

INITIERE P U Z – e t a p a 1

Plan Urbanistic Zonal/pe parcelă

necesar pentru modificarea destinației actuale ale clădirii prin **restabilirea funcțiunii originale:**
original casă de locuit ulterior devenit grădiniță

Imobilul actualmente este încadrat insular prin ultimul PUG în zona ISP1 – Instituții și servicii Publice, restul terenurilor din jurul parcelei fiind încadrate în zona LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente

cu scopul de a se realiza proiectul:

REABILITARE CASA BETEGH si

**Schimbare de destinație actuală din grădiniță în locuință
și realizare acces auto de pe str. Teilor**

amplasament:

Câmpia Turzii,
Str. Teilor Nr.10, jud. Cluj

Beneficiar: Betegh Katalin

Proiectant:

SC KonZOL studio SRL

Cluj-Napoca, str. Vasile Lupu, nr. 54

www.kzs.ro, office@kzs.ro

șef proiect: arh. Lázár Zoltán István

FIȘA PROIECTULUI

PUZ - PLAN URBANISTIC ZONAL

necesar pentru modificarea destinației actuale ale clădirii prin **restabilirea funcțiunii originale:**
original casă de locuit ulterior devenit grădiniță

Denumirea lucrării:

REABILITARE CASA BETEGH

Schimbare de destinație actuală din grădiniță în locuință și

Realizare acces auto de pe str. Teilor

Amplasament:

Câmpia Turzii, str. Teilor Nr. 10, jud. Cluj

Beneficiar - proprietar:

Betegh Katalin

Proiectant:

SC KonZOL studio SRL

Cluj-Napoca, str. Vasile Lupu, nr. 54

www.kzs.ro, office@kzs.ro

șef proiect: arh. Maksay Katalin

+40 745 302 202

Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL

Colectiv de elaborare:

Proiectant: SC KonZOL studio SRL

arh. Maksay Katalin, membru OAR

arhitect - urbanist Lázár Zoltán István, membru RUR

Data: octombrie 2018

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

1. Foaie de capăt
2. Fișa proiectului
3. Borderou general
4. copie **Extras C.F.** ,
5. copie CI proprietar-beneficiar
6. Certificat de Urbanism nr. 154 din 22.08.2018.
7. AVIZ de OPORTUNITATE nr. 18 din 24.09.2018.

Studii de fundamentare PUZ pe parcelă:

Documentație topografică:

ARCADA GRUP, ing. Tzira David-Liviu

Studiu geotehnic:

MEMORIU GENERAL

1. Date generale
2. Date tehnice ale investiției

PIESE DESENATE

Planșa SA1 –	Plan de încadrare în zonă	sc. 1:1000
Planșa SA2 –	Plan de încadrare în PUG	sc. 1:1000
Planșa SA3 –	Plan de situație existentă Regim tehnic, economic, juridic	sc. 1:500
Planșa SA4 –	Plan de situație propusă Regim tehnic, economic, juridic	sc. 1:500

MEMORIU GENERAL

1. Date generale

PLAN URBANISTIC ZONAL

necesar pentru modificarea destinației actuale ale clădirii prin restabilirea funcțiunii originale: originală casă de locuit ulterior devenit grădiniță

- | | |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1. Denumirea lucrării: | Reabilitare casa Betegh
Schimbare de destinație actuală din grădiniță în locuință
și realizare acces auto de pe str. Teilor |
| 1.2. Beneficiarul investiției: | Betegh Katalin |
| 1.3. Proiectant: | SC KonZOL studio SRL
Cluj-Napoca, str. Vasile Lupu, nr. 54
arh. Maksay Katalin, membru O.A.R. nr. 3123
arhitect - urbanist Lázár Zoltán István, membru RUR |
| 1.4. Data elaborării: | octombrie 2018 |
| 1.5. Faza proiect: | Plan Urbanistic Zonal |

1.6. Amplasament:

Terenul este situat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, în cartierul Ghiriș Sâncrai, delimitat la nord-est de strada Teilor, la sud-vest de strada 1 Mai, cfm. plan amplasament al terenului identificat prin CF nr.51487 și nr. cadastral 51487, (transcris din CF vechi 436 Ghiriș Sâncrai cu nr.topo vechi: 32/36/1/1 și 34/3/1/1).

Zona la ora actuală este caracterizată primordial de terenuri cu destinație locuințe – curți, construcții - fiind situate în intravilanul municipiului Câmpia Turzii.

