



FOAIE DE GARDA

ELABORARE PROIECT PENTRU DESFIINTARE PARTIALA SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE, SCHIMBARE DE DESTINATIE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARE GOLURI PE FATADA, AMENAJARE MANSARDA IN POD EXISTENT CU MODIFICARE FORMA ACOPERIS IN VEDEREA TRANSFORMARII IMOBILULUI IN HOTEL, AMPLSARE FIRMA LUMINOASA, REFACERE IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE SI INFORMARE

Str. Regele Ferdinand, Nr. 25, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIAR:

S.C. VENT CAR TRANS S.R.L.

Str. Prof. Dr. Gh. Marinescu, Nr. 36-38, Ap.2, Mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj

FAZA:

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.

str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. stag. Andreea Roberta Neacsu

MEMORIU TEHNIC

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ELABORARE PROIECT PENTRU DESFIINTARE PARTIALA SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE, SCHIMBARE DE DESTINATIE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARE GOLURI PE FATADA, AMENAJARE MANSARDA IN POD EXISTENT CU MODIFICARE FORMA ACOPERIS IN VEDEREA TRANSFORMARII IMOBILULUI IN HOTEL, AMPLSARE FIRMA LUMINOASA, REFACERE IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE SI INFORMARE
Str. Regele Ferdinand, Nr. 25, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

BENEFICIAR:

FEDERATIA COMUNITATILOR EVREIESTI DIN ROMANIA – CULTUL MOZAIC
S.C. VENT CAR TRANS S.R.L.

FAZA:

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX CONSTRUCT S.R.L.
str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc. Cluj-Napoca, jud. Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. stag. Andreea Roberta Neacsu

1.2. OBIECTUL LUCRARII:

Solicitari ale temei:

ELABORARE PROIECT PENTRU DESFIINTARE PARTIALA SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE, SCHIMBARE DE DESTINATIE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARE GOLURI PE FATADA, AMENAJARE MANSARDA IN POD EXISTENT CU MODIFICARE FORMA ACOPERIS IN VEDEREA TRANSFORMARII IMOBILULUI IN HOTEL, AMPLSARE FIRMA LUMINOASA, REFACERE IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE SI INFORMARE
Str. Regele Ferdinand, Nr. 25, Mun. Cluj-Napoca, Jud. Cluj

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

- Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/2014.
- Ridicare Topografica Cadastrala
- Certificat de Urbanism Nr. 148/ 30.01.2023

2. INCADRAREA IN ZONA

Amplasamentul este situat in intravilanul localitatii Cluj-Napoca, judetul Cluj, pe strada Regele Ferdinand, Nr. 25. Terenul studiat, in suprafata totala de 590,00 m², este proprietatea FEDERATIEI COMUNITATILOR EVREIESTI DIN ROMANIA – CULTUL MOZAIC si S.C. VENT CAR TRANS S.R.L. conform C.F.nr. 266401 ; nr.cad. 266401, anexat.

Terenul studiat este construit:

CF. NR. 266401, NR. CAD. 266401 - Curti constructii -
"Teren intravilan, imprejmuit cu cladiri si gard zidit."

Nr. corpuri existente - 1

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA - PROPUASA PENTRU DESFIINTARE

S construita existenta = 316,00 m²
S construita desfasurata existenta = 632,00 m²
S construita desfasurata existenta (subsol inclus) = 870,75 m²

P.O.T. existent =53,55 %

C.U.T. existent =1,01

SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DESFIINTARE

S construita rezultata dupa desfiintare = 292,00 mp
S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare= 538,00 mp
S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare(subsol inclus)= 870,75 mp

P.O.T. rezultat dupa desfiintare =49,49 %

C.U.T. rezultat dupa desfiintare =1,31

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic:

UTR- ZCP C1 a

Zona construita protejata- Subzona aferenta principalelor spatii publice din interiorul incintei fortificate.

POT maxim = 60,00%

CUT maxim = 2.20

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Terenul studiat este marginit pe laturile nord si sud de proprietati private, pe latura vestica se invecineaza cu Manastirea Franciscana ,iar pe partea estica de Strada Regele Ferdinand.

Accesul pietonal se realizeaza direct din Strada Regele Ferdinand.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat în suprafata totala de 590,00 mp este proprietatea privata a lui **SC VENT CAR TRANS S.R.L.** conform EXTRAS C.F nr. 266401, Nr.Cad. 266401 anexat.

Terenul studiat este construit.

SUPRAFATA CONSTRUITA EXISTENTA

S construita existenta = 316,00 mp

S construita desfasurata existenta= 632,00 mp

S construita desfasurata existenta= 870,75 mp (subsol inclus)

P.O.T. existent =53,55 %

C.U.T. existent =1,47

SUPRAFATA CONSTRUITA - PROPUA PENTRU DESFIINTARE

S construita propusa pentru desfiintare = 24,00 m²

S construita desfasurata propusa pentru desfiintare = 94,00 m²

SUPRAFATA CONSTRUITA REZULTATA DUPA DESFIINTARE

S construita rezultata dupa desfiintare = 292,00 mp

S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare= 538,00 mp

S construita desfasurata rezultata dupa desfiintare= 776,75 mp (subsol inclus)

P.O.T. rezultat dupa desfiintare =49,49 %

C.U.T. rezultat dupa desfiintare =1,31

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren 590,00 mp

S construita existenta = 316,00 mp

S construita desfasurata existenta= 632,00 mp

S construita desfasurata existenta= 870,75 mp (subsol inclus)

