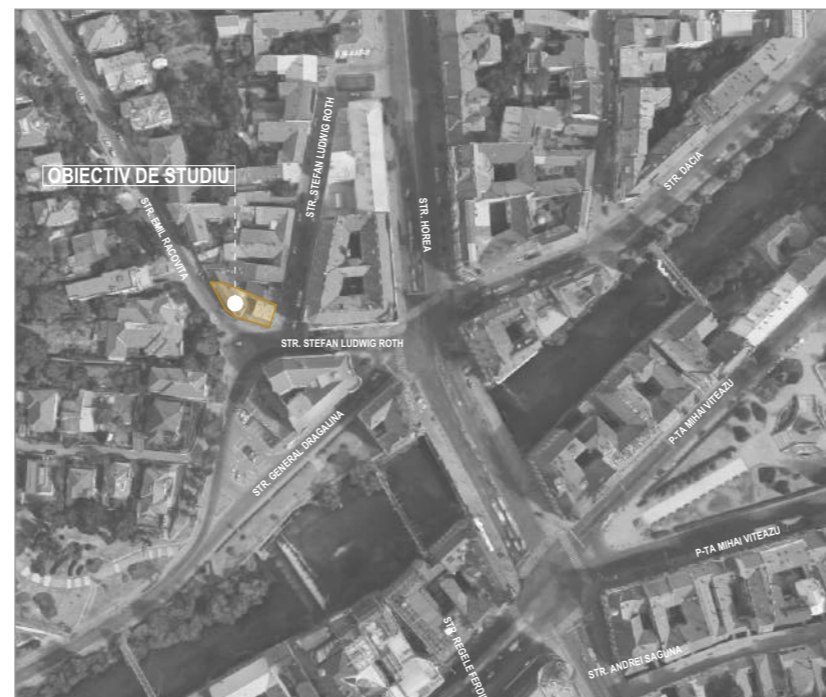




PLAN DE INCADRARE IN ZONA



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

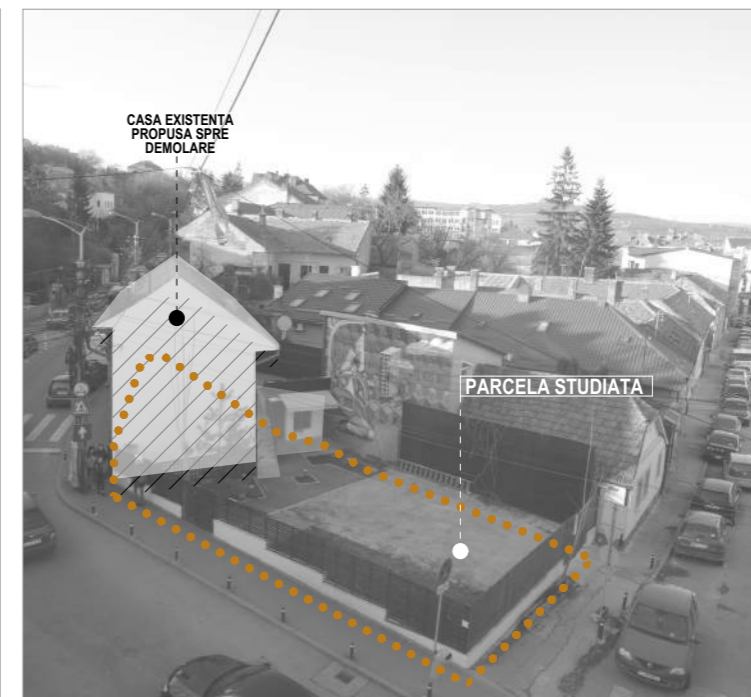
colaborat

arh. JABLANOCZKI Andrea
nr. TNA 10239

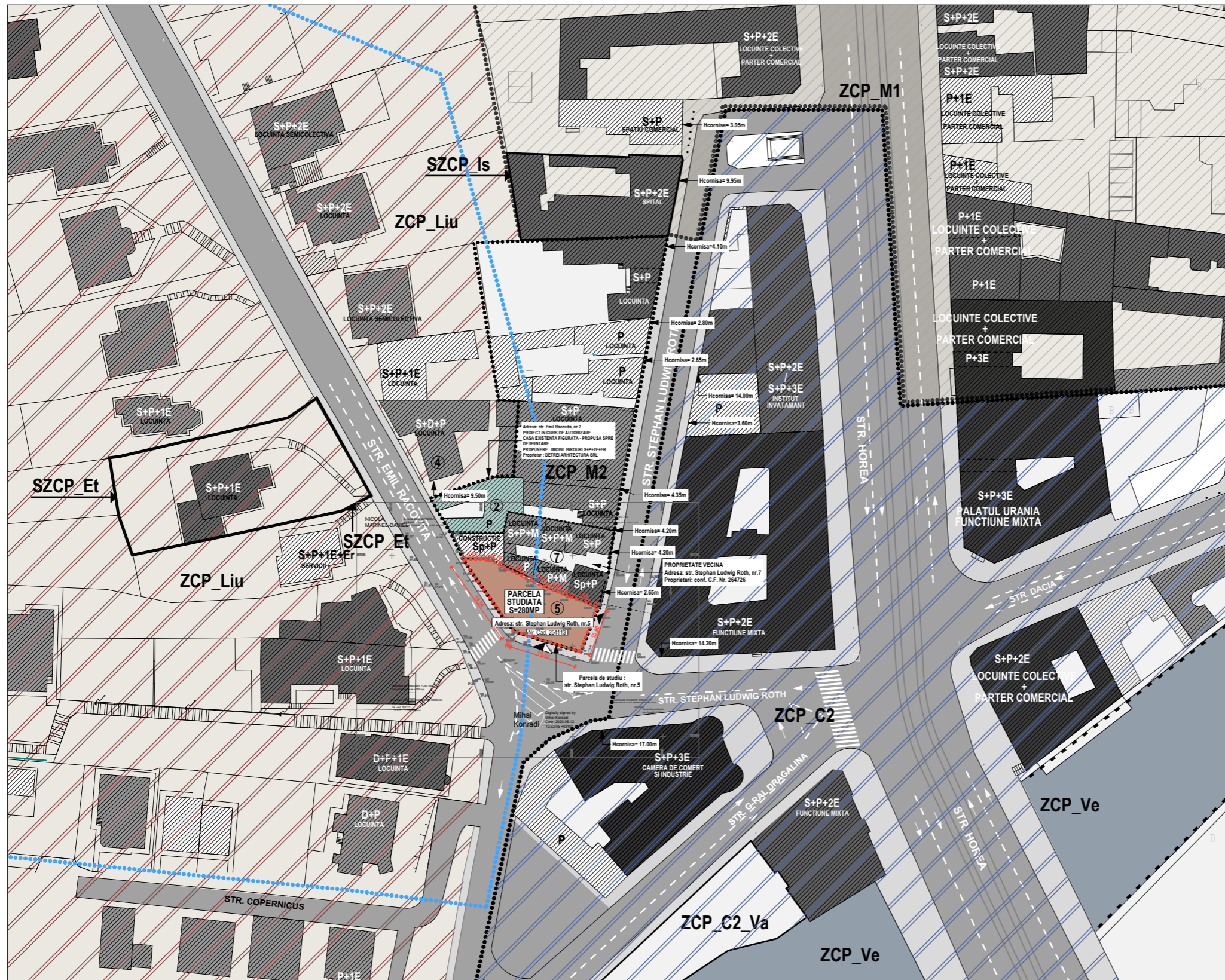
nume planșă

**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 situatie a fost intocmit conform documentatiei topografice, masuratori stradale si surse online.

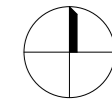
LEGENDA

- 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: s0k = 2 kN/m2 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

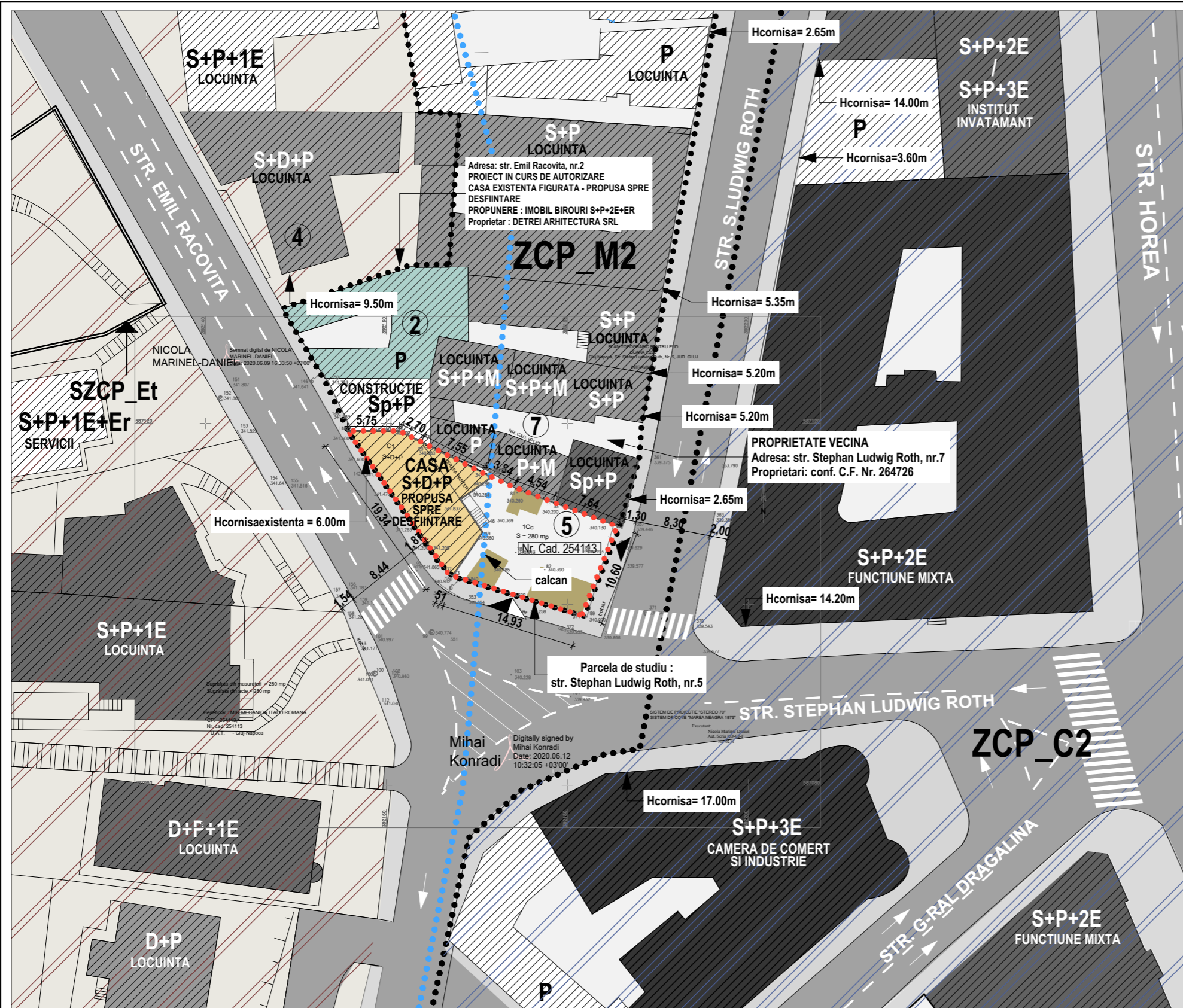
proiectant general si arhitectura

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	planșa 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 inchidere 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 ambientala.

