



A T E L I E R D E
A R H I T E C T U R A
S I U R B A N I S M

3400 Cluj-Napoca str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr 12 tel/fax 40 64 431104 Certificat de Inmatriculare nr J 12 / 4395 / 2005 C.F. nr. R 18235344

1. FIȘA PROIECTULUI

Denumirea proiectului

REABILITARE CASĂ MONUMENT ISTORIC ȘI CORP NOU, IMOBIL DE LOCUINȚE
strada Sextil Pușcariu nr. 5, Cluj-Napoca

Beneficiari

Reghina Ilca

Proiectant

S.C. A.A.U. ATELIER DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.
str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 12 - Cluj-Napoca
C.U.I. nr. 18235344

Proiectant de arhitectură

S.C. A.A.U. ATELIER DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.
str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 12 - Cluj-Napoca
C.U.I. nr. 18235344

Faza proiectului

P.U.D. - plan urbanistic de detaliu

2. PROIECTANȚI - LISTĂ DE SEMNĂTURI

Proiectant general:

S.C. A.A.U. ATELIER DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.

arh. Adrian BORDA.....

Proiectant de arhitectură:

S.C. A.A.U. ATELIER DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L.

arh. Adrian BORDA.....

3. B O R D E R O U

A. PIESE SCRISE:

1. 1. Fișa proiectului
2. 2. Proiectanți - Listă de semnături
3. 3. Borderou piese scrise și desenate
1. 4. Memoriu

B. PIESE DESENATE:

NR. PLANȘĂ	DENUMIRE	SCARA
1	Situația existentă	1:500
2	Reglementări urbanistice	1:500
3	Reglementări urbanistice - detaliu	1:200
4	Obiective de utilitate publică	1:500
5	Profil stradal, fațadă str. Sextil Pușcariu	1:200
6	Ilustrare fotografică	-
7	Ilustrare urbanistică a soluției propuse	-
8	Reglementări edilitare	1:200

4. MEMORIU

4.1 INTRODUCERE

DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- denumirea proiectului:
PUD - REABILITARE CASĂ MONUMENT ISTORIC ȘI CORP NOU, IMOBIL DE LOCUINȚE, strada Sextil Pușcariu nr. 5, Cluj-Napoca.
- inițiator (beneficiar):
Reghina Ilca
- proiectant general
S.C. A.A.U. ATELIER DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L., str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 12, Cluj-Napoca, C.U.I. nr. 18235344.
- proiectant de arhitectură
S.C. A.A.U. ATELIER DE ARHITECTRĂ ȘI URBANISM S.R.L., str. Constantin Dobrogeanu Gherea nr. 12, Cluj-Napoca, C.U.I. nr. 18235344.

OBIECTUL LUCRĂRII

Prezentul P.U.D. are ca obiect stabilirea condițiilor urbanistice privind restructurarea parcelei de pe strada Sextil Pușcariu nr.5, Cluj-Napoca. Terenul în cauză, cu o suprafață de 336 mp, este identificat prin extrasul C.F. de informare anexat (324207, 324207-C1) și este situat în UTR ZCP_C1_b.

Terenul și construcțiile se află în proprietatea d-nei Reghina Ilca.

Lucrările prevăzute prin proiect vizează:

- Desființarea corpurilor parazitare de clădire din interiorul parcelei, dezvoltate de-a lungul limitelor laterale și posterioare.
- Restaurarea corpului dinspre stradă, monument istoric;
- Construirea unui corp nou de locuințe în partea posterioară a parcelei cu regim de înălțime S+P+2, lipit pe trei laturi de calcanele clădirilor învecinate;
- Amenajarea curții.

4.2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

4.2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Obiectivul - imobilul din Cluj-Napoca, strada Sextil Pușcariu nr. 5, monument de arhitectură - este amplasat în ZCP_C1 - Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată, parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul fortificațiilor celei de a doua incinte medievale. Este o componentă a Ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca", clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ-II-a-A-07244.

Studiile de fundamentare care au stat la baza PUG au propus includerea parcelei și construcțiilor în Zona Construită Portejată.

