

FISA PROIECTULUI

DENUMIRE: DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT, MODERNIZARE, EXTINDERE SI DIVERSIFICARE A CAPACITATII HOTELIERE CU UN CORP DE CLADIRE S+P+2E+M, AVAND FUNCTIUNI DE CAZARE, RESTAURANT SI FUNCTIUNI CONEXE, IMPREJMUIRE

BENEFICIAR: S.C. TAXI PRO NAPOCA S.R.L. Cluj-Napoca
STR. GIORDANO BRUNO, NR.25-27, JUD. CLUJ

AMPLASAMENT: MUN. CLUJ-NAPOCA, STR, CORNELIU
COPOSU, NR.2, STR. GIORDANO BRUNO, NR.25-
27, , JUD. CLUJ

FAZA: P.U.D.

PROIECTANT: S.C. ACS CONSTRUCT S.R.L.

Sef proiect:

arh. Suciu Claudiu G.

Coordonator specialitate R.U.R.:

arh. Pavel Florin

IUNIE 2018

BORDEROU

A. PIESE SCRISE:

1. CERERE
2. FISA PROIECTULUI
3. BORDEROU
4. MEMORIU JUSTIFICATIV
5. EXTRAS CF: NR.271192
6. EXTRAS CF: NR. 267985
7. CERTIFICAT DE URBANISM NR. 1705/07.04.2017
8. STUDIU GEOTEHNIC
9. PROCES VERBAL DE RECEPTIE NR.1550/2017
- 10.PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE PUD VIZAT DE O.C.P.I.
Cluj
- 11.PROCES VERBAL DE RECEPTIE NR.1551/2017
- 12.PLAN TOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE PUD VIZAT DE O.C.P.I.
Cluj

B. PIESE DESENATE:

- | | |
|---|-----|
| 1. PLAN DE INCADRARE IN LOCALITATE
PLAN DE INCADRARE IN P.U.G. CLUJ-NAPOCA | U01 |
| 2. PLAN SITUATIA EXISTENTA | U02 |
| 3. PLAN DE SITUATIE PROPOS
REGLEMENTARI URBANISTICE | U03 |
| 4. PLAN DE SITUATIE
PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR SI
CIRCULATIA TERENURILOR | U04 |
| 5. PLAN DE SITUATIE
REGLEMENTARI EDILITARE | U05 |

INTOCMIT,
Arh. Suciu Claudiu G.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1.INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei:

Denumirea obiectului de investitii:

DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT, MODERNIZARE, EXTINDERE SI DIVERSIFICARE A CAPACITATII HOTELIERE CU UN CORP DE CLADIRE S+P+2E+M, AVAND FUNCTIUNI DE CAZARE, RESTAURANT SI FUNCTIUNI CONEXE, IMPREJMUIRE

Investitor:

S.C. TAXI PRO NAPOCA S.R.L. Cluj-Napoca

Beneficiarul investitiei:

S.C. TAXI PRO NAPOCA S.R.L. Cluj-Napoca

Elaboratorul proiectului:

S.C. ACS CONSTRUCT S.R.L. Cluj-Napoca

1.2. Obiectul lucrarii:

-OPORTUNITATEA:

Constructia ce adaposteste spatii ale hotelului considerat in studiu – care se propune pentru modernizare si extindere – prezinta in special deficiente de ordin functional in ceea ce priveste capacitatea de cazare, si posibilitatea de a asigura clientilor servicii diversificate. Se doreste realizarea de spatii corespunzatoare – in conformitate cu standardele actuale - pe fiecare nivel care sa functioneze si independent dar si in relatie cu spatiile din restul spitalului. Acest fapt implica o serie de modificari ale structurii functionale a constructiei existente precum si interventii la elementele de constructie ale cladirii.