Terenul având suprafața totală de 2814 mp (măsurat) cfm. CF nr. 51487, (2854 mp în acte), este învecinat:

- la nord-est de str. Teilor
- la sud-vest de str. 1 Mai
- la sud-est și nord-vest de proprietăți particulare

1.7. Tema de fundamentare a necesității și oportunității investiției:

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pe parcelă s-a cerut prin Certificat de Urbanism Nr.154 din 22.08.2018. în scopul realizării lucrărilor de „Reabilitare casa Betegh și schimbare de destinație actuală din grădiniță în locuință”.

În urma obținerii Certificatului de Urbanism a fost elaborat studiul de oportunitate și inițiat pentru avizare către Comisia Tehnică de Amenajarea Teritoriului și Urbanism.

Pe baza avizului de oportunitate Nr.18. din 24.09.2018 teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ este însuși parcela în cauză, în suprafață de 2854 mp (din acte), fiind delimitat la nord-est de strada Teilor, la sud-vest de str. 1. Mai și la sud-est și sud-vest de proprietăți particulare.

Casa Betegh din orașul Câmpia Turzii, în care de mai multe decenii funcționează o grădiniță, figurează pe Lista Monumentelor Istorice din 2004 cu codul CJ-II-m-B-07557.

În urma retrocedării imobilului, proprietarul dorește reabilitarea și refuncționalizarea clădirii.

Astfel beneficiarul dorește reamenajarea casei Betegh, cu schimbarea de destinație actuală prin restabilirea destinației originale, având în vedere faptul că în 2018 expiră dispoziția nr.249 din 06.03.2013., notată în CF sub B3, conform căreia “imobilul de sub A1.2 își păstrează afectarea de grădiniță de copii pe o perioadă de 5 ani de la data emiterii dispoziției”.

Zona beneficiază de curent electric, apă și canalizarea.

Studiul de oportunitate pentru Plan Urbanistic Zonal este necesar pentru modificare destinației actuale ale clădirii prin restabilirea funcțiunii originale: originală casă de locuit ulterior devenit grădiniță, cerut în Certificat de urbanism Nr. 154/2018.

Actualmente imobilul este încadrat insular prin ultima reactualizare a PUG-lui în zona ISP1 – Instituții și servicii Publice – situate în interiorul zonelor protejate/de protecție a monumentelor și parcelele aferente monumentelor istorice -, restul terenurilor din jurul parcelei fiind încadrate în zona LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente.

Având în vedere situația specială că terenul în cauză este încadrat insular într-un alt UTR decât cvartalul în interiorul căruia se află, și faptul că se dorește utilizarea imobilului cu funcțiunea ei originală, adică ca locuință, destinație caracteristică a vecinătății-cvartalului, prin PUZ se propune transformarea UTR-ului existent al parcelei din categoria de instituții și servicii publice (ISP1) în UTR-ul caracteristic zonei, adică în LFM, deoarece destinația originală a parcelei a fost aceea de locuit.

Menționăm că tot cvartalul în care se află imobilul studiat, fiind delimitat de străzile: Parcului, str.1 Mai, str. Teilor și str. Șoferilor, este încadrat în zona LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente. Deci nu sunt necesare modificări sau reglementări doar la nivelul parcelei, cu scopul de a se încadra din nou în UTR-ul de proveniență, reîncadrare în LFC în zona de locuințe.

2. Date tehnice ale investiției:

2.1. Regim juridic:

Terenul/imobilul în proprietate particulară este situat în intravilanul municipiului Câmpia Turzii, în cartierul Ghiriș Sâncrai, în cvartalul determinat de străzile str. Teilor, strada 1 Mai, cfm. plan amplasament al terenului identificat prin CF nr.51487 și nr.CF vechi 436 Ghiriș-Sâncrai cu nr. topo vechi 32/36/1/1 și 34/3/1/1.

Dreptul de proprietate asupra imobilului îl deține Betegh Katalin conform CF 51487, potrivit înscrierilor de la B2 (cota de 4/5) și de sub B6 (cota de 1/5).

2.2. Regim economic:

Folosința actuală a terenului: curțe și grădină – construcții

Imobilul se află în zona ISP1 – Instituții și Servicii Publice – situate în interiorul zonelor protejate/de protecție a monumentelor și parcelele aferente monumentelor istorice – având următoarele indici urbanistici: POT admis = 40%, CUT admis =1,20, regim de înălțime P+2

2.3. Regim tehnic:

S_{teren} = 2814 mp măsurat, (2854 mp în acte – cfm CF 51487).