Prescripții și reglementări din PUG relevante pentru proiect:

- utilizare admisă: locuințe colective/semicolective;
- utilizări interzise: parcaje la sol, garaje în clădiri provizorii sau permanente independente în interiorul parcelelor, reparația capitală, restructurarea, amplificarea în orice scop a construcțiilor parazitare;
- POT maxim: 60%;
- CUT maxim: 1,6;
- conformarea clădirilor pe parcelă va fi determinată de contextul generat de cadrul construit adiacent, prin acoperirea calcanelor existente;
- necesarul de parcaje: un loc de parcare pentru fiecare apartament cu o suprafață utilă sub 100 de mp, respectiv două locuri pentru apartamentele cu o suprafață utilă mai mare.

4.2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Pentru reglementarea detaliată a ZCP_C1, legislația / PUG impune elaborarea PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent. Proiectul este însă într-o situație incertă, în faza culegerii de date și informații, nu s-au formulat concluzii sau puncte de vedere coerente. RLU aferent PUG menționează că, până la finalizarea PUZCP intervențiile se vor conforma în totalitate acestuia.

4.3 SITUAȚIA EXISTENTĂ

Teritoriul urban ce include parcela ce constituie obiectul intervenției aparține primei incinte fortificate a orașului. Ansamblul, cu o structura de ansamblu de tip grilă, este constituit dintr-o succesiune de cvartale de mici dimensiuni, cu o tramă stradală îngustă (5 - 10 m lățime) dar relativ regulată.

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Imobilul nu are acces direct la trama stradală majoră a municipiului. Strada Sextil Pușcariu se închide într-un capăt în piațeta din fața Casei Matei Corvin, iar în celălalt capăt într-o intersecție în T, prin care se leagă la rețeaua străduțelor primei incinte a orașului. Având lățime de aproximativ 10 m, circulația auto se defășoară în ambele sensuri.

SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul în cauză, identificat prin extrasul C.F. de informare anexat (324207, 324207-C1), are o suprafață de 336 mp. Frontul sudic (spre strada Sextil Pușcariu) are deschidere 13,2 m. Spre est și vest imobilul se învecinează cu alte clădiri construite în aliniament. Parcela se dezvoltă pe adâncime, la o ușoară înclinație față de stradă și este înconjurată perimetral de calcane.

SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Pe parcelă se pot identifica trei corpuri: A, cu subsol și parter, elementul valoros din punct de vedere istoric și arhitectural, dispus spre stradă; B, parter, dezvoltat pe latura estică și nordică; C, parter, dezvoltat pe latura vestică, ce include și accesul în subsol. P.O.T. actual = 80%.

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Teritoriul din care face parte parcela studiată, Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată, și-a păstrat în timp, în ansamblu, majoritatea caracterelor morfologice originare: structura parcelară, conformația tramei stradale, tipologia și scara clădirilor. Întâlnim de

asemenea intervenții punctuale de dată mai recentă ce contrastează cu aceste trăsături definitorii pentru zonă, fără însă a altera definitiv atmosfera specifică acestei părți a orașului istoric.

Parcelele din zona intramuros au trăsături specifice orașului medieval, iar clădirile sunt deopotrivă monumente istorice - de cea mai mare valoare și semnificație pentru oraș - și construcții de factură modestă, uneori cu caracter vernacular. Fiind vorba de partea cea mai veche a burgului medieval, o caracteristică importantă o constituie prezența frecventă în corpul imobilelor actuale a unor componente ale unor clădiri mai vechi. Faptul e specific zonei istorice a orașului și implică investigații amănunțite pentru evidențierea eventualelor elemente istorice care ar putea fi puse în valoare cu ocazia unor lucrări de restaurare, extindere sau restructurare.

Vecinătățile imediate ale imobilului de pe strada Sextin Pușcariu nr. 5 sunt constituite după tipologii tradiționale, cu o ocupare a terenului în formă de C, - front închis la stradă și dezvoltare în lungul uneia din limitele laterale și a celei de fund - cu un procent foarte ridicat de ocupare a terenului. Regimul de înălțime e P+1+M. Spre parcela studiată clădirile vecine prezintă calcane (sunt dezvoltate în adâncime de-a lungul limitei de proprietate cu aceasta) cu o înălțime foarte mare, de aproximativ 13 m.

DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona are un caracter dominant cultural - educațional, marcat de prezența învățământului atât superior cât și preuniversitar, ca și de funcțiuni muzeale și culturale. Aici se află clădiri ale Universității Tehnice, ale Academiei de Arte Vizuale "Ion Andreescu" și ale Universității "Sapientia", Liceul "George Barițiu", Muzeul de Istorie a Transilvaniei etc. Funcțiunea comercială e din ce în ce mai prezentă, restaurantele, cluburile și cafenelele, dar și mici magazine, contribuind la creșterea atractivității acestei părți a orașului istoric. Funcțiunea rezidențială, în reflux datorită extinderii continue a activităților specifice centrului, are încă o pondere însemnată și ar trebui susținută.