Prezenta documentatie s-a intocmit ca urmare a conditiilor impuse prin C.U.nr.1705/07.04.2017 in vederea autorizarii lucrurilor de construire la obiectivul: **DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT, MODERNIZARE, EXTINDERE SI DIVERSIFICARE A CAPACITATII**

HOTELIERE CU UN CORP DE CLADIRE S+P+2E+M, AVAND FUNCTIUNI DE CAZARE, RESTAURANT SI FUNCTIUNI CONEXE, IMPREJMUIRE

-CONDITII DE AMPLASARE:

-AMPLASAMENT:

Tara :Romania,

Județul:Cluj,

Localitatea: Cluj-Napoca,

Strada: hotel existent – Giordano Bruno, nr. 25-27

extindere propusa – Corneliu Coposu, nr.2

Amplasamentul studiat se afla situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, este delimitat la est de strada Giordano Bruno si partial de doua proprietati private ; la nord de proprietate privata ; la sud de str. Corneliu Coposu si partial de proprietate privata ; la vest de proprietate privata.

Hotelul existent este amplasat pe o parcela ce are adresa postala Giordano Bruno, nr. 25-27, este identificata prin CF nr. 267985 si NR. CAD. 267985, avind suprafata de St = 765,00mp.

Extinderea propusa se va realiza pe o parcela adiacenta celei descrise mai sus, si care se afla la adresa postala Corneliu Coposu, nr.2, este identificata prin CF nr. 271192 si NR. CAD. 271192, avind suprafata de St = 864,00mp.

SE MENTIONEAZA CA PE PARCELA CU ADRESA POSTALA – Giordano Bruno, nr. 25-27 – PE CARE ESTE AMPLASAT HOTELUL EXISTENT NU SE INTERVINE CU NICI O MODIFICARE, PASTRINDU-SE TOATE CARACTERISTICILE EXISTENTE.

Amplasarea investitiei se va face in zona cu destinatia de ZONA MIXTA avind:

- UTILIZARI ADMISE:

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

- Spre spațiile publice, spațiile de locuit (apartamente) vor putea fi amplasate doar la etajele imobilelor. Prezența locuirii nu este obligatorie. La imobilele noi, parterele spre spațiile publice vor avea în mod obligatoriu funcțiuni de interes pentru public.

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

Elemente aferente infrastructurii tehnico-edilitare, cu condiția amplasării acestora în subteran sau în afara spațiului public.

Instalații exterioare (de climatizare, de încălzire, pompe de căldură etc) cu condiția ca în funcționare acestea să producă un nivel de zgomot care să fie inaudibil la nivelul ferestrelor vecinilor.

Garaje publice sau private sub și supraterane în clădiri dedicate cu următoarele condiții:

- (a) să nu ocupe frontul spre spațiul public (să fie retrase spre interiorul parcelei cu minimum 8 m, sau să fie dispuse în spatele unui tract dedicat altor funcțiuni)
- (b) accesul autovehiculelor să se realizeze acolo unde este posibil din străzi cu circulație redusă / secundare și să fie organizat astfel încât să nu perturbe traficul

Activități de tip terțiar ale locatarilor desfășurate în interiorul locuințelor, fără ca acest fapt să implice o conversie funcțională – servicii profesionale sau manufacturiere, conform *Anexei 1* la prezentul regulament, prestate numai de proprietari/ocupanți, cu următoarele condiții:

- (a) să se desfășoare în apartamentul în cauză în paralel cu funcțiunea de locuire
- (b) suprafața utilă ocupată de acestea să nu depășească 50 mp
- (c) să implice maximum 5 persoane
- (d) să aibă acces public limitat (ocazional)
- (e) să nu producă poluare fonică, chimică sau vizuală
- (f) activitatea (inclusiv depozitarea) să se desfășoare numai în interiorul locuinței

- **UTILIZARI INTERZISE:**

- Activități / servicii de tip industrial sau cvasiindustrial, poluante de orice natură, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- Depozitare en gros.
- Depozitare de materiale refolosibile.
- Comerț en gros.
- Comerț en detail în clădiri independente de tip supermarket, hypermarket (big box), mall etc.
- Comerț și alimentație publică practicate prin vitrine / ferestre.
- Garaje în clădiri provizorii sau permanente independente amplasate în interiorul parcelelor. Elemente supraterane independente ale infrastructurii tehnico-edilitare dispuse pe spațiul public.
- Ansambluri monofuncționale rezidențiale.
- Locuire de tip individual.
- Construcții provizorii de orice natură.
- Instalații / utilaje exterioare, montate pe fațada dinspre spațiul public a imobilelor.