UTILIZARI ADMISE
Structura functionala mixta incluzand
□ locuire - individuala (traditional), 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

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

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 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]

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 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
representant: 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: (+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

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	planșa
	1:500	U.02

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			

Nota: Planul de situatie 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
- LIMITA DE PROPRIETATE/PARCELA DE STUDIU
- CLADIRE PROPUISA SPRE DESFIINTARE S+D+P
- ZONĂ PIETONALĂ
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL



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 TEKTUM 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

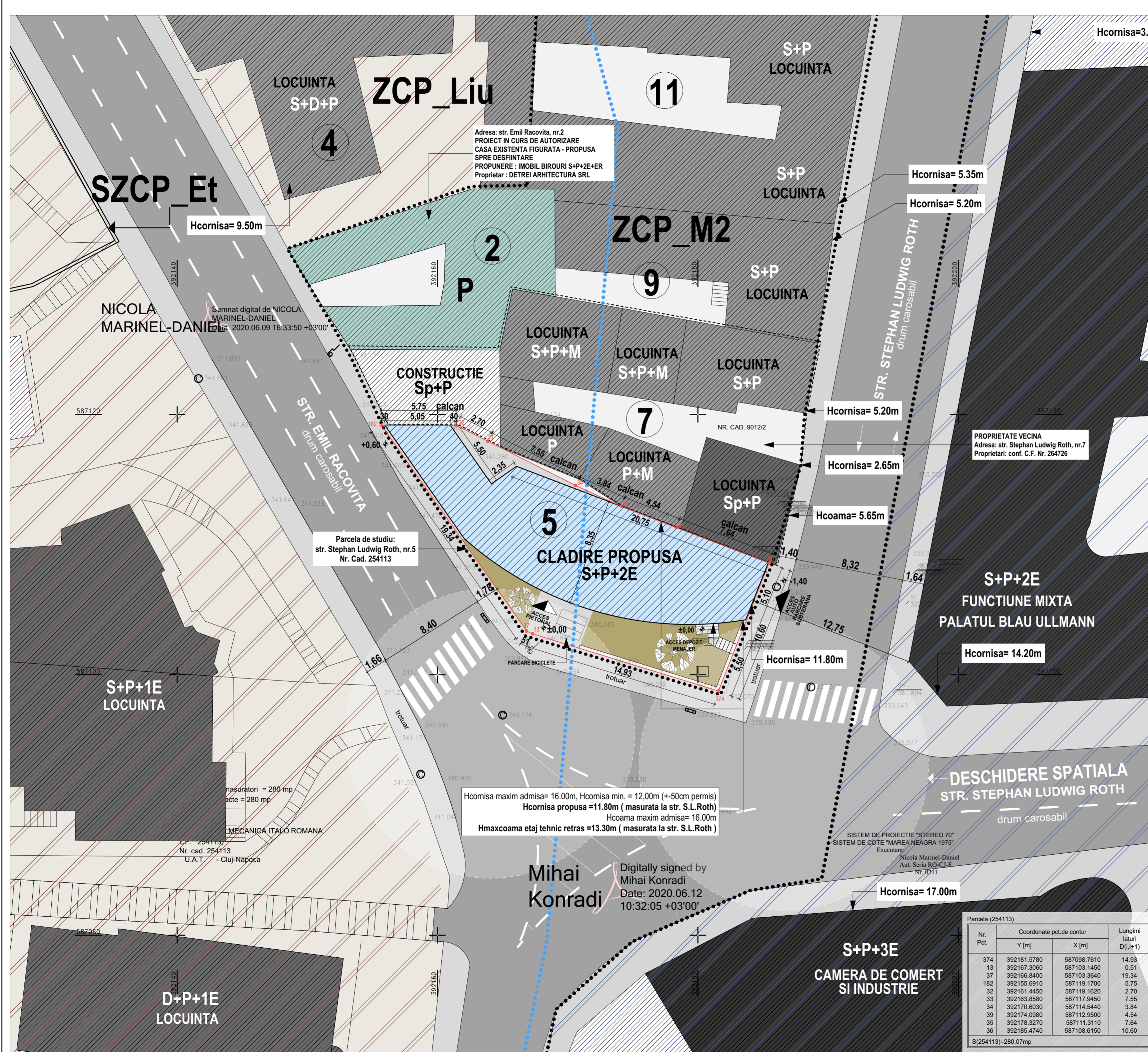
proiectant general si arhitectura

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 INCHEIS, 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 locuiri 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 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 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 diferentiere, rezultat al evolutivei 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 estetica ambientala.

UTILIZARI ADMISE
Structura functionala mixta incluzand:
- locuiri - individuale (traditionale), semicolective, colective
- activitati administrative, de administrare 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

AMPLASARE FATA DE ALINIAMENT
Cladirile se vor amplasa in aliniament, in front continuu (inches). 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 parcele va fi determinata de contextul generat de cadrul construit adiacent. Principiul consta in acoperirea calcanelor existente si respectul contraponderei 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 administrare afacerilor, financiar-bancare - 1 loc de parcare la 80 mp AU. Atunci cand se prevad functiuni diferite in interiorul aceluasi 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 troturului. O variatie de 0,50m este admisa. In plus se vor aplica cumuliati 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

Hornisa existenta = 6,02m	Hornisa existenta = 8,02m
Hornisa admisa = 16,00m (min. 12,00m + 50cm)	Hornisa admisa = 15,30m
Hornisa propusa = 11,80m	Hornisa propusa = 13,30m

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENURILOR [P.O.T.]
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.]
Pentru parcele de colt
C.U.T. existent = 0,5 C.U.T. maxim admis = 2,2 C.U.T. propus = 2,1

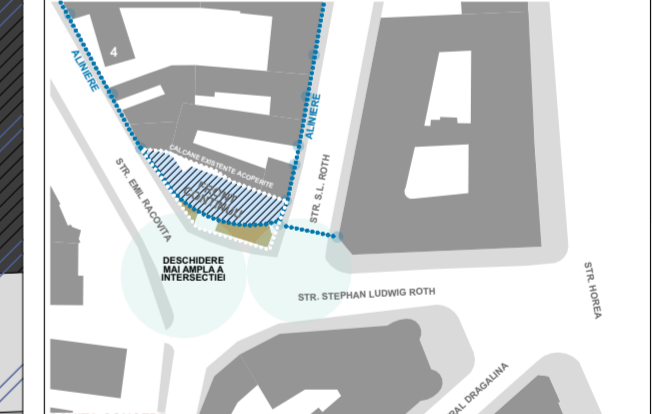
Aria desfasurata destinata = 133mp
Aria desfasurata propusa = 588mp

Substanta desfasurata nu cuprinde subsolul cladirii care are suprafata de:
S_{subsol} = 196,0 mp

BILANT TERITORIAL	BILANT TERITORIAL EXISTENT	BILANT TERITORIAL PROPU
MP	MP	MP
Suprafata totala parcela	280,0	280,0
Suprafata construita	114,0	196,0
Circulatiile pietonale	133,0	44,0
Spatiu verde amenajat	28,0	42,0

DESCRIBERE CONCEPT
Caracterul zonei unde se afla parcela studiata este una mixta: se regasesc atat monumente istorice ale orasului in imediata vecinatate, cum ar fi: Sediul Camerei de Comert si Industrie Cluj-Napoca (1903), Palatul Blau 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 studiata 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 (inches). In urma studiului volumetric, s-a optat pentru o volumetrie in forma de "lentila" care permite o deschidere mai ampla a intersectiei dintre strazii Stephan Ludwig Roth si str. Emil Racovita. De asemenea volumul nou propus nu obtinza cladirii din jur, ci creeaza o deschidere spre acestuia. Prin propunerea deschiderii coltului parcele, care in prezent este construit, se doreste corelarea acestuia cu scuarul propus in spatele Camerei de Comert si Industrie, in urma solutiei de reamenajare a malului raului Someș. Inaltimea cornisii propuse este de 11,80m masurata la trotuarul strazii Stephan Ludwig Roth. Inaltimea propusa pentru imobil se incadreaza intre inaltimea cladirilor vecine, Palatul Ullmann si imobilul la nr. 4, de pe str. Emil Racovita si in acest fel creeaza o crestere treptata din zona rezidentiala spre cladirile ce marcheaza zona (Sediul Camerei de Comert si Industrie, Palatul Ullmann).