Imobilul ce face obiectul studiului are în prezent funcțiunea de locuire. Există un număr de 5 unități locative, cu una și două camere.

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE

Terenul ce face obiectul P.U.D. - strada Sextil Pușcariu nr. 5 - se află în proprietate privată și aparține, conform extrasului C.F. anexat d-nei Reghina Ilca.

Terenul este în prezent construit, așa cum rezultă din cele arătate anterior. AC = 254 mp, ACD = 254 mp, iar P.O.T.=76%. Dintre clădirile existente *in situ* se vor demola corpurile B și C, iar corpul A, monument istoric, se va restaura.

ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE ȘI UMPLUTURI) CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA

Corpul dinspre stradă (A), are subsol (pivniță) doar parțial, indicând faptul că a fost construit prin restructurarea unei / unor clădiri mai vechi. Se poate presupune că în acest moment subsolul ce se afla inițial doar pe jumătatea vestică a clădirii a fost extins și spre partea de est. Celelalte corpuri nu au subsoluri.

PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI

Potențialul seismic al regiunii corespunde macrozonei care se caracterizează printr-o valoare de vîrf a accelerației terenului $a_g = 0,10$ pentru un interval mediu de recurență IMR = 225 de ani și 20 % posibilitate de depășire în 50 de ani, iar perioada de control a spectrului de răspuns este $T_c = 0,7$ secunde potrivit normativului P 100-1-2013.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE ETC.)

SITUAȚIA ACTUALĂ

Configurația subsolului sugerează că forma actuală a corpului principal dinspre stradă este rezultatul restructurării unei clădiri mai vechi ce ocupa doar partea vestică a parcelei. Acesta

se dezvoltă pe subsol, parter și pod. Subsola are bolți semicirculare din zidărie mixtă și de cărămidă, cu goluri de aerisire spre stradă și curte, cele din urmă fiind acoperite de extinderile ulterioare (corpurile B și C). Parterul corpului A este format din patru încăperi și gangul de acces. Aceste spații, înafară de una dintre încăperi, sunt acoperite de bolți de cărămidă cilindrice cu penetrații. Studiul de parament va arăta dacă și în camera tăvănită a existat o boltă care, eventual, în trecut, s-a prăbușit. Pe perețele vestic al gangului întâlnim o placă de piatră pe care sunt însemnate data construirii / restructurării în forma actuală a casei, 1796 și numele proprietarilor, Johan Gutt și Elisabeta Binderin.

Corpurile B și C - parter - sunt construite în secolul XX, din zidărie de cărămidă și șarpantă din lemn. Acestea adăpostesc fie extinderi ale locuințelor, fie spații anexe accesate din curte și nu prezintă interes din punct de vedere istoric sau arhitectural.

Imobilul e într-o stare de uzură fizică și morală accentuată, fiind recomandată restaurarea părților valoroase și adaptarea la nevoile de ocupare și utilizare sustenabilă a terenului, precum și la cerințele locuirii urbane contemporane.

ECHIPAREA EXISTENTĂ

Pe străzile adiacente există toate tipurile de rețele edilitare: apă, canalizare, gaz metan, electrică, comunicații. Imobilul este racordat în prezent la toate aceste utilități.

4.4 REGLEMENTĂRI

OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

- Lucrările prevăzute prin proiect vizează:
- Desființarea corpurilor de clădire din interiorul parcelei dezvoltate de-a lungul limitelor laterale, respectiv a celei posterioare.
- Restaurarea corpului dinspre stradă;
- Construirea unui corp nou cu funcțiune de locuire în partea posterioară a parcelei, cu regim de înălțime S+P+2_(+s), lipit pe trei laturi de calcanele clădirilor învecinate;
- Amenajarea curții.

FUNȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CLĂDIRILOR

Corpul A

Proiectul are ca scop aducerea aspectului clădirii monument la o stare cât mai apropiată de cea de la sfârșitul secolului al XVIII-lea. Tipologic, aceasta e o clădire care se desfășoară doar între limitele laterale de proprietate - închide frontul la stradă, fără dezvoltări în adâncime. S-a păstrat funcțiunea de locuire, integrând în același timp elemente ce țin de conformarea structurală și funcțională a noii organizări.

