

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

Titlu lucrare conform Certificat de Urbanism:

ELABORARE DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU DEMOLARE CONȘTRUCȚIE, ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU CONȘTRUIRE IMOBIL BIROURI

**amenajări exterioare, împrejurire,
racorduri și bransamente la utilități**

amplasament: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, nr. 5



BENEFICIAR:
sediul:
Ludwig Roth, nr.5
PROIECTANT GENERAL:

nr. 13

MIR ITALO ROMANA S.R.L.
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Stefan

TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, Str. Cardinal Iuliu Hossu

J12/3894/2005, CUI: RO18106307



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.
4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

24xx

CONT: RO75 BTRL 0130 1202 8322

Banca Transilvania - Cluj-Napoca
tel/fax: 0264 450038, info@tektum.ro

ŞEF PROIECT:

arh. TÓTHFALUSI Gábor

FAZA:

P.U.D.

DATA:

mai. 2020

LISTĂ CU SEMNĂTURI

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

BENEFICIAR: MIR ITALO ROMANA SRL

jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, nr.5

PROIECTANT GENERAL: TEKTUM ARHITECTURĂ & ARTĂ S.R.L.

CLUJ-NAPOCA, Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 13., J12/3894/2005, CUI:

RO18106307

CONT: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24xx Banca Transilvania - Cluj-

Napoca

tel/fax: 0264 450 038, info@tektum.ro

NR. PROIECT: 410/2019

FAZA: **P.U.D.**

DATA: mai. 2020

ŞEF PROIECT ARHITECTURA: arh. TÓTHFALUSI Gábor

nr. TNA 4228, nr. MCC 486 S, nr. RUR seria E nr. 1348

COLABORAT: arh. JABLANOCZKI Andrea

nr. TNA 10239



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

pg. 2

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

BORDEROU

ACTE SI STUDII

- Date identificare Beneficiar si copie C.I. reprezentant Boni Elisabetta
- Certificat de urbanism nr. 68 din 07.01.2019
- Extras CF actualizat - copie nr. 254113
- Extras CF proprietate vecina cu adresa: Stephan Ludwig Roth nr.7
- Expertiza Tehnica
- Anunt ziar
- Avize
- Studiu Geotehnic

PIESE SCRISE

- Memoriu Tehnic Justificativ P.U.D.

PIESE DESENATE

U.01 Plan de încadrare în zonă	F.S.
U.01.2 Plan de încadrare în zonă	sc. 1:1000
U.02 Plan de situație existent	sc. 1:500
U.03 Imagini situația existentă	F.S.
U.04 Reglementări urbanistice	sc. 1:500
U.05 Plan de situație propus	sc. 1:500
U.06 Desfășurat stradal	sc. 1:200
U.07 Ilustrări urbanistice	F.S.
U.08 Ilustrări urbanistice	F.S.
U.09 Plan proprietati asupra terenurilor	sc. 1:500
U.10 Plan retele edilitare	sc. 1:500



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

pg. 3

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

U.11 Plan subsol, Sectiune

sc. 1:100

U.12 Studiu de insorire

F.S.

MEMORIU TEHNIC JUSTIFICATIV

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

BENEFICIAR: S.C. MIR MECANICA ITALO ROMANA S.R.L.
jud. Cluj, mun. Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, nr.5

PROIECTANT GENERAL: TEKUM ARHITECTURĂ & ARTĂ S.R.L.
CLUJ-NAPOCA, Str. Cardinal Iuliu Hossu nr. 13., J12/3894/2005, CUI:
RO18106307

CONT: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24xx Banca Transilvania – Cluj-Napoca

tel/fax: 0264 450 038, info@tektum.ro

NR. PROIECT: 410/2019

FAZA: **P.U.D.**

DATA: mai.2020

1.2. Obiectul lucrării

Prezenta documentație a fost elaborată la cererea beneficiarului pentru a obține avizul Direcției Județene pentru Cultură și Patrimoniul Cultural Cluj pentru faza P.U.D. pentru obiectivul **Elaborare documentație tehnică pentru demolare construcție, elaborare plan urbanistic de detaliu și documentație tehnică pentru construire imobil birouri.**

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate

Surse documentare: PUG si RLU aferent, baza topografică, documentație cadastrală, studiul geotehnic.

2.1.1. Delimitarea zonei studiate

Terenul studiat se află în intravilanul Municipiului Cluj-Napoca, în interiorul perimterului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

pg. 4

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

Propunerea respectă reglementările PUG Cluj Napoca.

2.1.3. Prescripții și reglementări

Încadrare în UTR conform PUG Cluj-Napoca:

UTR = ZCP_M2 - Zona construită protejată, Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacentă arterelor de importanță locală.

