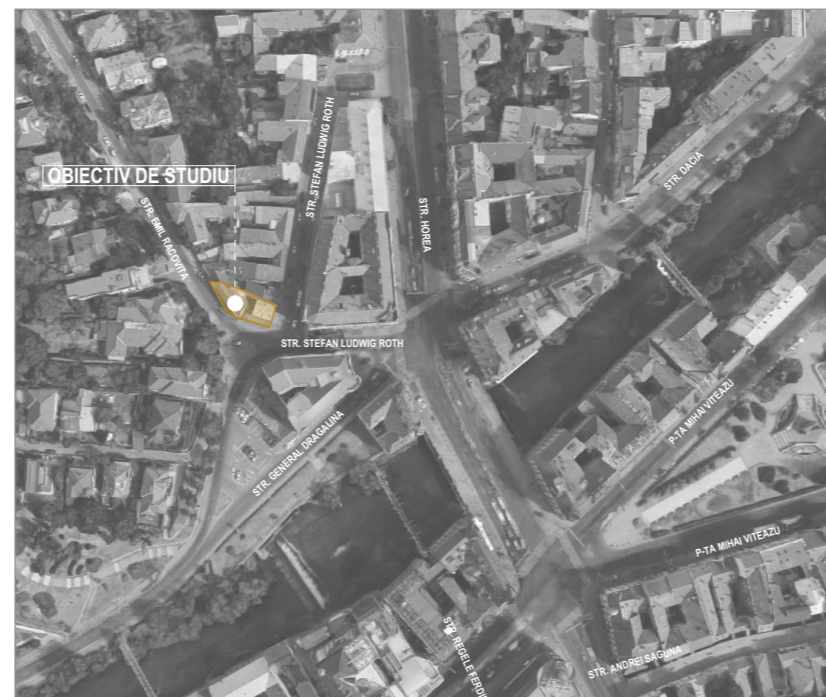




PLAN DE INCADRARE IN ZONA



EXTRAS DIN P.U.G. Cluj-Napoca



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

# P.U.D.

TITLU PROIECT : ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI

BENEFICIAR : SC MIR ITALO ROMANA SRL  
ADRESA : STR. STEPHAN LUDWIG ROTH, NR.5, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

REPREZENTANT : BONI ELISABETTA

AMPLASAMENT : STR. STEPHAN LUDWIG ROTH, NR.5, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ  
NR. CAD. 254113 [ TEREN INTRAVILAN ]

## UTR ZCP\_M2

ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE  
INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE  
IMPORTANTA LOCALA

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al TEKUM Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C conform HG 766-94  
clasa de importanta: III conform P100-1/06  
Clasa de importanta: III conform STAS 10100/0-75  
Grad de rezistență la foc:  
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



denumire beneficiar  
SC MIR ITALO ROMANA SRL  
reprezentant: Boni Elisabetta  
adresa  
Amplasament: str.Stefan Ludwig Roth,  
nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
ELABORARE PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
amplasament  
Amplasament: str.Stefan Ludwig  
Roth, nr.5, Cluj-Napoca

proiectant general si arhitectura

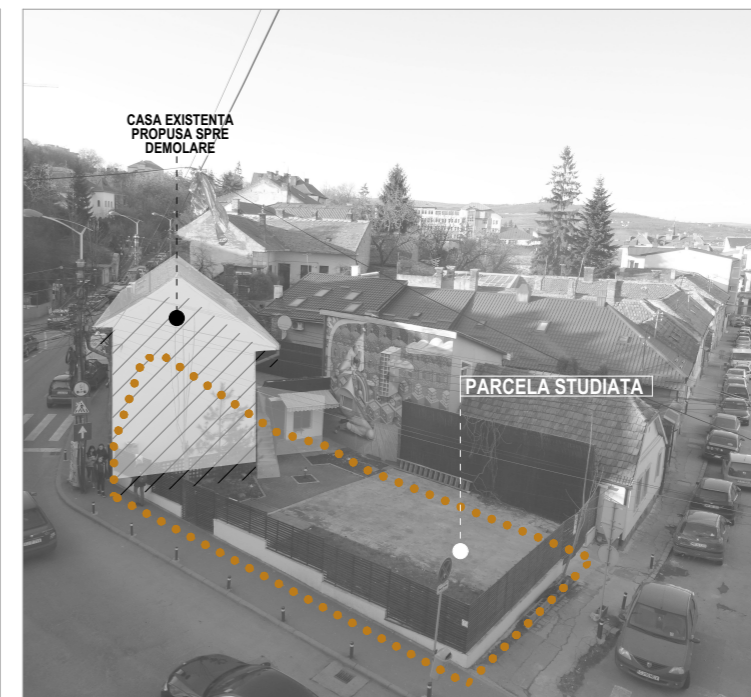
**tektum**  
arhitectura & arta  
J 12/3894/2005| CUI:18106307 | România  
400029 Cluj-Napoca | str.C.I.Hossu nr. 13  
tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro

sef proiect  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr.1348

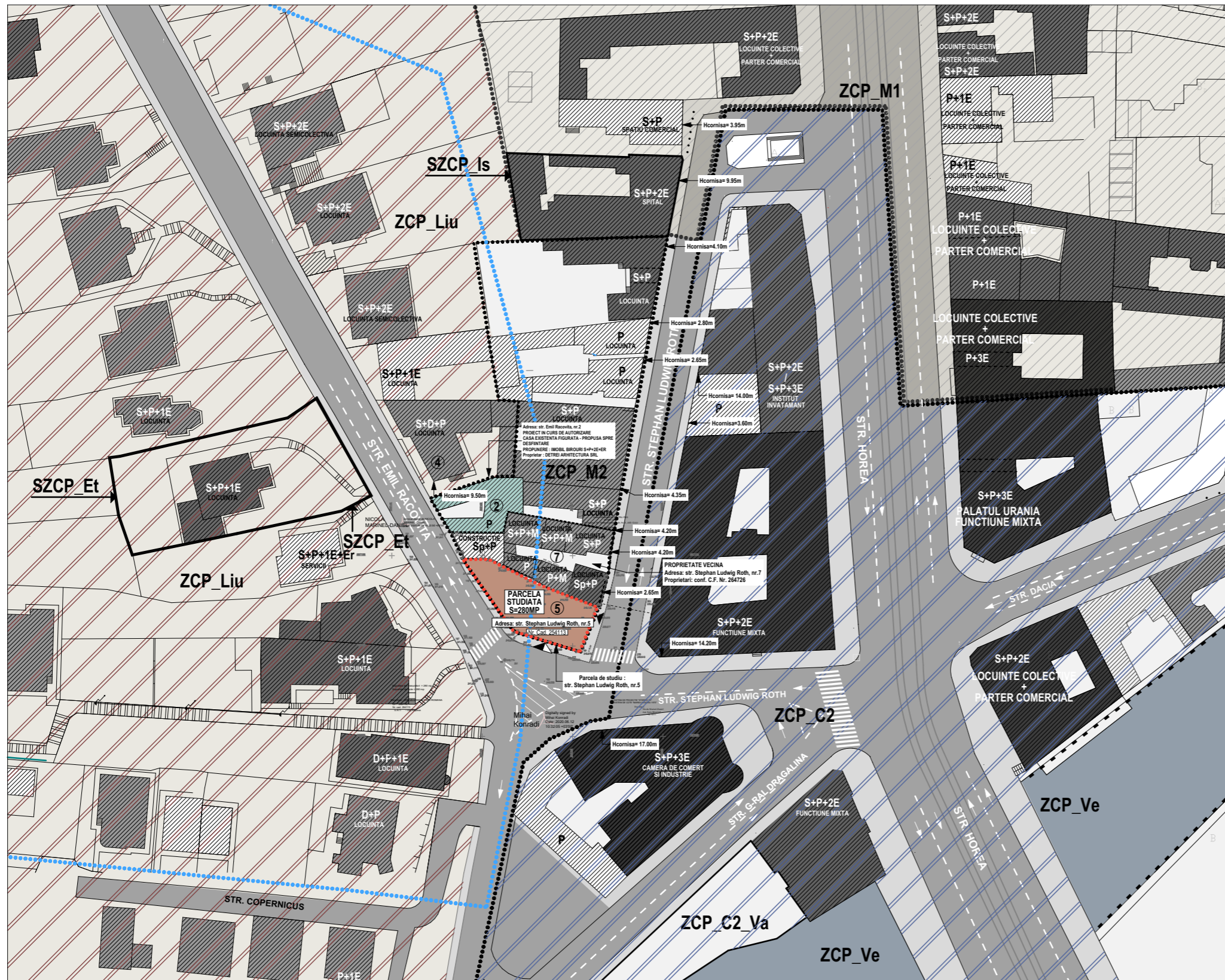
colaborat  
arh. JABLANOCZKI Andrea  
nr. TNA 10239

nume planșă  
**PLAN DE INCADRARE A  
ZONEI IN P.U.G.**

proiect nr. 410/2019	data mai. 2020	faza P.U.D.
scara	planșă	U.01



PARCELA STUDIATA / OBIECTIV P.U.D.



# P.U.D.

TITLU PROIECT : ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
 BENEFICIAR : SC MIR ITALO ROMANA SRL  
 ADRESA : STR. STEPHAN LUDWIG ROTH, NR.5, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ  
 REPREZENTANT : BONI ELISABETTA  
 AMPLASAMENT : STR. STEPHAN LUDWIG ROTH, NR.5, MUN. CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ NR. CAD. 254113 [ TEREN INTRAVILAN ]

**UTR ZCP\_M2**  
 ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA

**OBIECTIVUL DE STUDIU**

Nota: Planul de situatia a fost intocmit conform documentatiei topografice, masuratori stradale si surse online.

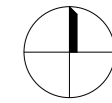
## LEGENDA

- CLADIRE MONUMENT ISTORIC
- CLADIRE PROPUISA PENTRU CLASARE MONUMENT
- CLADIRE CU VALOARE ESTETIC AMBIENTALA
- CLADIRE
- LIMITA ZONA ARHEOLOGICA PROTEJATA
- UTR: ZCP\_Liu
- UTR: ZCP\_M1
- UTR: ZCP\_M2
- UTR: ZCP\_C2, ZCP\_C2\_Va

- ZCP\_M1** ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA PRINCIPALELOR ARTERE DE TRAFIC
- ZCP\_M2** ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA
- ZCP\_C2** ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA INCINTEI FORTIFICATE
- ZCP\_Liu** ZONA CONSTRUIA PROTEJATA LOCUINTE CU REGIM REDUS DE INALTIME DISPUSE PE UN PARCELAR DE TIP URBAN
- ZCP\_C2\_Ve** ZONA VERDE DE PROTECTIE A APELOR SAU CU ROL DE CORIDOR ECOLOGIC
- ZCP\_C2\_Va** ZONA CENTRALA SITUATA IN AFARA INCINTEI FORTIFICATE SUBZONA VERDE - SCUAR, GRADINA, PARC CU ACCES PUBLIC NELIMITAT REZULTATA IN URMA REMODELARI PARCELARULUI PRIN PROCESUL DE URBANIZARE
- SZCP\_Is** SUBZONA DE INSTITUTII SI SERVICII PUBLICE SI DE INTERES PUBLIC CONSTITUTE IN CLADIRI DEDICATE SITUATE IN AFARA ZONEI CENTRALE
- SZCP\_Et** SUBZONA DE ACTIVITATI ECONOMICE CU CARACTER TERCIAR SITUATE IN ZONE CU ALT CARACTER

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al TEKUM Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C conform HG 766-94  
 clasa de importanta: III conform P100-1/06  
 Clasa de importanta: III conform STAS 10100/0-75  
 Grad de rezistentă la foc: conform Normativ P 100/1-2006  
 Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă: s<sub>0k</sub> = 2 kN/m<sup>2</sup> conform CR-1-1-3-2005



denumire beneficiar  
 SC MIR ITALO ROMANA SRL  
 reprezentant: Boni Elisabetta  
 adresa  
 Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
 amplasament  
 Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

