

P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Titlu lucrare conform Certificat de Urbanism:

ELABORARE PUD PENTRU DEMOLARE PARȚIALĂ, EXTINDERE ȘI ETAJARE ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ (LOCUIRE ȘI SERVICII PROFESIONALE) ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

amplasament: Mun. Cluj-Napoca, str. Stephan Ludwig Roth, nr.21, jud. Cluj



Beneficiar:	ALEX COMPUTER SRL și OARGA RADU-DORIN adresă: str. Stephan Ludwig Roth nr.21, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	TEKTUM Arhitectură & Artă SRL Strada Virgil Fulicea nr. 23 J12/3894/2005, CUI: RO18106307 CONT: RO75 BTRL 0130 1202 8322 24xx Banca Transilvania – Cluj-Napoca tel/fax: 0264 450038, info@tektum.ro
Șef proiect:	arh. TÓTHFALUSI Gábor
Proiectat:	arh. PÉTER Eszter
Faza:	P.U.D.
Data:	noi. 2022

LISTĂ CU SEMNĂTURI

Denumirea proiectului:	ELABORARE PUD PENTRU DEMOLARE PARȚIALĂ, EXTINDERE ȘI ETAJARE ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ (LOCUIRE ȘI SERVICII PROFESIONALE) ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasament:	str. Stephan Ludwig Roth, nr.21, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Nr. Cad. 251461
Beneficiar:	ATEX COMPUTER SRL și OARGA RADU-DORIN
Reprezentant	OARGA RADU-DORIN
Adresa :	str. Baba Novac, nr. 24, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	Tektum Arhitectură & Artă SRL Strada Virgil Fulicea nr. 23, Cluj-Napoca, jud. Cluj 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:	445/2021
Faza:	P.U.D.
Data:	noi. 2022
Proiectant general:	Tektum Arhitectură & Artă SRL
Șef proiect:	arh. TÓTHFALUSI Gábor nr. TNA 4228, nr. RUR seria E nr. 1348
Proiectat:	arh. PÉTER Eszter nr. TNA 7229

BORDEROU

Denumirea proiectului: ELABORARE PUD PENTRU DEMOLARE PARȚIALĂ, EXTINDERE ȘI ETAJARE ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ (LOCUIRE ȘI SERVICII PROFESIONALE) ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE

Amplasament: str. Stephan Ludwig Roth, nr.21, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj,
Nr. CF 251461 Cluj-Napoca

Beneficiar: ATEX COMPUTER SRL și OARGA RADU-DORIN

Reprezentant: OARGA RADU-DORIN

Adresa reprezentant: str. Baba Novac, nr.24, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

Proiectant general: Tektum Arhitectură & Artă SRL
Strada Virgil Fulicea nr. 23, Cluj-Napoca, jud. Cluj
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: 445/2021

Faza: P.U.D.

Data: noi. 2022

PIESE SCRISE

Cerere

Foaie de capăt, Listă cu semnături, Borderou piese scrise și desenate

Anunț inițiere studiu

Certificat de urbanism nr. 2213 din 15.07.2021 eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca

Extrase CF-uri referitoare la terenul studiat și CF-uri parcele vecine

Documentație cadastrală

Studiu geotehnic

Avize conform CU pentru faza PUD:

- Adresă serviciul siguranța circulației
- Aviz sănătatea populației
- Act de reglementare protecția mediului
- Aviz ministerul Culturii pentru faza PUD

