



**Scripcariu
Birou
Arhitectură**

CALEA MOTILOR NR. 100A, 400370 CLUJ-NAPOCA, ROMANIA
CUI: 30239221, ORC J12/1426/2012
IBAN: RO90 BTRL 0130 1202 A227 22XX, TRANSILVANIA CLUJ

FIȘA PROIECTULUI

FAZA DE PROIECTARE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LOCALIZAREA ZONEI : STR. ALBERT EINSTEIN NR 8
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

OBIECTIV : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE
HOTEL DE APARTAMENTE**

INVESTITOR : SC CORAL OIL SRL

PROIECTANT : S.C."SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA" SRL.

NUMĂR PROIECT : 479/ 2021

DATA : IANUARIE 2022

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT URBANISM: **SC SCRIPCARIU BIROU DE ARHITECTURA SRL**
arh. Sorin Scripcariu
arh .Anca Trenea

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

- 1.FIȘA PROIECTULUI
- 2.LISTA DE SEMNĂTURI
- 3.BORDEROU GENERAL
- 4.MEMORIU PREZENTARE

PIESE DESENATE

- | | | |
|---|--------|---|
| 1.ÎNCADRARE ÎN ZONA | | |
| 2. ÎNCADRARE ÎN PUG | | |
| 3.SITUAȚIA EXISTENTĂ | 1: 500 | 1 |
| 4.REGLEMENTĂRI URBANISTICE | 1: 500 | 2 |
| 5.REGLEMENTĂRI EDILITARE | 1: 500 | 3 |
| 6. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR | 1: 500 | 4 |
| 5. POSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA | 1: 200 | 5 |
| 7. PLANSA IDENTIFICARE VECINI | 1: 500 | 7 |

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR. ALBERT EINSTEIN NR 8 MUN. CLUJ-NAPOCA
INVESTITOR	:	SC CORAL OIL SRL
PROIECTANT SPECIALITATE	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	479/ 2021
DATA ELABORARII	:	IANUARIE 2022

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.D. de față se propune o strategie de abordare urbanistică în vederea construirii unui hotel de apartamente la adresa str Albert Einstein nr 8 .

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a parcelei și a categoriilor de intervenții necesare ;
- stabilirea alinierii construcțiilor ;
- precizarea regimului de înălțime a construcțiilor și a indicilor privind utilizarea terenului ;
- stabilirea relației cu vecinătățile

Oportunitatea studiului rezultă din importanța zonei studiate coroborată cu intențiile ferme ale investitorului și prevederile Certificatului de Urbanism eliberat în acest sens.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii elaborate anterior si in paralel cu PUD

Zona studiată în suprafața de 281 mp se situează în zona centrală a orașului, fiind reprezentată de o parcelă amplasată pe latura estică a străzii Albert Einstein .

Zona studiată este cuprinsă în UTR ZCP_M1 în cadrul PUG municipiului Cluj-Napoca avizat în anul 2014 .

Conform PUG zona studiată este destinată structurilor funcționale mixte : rezidențiale ,administrative ,culturale ,de învățământ , turistice , cercetare, sănătate , asistență socială , funcțiuni de cult ,

Conform PUG indicatorii de ocupare a terenului sunt :

P.O.T.maxim =60% , C.U.T.= 2,2

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1 AMPLASAREA IN LOCALITATE

Zona studiată în suprafața de 281 mp se situează în intravilanului municipiului Cluj-Napoca în zona centrală adiacentă gării , fiind delimitată la vest de strada Albert Einstein , la nord și sud de parcele construite aflate în proprietatea unor persoane fizice și juridice. , la est de incinta SCDFEE Transilvania Nord (SC ELECTRICA SA) accesibilă din str Dacia . Zona studiată este accesibilă din str Albert Einstein

3.2.CIRCULATIA

Zona studiată este deservită de str. Einstein , drum de categoria a III-a cu circulație în sens unic, lățime carosabilă de cca 7.30 m și sistem rutier de asfalt .Circulația carosabilă în sens unic se desfășoară pe o bandă .Pe latura estică ,adiacent trotuarului este organizată parcare pentru autoturisme .

Zona studiată este amplasată la cca 100m de intersecția str Einstein cu str Closca , și 100 m de intersecția str Einstein cu str. Dacia.