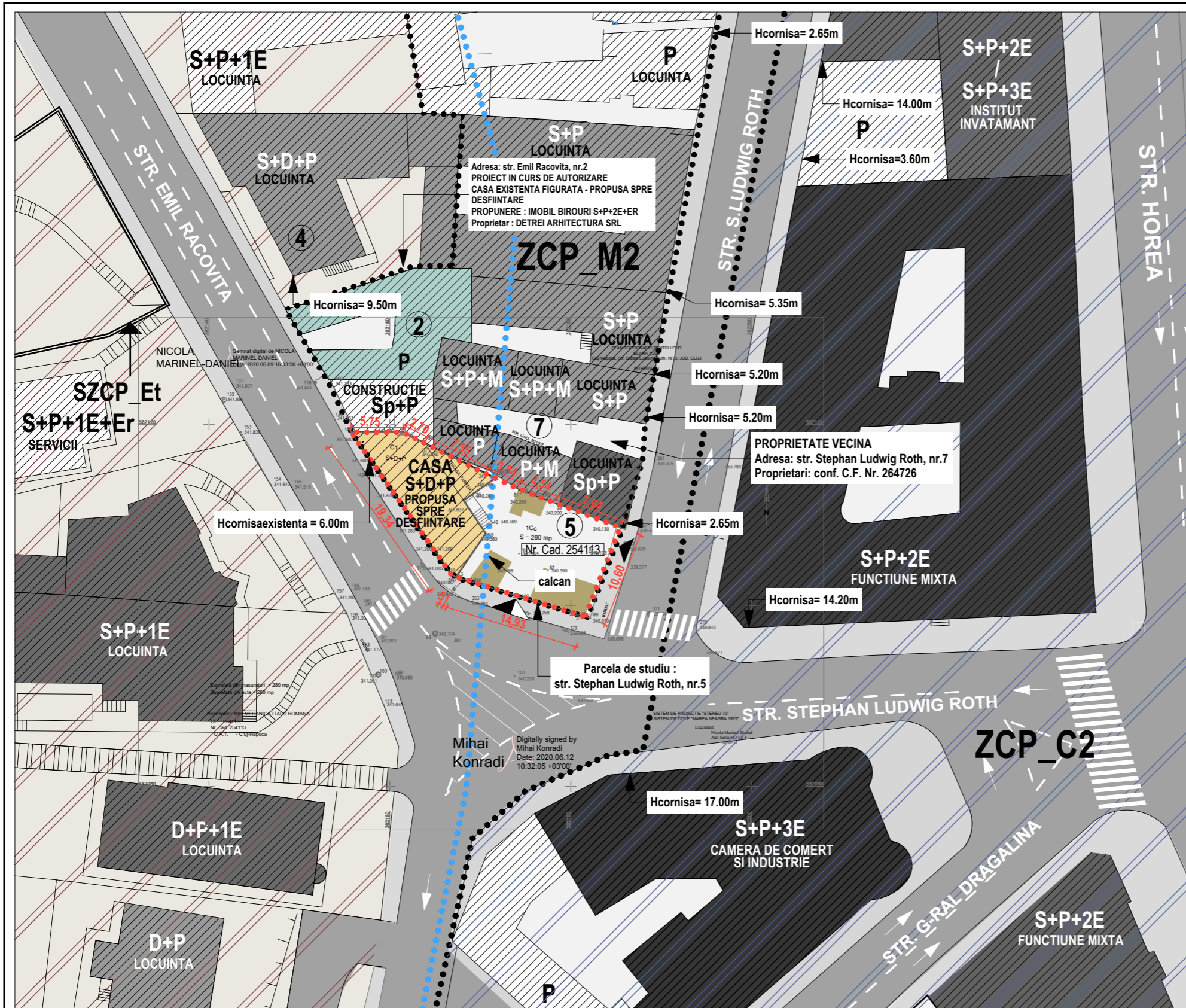
proiectant general si arhitectura

**tektum**  
 arhitectura & arta  
 J 12/3894/2005 | CUI: 18106307 | România  
 400029 Cluj-Napoca | str. C.I. Hossu nr. 13  
 tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro  
 sef proiect  
 arh. TÓTHFALUSI Gábor  
 nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr. 1348

colaborat  
 arh. JABLANOCZKI Andrea  
 nr. TNA 10239

nume planșă  
**PLAN DE INCADRARE IN ZONA**

proiect nr. 410/2019	data mai. 2020	faza P.U.D.
	scara 1:1000	planșă U.01.2



**UTR ZCP\_M2** ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA  
Amplasament : str. Stefan Ludwig Roth, nr. 5, mun. Cluj-Napoca  
Nr. Cad. 254113 | Teren intravilan |

Suprafata parcela de studiu conform C.F. 254113 = 280 mp

**CARACTERUL ZONEI**  
Zona cu functiuni mixte dezvoltata initial ca locuire de tip periferic incepand de la sfarsitul sec. al XIX-lea in lungul unor artere de importanta locala, pe trasee istorice. Se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu acces public (servicii, comert etc.) [...] Parcelarul e in general inegal, regasindu-se parcele cu fronturi inguste spre strada si adancimi variabile, ocupate de cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic, situate in general in aliniament. Specifica e tendinta de adaptare/restructurare/ extindere a cladirilor traditionale si de inchiderea a fronturilor. Regimul de inaltime e predominant parter, are tendinta de crestere. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice. [...]

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, imobilul propus spre demolare - casa de locuit S+D+P - amplasata la adresa : Stefan Ludwig Roth, nr.5 - nu este inclus pe lista monumentelor istorice sau a cladirilor cu valoare estetica ambientală.

**UTILIZARI ADMISE**  
Structura functionala mixta incluzand  
□ locuire - individuala (traditionala), semicolectiva, colectiva  
□ activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, terțiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism  
- in conformitate cu lista utilizarii/activitatilor corespunzatoare fiecarei categorii de functiuni, conform Anexei 1. la prezentul regulament. [...]

Functiune existenta : Casa de locuit

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2. la prezentul regulament. ("ptr. functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU"). Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Nr. de locuri de parcare existente : 1

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**

Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 12m de la nivelul troturului. O variatie de 0.50cm este admisibila. In plus se vor aplica cumulativ urmatoarele criterii: [...] Pentru cladirile de colt, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 16m, iar inaltimea totala nu va depasi 16m, respectiv regimul de inaltime 1-3 S+P+3.

Regim de inaltime existent = S+D+P

Hcornisa existenta = 5.82m Hcoama existenta = 8.02m

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR [ P.O.T ]** Steren = 280mp

Pentru parcele de colt

P.O.T. existent = 40% P.O.T. maxim admis = 70%

Aria construita existenta = 113mp - propusa spre desfiintare

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI [ C.U.T ]** Steren = 280mp

Pentru parcele de colt

C.U.T. existent = 0.5 C.U.T. maxim admis = 2.2

Aria desfasurata existenta = 134mp - propusa spre desfiintare

Nota : Aria desfasurata cuprinde si suprafata demisolului [ 21 mp ]

Suprafata subsol = 82 mp

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
	MP	%
Suprafata totala parcela	280.0	100
Suprafata construita	113.0	40
Circulatii pietonale	139.0	50
Spatiu verde amenajat	28.0	10



Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al TEKUM Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C  
clasa de importanta: III  
conform P100-1/06  
Clasa de importanta: III  
conform STAS 10100/0-75  
Grad de rezistenta la foc:  
Zona seismică de calcul: ag=0,12g, Tc=0,7s  
conform Normativ P 100/1-2006  
Valoarea caracteristica a incarcării din zăpadă: s0k = 2 kN/m2  
conform CR-1-1-3-2005

denumire beneficiar  
SC MIR ITALO ROMANA SRL  
representant: Boni Elisabetta  
adresa  
Amplasament: str.Stefan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
amplasament  
Amplasament: str.Stefan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

proiectant general si arhitectura

**tektum**  
arhitectura & arta

J 12/3894/2005| CUI:18106307 | România  
400029 Cluj-Napoca | str.C.I.Hossu nr. 13  
tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro  
sef proiect  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr.1348

colaborat  
arh. JABLANOCZKI Andrea  
nr. TNA 10239

nume planșă  
**PLAN DE SITUATIE EXISTENT**

proiect nr.	data	faza
410/2019	mai. 2020	P.U.D.
	scara	planșă
	1:500	U.02

**LEGENDA**

- CLADIRE MONUMENT ISTORIC
- CLADIRE PROPUISA PENTRU CLASARE MONUMENT
- CLADIRE CU VALOARE ESTETIC AMBIENTALA
- CLADIRE
- LIMITA ZONA ARHEOLOGICA PROTEJATA
- UTR: ZCP\_Liu
- UTR: ZCP\_M1
- UTR: ZCP\_M2
- UTR: ZCP\_C2, ZCP\_C2\_Va
- LIMITA DE PROPRIETATE/PARCELA DE STUDIU
- CLADIRE PROPUISA SPRE DESFIINTARE S+D+P
- ZONĂ PIETONALĂ
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

Nota: Planul de situatia a fost intocmit conform documentatiei topografice, masuratori stradale si surse online.

Parcela (254113)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
374	392181.5780	587098.7610	14.93
13	392167.3060	587103.1450	0.51
37	392166.8400	587103.3640	19.34
182	392155.6910	587119.1700	5.75
32	392161.4450	587119.1620	2.70
33	392163.8580	587117.9450	7.55
34	392170.6030	587114.5440	3.84
39	392174.0980	587112.9500	4.54
35	392178.3270	587111.3110	7.64
36	392185.4740	587108.6150	10.60
S(254113)=280.07mp			



**OBIECTIV DE STUDIU**  
Adresa: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5  
Nr. Cad. 254113

STR. EMIL RACOVITA

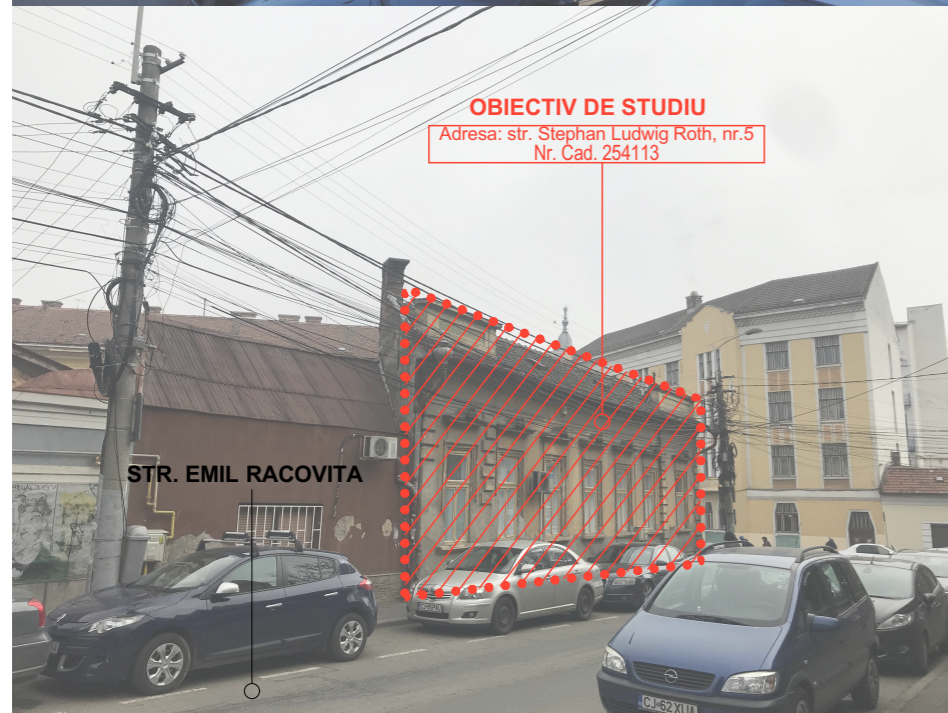
STR. S.L.ROTH



**OBIECTIV DE STUDIU**  
Adresa: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5  
Nr. Cad. 254113

STR. EMIL RACOVITA

STR. S.L.ROTH



**OBIECTIV DE STUDIU**  
Adresa: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5  
Nr. Cad. 254113

STR. EMIL RACOVITA

**LEGENDA**

 CLĂDIRE PROPUSA  
SPRE DESFIINTARE [S+D+P]

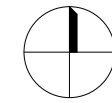
 LIMITA PROPRIETATII



**OBIECTIV DE STUDIU**  
Adresa: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5  
Nr. Cad. 254113

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al TEKUM Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C conform HG 766-94  
clasa de importanta: III conform P100-1/06  
Clasa de importanta: III conform STAS 10100/0-75  
Grad de rezistență la foc:  
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



denumire beneficiar  
SC MIR ITALO ROMANA SRL  
reprezentant: Boni Elisabeta  
adresa  
Amplasament: str.Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
amplasament  
Amplasament: str.Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

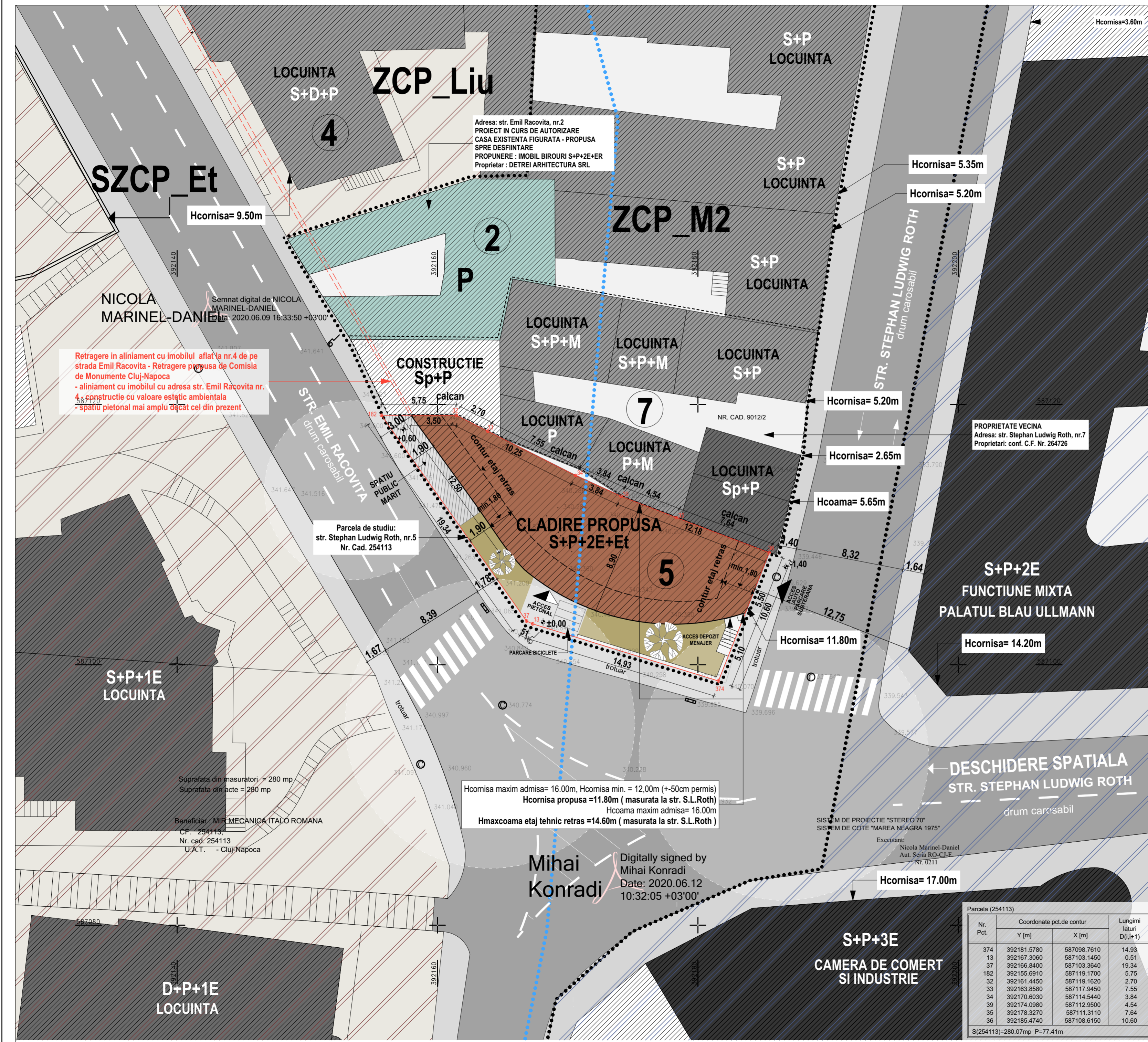
proiectant general si arhitectura

**tektum**  
arhitectura & arta  
J 12/3894/2005 | CUI: 18106307 | România  
400029 Cluj- Napoca | str.C.I.Hossu nr. 13  
tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro  
sef proiect  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr.1348

colaborat  
arh. JABLANOCZKI Andrea  
nr. TNA 10239

nume planșă  
**POZE SITUATIA EXISTENTA**

proiect nr.	data	faza
410/2019	mai. 2020	P.U.D.
	scara	planșa
		U.03



**UTR ZCP\_M2** ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA  
Amplasament: str. Stefan Ludwig Roth, nr. 5, mun. Cluj-Napoca  
Nr. Cad. 254113 (teren intravilan)