S-a urmărit conservarea caracteristicilor de ansamblu ale monumentului prin resturarea unor elemente arhitecturale utilizând tehnici, materiale și detalii specifice (tradiționale) și refacerea finisajelor degradate.

Subsol

Pereții de zidărie și bolțile de cărămidă de la subsol vor fi curățate, rostuite și lăsate în final aparente.

Parter

Gangul va fi păstrat deschis și va servi accesului spre curte și spre noul corp de pe fundul parcelei. Tot de aici vor fi accesate cele două apartamente din clădirea veche. Pentru a asigura funcționalitatea acestora vor fi necesare (re)compartimentări din pereți ușori.

Corpul nou

Imobilul de apartamente este amplasat în partea posterioară a parcelei, juxtapusă pe trei laturi calcanelor clădirilor vecine. Prin urmare, noul corp va avea vitrată doar fațada sudică. Clădirea se dezvoltă pe subsol, parter și două etaje.

Subsol

Subsolul vă găzdui spațiile tehnice și anexe ale noilor apartamente (spații de depozitare, parcare de biciclete etc.). Acestea vor avea prevăzute curți englezești pentru ventilație.

Parter și etajul 1

La parter și etaj sunt prevăzute câte două apartamente pe nivel, fiecare compus din o cameră, baie, chicinetă, hol și spații de depozitare.

Etajul 2

Nivelul al doilea este ocupat de două apartamente, fiecare compus din cameră de zi, baie și bucătărie și un dormitor organizat în supanță, sub acoperiș. De la nivelul supantei va exista un acces și terasa prevăzută parțial peste casa scării și spațiile anexe ale apartamentelor.

CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Proiectul cuprinde nouă unități de locuit, de dimensiuni variabile, dintre care trei în corpul monument (existente, reabilite) și șase în corpul propus.

A.D.C. = 537,60 mp (numai suprafețele ce intră în calculul CUT, nu sunt incluse spațiile tehnice din subsol etc)

PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI (DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE, ACCESE PIETONALE ȘI AUTO, ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR ETC.)

Configurația propusă este rezultatul conformării la caracteristicile clădirii monument și a contextului generat de vecinătăți. Clădirea monument, cu tipologia descrisă anterior, este un obiect arhitectural păstrat integral - planimetric, volumetric și plastic - și se cere conservat ca atare. O clădire parter ce va rămâne ca atare, ca o excepție în frontul stradal pe care se regăsesc clădiri cu un regim de înălțime mai ridicat. Curtea acesteia e înconjurată de calcanele foarte înalte (aproximativ 13 m) ale clădirilor vecine pe toate laturile, generând o ambianță neplăcută, de incintă claustrată. În aceste condiții s-a propus realizarea unui al doilea corp de clădire, situat pe fundul parcelei, care are rolul de a determina un spațiu interior parcelei coerent configurat și proporționat, în care segmentele de calcan care rămân vizibile se corelează cu fațada acestuia și cu cea a corpului monument, generând un volum bine conturat și deschis spre sud.

Corpul de clădire propus se conformează contextului dat de geometria parcelei, ușor neregulată, fiind alipit pe trei laturi calcanelor clădirilor vecine. Față de clădirea monument se păstrează o distanță de 6 m, materializându-se astfel prevederile RLU în această privință (retragere de minimum $h/2$ din înălțimea clădirii la cornișă, dar nu mai puțin de 6 m). Înălțimea clădirii spre curte, la cornișă, este de 10 m.

Accesul pietonal se face dinspre strada Sextil Pușcariu, dar un acces auto pe parcelă nu e posibil din cauza configurației gangului clădirii monument istoric, care are în interior trepte și o lățime de 2,35 m și un portal de 2,00 m.

Utilajele de stingere a incendiilor pot ajunge în fața clădirii adiacentă străzii Sextil Pușcariu.

INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Strada Sextil Pușcariu și această parte, cea mai veche, a orașului istoric au un tip tradițional de construcție urbană, implicând un parcellar adânc și îngust, ușor neregulat, clădiri dispunere în aliniament, fronturi închise, dar și un regim de înălțime divers, predominant parter sau parter și un etaj. În aceste condiții s-a păstrat spre stradă clădirea istorică așa cum este ea, iar spre curte, unde calcanele au o înălțime considerabilă - aproximativ 13 m - a fost propusă clădirea S+P+2_(+s), cu înălțimea la cornișă de 10 m. Astfel, fațada vitrată dinspre sud beneficiază de soare în întreaga zi și oferă de la etaje vederi spre turnurile bisericilor din zonă, inclusiv spre Sf. Mihail.