SCITA CONCEPT

LEGENDA

- CLADIRE MONUMENT ISTORIC
- CLADIRE PROPUSA PENTRU CLASARE MONUMENT
- CLADIRE CU VALOARE ESTETICA 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 PROPUSA S+P+2E
- SPATIU VERDE AMENAJAT
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

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_g=0,12g; T_c=0,7s conform Normativ P 1001-2006
Valoarea caracteristica a incaldririi din zapada: s_{0k} = 2 kN/m² conform C2-1-1-3-2005

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

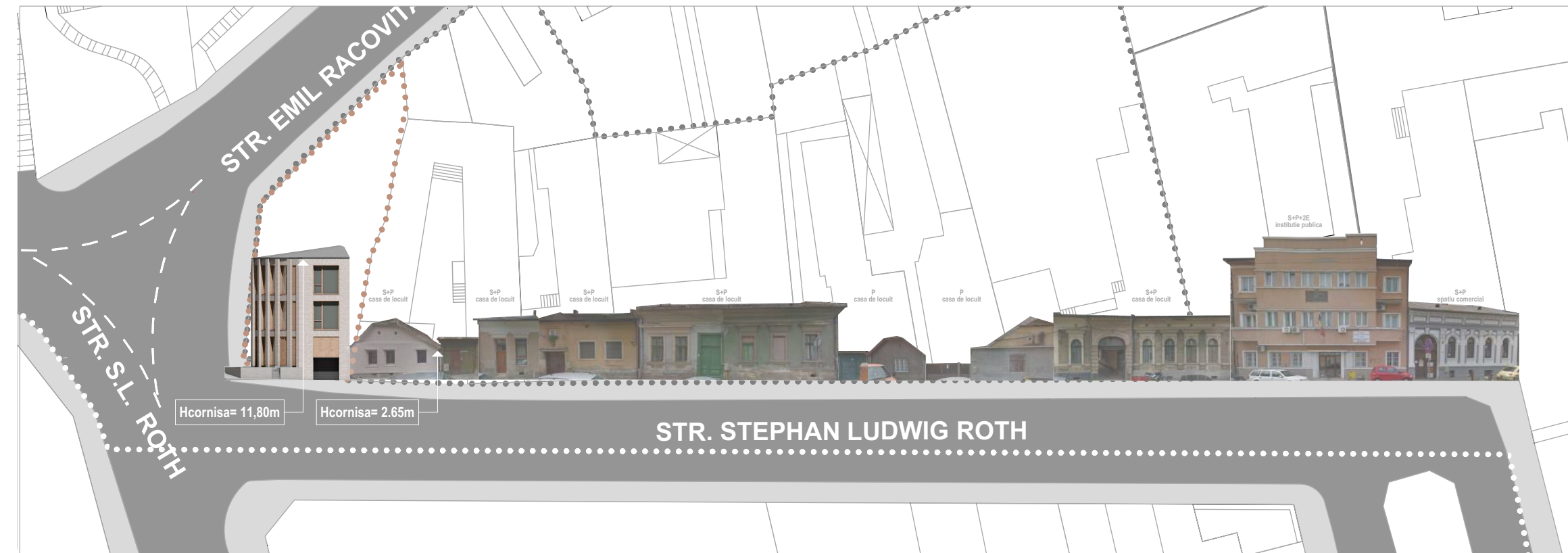
J 12/3894/2005; CUI:18106307 | Romania
400029 Cluj-Napoca | str. C.I.Hossu nr. 13
tel: (+40)264-450038 | email: info@tektum.ro
self project
arh. TÓTHFALUSI Gábor
nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S nr. RUR Eser E nr.1348