Suprafata parcele de studiu conform C.F. 254113 = 280 mp

**CARACTERUL ZONEI**  
Zona cu functiuni mixte dezvoltata initial ca locuire de tip periferic incepand de la sfarsitul secolului XIX-lea in lungul unor artere de importanta locala, pe trasee istorice. Se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitati de interes general, cu acces public (servicii, comert etc.) [...]

Parcelarul e in general inegal, regasindu-se parcele cu fronturi inguste spre strada si adancimi variabile, ocupate de cladiri apartinamntului tipologic traditional, de tip periferic, situate in general in aliniament. Specifica e tendinta de adaptare/restructurare/extindere a cladirilor traditionale si de inchiderea a fronturilor. Regimul de inaltime e predominant parter, are tendinta de crestere. Structura urbana releva un grad ridicat de diversitate, rezultat al evolutiei istorice.

Cad. nr. P.U.G. Cluj-Napoca, imobilul propus spre demolare - casa de locuit S+D+P - amplasata la adresa: Stefan Ludwig Roth, nr.5 - nu este inclus pe lista monumentelor istorice sau a cladirilor cu valoare estetic ambiantala.

**UTILIZARI ADMISE**  
Structura functionala mixta incluzand:  
- locuire - individuala (traditional), semicolectiva, colectiva  
- activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, teritiere, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism  
- in conformitate cu lista utilizarii/activitatilor corespunzatoare fiecarei categorii de functiuni, conform Anexei 1, la prezentul regulament. [...]

Propunere: Imobili birouri

**AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**  
Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau in care la limita intre doua parcele exista un decalaj [...]

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI PORTIEROARE ALE PARCELELOR**  
Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcarelor existente si respectul contururilor de curti in dreptul celor de pe parcelele vecine. [...]

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
Necesitatul de parcare va fi dimensionat conform Anexei 2, la prezentul regulament.  
[...] Pentru functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcare va fi determinat prin insumarea numarului de parcare necesar fiecarei functiuni in parte.

Nr. de locuri de parcare existente: 1 [ in incinta, neacoperit ]  
Nr. de locuri de parcare propuse: 4 [ la nivelul subsolului ]

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**  
Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 12m de la nivelul trotuarului. O variatie de 0,50cm este admisa. In plus se vor aplica cumulat urmatoarele criterii:  
- [...] Pentru cladirile de colt, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 16m, iar inaltimea totala nu va depasi 16m, respectiv regimul de inaltime 1-3 S+P+3.

Regim de inaltime existent: S+D+P  
Regim de inaltime propus: S+P+2E+Et

Hornisa existenta = 5,82m	Hornisa existenta = 8,02m
Hornisa admisa = 16,00m (min. 12,00m +/- 50cm)	Hornisa admisa = 15,00m
Hornisa propusa = 11,80m	Hornisa propusa = 14,60m (masurata la str. Stephan Ludwig Roth)

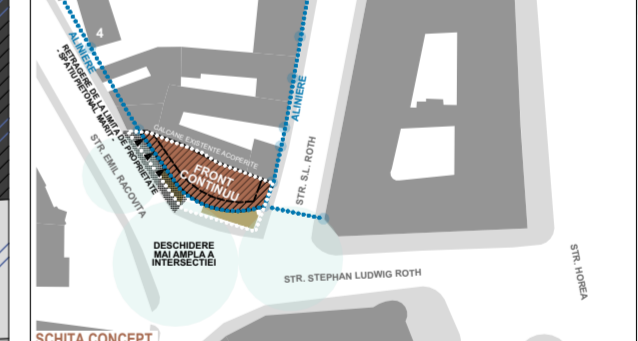
**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR [ P.O.T. ]**  
Pentru parcele de colt  
Pentru parcele de colt

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI [ C.U.T. ]**  
Pentru parcele de colt

**Suprafata desfasurata nu cuprinde subsolul cladirii si nici etajul tehnic, care au suprafata:**  
S<sub>desfasurata</sub> = 126,8 mp

BILANT TERITORIAL	BILANT TERITORIAL EXISTENT	BILANT TERITORIAL PROPUIS
Suprafata totala parcela	280,0	280,0
Suprafata construita	133,0	136,0
Circulatii pietonale	13,0	42,0
Spatiu verde amenajat	28,0	42,0

**DESCRIERE CONCEPT**  
Caracterul zonei unde se afla parcela studiată este una mixta: se regasesc atat monumente istorice ale orasului in imediata vecinatate, cum ar fi: Sediu Camerei de Comert si Industrie Cluj-Napoca (1903), Palatul Blau Ullmann (1910), case de locuit cu valoare estetic ambiantala de-a lungul strazii Emil Racovita, respectiv str. Stephan Ludwig Roth, cat si constructii cu valoare arhitecturala redusa, care creeaza un puternic contrast in tesutul urban. Parcela studiată are o forma neregulata, marginata pe partea nord, nord-vestica si nord-vestica de calcarele cladirilor vecine. Amplasarea cladirii noi trebuie sa fie in front continuu (inchis). In urma studiului volumetric, s-a optat pentru o volumetrie in forma de "tenta" care permite o deschidere mai ampla a interectiei dintre strada Stephan Ludwig Roth si str. Emil Racovita. De asemenea volumul nou propus nu obtureaza cladirile din jur, ci creeaza o deschidere spre acestea. Prin propunerea deschiderii coltului parcelei, care in prezent este construit, se doreste corectarea acestei zone cu scuarul propus in spatele Camerei de Comert si Industrie, in urma solutiei de reamenajare a malului raului Someș. Volumul cladirii propuse se retrage fata de limita de proprietate din partea vestică - unde este marginata de str. Emil Racovita - pentru a crea o zona pietonala mai ampla decat cea existenta in prezent - la propunerea comisiei de Monumente Istorice Cluj-Napoca - si se aliniază cu imobilul de la nr. 4, de pe str. Emil Racovita, cladirii cu valoare estetic ambiantala. Inaltimea comisiei propuse este de 11,80m masurata la trotuarul strazii Stephan Ludwig Roth. Inaltimea propusa pentru imobil se incadreaza intre inaltimea cladirilor vecine - semnificative, Palatul Ullmann si imobilul de la nr. 4, in acest fel se face trecerea de la zona rezidentiala spre cladirile mentionate ce marcheaza intersectia.



SCHEMA CONCEPT

- LEGENDA**
- CLADIRE MONUMENT ISTORIC
  - CLADIRE PROPUISA PENTRU CLASARE MONUMENT
  - CLADIRE CU VALOARE ESTETIC AMBIANTALA
  - CLADIRE
  - LIMITA ZONA ARHEOLOGICA PROTEJATA
  - UTR: ZCP\_Liu
  - UTR: ZCP\_M1
  - UTR: ZCP\_M2
  - UTR: ZCP\_C2, ZCP\_C2\_Va
  - LIMITA DE PROPRIETATE/PARCELA DE STUDIU
  - CLADIRE PROPUISA S+P+2E+Et+tehnic
  - SPATIUL VERDE AMENAJAT
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau integral, decat cu acordul scris al TEKTUM Arhitectura & Arta SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C conform HG 766-94  
Clasa de importanta: III conform P100-106  
Clasa de importanta: III conform STAS 101000-75  
Grad de rezistenta la foc: Zona seismică de calcul: a<sub>g</sub>=0,12g; T<sub>c</sub>=0,7s conform Normativ P 1001-2006  
Valoarea caracteristica a incalzirii din zapad: s<sub>0k</sub> = 2 kN/m<sup>2</sup> conform C5-1-1-3-2005

denumire beneficiar  
SC MIR ITALO ROMANA SRL  
reprezentant: Bori Elisabeta  
adresa  
Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI amplasament  
Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca  
proiectant general si arhitectura

**tektum**  
arhitectura & arta  
J 12/3894/2005; CUI:18106307 | Romania  
400029 Cluj-Napoca | str. C.I.Hossu nr. 13  
tel: (+40)264-450028 | email: info@tektum.ro  
sef proiect  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr.1348

colaborant  
arh. JABLANOCZKI Andrea  
nr. TNA 10239

nume planșă  
**REGLEMENTARI URBANISTICE V1**

Parcela (254113)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi latitudi D(i,j-1)	
	Y [m]	X [m]	
374	392181.5780	587098.7610	14.93
13	392167.3060	587103.1450	0.51
37	392166.8400	587103.3640	19.34
182	392155.6910	587119.1700	5.75
32	392161.4450	587119.1620	2.70
33	392163.8580	587117.9450	7.55
34	392170.6030	587114.5440	3.84
39	392174.0980	587112.9500	4.54
35	392178.3270	587111.3110	7.64
36	392185.4740	587108.6150	10.60

S(254113)=280,07mp P=77,41m

Hornisa maxim admisa = 16,00m, Hornisa min. = 12,00m (+-50cm permis)  
Hornisa propusa = 11,80m (masurata la str. S.L.Roth)  
Hornisa maxim admisa = 16,00m  
Hmaxcoama etaj tehnic retras = 14,60m (masurata la str. S.L.Roth)

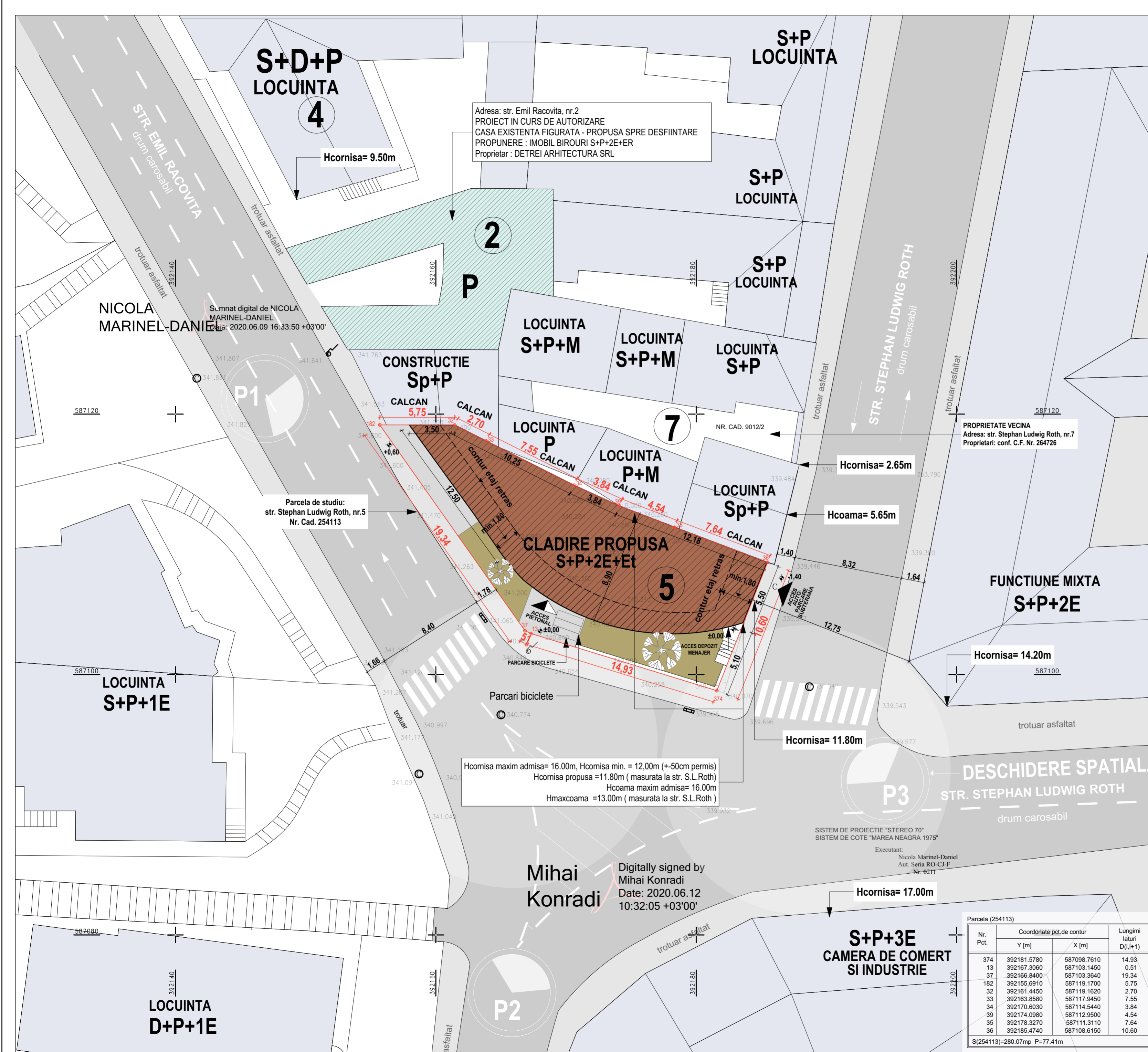
Mihai Konradi  
Digitally signed by Mihai Konradi  
Date: 2020.06.12 10:32:05 +03'00'

Retragere in aliniament cu imobilul aflat la nr.4 de pe strada Emil Racovita - Retragere propusa de Comisia de Monumente Cluj-Napoca  
- aliniament cu imobilul cu adresa str. Emil Racovita nr. 4, constructie cu valoare estetic ambiantala  
- spatiu pietonal mai amplu decat cel din prezent

Suprafata din masuratori = 280 mp  
Suprafata din acte = 280 mp

Beneficiar: MIR MECANICA ITALO ROMANA  
C.F.: 254113  
Nr. cad. 254113  
U.A.T.: Cluj-Napoca

Nota: Planul de situatia a fost intocmit conform documentatiei topografice, masuratori stradale si surse online.