Reparația capitală, restructurarea, amplificarea (mansardarea, etajarea, extinderea în plan) în orice scop a clădirilor provizorii sau parazitare sau a celor care nu se încadrează în prevederile prezentului

- Regulament.

Publicitate comercială realizată prin amplasarea de materiale publicitare de orice natură pe imobile - fațade, calcane, acoperișuri, terase - sau pe împrejurimi.

Orice utilizări, altele decât cele admise la punctul 1 și punctul 2.

Sunt interzise lucrări de terasament și sistematizare verticală de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau de pe parcelele adiacente.

2.INCADRAREA IN ZONA

2.1.Situarea obiectivului in cadrul localitatii:

Zona de amplasament se afla situata in intravilanul municipiului Cluj-Napoca, in zona situata in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural urbanistice UTR=RrM3

– imobile in proprietate privata.

In ceea ce priveste amplasarea in localitate se mentioneaza ca amplasamentul studiat este delimitat la est de strada Giordano Bruno si partial de doua proprietati private ; la nord de proprietate privata ; la sud de str. Corneliu Coposu si partial de proprietate privata ; la vest de proprietate privata.

2.2.Prescriptii si reglementari:

Zona considerata in studiu , implicit amplasamentul beneficiarului, se afla in intravilanul municipiului Cluj-Napoca.

2.2.1.Amplasarea pe parcela se va face cu respectarea urmatoarelor conditii impuse prin PUG – Mun. Cluj-Napoca, astfel:

-REGIM TEHNIC: UTR = RrM3

Pentru parcelele comune:

POT maxim = 40%

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului)

Pentru parcelele de colț sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

POT maxim = 50%.

Pentru nivelele cu destinație de locuire AC maximă = 40% x St (suprafața terenului) Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

POT maxim = 60%

Pentru parcelele

comune:

CUT maxim = 2,0.

Pentru parcelele de colț, pentru cele cu deschideri spre spațiul public pe două laturi opuse (ce taversează cvartalul) și adâncimea mai mică de 40 m sau pentru cele situate în poziții particulare (dominante):

CUT maxim = 2,4.

Pentru parcele ce includ clădiri pentru garaje/parcaje colective cu o capacitate cel puțin dublă față de necesarul stabilit la punctul 9:

CUT maxim = 3,0

-CARACTERISTICILE PARCELELOR: SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI:

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 21 m
- (c) adâncimea să fie mai mare decât frontul la stradă
- (d) suprafața să fie mai mare sau egală cu 800 mp
- (e) să aibă formă regulată

Prin excepție, în cazul parcelelor în înțeleș urban existente ce nu îndeplinesc condițiile

enumerat 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.

Se recomandă operațiuni de comasare a parcelelor, cu condiția ca toate parcelele rezultate să respecte cumulativ următoarele condiții:

- (a) să aibă front la stradă
- (b) să aibă formă regulată

Spațiile libere din interiorul cvartalelor se vor utiliza numai pentru funcțiunea de locuire. În acest scop se recomandă folosirea acestora în comun, prin introducerea și extinderea treptată a unui contract de curte comună.

-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE AMPLASAMENT:

Clădirile se vor amplasa în retragere față de aliniament, în front discontinu (deschis).

- (a) În situațiile în care există alinieri unitare (aceeași retragere față de aliniament pe cel puțin patru parcele alăturate și învecinate pe același front cu parcela în cauză), clădirile se vor retrage cu aceeași

distanță față de aliniament ca și clădirile alăturate, dar nu mai puțin de 3 m

(b) În situațiile cu alinieri variabile, clădirile se vor retrage cu cel puțin 3 m și cu cel mult 6 m de la aliniament

(c) Pentru parcelele de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente.

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 aliniamentului parcelei mai avansate până la nivelul colțurilor parcelelor adiacente, realizându-se astfel o realiniere locală.

-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

Pe parcelele cu front la stradă mai mic de 30 m, imobilele se vor amplasa, de regulă, în sistem cuplat. Sistemul concret de cuplare sa va stabili prin PUD, în cadrul căruia se va analiza frontul stradal aferent unui întreg cvartal și se va stabili o convenție de construire pe limita de proprietate între vecini. În cazul existenței unui calcan vecin, noile construcții se vor alipi de acesta. Nu vor fi luate în considerare calcanele construcțiilor anexe, parazitare, provizorii sau restructurabile de pe parcelele vecine.