Dovadă taxă RUR pentru PUD

PIESE DESENATE

U.00 PLAN DE ÎNCADRARE ÎN PUG	sc. 1.10000
U.01 SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc. 1.200
U.02 REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1.200
U.03 REGLEMENTĂRI EDILITARE	sc. 1.200
U.04 REGLEMENTĂRI URBANISTICE	sc. 1.200
U.05 POSIBILITĂȚI DE MOBILARE URBANISTICĂ	sc. 1.200
U.06 STUDIU DE ÎNSORIRE	
R.01 DESFĂȘURAT STRADAL PROPUȘ SITUAȚIA EXISTENTĂ	sc.1.200
A.01 DESFĂȘURAT STRADAL PROPUȘ SITUAȚIA PROPUȘĂ	sc.1.200
A.02 PLAN COTA -3,20 (SUBSOL corp 1) și -1,85 (PARTER corp 2) SITUAȚIA PROPUȘĂ,	sc.1.100
A.03 SECȚIUNEA 1-1 SITUAȚIA PROPUȘĂ	sc.1.100
A.04 SECȚIUNEA 2-2 SITUAȚIA PROPUȘĂ	sc.1.100
A.05 SECȚIUNEA 3-3 SITUAȚIA PROPUȘĂ	sc.1.100
A.06 VEDERE DINSPRE STRADA HOREA SITUAȚIA PROPUȘĂ	
A.07 FAȚADA PRINCIPALĂ SITUAȚIA PROPUȘĂ	
A.08 VEDERE DINSPRE CURTE SITUAȚIA PROPUȘĂ	

MEMORIU JUSTIFICATIV P.U.D.

1. Introducere

Denumirea proiectului:	ELABORARE PUD PENTRU DEMOLARE PARȚIALĂ, EXTINDERE ȘI ETAJARE ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI IMOBIL CU FUNCȚIUNE MIXTĂ (LOCUIRE ȘI SERVICII PROFESIONALE) ȘI AMENAJĂRI EXTERIOARE
Amplasament:	str. Stephan Ludwig Roth, nr.21, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, Nr. CF 251461 Cluj-Napoca
Beneficiar:	ATEX COMPUTER SRL și OARGA RADU-DORIN
Reprezentant	OARGA RADU-DORIN
Adresa reprezentant:	str. Baba Novac, nr.24, mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj
Proiectant general:	Tektum Arhitectură & Artă SRL Strada Virgil Fulicea nr. 23, Cluj-Napoca, jud. Cluj 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:	445/2021
Faza:	P.U.D.
Data:	noi. 2022

1.2. Obiectul lucrării

Parcela de studiu este amplasată în zona intravilană a municipiului Cluj-Napoca, pe strada Stephan Ludwig Roth, nr.21 și se încadrează în UTR ZCP_M1 – *Zonă construită protejată. Zonă mixtă cu regim de construire închis, adiacenta principalelor artere de trafic.* Construcția, ce face obiectivul acestei documentații este o *clădire echivalentă ca valoare monumentelor istorice ce ar putea fi clasată ca monument istoric.*

Se propune demolarea parțială a construcției – parte lipsită de valoare din punct de vedere estetic – etajarea acesteia și schimbarea destinației din locuire în funcțiune mixtă ce se compune din: locuire și birouri.

Geometria parcelei este în formă de “L” cu front de 13.25m.

Accesul auto și pietonal există pe parcelă și se păstrează în aceeași configurație.

Amenajările exterioare vor cuprinde platforme pietonale și carosabile, spații verzi amenajate peisager, locuri de parcare ce vor deservi funcțiunea propusă organizate conf. regulament în vigoare.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Surse documentare: PUG și RLU aferent, baza topografică.

2.1.1. Delimitarea zonei studiate

Terenul studiat este amplasat în zona centrală a municipiului Cluj-Napoca și aparține zonei construite protejate conform PUG. Pe teren sunt amplasate două construcții cu funcțiune de locuire: construcția studiată – cea care formează frontul străzii și încă o construcție cu funcțiunea de locuire, ce nu face obiectul acestei documentații.

Obiectivul de studiu, casa cu regim de înălțime S+P cuprinde 4 unități locative care se află parțial în proprietatea ATEX COMPUTER SRL – administrator și reprezentant : OARGA Radu-Dorin și parțial în proprietatea lui OARGA Radu-Dorin conf. Extras CF atașat. – 3 apartamente sunt pe persoană fizică și unul pe firmă.