colaborant
arh. JABLANOCZKI Andrea
nr. TNA 10239

nume planșă
REGLEMENTARI URBANISTICE V2

proiect nr. 410/2019 data 12.01.2020
scara 1:200
faza P.U.D.
planșă U.04

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

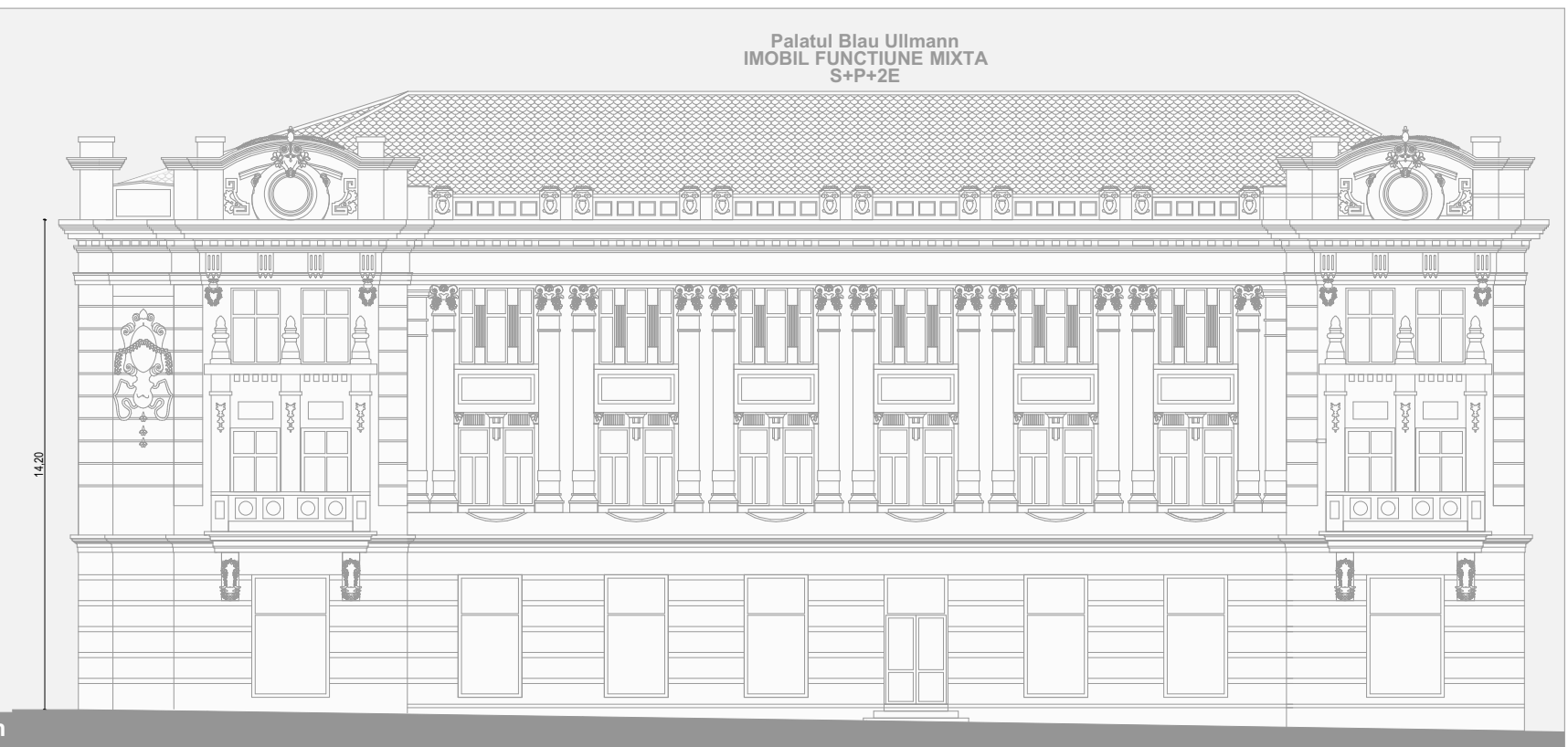


FOTOMONTAJ STR. STEFAN LUDWIG ROTH

SCARA 1:500



DEFASURATA STRADALA - STR. EMIL RACOVITA SI STEPHAN LUDWIG ROTH

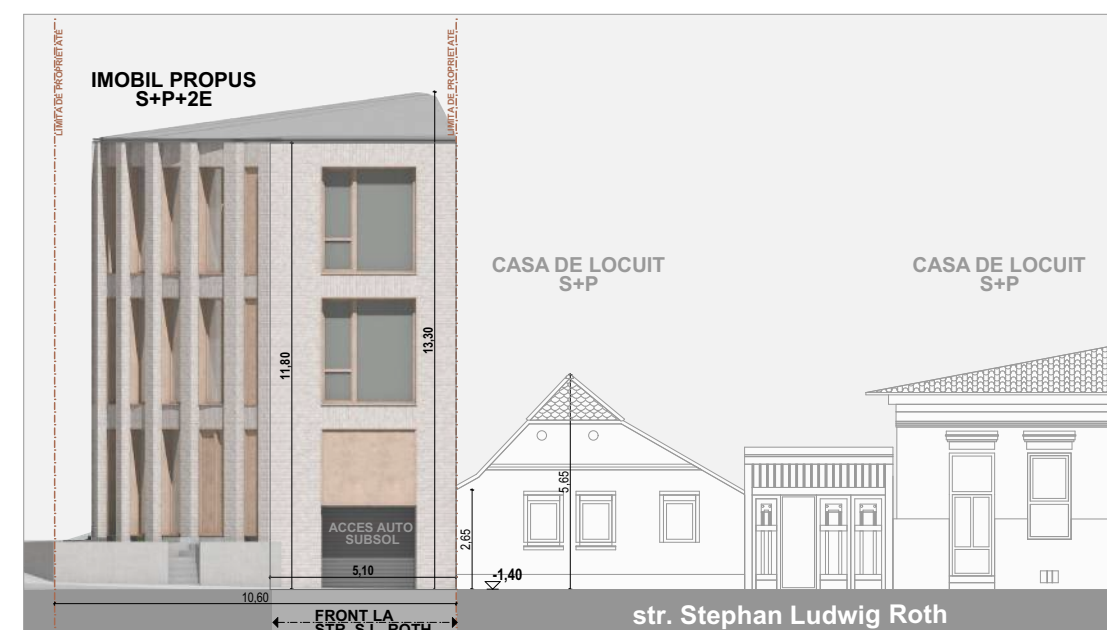


SCARA 1:200



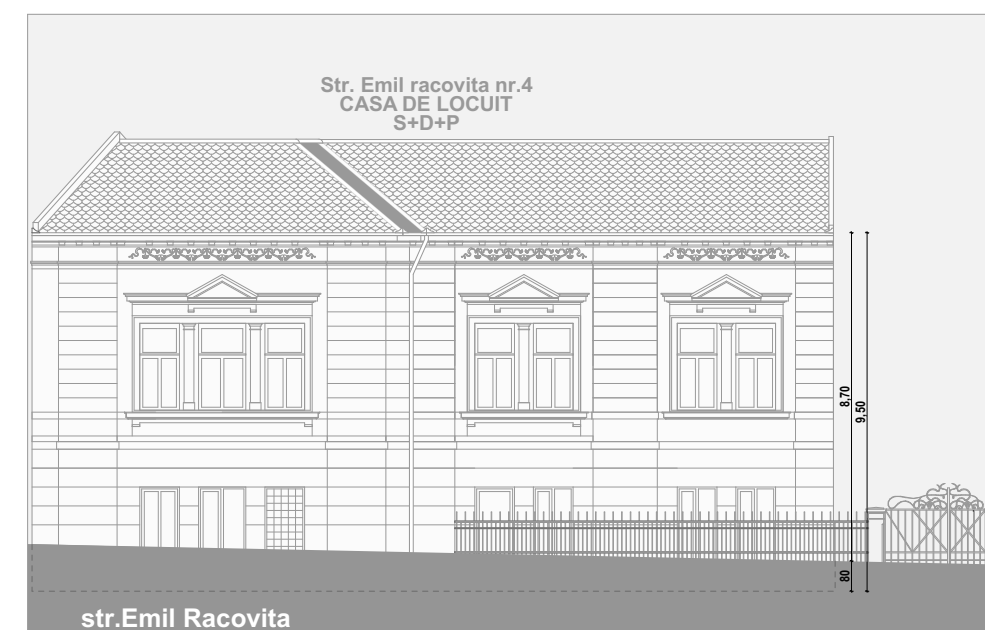
FOTOMONTAJ STR. EMIL RACOVITA

SCARA 1:500

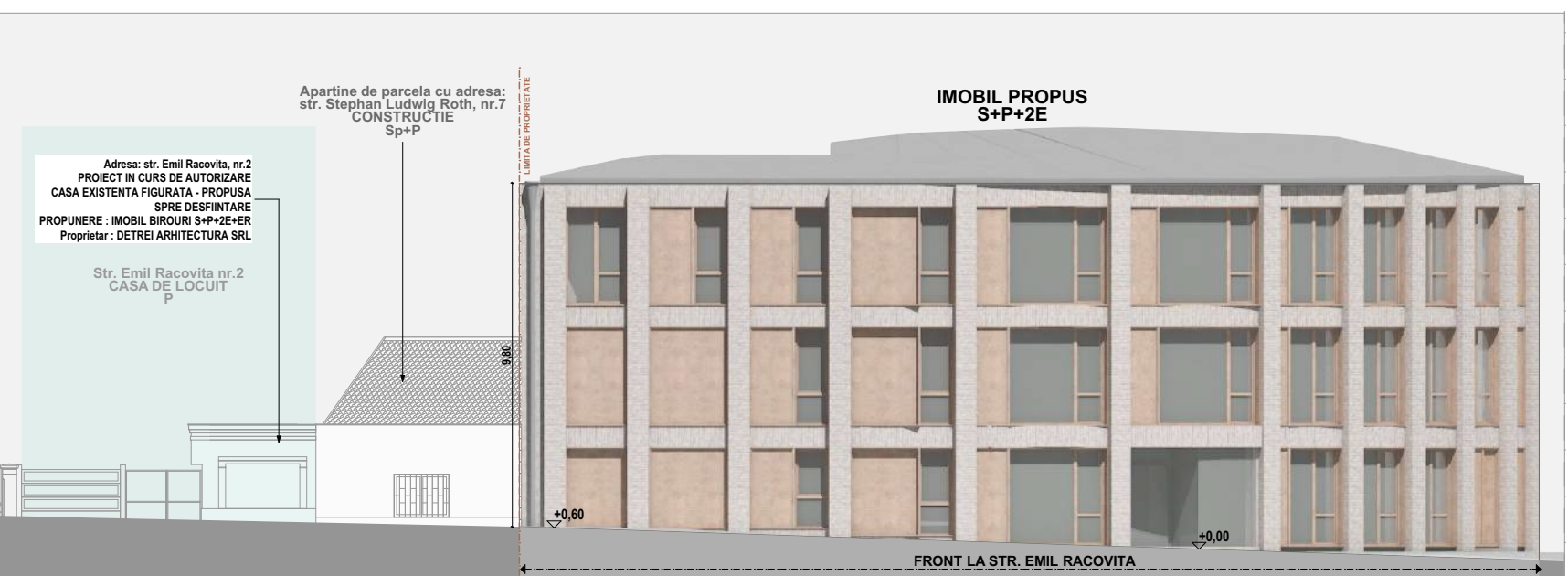


DEFASURATA STRADALA - STR. STEPHAN LUDWIG ROTH

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 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 765-94
 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: $a=0,12g$, $T_e=0,7s$
 conform Normativ P 100/1-2006
 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 / Romania
 400029 Cluj-Napoca | str. C.I. Hossu nr. 13
 tel: (+40)264-450038 | email: info@tektum.ro

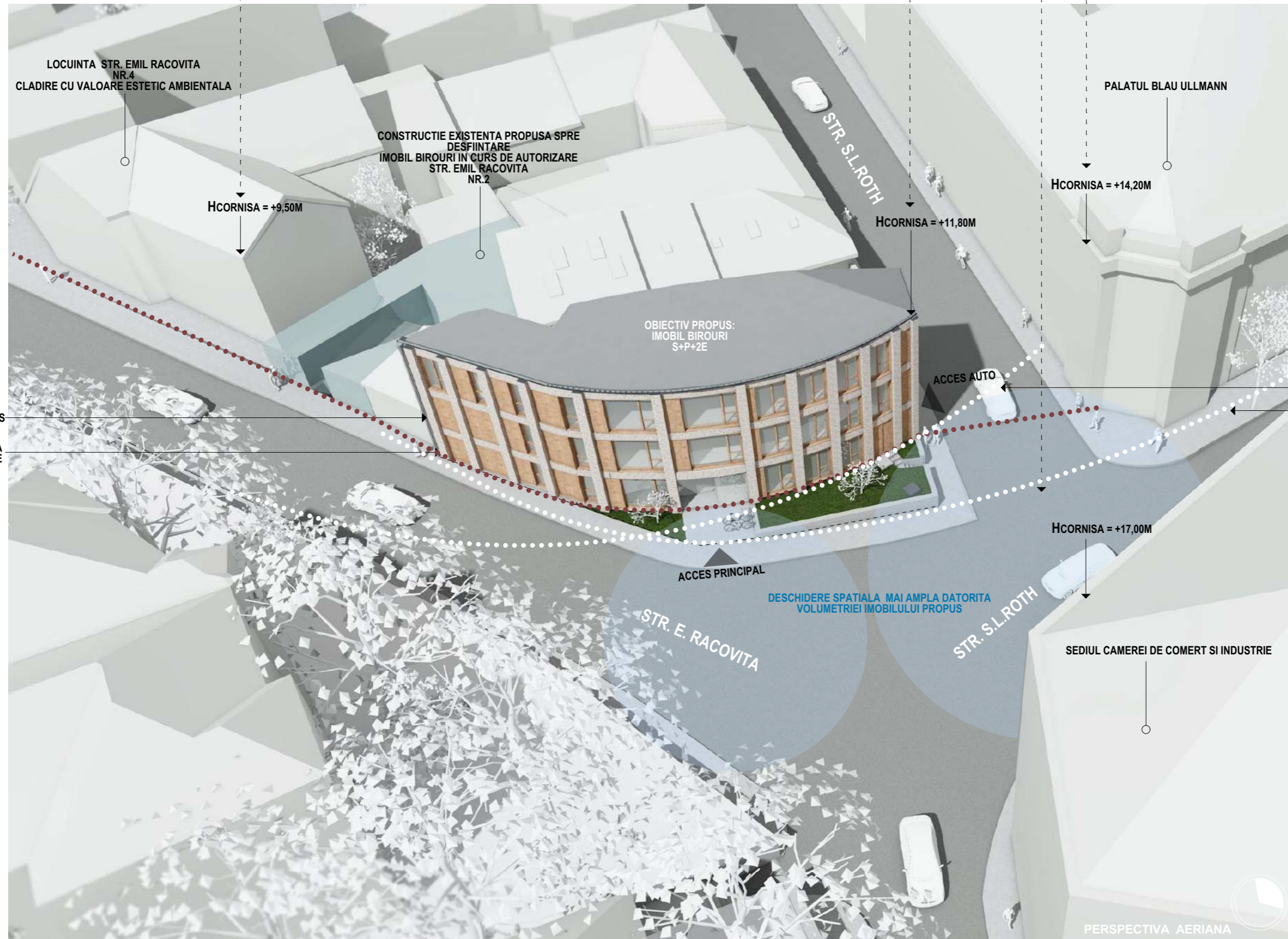
sef proiect
 arh. TÓTHFALUSI Gábor
 nr. TNA 4228, nr. MC: 496 S nr. RUR seria E nr. 1348

colaborant
 arh. JABLANOCZKI Andra
 nr. TNA 10239

nume plansă
DEFASURAT STRADAL V2

proiect nr.	data	faza
410/2019	mai, 2020	P.U.D.
scara	scara	plansa
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



DESCHIDERE VIZUALA MAI AMPLA DATORITA VOLUMETRIEI IMOBILULUI PROPOS

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.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 V2

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



PERSPECTIVA AERIANA



P1



P2

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al TEKUM Arhitectură & Artă SRL și nu pot fi folosite în alt scop decât 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 și 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
 șef 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 V2

proiect nr. 410/2019	data mai. 2020	faza 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 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 adaptari/ restructurari/ 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 utilizarilor/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

Hoornisa existenta = 5,82m	Hoornisa existenta = 8,02m
Hoornisa admisa = 6,00m (min.12.00m +,- 50cm)	Hoornisa admisa = 16,00m
Hoornisa propusa = 11,80m	Hoornisa propusa = 13,30m

(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

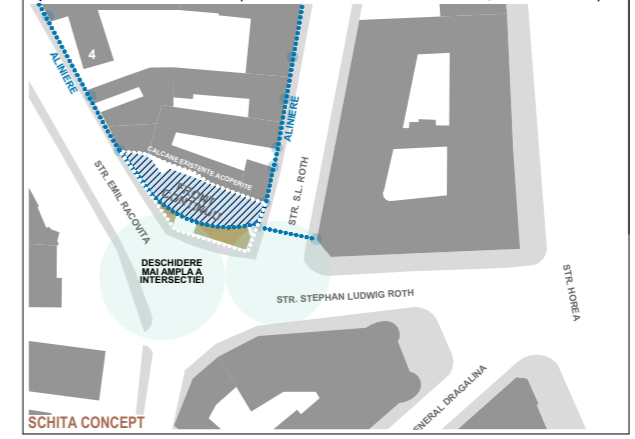
Aria desfasurata desfiintata = 133mp
Aria desfasurata propusa = 588mp

NOTA:
Suprafata desfasurata nu cuprinde subsolul cladirii care are suprafata de :
S_{subsol} = 196.0 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		