3.3.OCUPAREA TERENURILOR , DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul cuprins în zona studiată este ocupat de un imobil de locuit parter , aflat în stare mediocră. Compartimentarea de tip "vagon" nu permite organizarea de circuite funcționale pentru nici o destinație .În vecinătatea zonei studiate, terenul este

ocupat de imobile de locuit colective si individuale , imobile cu spatii pentru asistenta sociala , servicii , sedii de firme etc ,dezvoltate pe regim de inaltime P-P+3 . Pe parcela invecinata situata la est se dezvolta cladirile P-P+2 apartinand SC ELECTRICA SA.

3.4.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul cuprins in zona studiata se afla in proprietatea SC CORAL OIL SRL. Imobilele din vecinatate sunt amplasate pe terenuri aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice .

3.5.CARACTERUL ZONEI

Zona studiata este mobilata cu imobile destinate in principal locuirii si sediilor de firme .

3.6.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Calitatea imobilelor cuprinse in zona studiata este eterogena .Variaza de la starea de degradare avansata la starea foarte buna sau edificare in curs.

3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul este relativ plat

3.8. ECHIPARE EDILITARA

Zona dispune de retele edilitare de toate tipurile dispuse in carosabilul strazii Einstein.

4. REGLEMENTARI

Imobilul propus care a stat la baza intocmirii prezentului P.U.D. va avea functiune de hotel de apartamente si va ocupa partial terenul aflat in proprietatea investitorului dupa eliberarea acestuia prin demolarea constructiei existente , in urmatoarele conditii :

FUNCTIUNI :

-imobilul va avea functiune turistica (apart-hotel)

- va prezenta urmatoarea compartimentare :

PARTER : receptie , birou administratie , vestiar personal , camera bagaje ,

ETAJ 1-3 : 2 unitati cazare clasificate la 2 stele pe fiecare nivel

ETAJ RETRAS : spatii tehnice (centrala termica) , oficiu cameriste

CAPACITATE , SUPRAFETE

Imobilul va putea dezvolta o suprafata maxima de 168 mp la sol si o suprafata desfasurata de cca 618 mp

ALINIAMENTE , ALINIERI,DISTANTE

-imobilul propus se va amplasa:

pe aliniament , inscriindu-se in alinierea existenta pe str Einstein :

alipit calcanelor imobilelor invecinate (cu nr 6 si 10) generand front continuu

REGIMUL DE INALTIME

- imobilul se va dezvolta pe regim de inaltime P+3+R

ACCESE

-accesele pietonal si auto se vor face din str Albert Einstein .

SISTEMATIZARE VERTICALA , ADAPTAREA LA RELIEFUL ZONEI

Terenul fiind plat , nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala .

SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii verzi pe 20 % din suprafata terenului studiat conform regulamentului de urbanism al PUG 2014 . Spatiile verzi se vor rezolva in extremitatea estica a parcelei .Din necesarul de 56 mp , cca 8 mp spatii verzi vor fi inglobati intr-o suprafata de 14 mp de dale inierbate .

PARCAREA VEHICULELOR

Se va amenaja o platforma de parcare cu 2 locuri in extremitatea estica a parcelei .Conform PUG 2014 norma de parcare pentru hoteluri de 2 stele este de 30% din numarul unitatilor de cazare . Aceeasi norma e prevazuta si in cadrul Ordinului MINISTERULUI TURISMULUI 65/2013 pentru clasificarea unitatilor de primire turistica .

ASIGURAREA UTILITATILOR

-echiparea edilitara existenta in prezent (cabluri si conducte subterane ingropate in carosabilul str. Einstein satisface necesarul estimat prin P.U.D.)

INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.maxim = 60%

C.U.T. Maxim = 2,2

INTEGRAREA IN CONTEXTUL URBAN EXISTENT

Se va practica o arhitectura contemporana , potrivita functiunii si caracterului central al amplasamentului .

BILANT TERITORIAL

	UTILIZAREA TERENULUI	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Imobile cu spatii de locuit	190	67	0	0
	Imobile cu spatii pentru turism	0	0	168	60
2	Circulatii semicarosabile	0	0	49	17,40
3	Suprafete pietonale	91	33	0	0,00
4	Spatii verzi pe sol natural	0	0	50	17,80
5	Dale inierbate din care	0	0	14	5,00
	pamant			8	2,80
	gratar beton			6	2,20
TOTAL TERITORIU		281	100	281	100
POT propus = 60%					
P.OT. maxim admis =60%					
C.U.T.propus=2,2					
C.U.T.maxim admis=2,2					

Intocmit Arh. Anca Trenea