Parcela studiată are o suprafață de 792mp.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare

Pentru reglementarea detaliată a ZCP M1 se va elabora PUZ pentru Zone Construite Protejate (PUZCP) și RLU aferent, în conformitate cu Metodologia de elaborare și conținutul - cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate. Teritoriul de studiu al PUZCP este o întreagă Unitate Teritorială de Referință ZCP M1. Se admite elaborarea etapizată a PUZCP, caz în care teritoriul abordat va fi determinat prin consultarea CTATU și a Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice. Tema de proiectare pentru elaborarea PUZCP (integral sau etapizat după cum s-a arătat mai sus) va fi avizată în prealabil de CTATU și de Comisia Regională a Monumentelor Istorice. Până la aprobarea PUZCP autorizarea lucrărilor de construire / desființare se va face pe baza prezentului Regulament, cu avizul Comisiei Regionale a Monumentelor Istorice.

2.1.3. Prescripții și reglementări

Structură funcțională mixtă incluzând locuire colectivă, funcțiuni administrative, de administrarea afacerilor, financiar-bancare, comerciale (terțiare), culturale, de învățământ, de sănătate cu caracter ambulatoriu, de turism.

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie de mai mare sau egală cu 15 m (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 500 mp (e) să aibă formă regulată Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeles urban existente ce nu îndeplinesc condițiile enumerate mai sus, se va elabora un PUD, prin care se va evidenția modalitatea de conformare la prevederile prezentului regulament privind utilizarea funcțională, amplasarea, echiparea și configurarea clădirilor, staționarea autovehiculelor, posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a terenurilor. Parcelarul este protejat. În anumite cazuri pot fi acceptate operațiuni de comasare a parcelelor, dacă parcela rezultată îndeplinește cumulativ următoarele condiții: (a) să aibă front la stradă (b) lungimea frontului la stradă să fie mai mică sau egală cu 30 m (c) să aibă formă regulată.

Clădirile se vor amplasa în aliniament, în front continuu (închis). Aliniamentul existent se va conserva, cu excepția situațiilor în care prezentul PUG prevede realinierea sau în care la limita între două parcele există un decalaj, caz în care se va proceda la o corecție prin retragerea clădirii mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală. Prin excepție, în situațiile în care frontul deschis constituie o specificitate locală, se va conserva acest mod de construire. Asemenea situații vor fi reglementate prin PUZCP. Până la realizarea acestuia, aceste cazuri se vor reglementa prin PUD ce vor avea la bază un studiu istoric dezvoltat pe o suprafață relevantă.

Clădirile se vor dezvolta între limitele laterale ale parcelelor, pe o adâncime de maximum 18 m de la aliniament. Se admite și dezvoltarea în adâncime de-a lungul uneia sau ambelor laturi, pe o adâncime de maximum 40 m, cu condiția ca pe parcela / parcelele învecinate să existe de asemenea calcane. În acest caz se vor aplica tipologii precum « L », « U », « C », « T », « O » etc.

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 17 m de la nivelul trotuarului. O variație de 0,50 m este admisibilă. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii: (a) regimul de înălțime va fi (1-3S)+P+3+M, (1-3S)+P+3+1R (în acest caz ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m). (b) pentru clădirile de colț, înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală PUG Cluj-Napoca Regulament local de urbanism ZCP M1 pag. 6/8 (maximă) nu va depăși 22 m, respectiv un regim de înălțime de (1-3S)+P+4 (c) Se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată. (d) corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se vor încadra în înălțimea maximă la cornișă reglementată, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit.

2.2 Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Nu este cazul.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Parcela studiată cu CF nr. 251461 are un front la strada Stephan Ludwig Roth de 13,26 m. De aici se poate face accesul auto și pietonal printr-un gang.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Pe teren în prezent se găsesc mai multe construcții, toate apar în cartea funciar sub numărul cadastral 251461-C1, cu suprafață totală de 376 mp. Corpul principal, cel studiat și prin prezentul proiect este construit pe aliniamentul străzii cu front închis.