**UTR ZCP\_M2** ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA  
Amplasament: str. Stefan Ludwig Roth, nr. 5, mun. Cluj-Napoca Nr. Cad. 254113 (teren intravilan)

Suprafata parcela de studiu conform C.F. 254113 = 280 mp

**CARACTERUL ZONEI**  
Zona cu functiuni mixte dezvoltata initial ca locuire de tip periferic incepand de la sfarsitul sec. al XIX-lea in lungul unor artere de importanta locala, pe trasee istorice. Se remarca prin-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu scop public (servicii, comert etc.) [...]

Parcelarul e in general inegal, regasindu-se parcele cu fronturi inguste spre strada si adancimi variabile, ocupate de cladiri apartinamti tipologice traditionale, de tip periferic, situate in general in aliniament. Specifica e tendinta de adaptare/restructurare/extindere a cladirilor traditionale si de inchiderea a fronturilor. Regimul de inaltime e predominant parter, are tendinta de crestere. Structura urbana releva un grad ridicat de diversitate, rezultat al evolutiei istorice.

Cu planul P.U.G. Cluj-Napoca, imobilul propus spre demolare - casa de locuit S+D+P - amplasata la adresa : Stefan Ludwig Roth, nr.5 - nu este inclus pe lista monumentelor istorice sau a cladirilor cu valoare estetica ambientala.

**UTILIZARI ADMISE**  
Structura functionala mixta incluzand:  
- locuire - individuala (traditional), semicolectiva, colectiva  
- activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, teritiere, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism  
- in conformitate cu lista utilizarii/activitatilor corespunzatoare fiecarei categorii de functiuni, conform Anexei 1, la prezentul regulament. [...]

Propunere: Imobil birouri

**AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT**  
Cladirea se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau in care la limita intre doua parcele exista un decalaj [...]

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI PORTERIOARE ALE PARCELELOR**  
Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcelele vecine. [...]

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
Necesitatul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2, la prezentul regulament.  
[\*] str. functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Nr. de locuri de parcare existente : 1 [ in incinta, neacoperit ]  
Nr. de locuri de parcare propuse : 4 [ la nivelul subsolului ]

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**  
Cladirea se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 12m de la nivelul trotuarului. O varianta de 0,50cm este admisa. In plus se vor aplica cumulat urmatoarele criterii:  
[-] Pentru cladirea de colt, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 16m, iar inaltimea totala nu va depasi 16m, respectiv regimul de inaltime 1-3 S+P+3.

Regim de inaltime existent : S+D+P  
Regim de inaltime propus: S+P+2E+Et

Hornisa existenta = 6,82m	Hornisa existenta = 8,02m
Hornisa admisa = 16,00m (min. 12,00m +/- 50cm)	Hornisa admisa = 15,00m
Hornisa propusa = 11,80m	Hornisa propusa = 14,60m

(masurata la str. Stephan Ludwig Roth) (masurata la str. Stephan Ludwig Roth)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR [ P.O.T ]**  
Stere = 280mp

Pentru parcele de colt  
P.O.T. existent = 40% P.O.T. maxim admis = 70% P.O.T. propus = 70%

Aria construita destinata = 114mp  
Aria construita propusa = 196mp

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI [ C.U.T ]**  
Stere = 280mp

Pentru parcele de colt  
C.U.T. existent = 0,5 C.U.T. maxim admis = 2,2 C.U.T. propus = 2,1

Aria desfasurata destinata = 133mp  
Aria desfasurata propusa = 588mp

Suprafata desfasurata nu cuprinde subsolul cladirii si nici etajul tehnic, care au suprafata :  
Subsol = 196,0 mp  
Subsol = 128,0 mp

BILANT TERITORIAL	BILANT TERITORIAL EXISTENT	BILANT TERITORIAL PROPUIS
	MP	MP
Suprafata totala parcela	280,0	280,0
Suprafata construita	114,0	196,0
Circulatii pietonale	133,0	42,0
Spatiu verde amenajat	28,0	42,0

**DESCRIERE CONCEPT**  
Caracterul zonei unde se afla parcela studiată este una mixta: se regasesc atat monumente istorice ale orasului in imediata vecinatate, cum ar fi: Sediu Camerei de Comert si Industrie Cluj-Napoca (1903), Palatul Biau Ullmann (1910), case de locuit cu valoare estetica ambientala de-a lungul strazii Emil Racovita, respectiv str. Stephan Ludwig Roth, cat si constructii cu valoare arhitecturala redusa, care creeaza un puternic contrast in tesutul urban. Parcela studiată are o forma neregulata, marginata pe partea nord, nord-vestica si nord-vestica de calcanele cladirilor vecine. Amplasarea cladirilor noi trebuie sa fie in front continuu (inchis). In urma studiului volumetric, s-a optat pentru o volumetrie in forma de "lentila" care permite o deschidere mai ampla a intersectiei dintre strada Stephan Ludwig Roth si str. Emil Racovita. De asemenea volumul nou propus nu obtureaza cladirile din jur, ci creeaza o deschidere spre acestea. Prin propunerea deschiderii coltului parcelei, care in prezent este construit, se doreste corectarea acestei zone cu scuarul propus in spatele Camerei de Comert si Industrie, in urma solutiilor de reamenajare a malului raului Someș. Volumul cladirii propuse se retrage fata de limita de proprietate din partea vestică unde este marginata de str. Emil Racovita - pentru a crea o zona pietonala mai ampla decat cea existenta in prezent - la propunerea comisiei de Monumente Istorice Cluj-Napoca - si se aliniază cu imobilul de la nr. 4, de pe str. Emil Racovita, clădirea cu valoare estetică ambientală. Inaltimea comisiei propuse este de 11,80m masurata la trotuarul strazii Stephan Ludwig Roth. Inaltimea propusa pentru imobilul de la nr. 4, in acest fel face trecerea de la zona rezidentiala spre cladirile mentionate care marcheaza intersectia.

**LEGENDA**  
●●●●● LIMITA DE PROPRIETATE/PARCELA DE STUDIU

- CLADIRE PROPUSA S+P+2E+Et
- FOND CONSTRUIT
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- PROIECT IN CURS DE AUTORIZARE CASA EXISTENTA PROPUSA SPRE DESFIINTARE (PROPUNERE NOUA : IMOBIL BIROURI S+P+2E+ER)
- SPATIU PIETONAL
- DRUM CAROSABIL
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

denumire beneficiar  
SC MIR ITALO ROMANA SRL  
reprezentant: Bori Elisabeta  
adresa  
Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca  
proiectant general si arhitectura

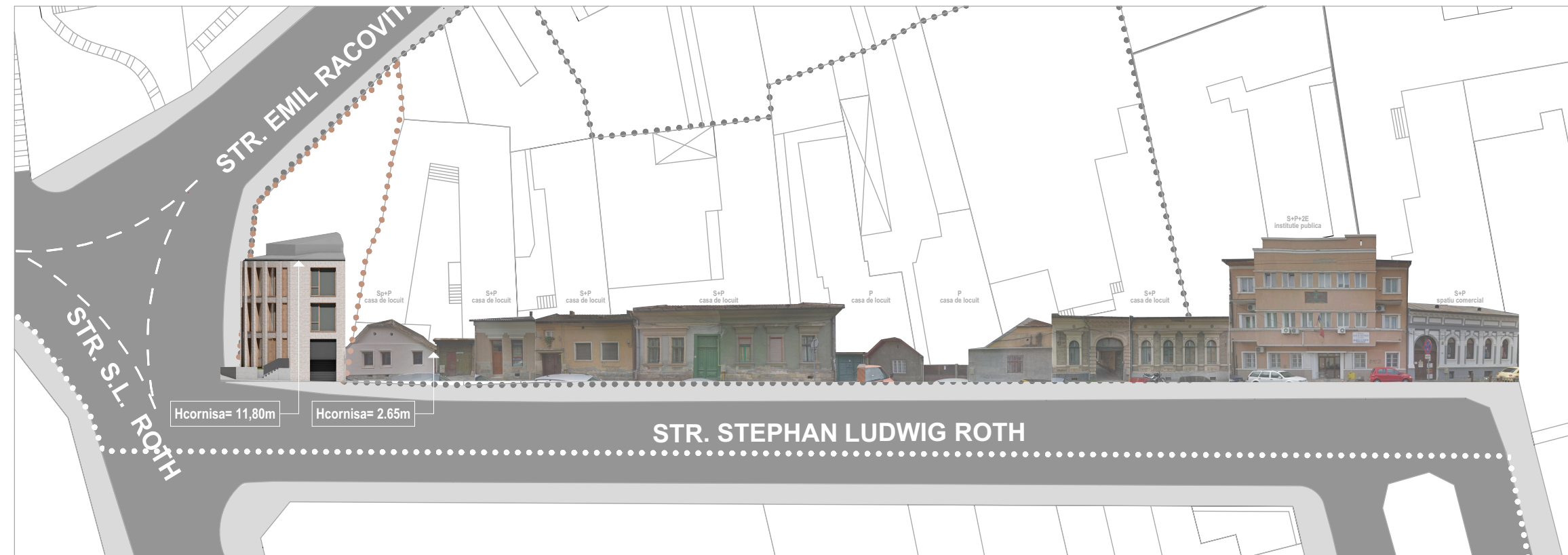
**tektum**  
arhitectura & arta  
J 12/3894/2005/ CUI-18106307 / Romania  
400029 Cluj-Napoca | str. C.I. Hossu nr. 13  
tel: (+40)264-450038 | email: info@tektum.ro  
sef proiect  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr.1348

colaborant  
arh. JABLANOCZKI Andrea  
nr. TNA 10239

nume planșă  
**PLAN DE SITUATIE PROPUS V1**

proiect nr. 410/2019 data 1 mai 2020 fața P.U.D.  
scara 1:200 planșă U.05

Nota: Planul de situatia a fost intocmit conform documentatiei topografice, masuratori stradale si surse online.



FOTOMONTAJ STR. STEPHAN LUDWIG ROTH

SCARA 1:500

Nota : Inaltimea cornisei masurata la strada Stefan Ludwig Roth este de 11,80m si a etajului tehnic retras de 14,60m. Pe latura cu str. Emil Racovita constructia noua se propune retrasa pentru a obtine un spatiu pietonal mai amplu decat cel existent - solutie propusa de Comisia de Monumente Istorice Cluj-Napoca - ca urmare s-a produs o aliniere cu imobilul situat la nr. 4 - constructie cu valoare estetic ambiental.