POT max admis = 60% pentru parcele comune

POT max admis = 70% pentru parcele de colț

CUT max admis = 1,8 pentru parcele comune

CUT max admis = 2,2 pentru parcele de colț

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul studiat se află la o intersecție de străzi publice care au atât suprafață carosabilă, cât și pietonale, trotuare. Prin intersecția străzilor Emil Racoviță și Ștefan Ludwig Roth se formează scuarul din spatele Camerei de Comerț, iar terenul studiat are fronturile orientate către acest spațiu mai deschis.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul studiat, conform CF nr. 254113 are o suprafață de 280 mp. Acesta are o formă neregulată cu cinci laturi inegale. Terenul are o declivitate pe direcția est-vest de aprox. 2.00m. Limitele de proprietate:

- spre est: strada Ștefan Ludwig Roth
- spre sud: intersecția străzilor Ștefan Ludwig Roth și Emil Racoviță
- spre vest: strada Emil Racoviță
- spre nord: proprietăți private cu construcții

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Pe teren în prezent se află o construcție de locuință în regim de înălțime de S+D+P cu o suprafață construită de 113 mp. Restul terenului are destinația de curte amenajată.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zonă cu funcțiuni mixte dezvoltată inițial ca locuire de tip periferic începând de la sfârșitul secolului al XIX-lea în lungul unor artere de importanță locală, pe trasee istorice. Se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public (servicii, comerț, etc.) ce tind să ocupe clădirile existente ca rezultat al creșterii interesului pentru acest teritoriu, și locuirea de tip individual. Țesutul urban e marcat de persistența structurii spațiale inițiale. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general 10-18m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, situate în general în aliniament. Specifică e tendința de adaptare / restructurare / extindere a clădirilor tradiționale și de închidere a fronturilor. Regimul de înălțime, predominant parter, are tendința de creștere. Structura urbană relevă un grad ridicat de



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

pg. 5

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează.

3.5. Destinația clădirilor

Clădirea C1 care în prezent se află pe terenul studiat are destinația de construcție de locuință cu o suprafață de 113 mp. Clădirea nu este inclusă pe lista monumentelor istorice sau a clădirilor cu valoare estetic-ambientală.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul studiat conform CF nr. 254113 este în proprietatea privată a MIR ITALO ROMANA S.R.L.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Nu este cazul

3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Terenul studiat are o declivitate pe direcția est-vest de aprox. 2.00 m. Construcția existentă are un subsol și un demisol parțial. Nu există accidente de teren. Nu se știe de existența unor umpluturi.

3.9. Adâncimea apei subterane

Încă nu s-au efectuat foraje pentru stabilirea adâncimii apei subterane.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

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

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

3.11 Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

Clădirea studiată de suprafață construită de 113 mp are un regim de înălțime de S+D+P. Înălțimea la cornișă a clădirii existente este de +5.82, iar înălțimea maximă este de +8.02. Clădirea existentă are fundații de zidărie de piatră, pereți din zidărie mixtă de piatră și cărămidă, planșeu din bolțișoare de cărămidă peste subsol, planșeu și șarpantă din lemn peste parter. Clădirea se află într-o stare medie de degradare. Se propune desființarea clădirii existente conform Expertiză Tehnică.

3.12. Echiparea existentă

Alimentarea cu apă și canalizare

Clădirea este racordată la rețeaua publică de apă și canalizare.

Alimentare cu gaze naturale

Clădirea este racordată la rețeaua existentă de gaze naturale.

Alimentare cu energie electrică

Clădirea este racordată la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

Rețeaua de telecomunicații

În zonă există rețea publică de telecomunicații.

Evacuarea deșeurilor

În zonă există servicii de colectare și transportarea deșeurilor.

4. Reglementări

4.1. Obiective noi solicitate prin temă-program

Prin prezentul proiect se propune desființarea clădirii existente de o suprafață de 113 mp.



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

pg. 6

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

Beneficiarul dorește construirea unui imobil de birouri în regim de înălțime de S+P+2E, amenajarea terenului adiacent, împrejmuire, după caz, și racorduri și branșamente la utilități.

4.2. Funcționalitatea amplasarea și conformarea construcțiilor

Se propune un singur volum de construcție pe terenul studiat. Acesta are funcțiunea de clădire de birouri. În principiu, clădirea va adăposti următoarele funcțiuni.

Subsol : garaj pentru 4 autoturisme, accesibil printr-un ascensor auto și zone de circulații împreună cu casa de scară. Adapostul de protecție civilă va fi propus tot la acest nivel, având un perete culisant unde se face accesul în subsol (2.45m latime), care este potrivit pentru izolarea acestei zone în caz de pericol. Tot la acest nivel se amplasează și camera tehnică, casa de scara și circulațiile.