Vecinătăți:

Nord: proprietate privată – construcții locuințe și servicii, proprietăți private și Statul Român

Est: scuar – str. Stephan Ludwig Roth

Sud: Policlinică + Ambulatoriu, statul Român

Vest: proprietate privată – construcții locuințe

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Bilanț teritorial existent :

	(mp)	(%)
CONSTRUCȚII EXISTENTE	376	48%
SUPRAFEȚE MINERALE	207	26%
<u>SPAȚII VERZI</u>	<u>209</u>	<u>26%</u>
PARCELA	792	100%

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Conform PUG:

Zonă cu funcțiuni mixte de tip subcentral dezvoltată în lungul principalelor artere de convergență spre incinta fortificată (în general trasee istorice), în secolul al XIX-lea și redezvoltată fragmentar în spiritul urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Zona se remarcă printr-o structură funcțională heterogenă, în general de tip subcentral, caracterizată de mixajul între activitățile de interes general, cu acces public, ce tind să ocupe parterele și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, importante instituții publice și de interes public, dar și alte tipuri de activități. Țesutul urban e marcat de suprapunerea peste structura urbană preexistentă a formulelor și caracterului urbanismului celei de a doua jumătăți a secolului al XIX-lea. Datorită conjuncturilor istorice, gradul de finisare urbană în spiritul regulii dominante, impuse prin efectul succesivelor Regulamente de Construire, e neuniform. Parcelarul e în general inegal, regăsindu-se parcele cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, ocupate de clădiri aparținând tipologiei tradiționale, de tip periferic, dar și parcele cu deschideri importante spre spațiul public (20 – 50 m), rezultat al restructurării în spiritul formulelor „moderne” ale sfârșitului de secol XIX, ocupate de clădiri cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O etc). Specifică e organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, cu regim mediu de înălțime, cu tendință de aliniere la cornișa situată la o înălțime de aproximativ 17 m. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice. E o zonă construită protejată datorită valorilor urbanistice și arhitecturale pe care le înglobează. În cadrul ei se regăsesc clădiri monument istoric, clasate individual în Lista Monumentelor Istorice.

Amplasamentul studiat:

Zona studiată este intersecția dintre Bulevardul Horea și strada Ludwig Roth, unde se formează o piațetă cu un spațiu verde neîntreținut. Clădirile din această zonă sunt conturate respectând urbanismul de tip închis, situate în aliniament. Cele două clădiri identice așezate în oglindă care marinează piațeta au regim de înălțime P+2E și o înălțime la cornișă de aproximativ 17 m. Clădirile existente pe strada Ludwig Roth au un regim de înălțime Parter cu excepția clădirii Policlinicii Ambulatoriu, care se situează la sud de parcela și clădirea studiată. Aceasta are un regim de înălțime de P+2 cu înălțimea până la cornișă de maxim. 13,50 m. Clădirile care înconjoară piațeta sunt construite la sfârșitul secolului al XIX-lea cu tipologii specifice acestei epoci (U, C, O, etc.). Clădirea ambulatoriului este o clădire modernistă la care s-au făcut lucrări de modernizări, reparații de calitate foarte slabă în ceea ce privește finisajele

3.5. Destinația clădirilor

Toate clădirile situate pe terenul studiat au destinația de clădiri de locuit cu apartamente.

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

Proprietari teren și construcții:

nr. cf individual	proprietar	cota parte teren	
251461-C1-U1	Casa B	Oana Dorel-Dan și Oana Gabriela-Borbala	2475/13200
251461-C1-U2	Casa A	Oarga Radu-Dorin	693/13200
251461-C1-U3	Casa A	Atex Computer SRL	3300/13200
251461-C1-U4	Casa B	Vrapciu Elena Dorin și soțul Vrapciu Gheorghe	8712/39600
251461-C1-U5	Casa A	Oarga Radu-Dorin	3550/39600
251461-C1-U6	Casa A	Oarga Radu-Dorin	693/13200
	Statul român		1325/13200

Total cote părți beneficiar proiect (Oarga și Atex): 0,53

Beneficiarul prezentului proiect deține toată clădirea aflată cu frontul stradă cu o suprafață construită de 225 mp, care este numită în CF Casa A. Casa B este situată partea de spate a terenului în formă de L.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Se va vedea studiul geotehnic atașat documentației.