S construită = 287 mp, cfm. CF 51487

2.4. SITUAȚIE EXISTENTĂ

Clădirea de pe strada Teilor nr. 10. se ridică pe o parcelă relativ spațioasă, în cartierul Ghiriș Sâncrai.

Actualmente imobilul este încadrat insular prin ultimul PUG în zona ISP1 – Instituții și servicii Publice – situate în interiorul zonelor protejate/de protecție a monumentelor și parcelele aferente monumentelor istorice -, datorită faptului că în ultima perioadă a funcționat grădinița de copii nr.3. în această clădire, în fosta casa Betegh, iar restul terenurilor din jurul parcelei fiind încadrate în zona LFCm2 – subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente.

Nu sunt necesare modificări sau reglementări doar la nivelul parcelei, cu scopul de a se încadra din nou în UTR-ul de proveniență, reîncadrare în zona de locuințe.

Terenul are un front de 34,20 ml pe str. Teilor și în capătul opus spre sud-vest pe str. 1 Mai de 37,20 ml, având adâncime de 70,60 ml pe latura sud-est și 70,95 m pe latura nord-vest, cu formă relativ dreptunghiulară.

Casa este aproape alipit de marginea NV a parcelei de plan dreptunghiular.

Casa are regim de înălțime de D+P+pod înalt.

Demisolul la ora actuală este în stare ușor degradată și utilizată parțial pentru depozitare.

Parterul clădirii este folosit pentru funcționarea unei grădinițe de copii, iar spațiul podului este neutilizat.

Acoperișul este în stare foarte bună datorită faptului că au fost executate recent reparații la nivelul șarpantei și învelitorii, pe baza proiectului autorizat, în cursul anului 2014. Lucrările de reparații au fost inițiate, organizate și suportate financiar de către proprietarul Betegh Katalin.

Suprafețe existente:

Suprafața totală teren	2814 mp (măsurat)
Construcții pe teren: C1	1
S construită (aria la sol a construcției existente)	287 mp
S desfășurată (aria tuturor nivelurilor = S demisol+S parter)	468 mp

Indici urbanistici existenți:

Regim de înălțime existentă:

Casa are parter și demisol, iar podul la ora actuală este neutilizat.

POT existent = $S_c/St \cdot 100 = 287/2814 \cdot 100 = 10,20$

CUT existent = $468/2814 = 0,16$

Vecinătăți:

Zona este caracterizată de loturi regulate, cu case având funcțiune de locuințe.

Toate terenurile vecine sunt proprietăți particulare.

Descrierea loturilor din imediata vecinătate a parcelei studiate:

Terenul spre nord la str. Teilor nr.12.

Este o clădire situată pe limita stradală. Este proprietate privată, are regim de înălțime D+P+1+M, pe un teren de aprox. 1000 mp.

Proprietar fiind: Heghes Maria

Terenul spre sud la str. Teilor nr.8.

Pe acest teren sunt situate 2 clădiri așezate una după cealaltă în adâncimea terenului, aproape pe limita stradală a terenului. Este proprietate privată, are regim de înălțime P+2 (P+1+M) respectiv P. Limita laterală fiind mai mică decât ½ măsurată la cornișă. Terenul fiind de aprox. 700 mp.

Proprietarii imobilului cu adresa str. Teilor Nr.8.: Ionescu Georgeta, Oltean Valer, Bujor Emil, Vass Paraschiva, Stanciu Maria, și Ciurar Zamfir.

Terenul spre nord-vest la str. 1 Mai nr.25

Parcela studiată în capătul nord-vestic este învecinată de o casă parter (P) situat aproape pe limita laterală a terenului, pe un teren de aprox. 500 mp.

Proprietari: Ciocan Gavrilă și Maria

Terenul spre sud-vest la str. 1 Mai Nr.23

Casă parter pe un teren de aprox. 750 mp.

Proprietar: Vâtcă Victoria

2.5. SITUAȚIE PROPUȘĂ

Prin prezentul PUZ se propune restabilirea funcțiunii originale și anume acea de locuit, ca fiind o cerință absolut naturală, având în vedere evoluția istorică unitară a zonei în care se află terenul și care se caracterizează printr-o structură omogenă de parcele regulate, cu destinație de aceeași natură având funcțiune de locuit.