Parter: acces principal pietonal cu hol recepție, acces lift auto, depozit menajer, spații birouri și casă de scară

Etaj 1: spațiu birouri, grup sanitar, casă de scară și circulații

Etaj 2: spațiu birouri, grup sanitar, casă de scară și circulații

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Regim de înălțime existent : S+D+P

Regim de înălțime propus: **S+P+2E**

Hcornișă existentă = 5.82 m

str. Stephan L. Roth)

Hcoamă existentă = 8.02 m

str. Stehpan L. Roth)

Hcornișă prousă = 11.80m (măsurată la

Hcoamă propusă = 13,30m (măsurată la

Hmax cornișă admisă = 16.00 m, min. 12.00m (+/- 50cm) - pentru parcele de colț

Hmax coama admisă = 16.00 m

P.O.T. existent = 40%

P.O.T. maxim admis = 70%

P.O.T. propus = 70%

Aria construită desființată = 114 mp

Aria construită propusă = 196 mp

C.U.T. existent = 0.5

C.U.T. maxim = 2.2

C.U.T. propus = 2.1

Aria desfășurată desființată = 134 mp

Aria desfășurată propusă = 588 mp

Notă: Aria desfășurată nu cuprinde suprafața subsolului, care este:

Ssubsol= 196mp

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Caracterul zonei unde se află parcela studiată este una mixtă: se regăsesc atât monumente



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

pg. 7

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

istorice ale oraşului în imediata vecinătate, cum ar fi : Sediul Camerei de Comerţ și Industrie Cluj-Napoca (1903), palatul Blau Ullmann (1910), case de locuit cu valoare estetic-ambientale de-a lungul străzii Emil Racoviță, respectiv str. Stephan Ludwig Roth, cât și construcții cu valoarea arhitecturală redusă, care creează un puternic contrast în țesutul urban.

Parcela studiată are o formă neregulată, mărginită pe partea nord, nord-estică și nord-vestică de calcanele clădirilor vecine. Amplasarea clădirilor noi trebuie să fie în front continuu (închis). În urma studiului volumetric, s-a optat pentru o volumetrie în forma de "**lentilă**" care permite o deschidere spațială mai amplă a intersecției dintre strada Stephan Ludwig Roth și str. Emil Racoviță și ca urmare imobilul nou nu obturează clădirile din jur, ci generează o deschidere spre acestea. Prin propunerea deschiderii colțului parcelei, care în prezent este construit, se urmărește corelarea acestei zone cu scuarul propus în spatele Camerei de Comerț și Industrie, în urma soluției de reamenajare a malului râului Someș.

Clădirea propusă se va alipi cu calcan de limita de proprietate spre nord. Pe aceste terenuri clădirile existente prezintă calcane către terenul studiat.

Atât la limita proprietății cu str. Emil Racoviță, cât și cu str. Stephan Ludwig Roth clădirea propusă este așezată în aliniament cu construcțiile existente.

Accesul pietonal se va face din spațiul public existent, dinspre scuarul format la intersecția străzilor. Accesul auto se va face pe latura spre strada Stephan Ludwig Roth. Clădirea va fi accesibilă utilajelor de stingere a incendiilor direct din spațiul public.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menționate

Nu se vor menține clădiri existente. Clădirea se va raporta la mediul înconjurător construit conform punct. 4.4.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Clădirea existentă de 113 mp de pe parcelă se va desființa conform Expertiză Tehnică. Clădirea nu este inclusă pe lista monumentelor istorice sau a clădirilor cu valoare estetic-ambientală.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Suprafața neconstruită din fața clădirii propuse va fi accesibil circulației pietonale publice, va face parte din spațiul public al scuarului rezultat la intersecția celor două străzi. Pe terenul studiat nu se va amenaja suprafață carosabilă, accesul către garajul subteran se va face direct din strada Stephan Ludwig Roth.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare a reliefului zonei

Terenul are o declivitate de aproximativ 2.00 m pe direcția est-vest, iar construcția se va conforma prin volumetrie la această diferență de nivel.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Terenul studiat se află în interiorul perimetrului de protecție a valorilor istorice și arhitectural-urbanistice și este situată în zona de protecție arheologică. Se vor respecta toate reglementările referitoare la aceste zone.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuare poluării

Terenul studiat nu prezintă probleme ecologice sau poluare. La construcția propusă se vor folosi materiale care nu vor polua mediul înconjurător. În timpul execuției lucrărilor se vor respecta toate reglementările în vigoare pentru protecția mediului.