DEFASURATA STRADALA - STR. EMIL RACOVITA SI STEPHAN LUDWIG ROTH

SCARA 1:200



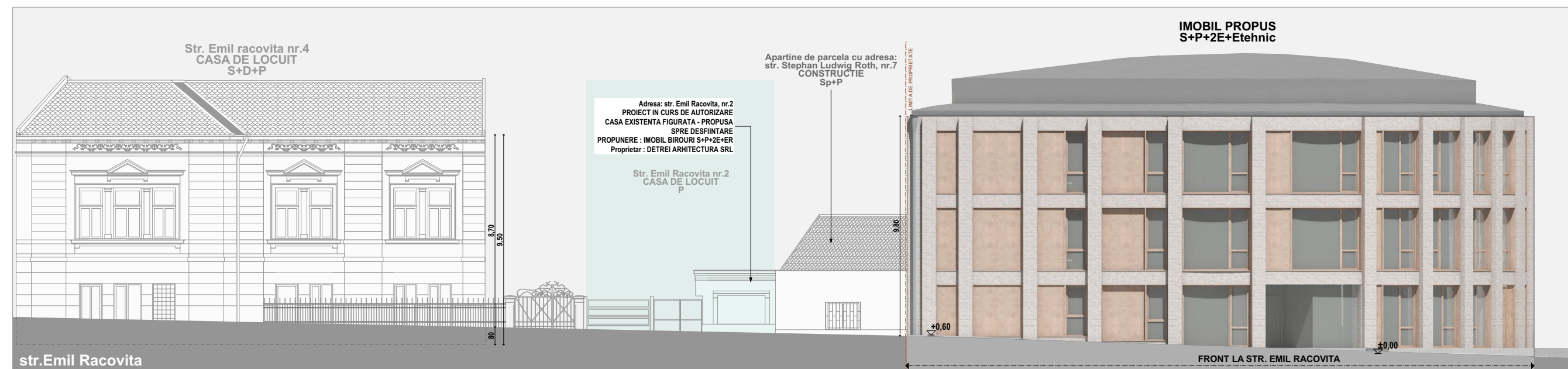
FOTOMONTAJ STR. EMIL RACOVITA

SCARA 1:500



DEFASURATA STRADALA - STR. STEPHAN LUDWIG ROTH

SCARA 1:200



DEFASURATA STRADALA - STR. EMIL RACOVITA

SCARA 1:200

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau integral, decat cu acordul scris al TEKTON Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C  
conform HG 766-94  
clasa de importanta: III  
conform P100-1/06  
Clasa de importanta: III  
conform STAS 10100/0-75  
Grad de rezistență la foc:  
conform Normativ P 1001-2/06  
Valoarea caracteristică a încălzirii  
din zăpadă:  $s_{0k} = 2 \text{ kNm}^2$   
conform CR-1-1-3-2005

denumire beneficiar  
SC MIR ITALO ROMANA SRL  
reprezentant: Boni Elisabeta  
adresa  
Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth,  
nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
ELABORARE PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
amplasament  
Amplasament: str. Stephan Ludwig  
Roth, nr.5, Cluj-Napoca

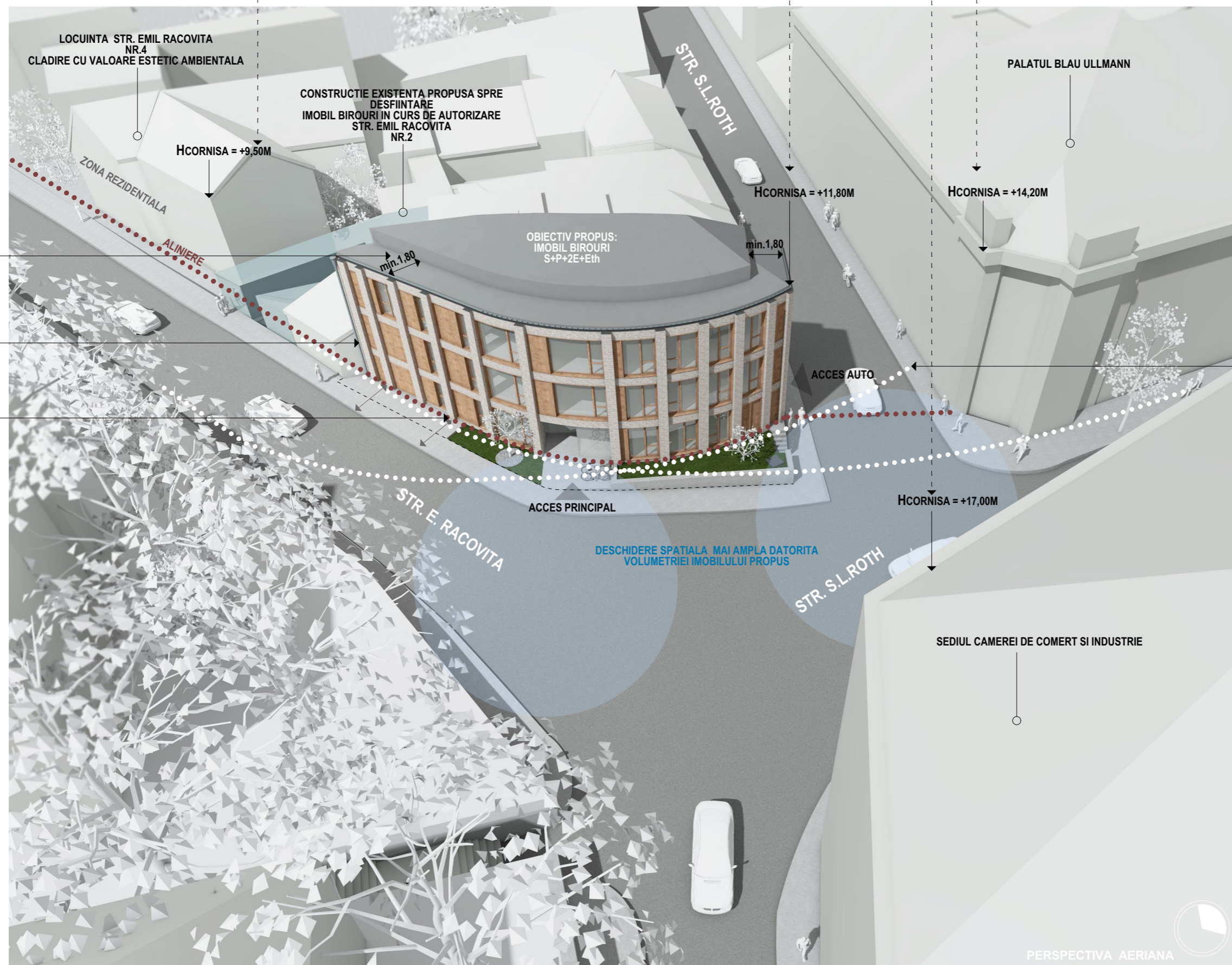
proiectant general si arhitectura  
**tektum**  
arhitectura & arta  
J 12/384/2005 CUI: 18106307 România  
400029 Cluj-Napoca | str. C.I.Hossu nr. 13  
tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro  
sef proiect:  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA 4228, nr. MC0 496 S nr. RUR seria E nr. 1348

colaborant  
arh. JABLANOCZKI Andra  
nr. TNA 10239

nume planșă  
**DEFASURAT STRADAL V1**

proiect nr.	data	faza
410/2019	mai, 2020	P.U.D.
scara	scara	planșă
1:500, 1:200	U.06	

INALTIMEA PROPUSA SE INCADREAZA SI FACE TRECEREA INTRE ZONA REZIDENTIALA SI CLADIRILE CE MARCHEAZA INTERSECTIA, SITUAND-SE INTRE ACESTEA



RETRAGERE ETAJ TEHNIC  
MIN. 1,80M  
DE LA PLANUL FATADEI

FRONT INCHIS

RETRAGERE FATA  
DE LIMITA DE PARCELA  
GENEREAZA O ZONA  
PIETONALA MAI AMPLA  
LA PROPUNEREA COMISIEI  
DE MONUMENTE ISTORICE  
CLUJ-NAPOCA

DESCHIDERE VIZUALA  
MAI AMPLA DATORITA  
VOLUMETRIEI  
IMOBILULUI PROPOS

DESCHIDERE SPATIALA MAI AMPLA DATORITA  
VOLUMETRIEI IMOBILULUI PROPOS

PERSPECTIVA AERIANA

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al TEKUM Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C  
conform HG 766-94  
clasa de importanta: III  
conform P100-1/06  
Clasa de importanta: III  
conform STAS 10100/0-75  
Grad de rezistentă la foc:  
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

denumire beneficiar  
SC MIR ITALO ROMANA SRL  
reprezentant: Boni Elisabetta  
adresa  
Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth,  
nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
ELABORARE PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
amplasament  
Amplasament: str. Stephan Ludwig  
Roth, nr.5, Cluj-Napoca

proiectant general si arhitectura

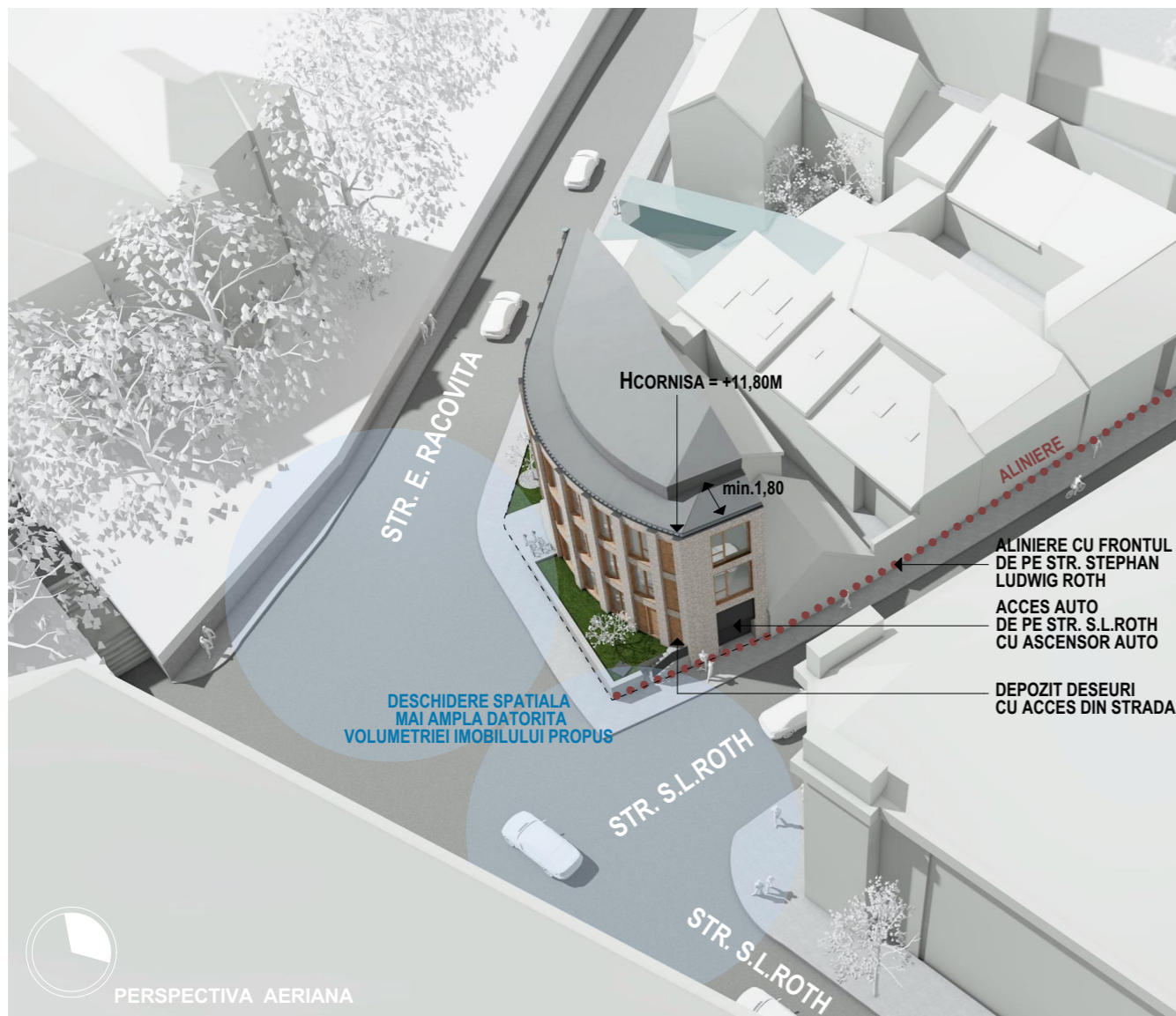
**tektum**  
arhitectura & arta  
J 12/3894/2005 | CUI: 18106307 | România  
400029 Cluj-Napoca | str. C.I. Hossu nr. 13  
tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro  
sef proiect  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr.1348

colaborat  
arh. JABLANOCZKI Andrea  
nr. TNA 10239

nume planșă  
**ILUSTRARI URBANISTICE  
V1**

proiect nr. 410/2019	data mai. 2020	faza P.U.D.
	scara	planșa U.07





PERSPECTIVA AERIANA



P1



P2

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al TEKUM Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C conform HG 766-94  
 clasa de importanta: III conform P100-1/06  
 Clasa de importanta: III conform STAS 10100/0-75  
 Grad de rezistentă la foc:  
 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

denumire beneficiar  
 SC MIR ITALO ROMANA SRL  
 reprezentant: Boni Elisabeta  
 adresa  
 Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
 amplasament  
 Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

proiectant general si arhitectura

**tektum**  
 arhitectura & arta  
 J 12/3894/2005 | CUI: 18106307 | România  
 400029 Cluj-Napoca | str. C.I. Hossu nr. 13  
 tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro  
 sef proiect  
 arh. TÓTHFALUSI Gábor  
 nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr. 1348

colaborat  
 arh. JABLANOCZKI Andrea  
 nr. TNA 10239

nume planșă  
**ILUSTRARI URBANISTICE V1**

proiect nr.	data	faza
410/2019	mai. 2020	P.U.D.
	scara	planșa
		U.08

**UTR ZCP\_M2** ZONA MIXTA CU REGIM DE CONSTRUIRE INCHIS, ADIACENTA ARTERELOR DE IMPORTANTA LOCALA  
Amplasament : str. Stefan Ludwig Roth, nr. 5, mun. Cluj-Napoca Nr. Cad. 254113 [ Teren intravilan ]

Suprafata parcela de studiu conform C.F. 254113 = 280 mp

**CARACTERUL ZONEI**  
Zona cu functiuni mixte dezvoltata initial ca locuire de tip periferic incepand de la sfarsitul sc. al XIX-lea in lungul unor artere de importanta locala, pe trasee istorice. Se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc.) [...]  
Parcelarul e în general inegal, regasindu-se parcele cu fronturi inguste spre strada si adancimi variabile, ocupate de cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic, situate in general in aliniament. Specifica e tendinta de adaptare/ restructurarea/ extindere a cladirilor traditionale si de inchiderea a fronturilor. Regimul de inaltime e predominant parter, are tendinta de crestere. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice. [...]  
Conform P.U.G. Cluj-Napoca, imobilul propus spre demolare - casa de locuit S+D+P - amplasata la adresa : Stefan Ludwig Roth, nr.5 - nu este inclus pe lista monumentelor istorice sau a cladirilor cu valoare estetic ambientală.