Astfel se propune introducerea terenului în Zona de locuințe și funcțiuni complementare (LFC), iar în cadrul acesteia în subzona LFCm2, unitatea teritorială de referință UTR: LFCm2 /subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente / zona funcțională caracteristică arealului înconjurător.

Prin PUZ se va propune

- Introducerea parcelei studiate în UTR-ul înconjurător: LFCm2 = zona de Locuințe și Funcțiuni Complementare, având în vedere că funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe, cu mici reglementări special propuse pt. parcelă, fiind o situație cu caracter de excepție față de loturile vecine.
- Schimbare de destinație prin restabilirea funcțiunii originale de locuit,
- reglementări referitoare la utilizarea terenului,

- reglementări referitoare la permiterea reconfigurării eventuale ale parcelei, cum ar fi o eventuală subîmpărțire a terenului până la dimensiunile unui lot considerat construibil, care respectă cumulativ toate condițiile prevăzute în acest sens prin PUG.
- Regimul de înălțime
- Amplasarea clădirilor față de aliniament
- Reglementări referitoare la limita laterală și posterioară
- Procentul de ocupare a terenului
- Coeficientul de ocupare a terenului

Beneficiarul / proprietarul imobilului, dorește reamenajarea casei Betegh, astfel este nevoit să schimbe destinația actuală prin restabilirea destinației originale, având în vedere faptul că în 2018 expiră dispoziția nr.249 din 06.03.2013., notată în CF sub B3, conform căreia "imobilul de sub A1.2 își păstrează afecțiunea de grădiniță de copii pe o perioadă de 5 ani de la data emiterii dispoziției".

Se propune reabilitarea clădirii realizând reparații la fațade, tâmplării respectiv scări, terase-balustrade. Se propune restabilirea funcțiunii originale, cea de locuit. De asemenea se dorește utilizarea tuturor spațiilor nu numai la nivelul parterului ci și celor care sunt situate la celelalte nivele, adică spațiile demisolului respectiv spațiile podului. Cu acest scop se propune transformarea podului în mansardă și realizarea unei scări interioare care urcă la acest nivel. Acest lucru nu implică modificări la aspectul exterior al clădirii dpdv. al înălțimii existente la cornișă sau la streșină sau la forma acoperișului ci doar realizarea unor goluri în planul acoperișului.

Intervenția va urmări coerența ansamblului construit, restabilirea aspectului original arhitectural al clădirii în ceea ce privește intervenția la reabilitarea fațadelor.

Casa are parter și subsol, și se propune utilizarea podului ca mansardă.

Regim de înălțime propus pt. casa existentă: D+P+M

Demisolul la ora actuală este în stare ușor degradată și utilizată parțial pentru depozitare, care se transformă în spații anexe necesare la funcțiunea de locuință: depozitare, bucătărie, spații de servire a mesei. Se propune consolidarea colțului nord-vestic.

Parterul se transformă complet în spațiile-funcțiunile de bază a unei locuințe: hol de primire, sufragerie, living, camere, grup sanitar, hol secundar, scară.

Podul se transformă în mansardă, unde se vor amenaja spații, camere pentru dormit și grupuri sanitare.

Descrierea UTR-lui propus:

LFC m2 – locuințe unifamiliale/semicolective existente, cu regim mic de înălțime.

Având în vedere următoarele, casa are D+P+pod foarte înalt, respectiv pe latura nordică se află la o distanță variabilă ~0,6m-2m de la limita de proprietate spre nord-vest și având în vedere cazuri speciale în ceea ce privește înălțimea clădirilor din imediata vecinătate, se propune a se respecta situația actuală și prin indici urbanistici existente, astfel păstrând regimul de înălțime din UTR-ul aflat acum:

- **Regim de înălțime propus: D+P+M, P+1+M, P+2E.**
- **Distanța de la aliniament, str. Teilor: situația existentă se va menține neschimbată**
- **Limita laterală spre nord-vest: se va menține distanța existentă neschimbată, având în vedere natura lucrărilor propuse și anume aceea de reabilitare. Există limita predefinită variabilă de la de aprox. 0,6 m - 2 m, astfel clădirea va păstra această distanță și după reabilitarea monumentului istoric, proiect în cadrul căruia se propun redeschiderea unor goluri inițial existente și ulterior înzidite chiar și pe această latură.**
- **Limita laterală spre sud-est: cfm. prevederilor PUZ**
- **Limita posterioară: cfm. prevederilor LFCm2**
- **Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max.= 35% cfm. prevederilor LFCm2**
- **Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT max= 1,05 cfm. prevederilor LFCm2**

Circulații și accese pietonale și carosabile:

Accesele pietonale vor fi cele existente, de pe strada Teilor și de pe strada 1 Mai, eventual re poziționate în ideea corelării cu amenajările din incinta parcelei – alei, zone verzi amenajate, platforme de staționare auto și platformă de gunoi.