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limita laterală a parcelei opuse celei ce include un calcan, cu o distanță minimă egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m. În cazul construirii în sistem izolat se va asigura retragerea reglementată mai sus pe ambele laturi ale parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mare de 20 m, clădirile se vor dispune numai în interiorul fâșiei de teren adiacente aliniamentului (sau alinierii) având adâncimea egală cu 65% din cea a parcelei.

În cazul parcelelor cu adâncimea mai mică de 20 m, retragerea față de limita posterioară de proprietate va fi mai mare sau egală cu jumătate din înălțimea clădirilor, măsurată la cornișa superioară sau atic în punctul cel mai înalt, dar nu mai puțin de 6 m.

-CIRCULATII SI ACCESE:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute.

Se vor prevedea accese pietonale și carosabile de acces la garaje, conform normelor. O parcelă va dispune de un singur acces carosabil, cu lățimea de maximum 6 m.

Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Pentru amenajările curților cu rol pietonal și carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile.

-STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:

Necesarul de parcaje va fi dimensionat conform *Anexei 2* la prezentul regulament. Atunci când se prevăd funcțiuni diferite în interiorul aceleiași parcele, necesarul de parcaje va fi determinat prin însumarea numărului de parcaje necesar fiecărei funcțiuni în parte.

Staționarea autovehiculelor se va realiza în proporție minimă de 75% în spații specializate, dispuse la subsolul / demisolul / parterul clădirilor.

Parcajele amenajate la sol vor respecta normele sanitare în vigoare, respectiv vor păstra o distanță minimă de 5 m față de ferestrele camerelor de locuit.

Nu se admite accesul sau staționarea autovehiculelor în curțile clădirilor, în afara fâșiei de teren adiacente aliniamentului / alinierii, destinate amplasării construcțiilor.

Alternativ, se poate asigura staționarea autovehiculelor în clădiri dedicate, situate la o distanță de maximum 250 m de imobil, dacă pentru locurile necesare există un drept real de folosință, garantat prin deținerea în proprietate sau prin concesiune.

-INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR:

Clădirile se vor alinia la o cornișă situată la înălțimea de 18 m de la nivelul trotuarului. În plus se vor aplica cumulativ următoarele criterii:

- (a) pentru clădirile comune înălțimea maximă la cornișă nu va depăși 22 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$. Ultimul nivel va avea o retragere față de planul fațadei de minimum 1,80 m
- (b) pentru clădirile de colț se poate admite o înălțime maximă la cornișă ce nu va depăși 25 m, iar înălțimea totală (maximă) nu va depăși 25 m, respectiv un regim de înălțime de $(1-3S)+P+5+1R$; $(1-3S)+P+6$
- (c) pentru clădirile cu funcțiuni deosebite și aflate în poziții urbane privilegiate (dominante), prin PUZ se pot stabili regimuri de înălțime mai mari, fără a depăși 28 m în punctul cel mai înalt
- (d) se admit nivele parțiale (supante, mezanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă reglementată

(e) înălțimea totală maximă a clădirilor / corpurilor de clădire situate în interiorul parcelei, dincolo de limita de 18 m de la aliniament, va fi de maximum 18 m, chiar dacă corpul dinspre aliniament are un regim de înălțime diferit.

-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora, caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32) așa cum a fost el descris în preambul și peisajului urban.

Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32).

Arhitectura clădirilor va fi de factură modernă și va exprima caracterul programului (imobile cu funcțiune mixă, implicând uneori locuirea la nivelele superioare). Se interzice realizarea de pașișe arhitecturale sau imitarea stilurilor istorice.

Fațadele spre spațiile publice vor fi plane și se vor situa în aliniament / aliniere. Se admite realizarea de balcoane, bow-window-uri etc, începând de la înălțimea de 4,00 m de la cota trotuarului, cu condiția ca acestea să nu fie dispuse la ultimul nivel de sub cornișă și să ocupe, cumulativ, maximum o treime din lungimea frontului clădirii.

Acoperirea clădirilor va fi plată, (acoperișuri terasă sau cu pante mai mici de 10%).