Amplasamentul cercetat este acoperit de un strat de umplutură cu grosime de 2,80 m, sub care apare un strat de pietriș cu nisip cenușiu, îndeșat cu bolovăniș în care s-au încheiat lucrările.

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

Sub toată clădirea existentă studiată deținută de beneficiar, Casa A se găsește un subsol pe bolți de cărămidă și grinzișoare metalice. La momentul actual nu se știe de alte accidente de teren.

3.9. Adâncimea apei subterane

Apa subterană nu a fost întâlnită în lucrările executate. Ape de infiltrație au fost interceptate la cota -4,00 m de la CTN. În perioadele bogate în precipitații, ape de infiltrație pot să apară la orice nivel, fapt ce impune adoptarea unor măsuri de hidroizolare a substructurii.

3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

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

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

Clădirea studiată, casa A, nu este monument istoric, dar se află în interiorul zonei Centrul Istoric al orașului Cluj-Napoca, CJ-II-a-A-07244, în conformitate cu MO nr. 172 (XVI) – nr. 646 bis 2010.

Regim de înălțime existent : S+P

S. construită existentă: 225 mp

S. desfășurată supaterană existentă: 225 mp

S construita subterană: 225 mp.

Clădirea are o fațadă istorică eclectică.

Accesul în curtea construcției se face prin gang care are o poartă arcuită.

Subsolul clădirii are pereți din zidărie mixtă piatră și cărămidă și planșeu din boltișoare de cărămidă pe grinzi metalice.

Accesul la parterul clădirii și în subsol se face după gang. Diferența de nivel între cota amenajată a curții și parter este de aproximativ 1,40 m.

Parterul clădirii către stradă este împărțită în patru camere mari așezate în anfiladă. Aspectul laturii lungi în curtea interioară este rezultatul unor intervenții fără viziune de ansamblu.

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

Se propune demolarea parțială a construcției studiate – porțiune nevaloroasă d.p.d.v. arhitectural.

Se propune extinderea și etajarea construcției studiate și schimbarea funcțiunii acesteia: spațiu servicii profesionale și locuințe (apartamente).

4.2. Funcționalitatea amplasarea și conformarea construcțiilor

Funcțiunile propuse:

Subsoluri: garaje și spații tehnice

Parter corp 1: spații servicii profesionale

Parter corp 2, Etaje corp 1 și corp 2: Locuințe

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Date referitoare la clădirea studiată:

S. desființată: 106 mp

Regim de înălțime propus: corp 1 S+P+2E și corp 2 S+P+2E

S. construită menținută: 160 mp (corp 1)

S. construită nouă propusă: 123 mp (corp 2)

S. desfășurată subsoluri: 133 mp (corp 2) + 120 mp (corp 1) = 253 mp (nu intră la calcul CUT)

S. desfășurată construită totală propusă: 123 mp (corp 2 - parter) + 160 mp (corp 1 - parter) + 123 mp (corp 2 – etaj 1) + 160 mp (corp 1 – etaj 1) + 123 mp (corp 2 – etaj 2) + 160 mp (corp 1 – etaj 2) = 849 mp (nu se includ garajele și spațiile tehnice)

Număr de apartamente propuse: 4

Numărul parcarilor s-a calculat conform anexa 2 PUG Cluj:

Pentru spațiu servicii profesionale 1 loc / 80 mp.

Pentru locuințe: 1 loc de parcare/100 mp utili sau 1 loc de parcare/ locuință.

Suprafața spațiilor de servicii profesionale propuse: 72,30 mp utili

Su Ap. 1 – 84 mp – 1 loc de parcare

Su Ap. 2 – 104 mp – 1 loc de parcare

Su Ap. 3 – 116 mp – 2 locuri de parcare

Su Ap. 4 – 116 mp – 2 locuri de parcare

S-au propus în total 7 locuri de parcare, din care 4 la parterul corpului 2 și 3 în exterior, neacoperite.