**UTILIZARI ADMISE**  
Structura functionala mixta incluzand  
□ locuire - individuala (traditional), semicolectiva, colectiva  
□ activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism  
- in conformitate cu lista utilizarilor/activitatilor corespunzatoare fiecarei categorii de functiuni, conform Anexei 1. la prezentul regulament. [...]

**Propuneri : Imobil birouri**  
**AMPLASARE FATA DE ALINIAMENT**  
Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau in care la limita intre doua parcele exista un decalaj [...]

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI PORTERIOARE ALE PARCELELOR**  
Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcelele vecine. [...]

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
Necesitatul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2. la prezentul regulament. (\* ptr. functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU). Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Nr. de locuri de parcare existente : 1 [ in incinta, neacoperit ]  
Nr. de locuri de parcare propuse : 4 [ la nivelul subsolului ]

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**  
Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 12m de la nivelul trotuarului. O variatie de 0.50m este admisibila. In plus se vor aplica cumulativ urmatoarele criterii: [...] Pentru cladirile de colt, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 16m, iar inaltimea totala nu va depasi 16m, respectiv regimul de inaltime 1-3 S+P+3.

Regim de inaltime existent : S+D+P  
Regim de inaltime propus : S+P+2E+Et

Hoarnisa existenta = 5,82m	Hoarnisa existenta = 8,02m
Hoarnisa admisa = 16,00m (min.12,00m +, - 50cm)	Hoarnisa admisa = 16,00m
Hoarnisa propusa = 11,80m	Hoarnisa propusa = 14,60m

(masurata la str. Stephan Ludwig Roth) (masurata la str. Stephan Ludwig Roth)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR [ P.O.T ]** Steren = 280mp  
[...]

**Pentru parcele de colt**  
P.O.T. existent = 40% P.O.T. maxim admis = 70% P.O.T. propus = 70%

Aria construita desfiintata = 114mp  
Aria construita propusa = 196mp

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI [ C.U.T ]** Steren = 280mp  
[...]

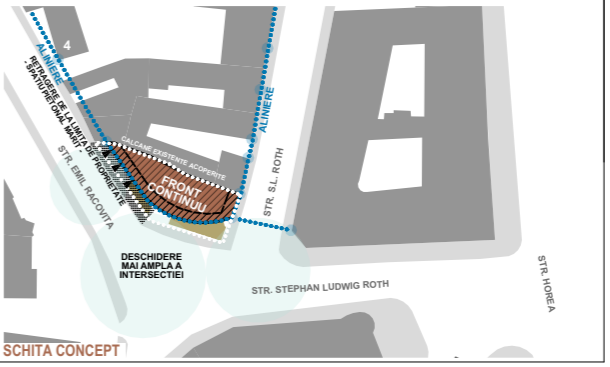
**Pentru parcele de colt**  
C.U.T. existent = 0,5 C.U.T. maxim admis = 2,2 C.U.T. propus = 2,1

Aria desfasurata desfiintata = 133mp  
Aria desfasurata propusa = 588mp

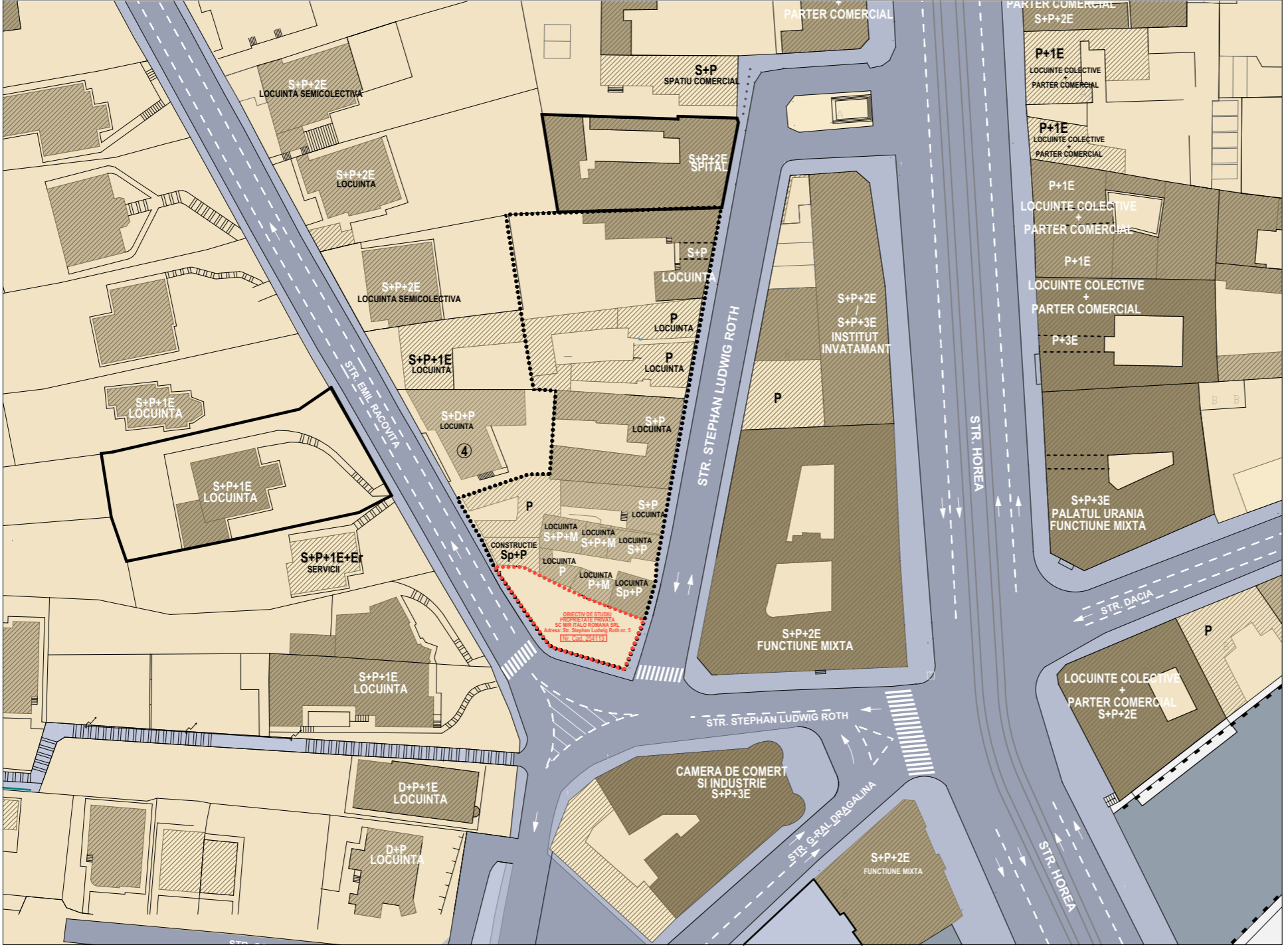
**NOTA:**  
Suprafata desfasurata nu cuprinde subsolul cladirii si nici etajul tehnic, care au suprafetele :  
S<sub>subsol</sub> = 196,0 mp  
S<sub>etaj tehnic</sub> = 126,8 mp

	BILANT TERITORIAL		BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPU	
	MP	%	MP	%	MP	%
Suprafata totala parcela	280,0	100	280,0	100		
Suprafata construita	113,0	40	196,0	70		
Circulatii pietonale	139,0	50	42,0	15		
Spatiu verde amenajat	28,0	10	42,0	15		

**DESCRIERE CONCEPT**  
Caracterul zonei unde se afla parcela studiată este una mixta: se regasesc atat monumente istorice ale orasului in imediata vecinatate, cum ar fi : Sediul Camerei de Comerț și Industrie Cluj-Napoca (1903), Palatul Blau Ullmann (1910), case de locuit cu valoare estetic ambientală de-a lungul strazii Emil Racovita, respectiv str. Stephan Ludwig Roth, cat si constructii cu valoare arhitecturala redusa, care creeaza un puternic contrast in tesutul urban. Parcela studiată are o forma neregulata, marginita pe partea nord, nord-estica si nord-vestica de calcanele cladirilor vecine. Amplasarea cladirilor noi trebuie sa fie in front continuu (inchis). In urma studiului volumetric, s-a optat pentru o volumetrie in forma de "lentila" care permite o deschidere mai ampla a intersecției dintre strada Stephan Ludwig Roth si str. Emil Racovita. De asemenea volumul nou propus nu obtureaza cladirile din jur, ci creeaza o deschidere spre acestea. Prin propunerea deschiderii coltului parcelei, care in prezent este construit, se doreste corelarea acestei zone cu scuarul propus in spatele Camerei de Comerț și Industrie, in urma solutiei de reamenajare a malului raului Someș. Volumul cladirii propuse se retrage fata de limita de proprietate din partea vestica - unde este marginita de str. Emil Racovita - pentru a crea o zona pietonala mai ampla decat cea existenta in prezent - la propunerea comisiei de Monumente Istorice Cluj-Napoca - si se alinieaza cu imobilul de la nr. 4, de pe str. Emil Racovita, cladire cu valoare estetic ambientală. Inaltimea comisiei propuse este de 11,80m masurata la trotuarul strazii Stephan Ludwig Roth. Inaltimea propusa pentru imobil se incadreaza intre inaltimea cladirilor vecine - semnificative, Palatul Ullmann si imobilul de la nr. 4, in acest fel face trecerea de la zona rezidentiala spre cladirile mentionate ce marcheaza intersectia.



SCHITA CONCEPT



Nota: Planul de situatia a fost intocmit conform documentatiei topografice, masuratori stradale si surse online.

**LEGENDA**

- LIMITA DE PROPRIETATE/PARCELA DE STUDIU
- SPATIU PRIVAT
- SPATIU PUBLIC

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al TEKUM Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C conform HG 766-94  
clasa de importanta: III conform P100-1/06  
Clasa de importanta: III conform STAS 10100/0-75  
Grad de rezistență la foc: Zona seismică de calcul: ag=0,12g, Tc=0,7s conform Normativ P 100/1-2006  
Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă: s0k = 2 kN/m2 conform CR-1-1-3-2005

denumire beneficiar  
SC MIR ITALO ROMANA SRL  
reprezentant: Boni Elisabeta  
adresa  
Amplasament: str.Stefan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
amplasament  
Amplasament: str.Stefan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

proiectant general si arhitectura  
**tektum** arhitectura & arta  
J 12/3894/2005 | CUI:18106307 | România  
400029 Cluj-Napoca | str.C.I.Hossu nr. 13  
tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro  
sef proiect  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr.1348

colaborat  
arh. JABLANOCZKI Andrea  
nr. TNA 10239

nume planșă  
**PLAN PROPRIETATI ASUPRA TERENURILOR**

proiect nr.	data	faza
410/2019	mai. 2020	P.U.D.
scara	plansa	
1:1000	U.09	

Suprafata parcela de studiu conform C.F. 254113 = 280 mp

**CARACTERUL ZONEI**  
 Zona cu functiuni mixte dezvoltata initial ca locuire de tip periferic incepand de la sfarsitul sc. al XIX-lea in lungul unor artere de importanta locala, pe trasee istorice. Se remarca printr-o structura functionala heterogena, caracterizata de mixajul intre activitatile de interes general, cu acces public (servicii, comerț etc.) [...]  
 Parcelarul e în general inegal, regasindu-se parcele cu fronturi înguste spre strada si adancimi variabile, ocupate de cladiri apartinand tipologiei traditionale, de tip periferic, situate in general in aliniament. Specifica e tendinta de adaptare/restructurarea extindere a cladirilor traditionale si de inchiderea a fronturilor. Regimul de inaltime e predominant parter, are tendinta de crestere. Structura urbana releva un grad ridicat de diferentiere, rezultat al evolutiei istorice. [...]

Conform P.U.G. Cluj-Napoca, imobilul propus spre demolare - casa de locuit S+D+P - amplasata la adresa : Stefan Ludwig Roth, nr.5 - nu este inclus pe lista monumentelor istorice sau a cladirilor cu valoare estetica ambientală.

**UTILIZARI ADMISE**  
 Structura functionala mixta incluzand  
 locuire - individuala (traditional), semicolectiva, colectiva  
 activitati administrative, de administrarea afacerilor, financiar bancare, tertiare, culturale, de invatamant, de sanatate, de turism  
 - in conformitate cu lista utilizatorilor/activitatilor corespunzatoare fiecarei categorii de functiuni, conform Anexei 1. la prezentul regulament. [...]

Propunere : Imobil birouri

**AMPLASARE FATA DE ALINIAMENT**  
 Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inchis). Aliniamentul existent se va conserva, cu exceptia situatiilor in care prezentul P.U.G. prevede realinierea sau in care la limita intre doua parcele exista un decalaj [...]

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI PORTERIOARE ALE PARCELELOR**  
 Conformarea cladirilor pe parcela va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectiv contrapunerea de curti in dreptul celor de pe parcelele vecine. [...]

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
 Necesitatul de parcaje va fi dimensionat conform Anexei 2. la prezentul regulament. (\* ptr. functiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU). Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceleiasi parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin insumarea numarului de parcaje necesar fiecarei functiuni in parte.