Raportul plin-gol va fi în concordanță cu caracterul arhitectural impus de profilul funcțional.

Pentru a determina un imagine urbană unitară se vor utiliza de o manieră limitativă materialele de finisaj specifice zonei – tencuieli lise pentru fațade, placaje din piatră pentru fațade, socluri și alte elemente arhitecturale, confecții metalice din oțel vopsit.

Culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, la toate elementele construcției.

Firmele comerciale / necomerciale și vitrinele vor respecta reglementările cuprinse în Anexa 3 la prezentul regulament.

-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA SI EVACUAREA DESEURILOR:
Zona e echipată edilitar complet.

Toate clădirile se vor racorda pentru asigurarea utilităților necesare la rețelele edilitare publice.

Se interzice conducerea apelor meteorice spre domeniul public sau parcelele vecine.

Firidele de branșament și contorizare vor fi integrate în împrejurimi.

Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel (electrice, telefonice, CATV etc). Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în clădire) destinat colectării deșeurilor menajere, accesibil din spațiul public.

-SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:

Pe ansamblul unei parcele, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minimum 30% în cazul POT max = 40% și minimum 20% în cazul POT maxim 50% din suprafața totală și vor cuprinde exclusiv vegetație (joasă, medie și înaltă). Suprafețele având o îmbrăcăminte de orice tip sunt cuprinse în categoria spațiilor libere.

Prin excepție, pe parcelele ce includ clădiri pentru garaje / parcaje colective cu acces public, spațiile verzi organizate pe solul natural vor ocupa minim 15% din suprafața totală.

Pe fâșia de teren cuprinsă între stradă / spațiu public și clădirile retrase de la aliniment (grădina de fațadă), minim 30% din suprafețe vor fi organizate ca spații verzi.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedică realizarea construcțiilor.

Se recomandă ca, în interiorul cvartalelor, mai ales în cazul în care locuirea e prezentă, spațiul neconstruit să fie utilizat pe principiul contractului de curte comună (spațiul neconstruit să fie folosit în comun, mai ales în scop rezidențial).

-IMPREJMUIRI:

Spre spațiul public aliniamentul va fi obligatoriu închis pe toată lungimea sa prin împrejmuire. Imprejmuirile orientate spre spațiul public vor avea un soclu opac cu înălțimea maximă de 80 cm și o parte transparentă, realizată din grilaj metalic sau într-un sistem similar care permite vizibilitatea în ambele direcții și pătrunderea vegetației.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,2 m.

Împrejmuirile vor putea fi dublate de garduri vii.

Împrejmirile spre parcelele vecine vor avea maximum 2,20 m înălțime și vor fi de tip transparent sau opac.

Porțile împrejmirilor situate în aliniament se vor deschide fără a afecta spațiul public.

Tratamentul arhitectural al împrejmirilor va fi corelat cu cel al clădirilor aflate pe parcelă.

3.SITUATIA EXISTENTA

- CAI DE ACCES:

accesul in zona studiata se realizeaza din Piata Garii, pe treseul strazii Giordano Bruno; de pe traseul strazii Corneliu Coposu; de pe traseul strazii Maramuresului.

Accesul pe parcela pe care este situata cladirea hotelului care se extinde se face din strada Giordano Bruno.

Accesul pe parcela studiata si reglementata – unde se realizeaza investitia -se realizeaza din strada Corneliu Coposu.

- SUPRAFETE OCUPATE, LIMITE, P.O.T., C.U.T.:

Zona studiata este formata din doua parcele astfel:

- parcela ce are adresa postala Giordano Bruno, nr. 25-27, este identificata prin CF nr. 267985 si NR. CAD. 267985, avind suprafata de $St = 765,00\text{mp}$. Pe aceasta parcela este edificata o constructie cu destinatia de hotel care se propune pentru extindere;

- parcela adiacenta celei descrise mai sus, si care se afla la adresa postala Corneliu Coposu, nr.2, este identificata prin CF nr. 271192 si NR. CAD. 271192, avind suprafata de $St = 864,00\text{mp}$. Pe aceasta parcela sunt edificate doua corpuri de cladire avind urmatoarele functiuni:

C1 – locuinta ($Sc1 = 100,00\text{mp}$)

C2 – garaj ($Sc2 = 17,00\text{mp}$)

Parcela reglementata este marginita la nord de parcel a pe care se afla hotelul ce se extinde; la sud de traseul strazii Corneliu Coposu; la est de doua proprietati private; si respectiv la vest de proprietate privata.