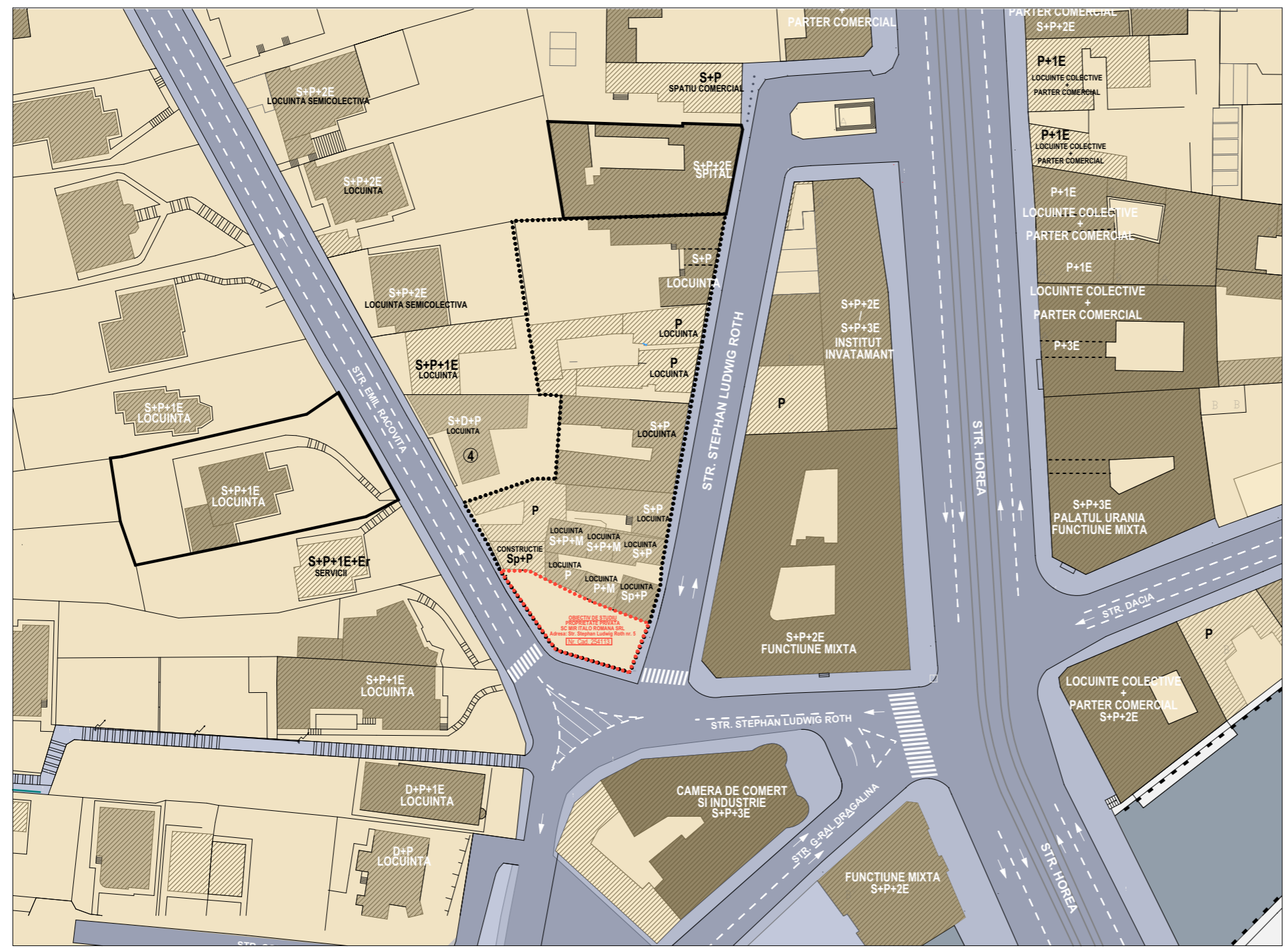
DESCRIERE CONCEPT
Caracterul zonei unde se afla parcela studiată este una mixta: se regasesc atat monumente istorice ale orasului in imediata vecinatate, cum ar fi : Sediul Camerei de Comerț si Industrie Cluj-Napoca (1903), Palatul Blau Ullmann (1910), case de locuit cu valoare estetica ambientală de-a 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 neregulată, 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. Inaltimea cornisei propuse este de 11.80m masurata la trotuarul strazii Stephan Ludwig Roth. Inaltimea propusa pentru imobil se incadreaza intre inaltimea cladirilor vecine, Palatul Ullmann si imobilul de la nr. 4. de pe str. Emil Racovita si in acest fel creeaza o trecere treptata din zona rezidentiala spre cladirile ce marcheaza zona (Sediul Camerei de Comerț si Industrie, Palatul Ullmann).



SCHITA CONCEPT

Nota: Planul de situatie 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 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: (+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

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	1:1000	plansa U.09

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 pe 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 adaptari/restructurari/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 ambientala.

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. [...]

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 cumuli/urmasarele cristerii: [...]. 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

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 = 13.30m
 (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
 [...]

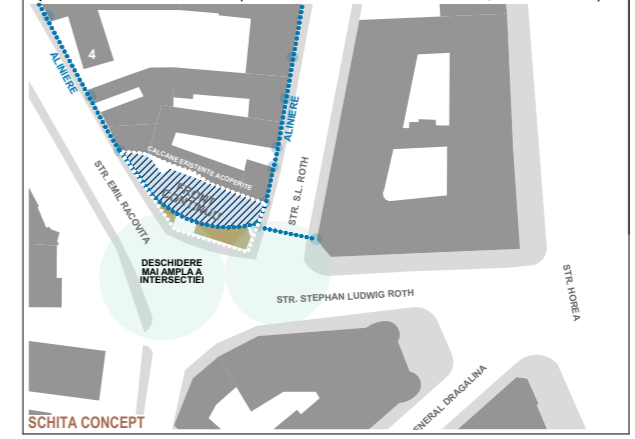
Pentru parcele de colt
 C.U.T. existent = 0.5 C.U.T. maxim admis = 2.2 C.U.T. propus = 2.1

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

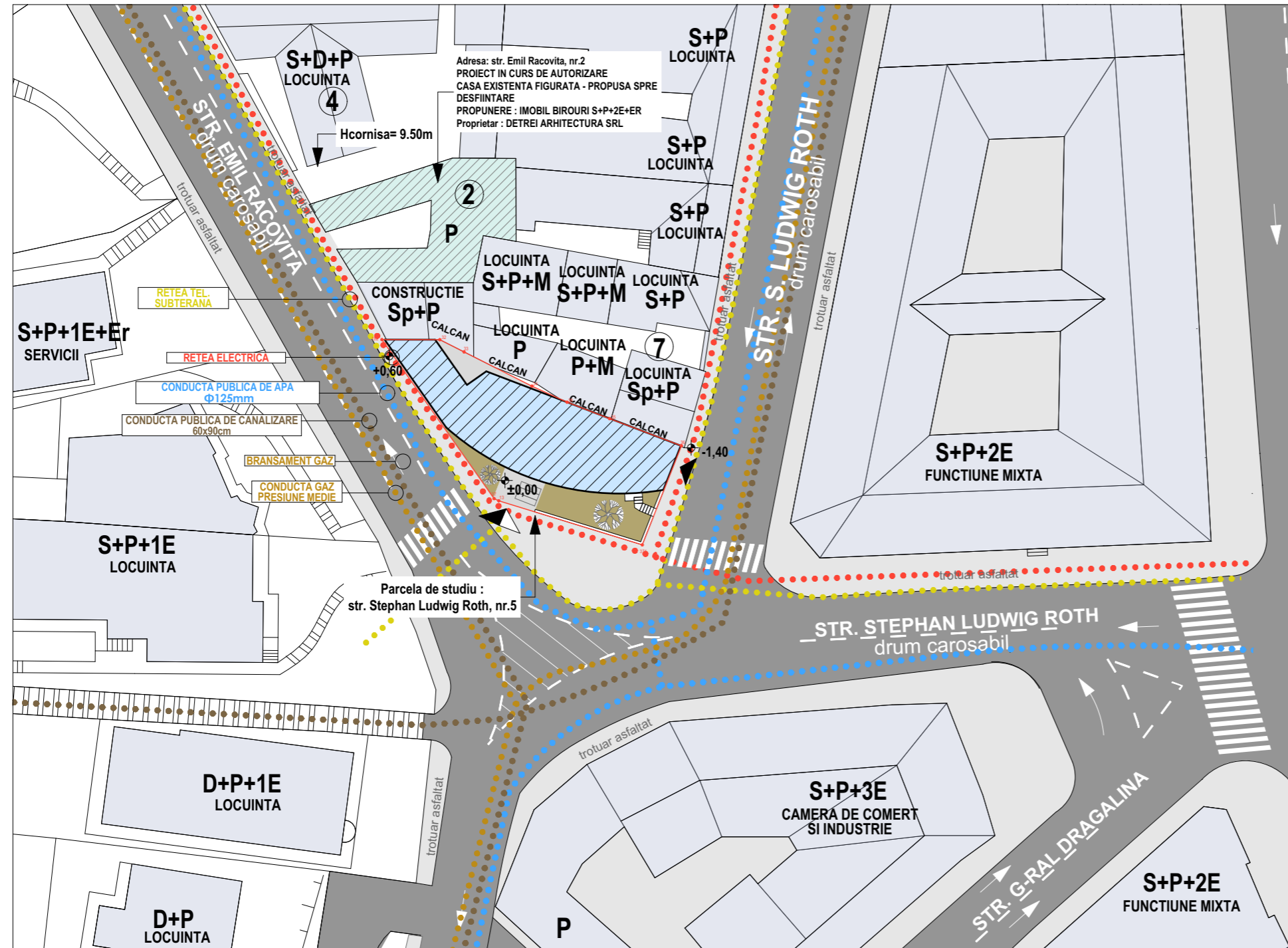
NOTA:
 Suprafata desfasurata nu cuprinde subsolul cladirii care are suprafata de :
 S_{subsol} = 196.0 mp

	BILANT TERITORIAL		BILANT TERITORIAL EXISTENT		BILANT TERITORIAL PROPOS	
	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 studiata este o mixta: se regasesc atat monumente istorice ale orasului in imediata vecinatate, cum ar fi : Sediul Camerei de Comert si Industrie Cluj-Napoca (1903), Palatul Blau 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 studiata 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 Comert si Industrie, in urma solutiei de reamenajare a malului rauului Somei. Inaltimea cornisei propuse este de 11.80m masurata la trotuarul strazii Stephan Ludwig Roth. Inaltimea propusa pentru imobil se incadreaza intre inaltimea cladirilor vecine, Palatul Ullmann si imobilul de la nr. 4. de pe str. Emil Racovita si in acest fel creeaza o trecere treptata din zona rezidentiala spre cladirile ce marcheaza zona (Sediul Camerei de Comert si Industrie, Palatul Ullmann).