Expresia clădirii este una contemporană, în ciuda constrângerilor de tip urbanistic sau arhitectural (prezența acoperișului în două ape acoperit cu țiglă, includerea corpului istoric, un raport plin - gol specific zonei etc).

PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Clădirea monument istoric va fi supusă unui proces de consolidare, restaurare și reabilitare. După cum s-a menționat anterior, obiectivul este aducerea aspectului clădirii la o stare cât mai apropiată de cea inițială, integrând în același timp elemente ce țin de conformarea structurală și funcțională a apartamentelor. Caracteristicile de ansamblu ale monumentului vor fi menținute prin restaurarea elementelor arhitecturale utilizând tehnici, materiale și detalii specifice (tradiționale) și refacerea finisajelor degradate.

MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Imobilul nu pune probleme speciale legate de organizarea circulației auto sau pietonale. Prin funcțiunea propusă și anvergura sa, fluxurile suplimentare determinate sunt neesențiale.

Clădirea monument istoric nu permite, prin configurația sa, accesul auto în interiorul parcelei, gangul având exclusiv rol pietonal. În aceste condiții, nu se pot dispune parcajele necesare în incintă.

PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Cadrul natural joacă un rol extrem de redus în această parte centrală a orașului, marcată esențial de dominanța mediului construit, artificial. Relieful nu impune măsuri speciale de adaptare, curtea interioară e plată, chiar dacă se află la aproximativ 70 cm deasupra nivelului trotuarului, iar clădirea monument istoric e deja configurată adaptat acestei situații.

CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Terenul ce face obiectul intervenției este situat în interiorul zonei construite protejate instituite prin P.U.G. - ZCP_C1. Condiționările au fost explicitate în RLU aferent P.U.G., iar cele relevante pentru prezenta intervenție au fost deja menționate. Imobilul se conformează integral acestor criterii.

SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

În această parte a orașului istoric poluarea - chimică, fonică, dar și vizuală - este generată preponderent de traficul auto foarte intens de pe arterele majore ce îl străbat. Îmbunătățirea condițiilor de mediu impune ameliorarea sistemului de trafic prin măsuri la nivelul întregului oraș istoric, dar și la cel municipal. Strada Sextil Pușcariu e însă una de acces local, înfundată din punctul de vedere al traficului vehicular, generând, deci, puțină poluare din acest punct de vedere. Utilă ar fi impunerea de o manieră fermă a disciplinei în trafic și parcare.

Imobilul propus nu ridică probleme speciale de mediu, având în vedere că activitățile pe care le înglobează nu implică riscuri ecologice.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Amplasamentul e situat în interiorul zonei istorice a municipiului, prin natura sa bogată în instituții de interes public. Profilul activității propuse a se implanta aici e în concordanță cu specificul acesteia, locuirea fiind un factor important de echilibru în structura funcțională a centrului.

SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Terenul neconstruit va fi amenajat ca grădină, se va planta vegetație joasă și doi arbori.

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Ampriza străzii Toplița este, în dreptul clădirii, de aproximativ 10 m. Profilul transversal nu este modificat prin proiect, iar corpul nou nu este vizibil de la nivelul străzii.

LUCRĂRI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Între cota străzii și cota curții este o diferență de 70 de cm, în prezent preluată de un pachet de trepte aflate în interiorul gangului. Se propune păstrarea soluției existente, alte lucrări de sistematizare verticală nefiind necesare.

REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI)

Se menține poziția actuală a clădirii monument față de aliniamentul străzii adiacente. Înălțimea acesteia este, la cornișă, de 5,10 m.

Corpul din spate se subordonează înălțimilor calcanelor învecinate, avînd H cornișă = 10 m, respectiv H coamă = 12,4 m.

Procentul de ocupare a terenului este:

$$POT_{\text{actual}} = 76\%$$

$$POT_{\text{propus}} = 72\%$$

Caracterele specifice ale diverselor spații urbane, caracteristicile geometrice ale parcelelor, configurația construcțiilor învecinate, condițiile de conformare a construcțiilor pe parcelă etc. impun pentru fiecare caz în parte determinarea unui mod concret de ocupare a terenului și deci un anumit procent de ocupare a acestuia. Prin urmare, prezentul P.U.D. propune în acest caz diminuarea POT la 72%.