Nr. de locuri de parcare existente : 1 [ in incinta, neacoperit ]  
 Nr. de locuri de parcare propuse : 4 [ la nivelul subsolului ]

**INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR**  
 Cladirile se vor alinia la o cornisa situata la inaltimea de 12m de la nivelul trotuarului. O variatie de 0.50m este admisibila. In plus se vor aplica cumulat urmatoarele criterii: [...] Pentru cladirile de colt, inaltimea maxima la cornisa nu va depasi 16m, iar inaltimea totala nu va depasi 16m, respectiv regimul de inaltime 1-3 S+P+3.

Regim de inaltime existent : S+D+P  
 Regim de inaltime propus : S+P+2E+Et

Hoornisa existenta = 5,82m	Hoornisa existenta = 8,02m
Hoornisa admisa = 16,00m (min.12,00m +, - 50cm)	Hoornisa admisa = 16,00m
Hoornisa propusa = 11,80m	Hoornisa propusa = 14,60m

(masurata la str. Stephan Ludwig Roth) (masurata la str. Stephan Ludwig Roth)

**PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR [ P.O.T ]** Steren = 280mp  
 [...] Pentru parcele de colt

P.O.T. existent = 40% P.O.T. maxim admis = 70% P.O.T. propus = 70%

Aria construita desfiintata = 114mp  
 Aria construita propusa = 196mp

**COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI [ C.U.T ]** Steren = 280mp  
 [...] Pentru parcele de colt

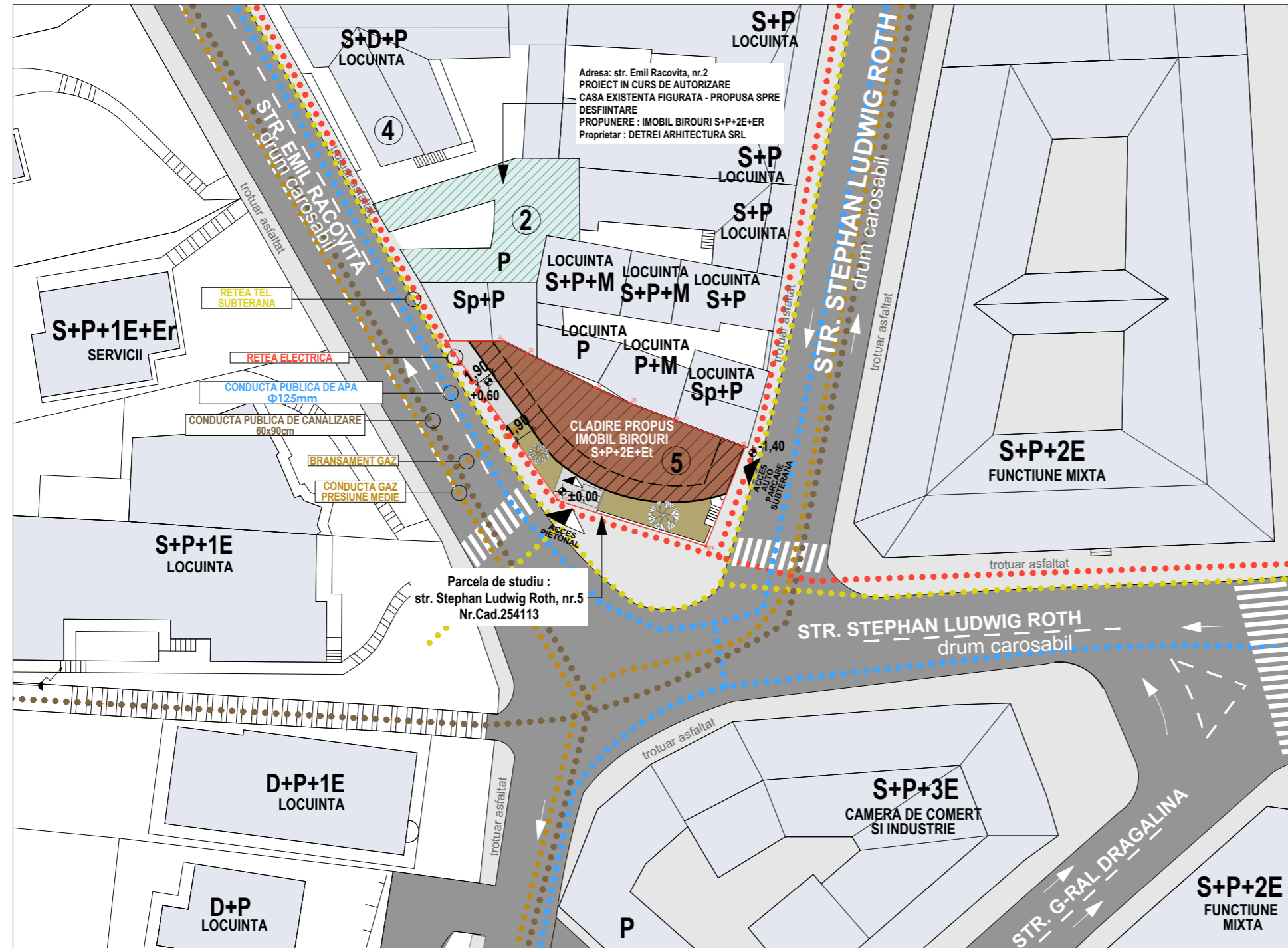
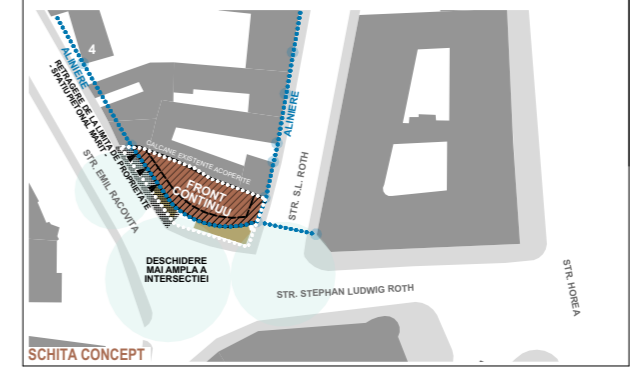
C.U.T. existent = 0.5 C.U.T. maxim admis = 2.2 C.U.T. propus = 2.1

Aria desfasurata desfiintata = 133mp  
 Aria desfasurata propusa = 588mp

NOTA:  
 Suprafata desfasurata nu cuprinde subsolul cladirii si nici etajul tehnic, care au suprafetele :  
 S<sub>subsol</sub> = 196,0 mp  
 S<sub>etaj tehnic</sub> = 126,8 mp

	BILANT TERITORIAL		BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPUȘ	
	MP	%	MP	%	MP	%
Suprafata totala parcela	280,0	100	280,0	100		
Suprafata construita	113,0	40	196,0	70		
Circulatii pietonale	139,0	50	42,0	15		
Spatiu verde amenajat	28,0	10	42,0	15		

**DESCRIERE CONCEPT**  
 Caracterul zonei unde se afla parcela studiată este una mixta: se regasesc atat monumente istorice ale orasului in imediata vecinatate, cum ar fi : Sediul Camerei de Comerț si Industrie Cluj-Napoca (1903), Palatul Blau Ullmann (1910), case de locuit cu valoare estetica ambientală de-a lungul strazii Emil Racovita, respectiv str. Stephan Ludwig Roth, cat si constructii cu valoare arhitecturala redusa, care creeaza un puternic contrast in tesutul urban. Parcela studiată are o forma neregulata, marginita pe partea nord, nord-estica si nord-vestica de calcanele cladirilor vecine. Amplasarea cladirilor noi trebuie sa fie in front continuu (inchis). In urma studiului volumetric, s-a optat pentru o volumetrie in forma de "lentila" care permite o deschidere mai ampla a intersectiei dintre strada Stephan Ludwig Roth si str. Emil Racovita. De asemenea volumul nou propus nu obtureaza cladirile din jur, ci creeaza o deschidere spre acestea. Prin propunerea deschiderii coltului parcelei, care in prezent este construit, se doreste corelarea acestei zone cu scuarul propus in spatele Camerei de Comerț si Industrie, in urma solutiei de reamenajare a malului raului Someș. Volumul cladirii propuse se retrage fata de limita de proprietate din partea vestica - unde este marginita de str. Emil Racovita - pentru a crea o zona pietonala mai ampla decat cea existenta in prezent - la propunerea comisiei de Monumente Istorice Cluj-Napoca - si se alinieaza cu imobilul de la nr. 4, de pe str. Emil Racovita, cladire cu valoare estetica ambientală. Inaltimea comisiei propuse este de 11,80m masurata la trotuarul strazii Stephan Ludwig Roth. Inaltimea comisiei pentru imobil se incadreaza intre inaltimea cladirilor vecine - semnificative, Palatul Ullmann si imobilul de la nr. 4, in acest fel face trecerea de la zona rezidentiala spre cladirile mentionate ce marcheaza intersectia.



Nota: Planul de situatie a fost întocmit conform documentatiei topografice, masuratori stradale si surse online.

- LEGENDA**
- CLADIRE PROPUSA S+P+2E+Et tehnic
  - CONDUCTA PUBLICA DE APA (Φ 125mm)
  - CONDUCTA PUBLICA DE CANALIZARE (60x90cm)
  - RETEA TEL. SUBTERANA
  - CONDUCTA DE GAZ PRESIUNE MEDIE
  - RETEA ELECTRICA

Parcela (254113)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
374	392181.5780	587098.7610	14.93
13	392167.3060	587103.1450	0.51
37	392166.8400	587103.3640	19.34
182	392155.6910	587119.1700	5.75
32	392161.4450	587119.1620	2.70
33	392163.8580	587117.9450	7.55
34	392170.6030	587114.5440	3.84
39	392174.0980	587112.9500	4.54
35	392178.3270	587111.3110	7.64
36	392185.4740	587108.6150	10.60

S(254113)=280.07mp

Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al TEKUM Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C conform HG 766-94  
 clasa de importanta: III conform P100-1/06  
 Clasa de importanta: III conform STAS 10100/0-75  
 Grad de rezistentă la foc: Zona seismică de calcul: ag=0,12g, Tc=0,7s conform Normativ P 100/1-2006  
 Valoarea caracteristică a încărcării din zăpadă: s0k = 2 kN/m2 conform CR-1-1-3-2005

denumire beneficiar  
 SC MIR ITALO ROMANA SRL  
 reprezentant: Boni Elisabeta  
 adresa  
 Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

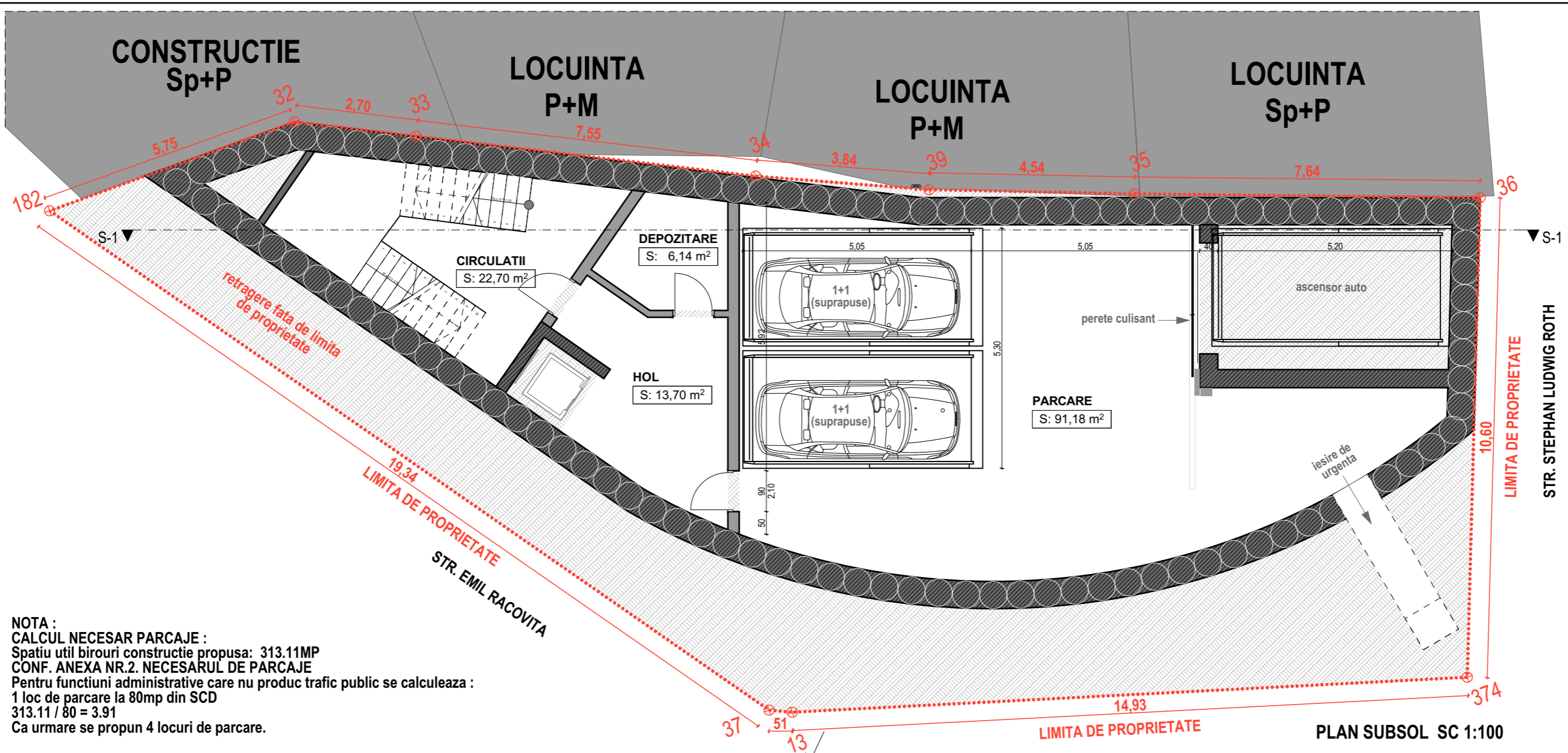
denumire proiect  
 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
 amplasament  
 Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

proiectant general si arhitectura  
**tektum**  
 arhitectura & arta  
 J 12/3894/2005| CUI: 18106307 | România  
 400029 Cluj-Napoca | str. C.I. Hossu nr. 13  
 tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro  
 sef proiect  
 arh. TÓTHFALUSI Gábor  
 nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr.1348