SCHITA CONCEPT



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

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

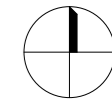
Parcela (254113)

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 101/000-75
 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

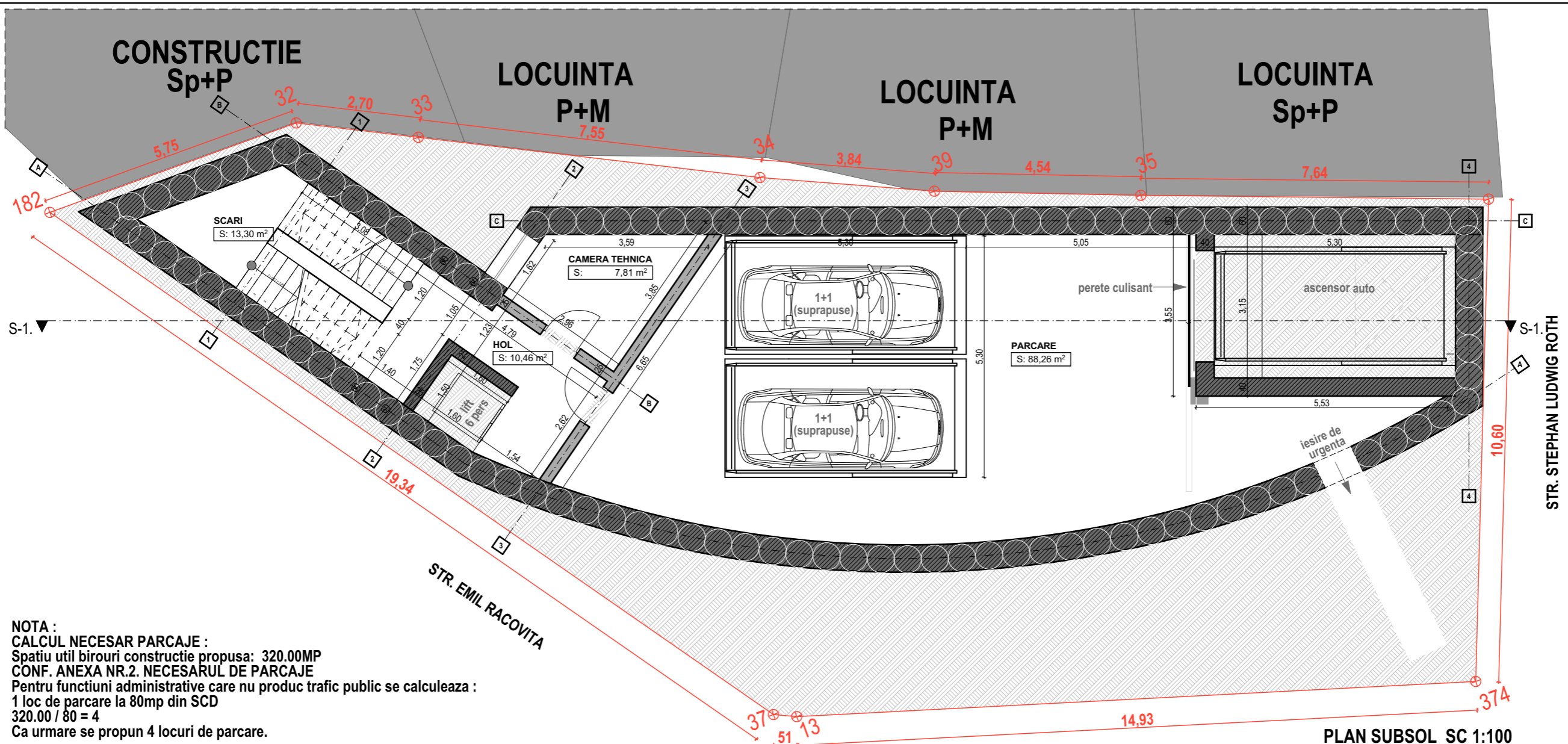
proiectant general si arhitectura

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

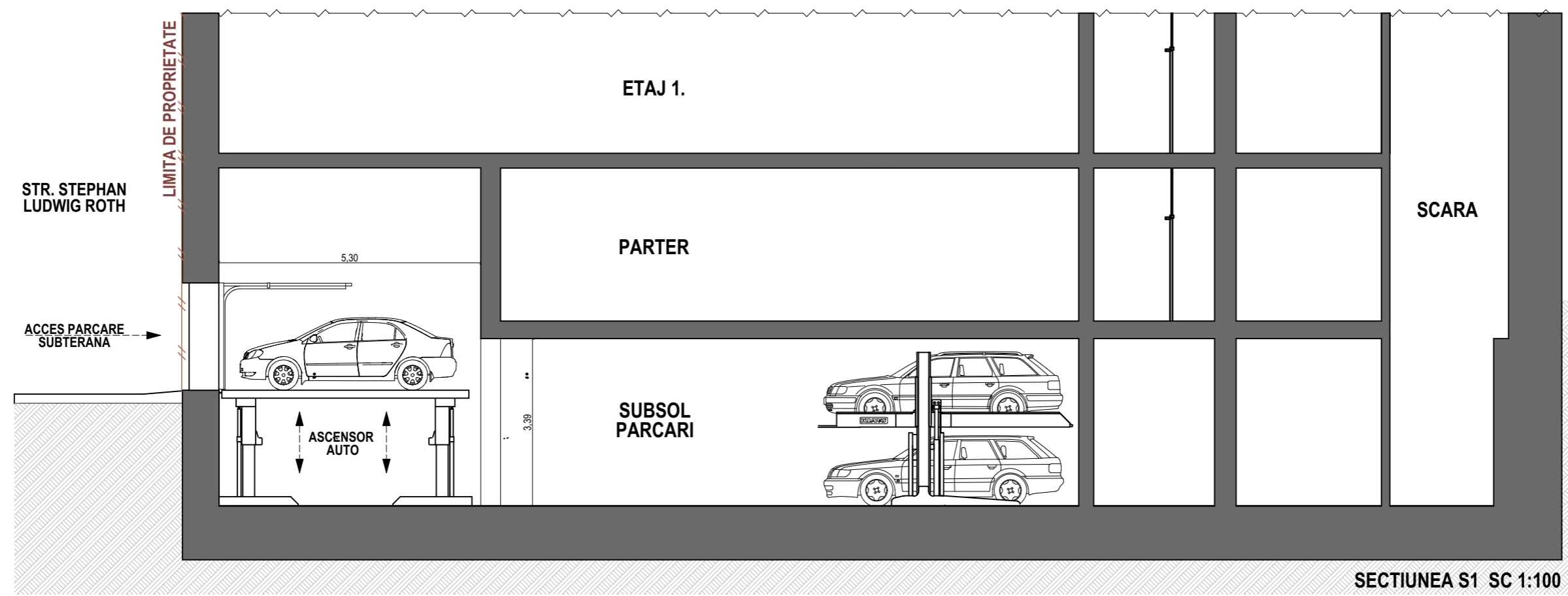
colaborat
 arh. JABLANOCZKI Andrea
 nr. TNA 10239

nume planșă
PLAN RELETE EDILITARE

proiect nr.	data	faza
410/2019	mai. 2020	P.U.D.
	scara	planșa U.10



NOTA :
CALCUL NECESAR PARCAJE :
 Spatiu util birouri constructie propusa: 320.00MP
 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
 $320.00 / 80 = 4$
 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 TEKTUM 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

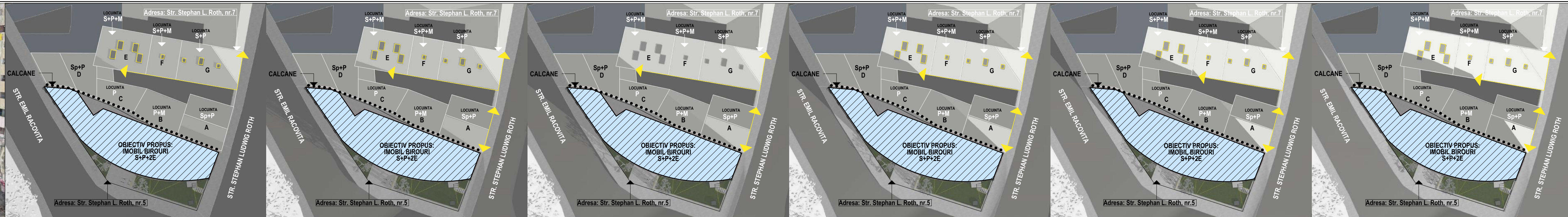
denumire proiect
 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI
 amplasament
 Amplasament: str.Stephan Ludwig Roth, nr.5, Cluj-Napoca

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
**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 si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei: Avand in vedere pozitiile soarelui in ziua cea mai defavorabila a anului, imobilul propus permite insorirea incaperilor de locuit din cladirile vecine pentru minimum 1 ora si 1/2, in data de 21 decembrie.

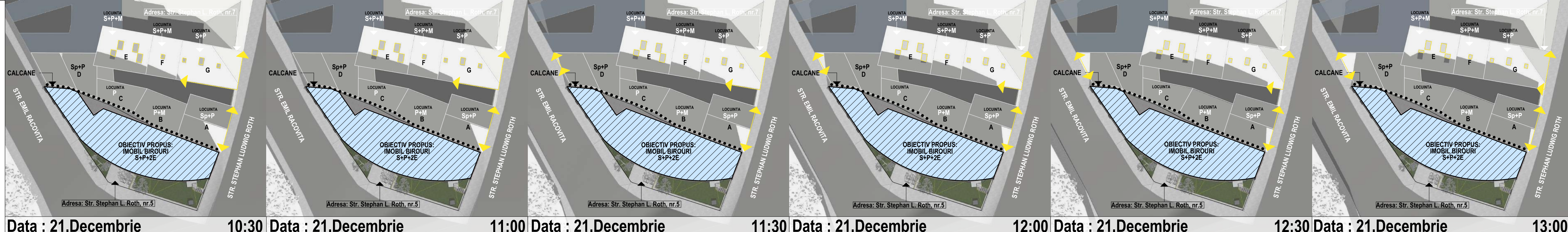
Parcela vecina de pe strada Stephan Ludwig Roth cu nr. 7 margineste parcela de studiu cu calcane pe toata lungimea nordica a acesteia. In incinta sa afla 6 unitati locative dispuse in forma de "U" cu regimuri diferite de inaltime. Parcela este ocupata in proportie de aproximativ 80%. (IMG.1).