Conform Legii 350/2001 actualizată, Art. 48 pct. 2, prin P.U.D. se poate reglementa procentul de ocupare a terenului.

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

$$CUT_{\text{actual}} = 0,76$$

$$CUT_{\text{propus}} = 1,6$$

ASIGURAREA UTILITĂȚILOR (SURSE, REȚELE, RACORDURI)

Strada Sextil Pușcariu este echipată edilitar cu toate rețelele necesare funcționării construcției în discuție. Pentru proiectarea, execuția, recepția și darea în folosință a echipamentelor edilitare se vor întocmi documentații conforme cu normele și reglementările în vigoare.

BILANȚ TERITORIAL, INDICATORI TEHNICI

	EXISTENT		PROPUS	
Suprafața totală a parcelei	336,00 mp	100 %	336,00 mp	100 %
Suprafața construită, din care:	254,00 mp	76 %	240,08 mp	72 %
• AC demolată	123,39 mp		130,61 mp	
• AC păstrată	130,61 mp		109,47 mp	
• AC adăugată				
Suprafața neconstruită - total	82,00 mp	24 %	95,92 mp	28 %

	EXISTENT		PROPUS	
Suprafața neconstruită - verde din care pe sol natural	10,00 mp	3 %	64,04 mp 64,04 mp	19 %
Supraf. construită desfășurată* • ADC demolată • ADC păstrată • ADC adăugată	254,00 mp 123,39 mp 130,61 mp		537,60 mp 130,61 mp 406,99 mp	
POT	76 %		72 %	
CUT	0,76		1,6	
Număr unități locative, din care: • existente păstrate • existente demolate • propuse noi	5 3 2		9 3 6	
Număr de locuri de parcare necesar conform RLU existente proapse**	5 0		9 0	

* Numai suprafața ce intră în calculul CUT - fără spațiile tehnice din subsol.

** Accesul auto pe parcelă nu e posibil, în consecință se aplică prevederile RLU aferente UTR ZCP C1 - SECȚIUNEA 3. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR, punctul 9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

“Pentru parcelele parțial restructurate (schimbări de destinație, demolări parțiale, extinderi, mansardări, adăugări de noi corpuri de clădire etc), în cazul imposibilității tehnice de realizare în condiții rezonabile a numărului necesar de locuri de parcare, se va elabora un PUD prin care se va determina numărul de parcaje / garaje posibil a fi realizate în locația respectivă, funcție de accesibilitate și configurația locală. În acest caz, autorizarea intervenției va fi condiționată astfel:

(a) pentru locuințele existente ce fac obiectul restructurării / extinderii sau pentru cele nou create se vor repartiza cu prioritate garajele posibil a fi realizate pe parcelă. Diferența va putea fi compensată prin abonamente la parcarile publice, situate într-un perimetru de 100 m de la locația respectivă”.

4.5 CONCLUZII

CONSECINȚA REALIZĂRII OBIECTIVULUI PROPUS

Realizarea intervenției propuse conduce din punct de vedere spațial la dezvoltarea formei urbane în parametrii ei definitorii în acest spațiu important, semnificativ al zonei centrale a municipiului.

Proiectul reprezintă o acțiune de asanare urbană, pe de o parte, de restaurare a unui monument istoric, pe de altă parte.

Activitățile propuse aici sunt în concordanță cu structura funcțională a centrului istoric, contribuind la creșterea interesului public pentru acest spațiu.

Aportul de locuințe în centrul orașului e de natură a echilibra raportul între locuire și celelalte funcțiuni ale zonei.

MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI

Pentru materializarea propunerilor prezentului P.U.D. nu sunt necesare măsuri speciale. E nevoie doar elaborarea proiectelor tehnice și autorizarea lucrărilor de reabilitare pentru imobilul vizat, în conformitate cu prevederile acestei documentații de urbanism.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Soluția prezentată, prin reglementările urbanistice cărora se subsumează și care pot determina evoluția firească a acestui spațiu interesant al orasului istoric spre un grad mai înalt de finisare urbană, reprezintă în zonă un prim pas pe acest drum. Apreciem că este un pas în direcția corectă.

Redactat,
arh. Adrian Borda