- **SPATII VERZI – EXISTENT : - 103,25 m²**
- **CIRCULATII PIETONALE– EXISTENT : 170,75 m²**

P.O.T. existent =53,55 %

C.U.T. existent =1,47

P.O.T. rezultat dupa desfiintare =49,49 %

C.U.T. rezultat dupa desfiintare =1,31

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste oraşul istoric, delimitată de traseul fortificaţiilor celei de a doua incinte medievale. E o componentă a

Ansamblului urban "Centrul istoric al municipiului Cluj-Napoca" clasat în Lista Monumentelor Istorice cu codul CJ-II-a-A-07244.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Zona se remarcă printr-o structură funcțională complexă și atractivă, de tip central, caracterizată de mixajul între diversitatea de activități de interes general, cu acces public, situate la parter și locuirea de tip colectiv situată la nivelele superioare ale imobilelor multifuncționale. Alături de acestea sunt prezente, ocupând imobile monofuncționale, majoritatea instituțiilor publice și de interes public importante ale orașului. Țesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, de organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiei tradiționale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat în suprafața totală de 590,00 mp este proprietatea privată a lui **SC VENT CAR TRANS S.R.L.** conform EXTRAS C.F nr. 266401, Nr.Cad. 266401 anexat.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- conform studiu anexat.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma regulată.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

În perioade bogate în precipitații, apa subterană poate să apară sub forma de infiltrații la orice cota, până la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic județul Cluj se încadrează în zona F, conform normativului P100/92, valoarea perioadei punctului de colț fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Zona este construită. Țesutul urban e caracterizat de parcelarul istoric, cu fronturi înguste spre stradă (în general de 10-18 m) și adâncimi variabile, de organizarea urbanistică de tip închis, cu imobile situate în aliniament, aparținând în majoritate tipologiei tradiționale, în formă de „L”, cu ganguri de acces în curțile interioare. Structura urbană relevă un grad ridicat de diferențiere, rezultat al evoluției istorice.

Terenul studiat este marginit pe laturile nord și sud de proprietăți private, pe latura vestică se învecinează cu Mănăstirea Franciscană, iar pe partea estică de Strada Regele Ferdinand.

Accesul pietonal se realizează direct din Strada Regele Ferdinand.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principala de acces, respectiv Strada Regele Ferdinand, dispune de urmatoarele retele edilitare: apa, canalizare, gaz, energie electrica.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Se propune:

- Construirea unui imobil cu functiunea de hotel, cu regim de inaltime S+P+2E . Imobilul existent se va mansarda in volumul podului existent, iar pe latura vestica se va realiza o extindere.

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale regulamentului local de urbanism Cluj-Napoca.

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

- Construirea unui imobil cu functiunea de hotel, cu regim de inaltime S+P+2E .

Imobilul propus va fi amplasat in teren:

- In partea N calcan
- In partea V 15,28 m pana in limita de proprietate
- In partea S calcan
- In partea E strada Regele Ferdinand
-

4.3. CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA

S construita = 354,00 m²

S construita desfasurata (cu subsol tehnic) = 1 407,95 m²

S construita desfasurata (fara subsol) = 1 111,23 m²

POT PROPUSE = 60,00 %

CUT PROPUSE = 2.20

REGIMUL DE INALTIME MAXIM PROPUSE : S+P+2E/ S+P+E+M

INALTIMEA MAXIMA PROPUSA LA COAMA fata de C.T.A.: +14,55 m (fata de C.T.A.)

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

BILANT TERITORIAL		REZ. DUPA DESFIINTARE		PROBUS	
	mp	%	mp	%	
S. teren studiat	590,00	100%	590,00	100%	
S. construita	292,00	49,49%	354,00	60,00%	
S. circulatii pietonale/terase	166,75	28,26%	139,30	23,62%	
S. circulatii auto/parcari	-	-	-	-	
S. spatii verzi	107,25	18,19%	96,70	16,38%	
S. teren neamenajat	24,00	4,06%	-	-	

4.5 . MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal se va realiza din Str. Regele Ferdinand

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

UTR-ZCP CI a

Zona Centrală suprapusă peste Incinta Fortificată e parte a zonei centrale a municipiului, suprapusă peste orașul istoric, delimitată de traseul fortificațiilor celei de a doua incinte medievale.

POT maxim = 60,00%

CUT maxim = 2,20

P.O.T. propus: 60,00 %

354,00 mp x 100 / 590,00 mp

*S teren calcul POT = S teren studiat

C.U.T. propus: 2.20

1 298,00 mp / 590,00 mp

*S teren calcul CUT = Steren aferent UTR ZCP_CI_a

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Strada principala de acces, respectiv Strada Regele Ferdinand, dispune de urmatoarele retele edilitare: apa, canalizare, gaz, energie electrica.

5. CONCLUZII

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu se propune:

ELABORARE PROIECT PENTRU DESFIINTARE PARTIALA SI PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU AUTORIZAREA LUCRARILOR DE EXTINDERE, SCHIMBARE DE DESTINATIE, MODIFICARI INTERIOARE, MODIFICARE GOLURI PE FATADA, AMENAJARE MANSARDA IN POD EXISTENT CU MODIFICARE FORMA ACOPERIS IN VEDEREA TRANSFORMARII IMOBILULUI IN HOTEL, AMPLSARE FIRMA LUMINOASA, REFACERE IMPREJMUIRE, AMENAJARI EXTERIOARE SI INFORMARE

Intocmit

arh. Sonia Nicula

arh. Andrei Varga

arh. stag. Andreea Roberta Neacsu