Construcția propusa permite insorirea fatadelor din curtea interioara in intervalul - 7:30 - 16:30 - in etape.

Conform studiului efectuat locuintele A,B,C, au orientare Nordica - ca urmare nu beneficiaza de lumina directa de la soare. Fatadele locuintelor E,F,G sunt umbrite si de constructiile A, B, C din cauza modului de dispunere a lor pe parcela. S-a efectuat un studiu de insorire care prezinta impactul cladirii propuse, cu regim de inaltime S+P+2E+Eth, pe parcela vecina. S-a constatat ca:

- Fatada locuintei A este insorita pe portiunea dinspre str. Stephan Ludwig Roth in intervalul : 8-13:30.
- Locuinta D beneficiaza de lumina naturala in intervalul: 11:30-16:30.
- Locuinta marcata cu "E" - primeste predominant lumina prin ferestrele amplasate la nivelul invelitorii, care permit patrunderea luminii naturale, in cea mai defavorizata zi a anului, in intervalul : 7:30-12:30, iar fatada este luminata in intervalul 7:30-9:00
- Locuinta marcata cu F este insorita intre orele : 7:30-10:00
- Locuinta marcata cu G intre orele : 7:30-13:00

Ca urmare imobilul propus permite patrunderea luminii naturale pentru minimul de 1ora si 1/2 in 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

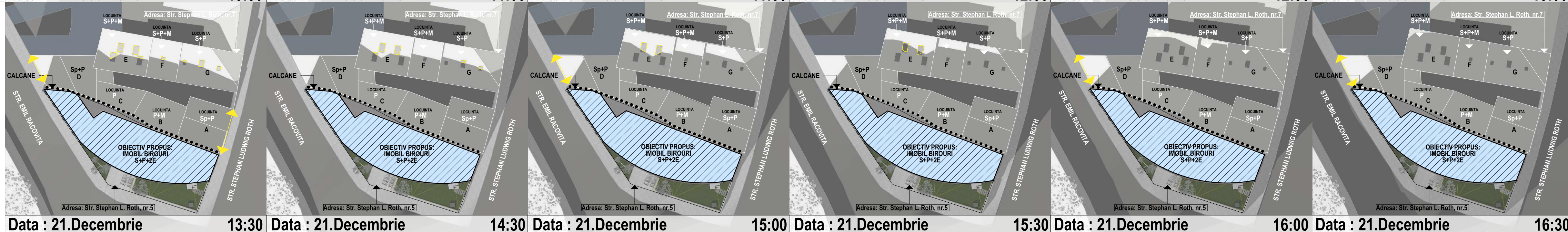
LEGENDA

CONSTRUCTIE PROPUSA : IMOBIL BIROURI S+P+2E

PORTIUNI NEUMBRITE

CALCANE

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



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

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

Categoria de importanta: C conform HG 768-94
clasa de importanta: III conform P100-106
Clasa de importanta: III conform STAS 10100/0-75
Grad de rezistenta la foc: Zona seismică de calcul: $a_g=0,12g$, $T_c=0,7s$
conform Normativ P 1001-2006
Valoarea caracteristica a incalzarii din zăpadă: $s_{0k} = 2 kNm^2$
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

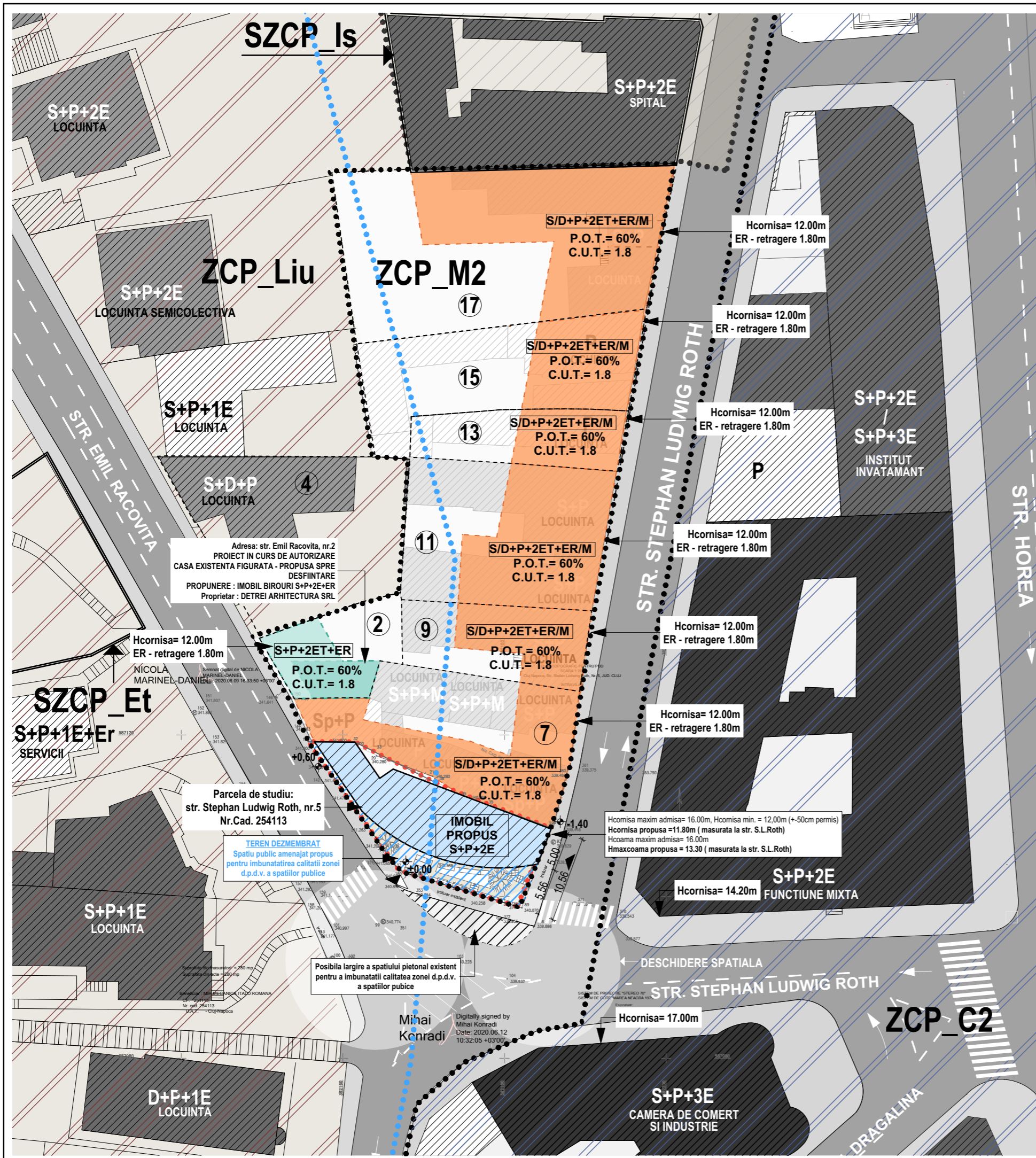
tektum
arhitectura & arta
J 12/384/2005 CUI: 18106307 România
400029 Cluj-Napoca | str.C.I.Hossu nr. 13
tel: (+40)264-450038 | email: info@tektum.ro

sef proiect
arh. TÓTHFALUSI Gábor
nr. TNA.4228, nr. MCC.498 S.tr. RUR seria E nr.1348

colaborant
arh. JABLANOCZKI Andrea
nr. TNA.10239

nume plansa
STUDIU DE INSORIRE V2

proiect nr. 410/2019 data mai 2020 faza P.U.D.
scara scara plansa U.12



Adresa: str. Emil Racovita, nr.2
 PROIECT IN CURS DE AUTORIZARE
 CASA EXISTENTA FIGURATA - PROPUSA SPRE
 DESFIINTARE
 PROPUNERE : IMOBIL BIROURI S+P+2E+ER
 Proprietar : DETREI ARHITECTURA SRL

Hcornisa= 12.00m
 ER - retragere 1.80m

Parcela de studiu:
 str. Stephan Ludwig Roth, nr.5
 Nr.Cad. 254113

TEREN DEZMEMBRAT
 Spatiu public amenajat propus
 pentru imbunatatirea calitatii zonei
 d.p.d.v. a spatiilor publice

Posibila largire a spatiului pietonal existent
 pentru a imbunatati calitatea zonei d.p.d.v.
 a spatiilor publice

IMOBIL PROPOUS
 S+P+2E

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

S/D+P+2ET+ER/M
 P.O.T.= 60%
 C.U.T.= 1.8

Hcornisa maxim admisa= 16.00m, Hcornisa min. = 12.00m (+50cm permis)
 Hcornisa propusa = 11.80m (masurata la str. S.L.Roth)
 Hcoama maxim admisa= 16.00m
 Hmaxcoama propusa = 13.30 (masurata la str. S.L.Roth)

Hcornisa= 17.00m

Hcornisa= 12.00m
 ER - retragere 1.80m

Hcornisa= 12.00m
 ER - retragere 1.80m

Hcornisa= 12.00m
 ER - retragere 1.80m

Hcornisa= 12.00m
 ER - retragere 1.80m

Hcornisa= 12.00m
 ER - retragere 1.80m

Hcornisa= 12.00m
 ER - retragere 1.80m

Hcornisa= 12.00m
 ER - retragere 1.80m

Hcornisa= 14.20m

Hcornisa= 17.00m

OBSERVAȚII:

- Planul de mobilare urbanistică alăturat ilustrează o posibilă dezvoltare a zonei învecinate parcelei de studiu ce face obiectivul P.U.D.-ului - adresa : str. Stephan Ludwig Roth nr.5 - conform Regulamentului Local de Urbanism în vigoare pentru unitatea teritorială ZCP_M2 (Zonă construită protejată, zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală).
- Propunerea figurată reprezintă amprenta clădirilor propuse cu un procent de ocupare a terenului de aprox. 60% (max. admis) pe strada Stephan L. Roth care fac parte din UTR:ZCP_M2. S-a propus atât reorganizarea planimetrică - care în prezent este una haotică - cât și o creștere a înălțimii clădirilor (până max. admis 12m, +- 50cm), cum este firesc în zonele centrale.
- Dezvoltarea zonei este resimțită și din direcția străzii Emil Racoviță, unde în vecinătatea apropiată se propune o clădire de birouri de S+P+2E+ER.
- Datorită diferenței de nivel între str. Stephan L. Roth și Emil Racoviță, vilele cu valoarea arhitecturală nu vor fi obturate de imobilele ilustrate care se aliniaza la cornișă cu noile înălțimi propuse.
- Zonele destinate publicului - printr-o dezmembrare a terenului studiat, se propune un spațiu public amenajat în fața imobilului. O posibilă lărgire a trotuarului din fața parcelei de studiu, împreună cu această zonă propusă ar îmbunătăți considerabil spațiul public actual.
- În concluzie, prin ilustrarea unei posibile direcții de dezvoltare a zonei, se poate remarca faptul că imobilul propus pe parcela de studiu permite dezvoltarea cvartarului în limitele P.U.G.-ului în vigoare și nu aduce prejudicii în dezvoltarea ulterioară a terenurilor aflate în vecinătate.