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

pg. 8

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Suprafața neconstruită a terenului spre scuar va fi neîngrădit, amenajat urban, accesibil circulației pietonale. Amenajarea va cuprinde suprafețe pietonale pavate și spații verzi.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața verde propusă va fi de 42 mp (15%), față de cel existent de 28 mp (10%)

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Nu există profile transversale caracteristice. Vezi desfășuratele stradale propuse.

4.14. Lucări necesare de sistematizare verticală

Diferența de înălțime existentă a terenului amenajat va fi preluată prin amenajările exterioare propuse.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Clădirea propusă se va amplasa în aliniament cu front continuu, închis.

Steren = 280mp

P.O.T. existent = 40%

C.U.T. existent = 0.5

P.O.T. propus = 70%

C.U.T. propus = 2.1

P.O.T. Maxim = 70%

C.U.T.maxim = 2.2

Regim de înălțime propus : **S+P+2E**

Nr. CF.: 254113, Nr. Cadastral 254113

Suprafata teren studiat=	280,00 mp
Suprafata spatiu verde pe sol=	42,00 mp
Suprafata construita subteran=	196,00 mp (S1)
Suprafata construita parter=	196,00 mp
Suprafata construita etaj 1=	196,00 mp
Suprafata construita etaj 2=	196,00 mp
Suprafata desfasurata supraterana = (nu include subsolul)	588,00 mp
Suprafata desfășurată totală imobil =	784,00 mp (subsol inclus)
Parcări existente pe teren=	2
Parcări subterane propuse=	4
Categoria de importanță:	C
Clasa de importanta:	III.
BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIA PROPUȘĂ	
(mp)	(%)



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

CONSTRUCȚII	196	70
CIRCULAȚII PIETONALE	42	15
SPAȚIU VERDE AMENAJAT	42	15
TOTAL PARCELĂ	280	100

4.17. Asigurarea utilităților

Alimentarea cu apă și canalizare

Clădirea se va racorda la rețeaua publică de apă și canalizare.

Alimentare cu gaze naturale

Clădirea se va racorda la rețeaua existentă de gaze naturale.

Alimentare cu energie electrică

Clădirea se va racorda la rețeaua publică de alimentare cu energie electrică.

Rețeaua de telecomunicații

Clădirea se va racorda la rețeaua publică de telecomunicații.

Evacuarea deșeurilor

Se va încheia contract de colectare și transportarea deșeurilor.

4.18. Bilanțul teritorial, în limita amplasamentului studiat(existent și propus)

	Situația existentă		Situația propusă	
Suprafață totală parcelă	280 mp	100 %	280 mp	100 %
Suprafața construită	113 mp	40 %	196 mp	70 %
Circulații pietonale	139 mp	50 %	42 mp	15 %
Spațiu verde amenajat	28 mp	10 %	42 mp	15 %

5. Concluzii

5.1. Consecințe realizării obiectivelor propuse

Prin realizarea construcției propuse se va închide frontul nordic al scuarului format la intersecția străzilor Emil Racoviță și Stephan Ludwig Roth și în același timp vizual se va deschide spațiul public prin volumetria în formă de lentilă. Intervenția astfel se conformează tipologiei specifice construcției urbane cu cvartale. Prin regimul de înălțime propus S+P+2, clădirea se va racorda la regimurile de înălțime existente din vecinătate definite de palatul Blau Ullmann S+P+2E și sediul Camerei de Comerț și Industrie S+P+3E. Construcția nouă prin înălțimea propusă contribuie la dezvoltarea și densificarea zonei centrale cu o construcție de tipologie urbană cu materiale și finisaje de înaltă calitate.

5.2. Măsurilor ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

După obținerea tuturor avizelor pentru faza P.U.D. se va obține HCL pentru obiectivul solicitat, respectiv autorizația de construire.

5.3. Punctului de vedere al elaboratorului asupra soluției

Proiectantul consideră că soluția propusă respectă prevederile planului urbanistic general al municipiului. Volumetria și soluția spațială contribuie la ameliorarea imaginii urbane al zonei centrale.

Mai.2020
Cluj-Napoca

TEKTUM ARHITECTURĂ & ARTĂ S.R.L.
Șef proiect: arh. TÓTHFALUSI Gábor



TEKTUM ARHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

pg. 10

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - IMOBIL BIROURI

AMPLASAMENT: jud. Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, Nr.5

Întocmit: arh. JABLANOCZKI Andrea



TEKTUM ARCHITECTURA & ARTA S.R.L.

4000029 , România - str. C.I. Hossu nr. 13, Cluj-Napoca, E-mail: www.tektum.ro, Tel: +40-264-

J 12 / 3894/2005 - CUI: RO18106307

Banca Transilvania Suc. Cluj, Cod IBAN: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24XX

pg. 11