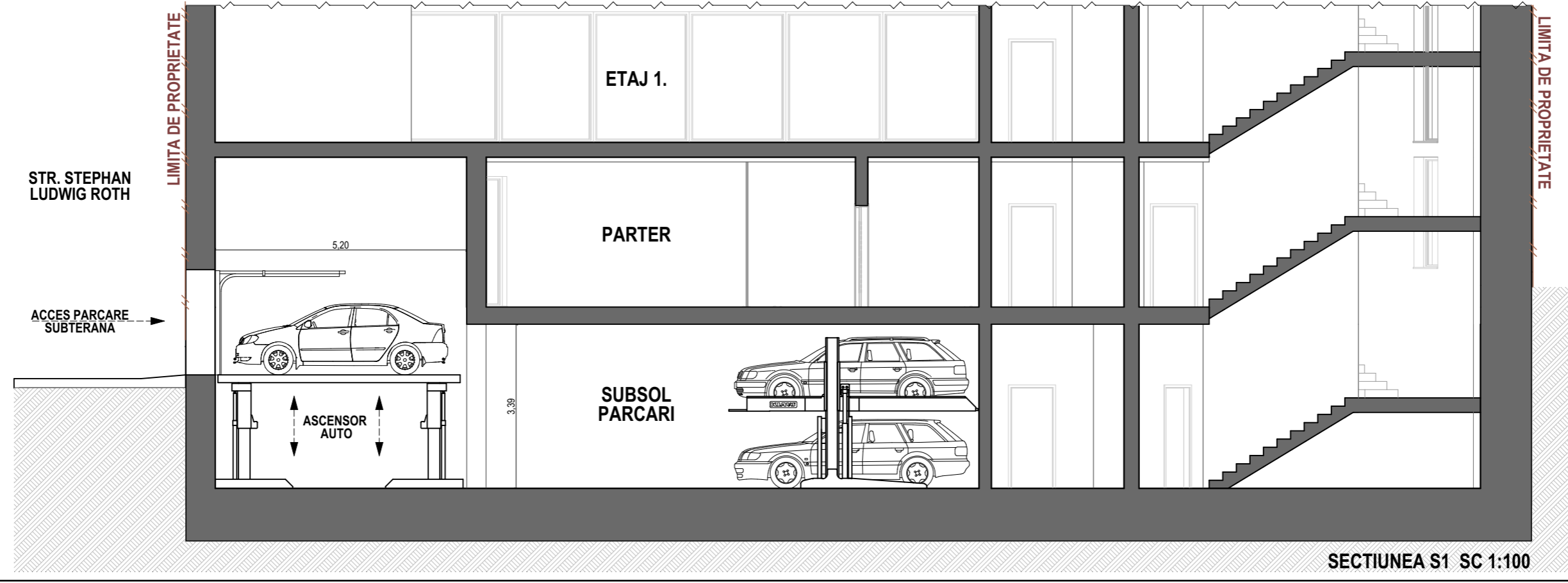
colaborat  
 arh. JABLANOCZKI Andrea  
 nr. TNA 10239

nume planșă  
**PLAN REȚELE EDILITARE**

proiect nr.	data	faza
410/2019	mai. 2020	P.U.D.
scara	1:500	planșă U.10



**NOTA :**  
**CALCUL NECESAR PARCAJE :**  
 Spatiu util birouri constructie propusa: 313.11MP  
 CONF. ANEXA NR.2. NECESARUL DE PARCAJE  
 Pentru functiuni administrative care nu produc trafic public se calculeaza :  
 1 loc de parcare la 80mp din SCD  
 $313.11 / 80 = 3.91$   
 Ca urmare se propun 4 locuri de parcare.



Acest desen si informatiile cuprinse in el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, partial sau in intregime decat cu acordul scris al TEKUM Arhitectura & Artă SRL si nu pot fi folosite in alt scop decat cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanta: C conform HG 766-94  
 clasa de importanta: III conform P100-1/06  
 Clasa de importanta: III conform STAS 10100/0-75  
 Grad de rezistentă la foc:  
 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

denumire beneficiar  
 SC MIR ITALO ROMANA SRL  
 reprezentant: Boni Elisabeta  
 adresa  
 Amplasament: str.Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

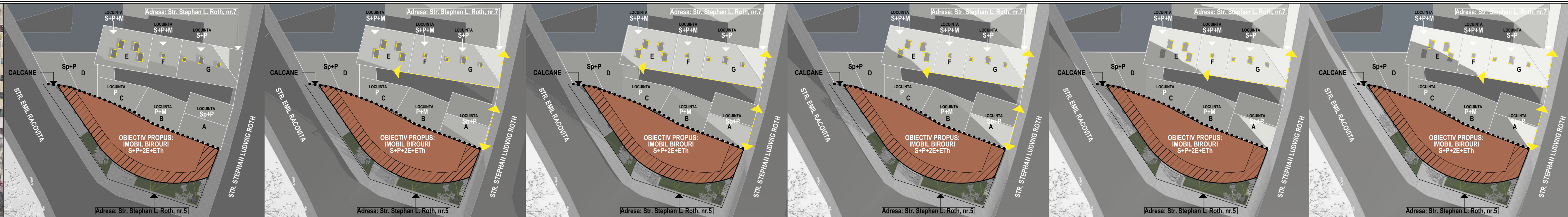
denumire proiect  
 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI amplasament  
 Amplasament: str.Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

proiectant general si arhitectura  
**tektum** arhitectura & arta srl  
 J 12/3894/2005 | CUI:18106307 | România  
 400029 Cluj-Napoca | str.C.I.Hossu nr. 13  
 tel: (+4)0264-450038 | email: info@tektum.ro  
 sef proiect  
 arh. TÓTHFALUSI Gábor  
 nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR seria E nr.1348

colaborat  
 arh. JABLANOCZKI Andrea  
 nr. TNA 10239

nume planșă  
**PLAN SUBSOL PROPUȘ SECTIUNEA S1**

proiect nr. 410/2019	data mai. 2020	faza P.U.D.
scara 1:100	planșă U.11	



IMG.1

Data : 21.Decembrie 7:30 Data : 21.Decembrie 8:00 Data : 21.Decembrie 8:30 Data : 21.Decembrie 9:00 Data : 21.Decembrie 9:30 Data : 21.Decembrie 10:00

**CONCLUZII**

- Conform art. 3 din anexa Ordinului nr.119 din 2014 (actualizat) pentru aprobarea Normelor de igiena și a recomandărilor privind mediul de viață al populației: Având în vedere pozițiile soarelui în ziua cea mai defavorabilă a anului, imobilul propus permite însorirea încăperilor de locuit din cadrul vecine pentru minimum 1 ora și 1/2, în data de 21 decembrie.

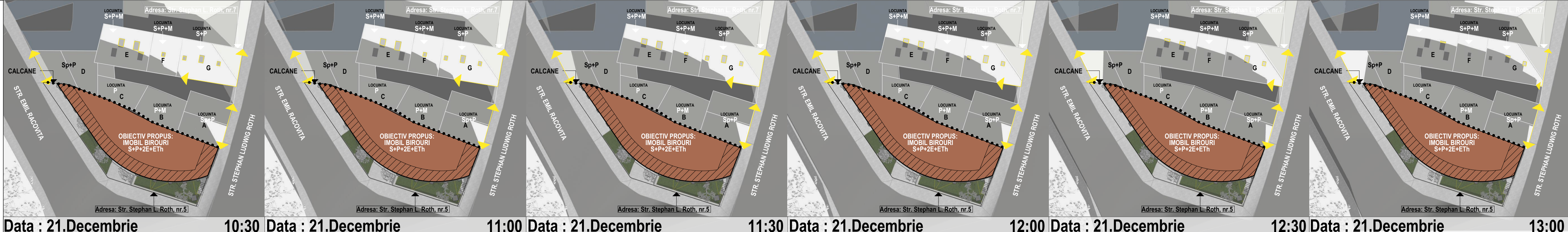
Parcela vecină de pe strada Stephan Ludwig Roth cu nr. 7 mărginește parcela de studiu cu calcane pe toată lungimea nordică a acesteia. În incinta sa află 6 unități locative dispuse în forma de "U" cu regimuri diferite de înălțime. Parcela este ocupată în proporție de aproximativ 80%. (IMG.1).

Construcția propusă permite însorirea fatadelor din curtea interioară în intervalul - 7:30 - 16:30 - în etape.

Conform studiului efectuat locuințele A,B,C, au orientare Nordică - ca urmare nu beneficiază de lumina directă de la soare. Fatadele locuințelor E,F,G sunt umbrite și de construcțiile A, B, C din cauza modului de dispunere a lor pe parcela. S-a efectuat un studiu de însorire care prezintă impactul clădirii propuse, cu regim de înălțime S+P+2E+Eth, pe parcela vecină. S-a constatat că:

- Fatada locuinței A este însorită pe porțiunea dinspre str. Stephan Ludwig Roth în intervalul : 8-13:30.
- Locuința D beneficiază de lumina naturală în intervalul: 10:30-16:00.
- Locuința marcată cu "E" - primește predominant lumina prin ferestrele amplasate la nivelul învelitorii, care permit pătrunderea luminii naturale, în cea mai defavorizată zi a anului, în intervalul : 7:30-12:30, iar fatada este luminată în intervalul 8:00-9:00
- Locuința marcată cu F este însorită între orele : 8:00 - 10:00.
- Locuința marcată cu G între orele : 8:00- 13:30.

Ca urmare imobilul propus permite pătrunderea luminii naturale pentru minimum de 1ora și 1/2 în data de 21 decembrie, conform studiului efectuat.



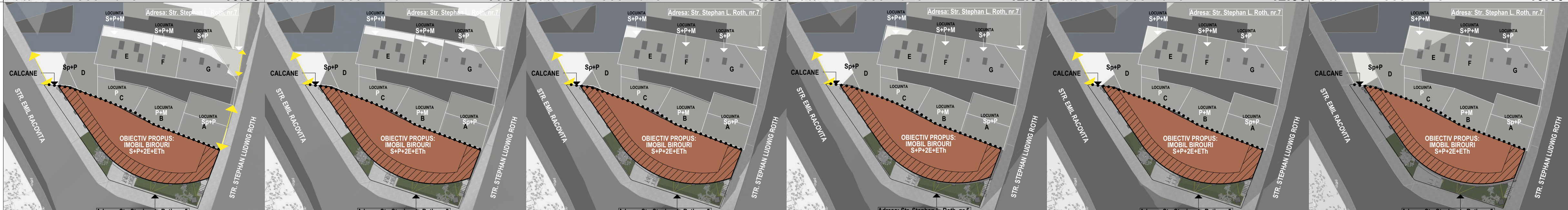
Data : 21.Decembrie 10:30 Data : 21.Decembrie 11:00 Data : 21.Decembrie 11:30 Data : 21.Decembrie 12:00 Data : 21.Decembrie 12:30 Data : 21.Decembrie 13:00

**LEGENDA**

CONSTRUCTIE PROPUSA : IMOBIL BIROURI S+P+2E+Et

PORTIUNI NEUMBRITE

CALCANE



Data : 21.Decembrie 13:30 Data : 21.Decembrie 14:30 Data : 21.Decembrie 15:00 Data : 21.Decembrie 15:30 Data : 21.Decembrie 16:00 Data : 21.Decembrie 16:30

Nota: Planul de situație a fost întocmit conform documentației topografice, măsurători stradale și surse online.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al TEKSTUM Arhitectură & Artă SRL și nu pot fi folosite în alt scop decât cel pentru care au fost elaborate.

Categoria de importanță: C  
conform HG 768/94  
clasa de importanță: III  
conform P100-106  
Clasa de importanță: III  
conform STAS 10100/0-75  
Grad de rezistență la foc:  
Zona seismică de calcul:  $a=0,12g$ ;  $T_c=0,7s$   
conform Normativ P 100-1-2006  
Valoarea caracteristică a încălzirii  
din zăpadă:  $s_{0k} = 2 kNm^2$   
conform CR-1-3-2005

denumire beneficiar  
SC MIR ITALO ROMANA SRL  
reprezentant: Boni Elisabetta  
adresa  
Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth,  
nr.5, Cluj-Napoca

denumire proiect  
ELABORARE PLAN URBANISTIC  
DE DETALIU PENTRU  
CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI  
amplasament  
Amplasament: str. Stephan Ludwig  
Roth, nr.5, Cluj-Napoca  
proiectant general și arhitectură  
tektum  
arhitectura & arta  
J 12/384/2015 CUI 18106307 România  
400029 Cluj-Napoca | str. C.I. Hossu nr. 13  
tel: (+40)264-450038 | email: info@tektum.ro

sef proiect:  
arh. TÓTHFALUSI Gábor  
nr. TNA.4228, nr. MCC.496 S. nr. BURJ. Eur. E nr. 1348

colaborant:  
arh. JABLANOCZKI Andrea  
nr. TNA.10239

nume planșă  
STUDIU DE ÎNSORIRE V1

proiect nr.  
410219

data  
mai, 2020

faza  
P.U.D.

scara  
planșă  
U.12