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

Clădirea existentă are regimul de înălțime S+P.

Conform PUG Cluj UTR_ZCP_M1 prevede regim de înălțime (1-3)S+P+3+M, (1-3)S+P+3+1R și o cornișă situată la înălțimea 17 m.

Soluția volumetrică a luat în considerare particularitatea amplasamentului parcelei care la nord are în vecinătate curtea interioară și clădirile în curtea proprietății de pe Bulevardul Horea. S-a propus o soluție de dezvoltare a construcției pe parcela beneficiarului astfel încât să permită însorirea clădirilor situate în curtea vecină înspre nord.

Astfel s-a propus supraetajarea corpului 1 către stradă doar cu două etaje, menținerea subsolului acesteia, iar corpul rezultat va avea regimul de înălțime S+P+2E și înălțimea la cornișă de 13,50 m, egală cu înălțimea maximă la cornișă a clădirii ambulatoriului, situat la sud de proprietatea studiată. Corpul 1 are acoperiș șarpantă în două ape cu înclinație mică.

S-a propus desființarea corpului de clădire din curtea a casei A, astfel încât să se poate amenaja locurile de parcare la parterul acestuia. Corpul de clădire rezultat are regim de înălțime de S+P+2E, cu acoperiș terasă, înălțimea maximă fiind +7.65.

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

La integrarea volumului de clădire nou propus se vor lua în considerare principiile menționate la punctul 4.4.

4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Suprafața de clădire de 106 mp se va desființa conform Expertiză Tehnică. La acest corp de clădire se vor menține niște elemente conform Expertiză Tehnică și planșelor atașate prezentei documentații.

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

Accesul auto și pietonal se va realiza în continuare prin gang. Accesul pietonal în clădire se va face la articulația celor două corpuri de clădire. La parterul corpului 2 se vor organiza 4 locuri de parcare în garaj. În curtea interioară se vor amenaja 3 locuri de parcare.

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

Suprafața de 119 mp se va amenaja ca și spațiu verde în curtea interioară.

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

Parcela studiată se află în interiorul zonei Centrul istoric al orașului Cluj-Napoca, cod. LMI CJ-II-a-A-07244.

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuare poluării

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

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

Prezentul proiect nu prevede obiective noi publice, în fața clădirii studiate se găsește piațeta publică la intersecția străzilor Ludwig Roth și Bulevardul Horea.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Suprafața verde propusă va fi de 15%, 119 mp.

4.13. Profiluri transversale caracteristice

Vezi desfășuratele stradale situația existentă și propuse.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Terenul studiat este relativ plat, lucrările de sistematizare verticale prevăd realizarea unor trepte în jurul corpului nou propus.

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

Clădirea rămâne cu front închis, așezat pe aliniamentul străzii Ludwig Roth.

Regimul de înălțime propus este pentru ambele corpuri de clădire S+P+2E.

P.O.T. existent = 48 %

P.O.T. maxim = 60 %

P.O.T. propus = 50%

4.16 Coeficientul de utilizare a terenurilor

C.U.T. existent = 0,47

C.U.T. maxim = 2,2

C.U.T. propus = 1,21

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)

Bilanț teritorial propus:

	(mp)	(%)
CONSTRUCȚII EXISTENTE	393	50%
SUPRAFEȚE MINERALE	207	35%
SPAȚII VERZI	119	15%
PARCELA	792	100%

5. Concluzii

5.1. Consecințe realizării obiectivelor propuse

Realizarea investiției propuse contribuie la dezvoltarea spațiului construit al orașului Cluj-Napoca și respectă caracterul zonei protejate al centrului istoric.

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 se încadrează în spațiul construit propus de Planul Urbanistic General.

Noiembrie 2022
Cluj-Napoca

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

Întocmit: arh. PÉTER Eszter