanta a cladirilor vecine.

Realizarea lucrarilor de construire propuse impune pastrarea neperturbata a terenului de fundare și a fundatiei cladirilor existente invecinate.

(b) Lucrări de izolației hidrofuge și termice la nivelul infrastructurii – conform PTh proiect tehnic si detalii de executie

(c) Lucrări de suprastructura: zidarii, stâlpi, plăci, sămburi din beton armat monolit, scări metalice

(d) Lucrări de lemn – șarpantă, copertine, etc – conform PTh proiect tehnic si detalii de executie

#### **4.13. ASIGURAREA UTILITĂȚII LOR EDILITARE**

In zona există intregul pachet de retele edilitare. Cladirea va fi racordata la toate utilitatile.

**INSTALATII ELECTRICE:** Cladirea va fi racordata la rețeaua publica de electricitate.

Se prevede alimentarea suplimentara cu panouri fotovoltaice, amplasate pe acoperis terasa. Pentru alimentarea suplimentară cu energie electrică se vor conecta printr-un sistem fotovoltaic on-grid. Se va integra în acest sistem (in TE-G) și o sursă neîntreruptibilă de tensiune în cazul căderii tensiunii de la rețeaua furnizorului de energie iar sistemul on-grid de panouri fotovoltaice produce suficientă energie pentru alimentarea corpurilor de iluminat din casa scării și spatii anexe.

Sunt prevazute urmatoarele: instalatie de protectie împotriva descărcărilor atmosferice, prize de pamant, instalatie de protectie impotriva socurilor electrice, instalatii de detectie si semnalizare la efracție, instalatie de interfonie, telefonie, instalatie de date, iluminat de siguranta, instalatii de iluminat si prize proiectate si dimensionate conform normative in vigoare.

**INSTALATII SANITARE:** Alimentarea cu apă rece a clădirii, pentru toate categoriile de consumatori igienico-sanitari, se va asigura din rețeaua publică de alimentare existentă pe strada. Alimentarea cu apă caldă se face de la centrala termică, amplasată în încăperea special destinată. S-a prevazut instalatii de canalizare a apei uzate menajere si a apelor pluviale.

**INSTALATII TERMICE:** Soluția aleasă pentru realizarea instalațiilor termice este cu pardoseală radiantă. Energia termică necesară încălzirii spațiilor și prepararea apei calde menajere este asigurată, de către centrala termică amplasată în încăperea special destinată, sistem conducte de distributie agent frigorific si unitati interioare aparente.

**INSTALATII TERMICE SI DE VENTILATIE:** Toate spatiile fara aerisire naturala vor fi ventilate mecanic conform proiect tehnic de Instalatii. Pentru asigurarea cotei de aer proaspat pentru ocupanti s-a prevazut montajul unui centrale de ventilatie cu recuperare termodinamica, avand baterie electrică de preincalzire. Centrala de ventilatie amplasat la nivel subsol va functiona cu aer proaspat - sistem dimensionat si proiectat conform normative in vigoare si proiect tehnic de Instalatii.

#### **4.14. DEPOZITAREA ȘI EVACUAREA DEȘEURILOR:**

In incintă in zona usa de acces personal se prevăd pubele cu capac pentru colectarea selectivă a resturilor menajere reciclabile. Colectarea deseurilor menajere se va face conform contract cu firma locală de salubritate.

**MĂSURI DE PROTECȚIA MEDIULUI:**

1. **PROTECȚIA CALITĂȚII APELOR:** Apele meteorice de pe casa vor fi captate prin sistem de jgheaburi si burlane, legate prin piese curatare, camine si conducte la rețeaua existenta. Canalizarea apei menajere se va realiza in rețeaua existenta.
2. **PROTECȚIA AERULUI:** Centralele termice folosite se vor omologa conform legislației in vigoare.
3. **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR:** Nivelul de zgomol este sub media admisa.
4. **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR:** Nu există radiații emise
5. **PROTECȚIA SOLULUI ȘI A SUBSOLULUI:** Nu există surse poluante pentru sol
6. **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE:** Nu este cazul



7. PROTECȚIA AȘEZĂRILOR UMANE ȘI A ALTOR OBIECTIVE DE INTERES PUBLIC: Nu exista surse de poluare

8. GOSPODĂRIREA DEȘEURILOR GENERATE PE AMPLASAMENT: Deșeurile rezultate vor fi colectate si depozitate in tonneron închis în incintă si transportate de către firme de salubritate la depozitul de deșeuri. Colectarea deșeurilor se va realiza selectiv conform normative in vigoare.

9. GOSPODĂRIREA SUBSTANȚELOR ȘI PREPARATELOR CHIMICE PERICULOASE: nu este cazul.

Avind in vedere faptul ca nu exista surse de poluanti pe perioada executarii lucrarilor de constructi a obiectivului nu se impun masuri de lucrări de reconstrucție ecologică sau de monitorizare a mediului pe parcursul realizarii obiectivului.

#### 4.15.BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL:	<u>SITUATIA EXISTENTĂ</u>		<u>SITUATIA PROPUȘĂ</u>	
	<u>MP</u>	<u>%</u>	<u>MP</u>	<u>%</u>
SUPRAFATA TEREN	303		303	
S. CONSTRUITĂ	174	57,40	181	60,00
S. PIETONALE	24	7,90	55	18,00
S. PARCARI AUTO	84	27,80	-	-
TERASA	21	6,90	67	22,00

Întocmit,

arh. Istvan L. Szöcs, nr.TNA 6173, specialist MCC 730S/ 2022, nr. RUR seria D.z. nr.0059, si seria E. nr.1761

Sef proiect arh. TÓTHFALUSI Gábor, nr. TNA 4228, specialist MCC nr. 486S/2011, si C1/208E, nr. RUR seria E. nr. 1348

Tektum Arhitectura&Arta, 03 iunie 2024.