NOTĂ:

Planul de situație prezentat a fost întocmit având la baza măsurători topografice (terenul studiat), măsurători stradale, surse online, etc.

Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al TEKUM Arhitectură & Artă SRL și nu pot fi folosite în alt scop decât 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. Stephan Ludwig Roth,
 nr.5, Cluj-Napoca

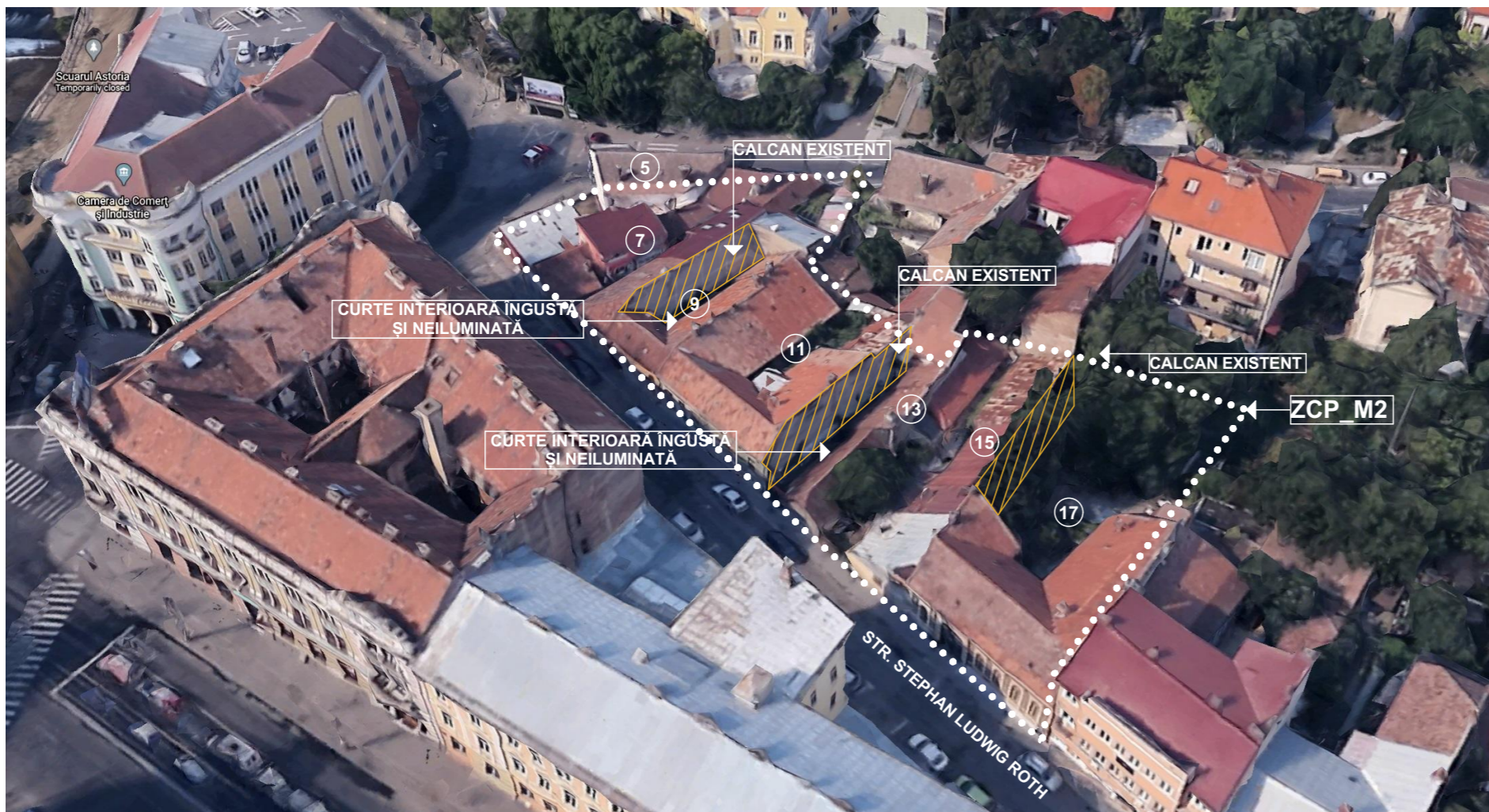
denumire proiect
 ELABORARE PLAN URBANISTIC
 DE DETALIU PENTRU
 CONSTRUIRE IMOBIL BIROURI
 amplasament
 Amplasament: str. Stephan Ludwig
 Roth, nr.5, Cluj-Napoca

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. JABLONOCZKI Andrea
 nr. TNA 10239

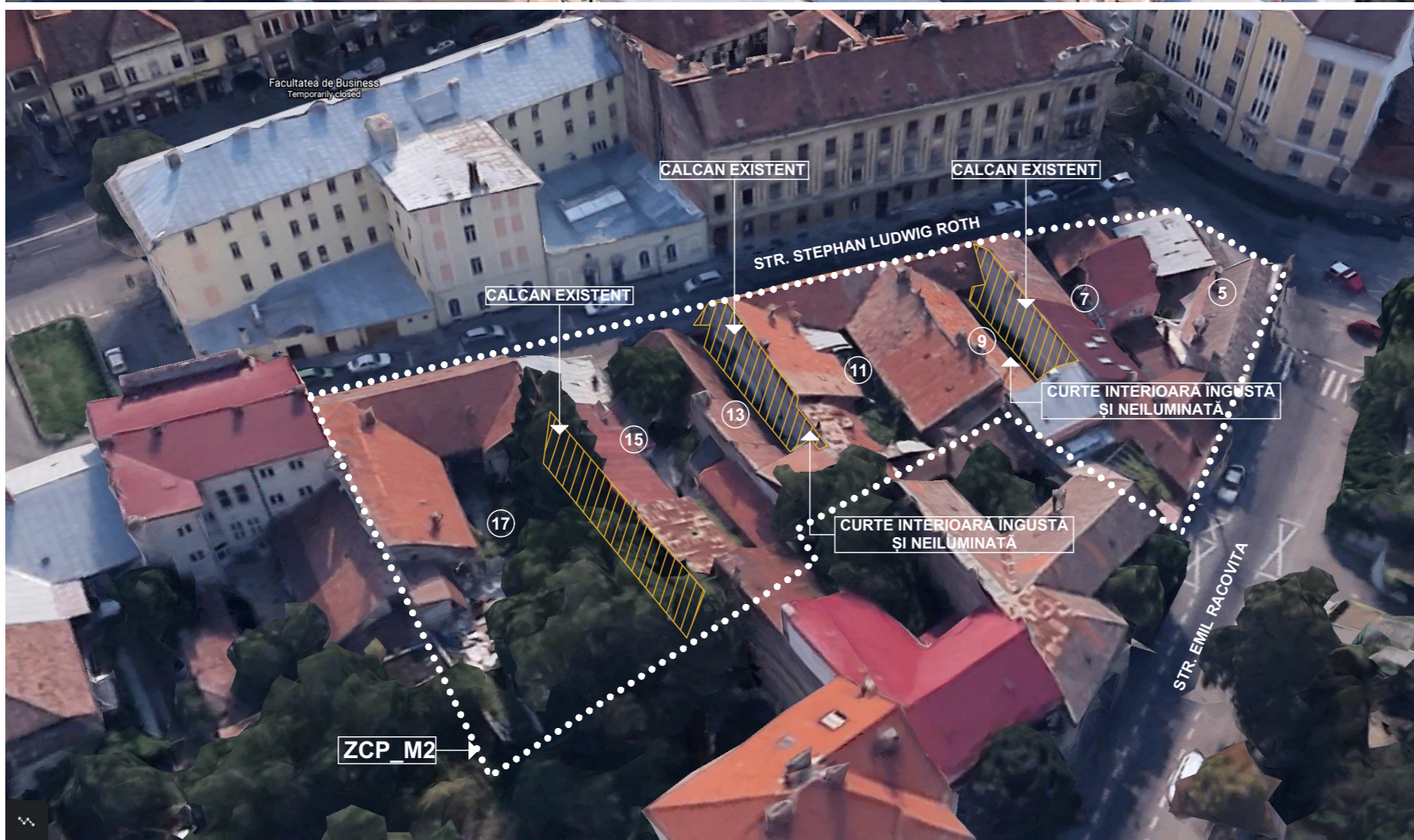
nume planșă
**PLAN MOBILARE
 URBANISTICA**

proiect nr. 410/2019	data mai. 2020	faza P.U.D.
	scara	planșă U.13.1



OBSERVAȚII:

○ Imaginile alăturate prezintă situația actuală a zonei studiate. Se poate observa prezența calcanelor (6-8m) spre parcelele vecine înguste.
 ○ viitoare reorganizare a zonei, în care clădirile se vor construi în așa fel încât să nu mai apară asemenea situații - respectând regulamentul local de urbanism aferent ZCP_M2, ar îmbunătății substanțial atât d.p.d.v. a organizării spațiale cât și a iluminării atât a clădirilor cât și a curților aferente. Prin retragerea construcțiilor de la limita posterioară a parcelelor s-ar ajunge la obținerea unor parcele mai aerisite care oferă intimitate atât din lateral cât și în zona limitei posterioare.



Acest desen și informațiile cuprinse în el nu pot fi copiate, reproduse sau utilizate, parțial sau în întregime decât cu acordul scris al TEKUM Arhitectură & Artă SRL și nu pot fi folosite în alt scop decât 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
PLAN MOBILARE URBANISTICA - STADIU ACTUAL

proiect nr. 410/2019	data mai. 2020	faza P.U.D.
	scara	planșa U.13.2