Se păstrează de asemenea accesul auto existent de pe strada 1 Mai.

Se propune realizarea unui acces auto de lăţime de ~4m, de pe strada Teilor în partea sud-estică a acestei laturi pentru a asigura prevederile din PUG referitor la acest capitol. Astfel fiind asigurat de pe strada Teilor şi acces pentru intervenţii în caz de incendiu.

Necesarul de parcaje pt. LFCm2 – cfm. PUG reactualizat:

Toate locuinţele unifamiliale vor avea asigurate minim 1 loc de parcare pe parcelă.

Pentru construcţii ce înglobează spaţii cu diferite destinaţii, pentru care există norme diferite de dimensionare a parcajelor, vor fi luate în considerare cele care prevăd un număr mai mare de locuri de parcare.

Proiectul cu denumirea Reabilitarea casei Betegh vizează de fapt următoarele:

- readucerea casei la aspectul original pe baza studiului de artă şi cercetărilor de parament realizate în prealabil,
- utilizarea tuturor nivelurilor, adică D+P+M
- reparaţii la faţade, tâmplării,
- redeschidere unor goluri originale ale căror urme sunt vizibile şi astăzi şi care ulterior au fost înzidite, respectiv
- consolidarea colţului nord-estic eventual deschiderea unor spaţii situate la demisol care au fost ulterior astupate.

Proiectul are în vedere punerea în valoare a construcţiei în forma sa originală prin restituirea aspectului şi echilibrului alterat prin modificări suferite în timp.

- Se păstrează volumetria, forma existentă, materialul şarpantei, învelitoarea de ţiglă.
- Se propune utilizarea podului înalt ca mansardă motiv pentru care se propun nişte ferestre în planul acoperişului.
- Se păstrează de asemenea forma şi poziţia originală a streşinii.
- Se va urmări revenirea la forma iniţială a decoraţiilor, a scărilor principale de acces şi a golurilor, respectiv revenirea la finisajele originale. De exemplu se va propune desfacerea gresiei de pe scara de acces.

2.6. UTILITĂŢI – Condiţii de echipare edilitară:

1. Căi de comunicaţie: -

2. Alimentare cu apă şi canalizare – Există reţea de apă şi canalizare.

Căminul este situat în colţul nordic al parcelei spre strada Teilor.

Colectarea apelor pluviale de pe acoperiş a fost recent realizat separat prin captarea apelor într-un rezervor subteran, de unde se infiltrează natural în teren.

3. Alimentarea cu gaze naturale - Parcela este echipată cu reţea de alimentare cu gaz natural.

Clădirea este dotată cu centrală termică şi are încălzire cu radiatoare, bransamentul fiind realizat de pe str. 1 Mai.

4. Alimentarea cu energie electrică - Parcela este echipată cu reţea de energie electrică.

5. Există hidrant stradal, chiar în faţa gardului dinspre strada Teilor, în apropierea accesului pietonal.

La realizarea accesului auto se are în vedere poziţia hidrantului stradal.

2.7. COLECTAREA DEŞEURILOR:

Deşeurile organice vor fi colectate separate şi refolosite ca îngrăşământ organic.

Deşeurile anorganice, ce nu pot fi fermentate, se vor colecta şi transporta la groapa de gunoi zonală. Suprafaţa rezervată pentru platforma gospodărească va fi de min. 2mp/locuinţa unifamilială.

2.8. SPAŢII PLANTATE:

În cadrul obiectivului studiat se va prevedea spaţiu verde, se va păstra spaţiul verde existent mai puţin pentru realizarea unei zone pavate pentru staţionare auto pe parcelă şi realizare platformă de colectare gunoi.

2.9. TIPURI DE LUCRĂRI PROPUSE

Lucrările propuse presupun următoarele tipuri de intervenţii:

1. Lucrări construcţii structură
 - reparaţii faţade
 - reamenajări interioare la nivelul parterului şi demisolului
 - reamenajarea podului în spaţiu de locuit – mansardă
 - realizare pereţi interiori despărţitori
 - realizare scară interioară
2. Lucrări de instalaţii (exterioare şi interioare) – de gen lucrări de modernizare la toate tipurile de instalaţii:
 - instalaţii electrice

- instalații termice
- instalații sanitare și canalizare
- 3. Lucrări de finisaje exterioare:
 - tâmplarii exterioare
 - tencuieli
 - placaje de lemn, placări de piatră, placări ornamentale
 - eventual restaurare componente artistice de piatră – dacă va fi cazul
- 4. Lucrări de finisaje interioare:
 - pardoseli și stratificațiile acestora
 - placaje interioare
 - tâmplării
 - gleturi, zugrăveli și vopsitorii
 - curățirea suprafețelor zidurilor și bolților la nivel demisol/parter
- 5. Lucrări de amenajări exterioare
 - pavaje, alei noi, platformă pt. parcare auto, platformă colectare deșeuri în mod organizat
 - placare, tratare terase acoperite, neacoperite
 - reparații balustradă exterioară
 - zone verzi, plantații
- 6. Realizare acces auto de pe strada Teilor, reconfigurare gard în acest sens, eventual re poziționarea accesului pietonal.

3. CONCLUZII:

Se propune introducerea terenului în unitatea teritorială de referință UTR: LFCm2 /subzona locuințelor cu regim mic de înălțime și funcțiuni complementare existente / zona funcțională caracteristică arealului înconjurător, cu indicile urbanistice prevăzute mai sus cu scopul de Schimbare de destinație prin restabilirea funcțiunii originale de locuit, având în vedere faptul că funcțiunea dominantă a zonei este aceea de locuințe.

Având în vedere situația specială că terenul în cauză este încadrat insular într-un alt UTR decât cvartalul în interiorul căruia se află, și faptul că se dorește utilizarea imobilului cu funcțiunea ei originală, adică ca locuință, destinație caracteristică a vecinătății-cvartalului, iar conform CU nr.154/2018 este necesar realizarea unui PUZ în scopul revenirii la situația originală, se va ocupa prin PUZ, cu zona cărei destinație/UTR se modifică, adică PUZ-ul va viza zona/UTR-ul studiat, adică parcela în cauză.

• **Prin PUZ parcelă se propun niște reglementări urbanistice locale proprii**, datorită situației speciale și de excepție față de loturile învecinate, încadrate în UTR LFCm2, suprafața terenului fiind mai mare decât cea caracteristică a zonei. Astfel se propune să fie permisă extinderea clădirii existente, ori construirea unei alte clădiri pe parcela studiată fără alte condiționări decât POT max, CUTmax, regim de înălțime și limite laterale stabilite. De asemenea se va propune prin PUZ parcelă, reglementări speciale locale valabile pe parcela studiată, pt. o eventuală subîmpărțire în condițiile prevăzute pentru loturi definite a fi construibile.

• Podul neutilizat se transformă în mansardă, astfel

Regimul de înălțime propus este: D+P+M, P+1+M, P+2.

• **Distanța de la aliniament, str. Teilor: situația existentă se va menține neschimbată**

• **Relațiile față de limitele laterale:**

Spre nord-vest - se va menține distanța existentă neschimbată, având în vedere natura lucrărilor propuse și anume aceea de reabilitare. Există limita predefinită variabilă, de aprox. 0,6 m – 2 m, astfel clădirea va păstra această distanță și după reabilitarea monumentului istoric, proiect în cadrul căruia se propun redeschiderea unor goluri inițial existente și ulterior înzidite chiar și pe această latură.

Pentru eventuale noi corpuri de clădiri la stabilirea distanțelor laterale se vor ține cont de prevederile regulamentului din PUZ în această privință.

• **Procentul maxim de ocupare a terenului: POT max.= 35%**

• **Coeficientul maxim de utilizare a terenului: CUT max = 1,05 cfm. prevederilor LFCm2**

• **Se propune realizarea unui acces auto pe latura dinspre strada Teilor, eventual re poziționarea accesului pietonal.**

Întocmit,

arh. Maksay Katalin, membru OAR

arhitect – urbanist: Lázár Zoltán István, membru RUR