$S_{\text{zona studiata}} = St1 + St2 = 765,00 \text{ mp} + 864,00\text{mp} = 1629,00\text{mp}$

Sparcela studiata si reglementata:

$St = 864,00\text{mp}$

$Sc \text{ existent} = 117,00 \text{ mp}$

$Sd \text{ existent} = 117,00 \text{ mp}$

P.O.T.existent = 13,54 %

C.U.T. existent = 0,13

- **CARACTERUL ZONEI, ARHITECTURAL SI URBANISTIC:**

Din punct de vedere al arhitecturii existente zona se caracterizeaza prin constructii de locuinte individuale, si constructii de locuinte ce adapostesc partial functiuni de servicii, si partial functiuni administrative a afacerilor.

Structura urbana a zonei este una in dezvoltare si structurare, si se caracterizeaza prin dezvoltarea constructiilor preponderant rezidentiale colective cu functiuni mixte.

- **FUNCTIUNI CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA:**

Constructiile existente in zona studiata, spre sud si spre est sunt preponderant constructii de locuinte individuale si colective, avind regim de inaltime P - P+8E..

Pe latura vestica se afla edificata o constructie administrativa avind regim de inaltime P+M, si care adaposteste spatii de birouri si de vanzare pentru S.C. LEMNCONFEX S.R.L.

Pe latura nordica se afla edificata constructia hotelului care se extinde , avind regim de inaltime Sp+2E+M, si care este in proprietatea beneficiarului.

- **CONCLUZIILE REFERATULUI GEOTEHNIC:**

Pe baza a doua foraje uscate cu sapa normala (tip “lingura “) fara coloana de tubare executate pe amplasament cu un echipament de forare “GeoToll LSMR vk” și a materialului de arhivă s-a pus în evidență următoarea stratificație :

F1

1. ± 0.00 m - -1.00 m – sol vegetal urmat de orizont de tranzitie argila neagra, plastic moale
2. – 1.00 m - -3.10 m – argila nisipoasa, cafenie cu intercalatii de gresie si nisip, plastic consistenta
3. – 3.10m - -6.00 m – argila nisipoasa, cafeniu cu galbui, plastic consistenta

F2

4. ± 0.00 m - -1.00 m – sol vegetal urmat de orizont de tranzitie argila neagra, plastic moale
5. – 1.00 m - -3.10 m – argila nisipoasa, cafenie cu intercalatii de gresie si nisip, plastic consistenta
6. – 3.10m - -6.00 m – argila nisipoasa, cafeniu cu galbui, plastic consistenta

Stratele descrise anterior se incadreaza in categoriile :

- strat 1 - teren dificil de fundare conform NP 074-2014
- strat 2 - teren mediu de fundare conform NP 074-2014
- strat 3 - teren bun de fundare conform NP 074-2014

Pentru fundarea elementelor de constructie se propune adoptarea urmatoarei solutii de fundare : Solutiile de fundare vor fii de tipul fundatiilor de suprafata (fundatii izolate , fundatii continui, fundatii de tip radier general) adaptate la sistemul suprastructural si vor fii elaborate conform NP 112-2014.

Pentru verificarea capacitatii portante se impune executarea unei cercetari a terenului de fundare in conformitate cu recomandarile normativului NP 074-2014 si interpretarea lor conform SR EN 1997-1 si ENV 1993-3: 2000 (EC 7).

La proiectarea constructiei pentru faza P.Th. se vor detalia conditiile de fundare si studiul geotehnic va fi verificat de catre un verficator atestat M.L.P.A.T. la exigenta A_f .

In conformitate cu instructiunile din „Indicatorului de Norme de Deviz comasate pentru lucrari de terasamente Ts/1995” ,terenul de fundare, se incadreaza in categoria I – Mijlociu

- ACCIDENTE TEREN:

Arealul studiat nu prezinta semne de instabilitate. Condițiile de amplasament nu conduc la concluzia existenței unui risc privind producerea unor fenomene de alunecare de tip curgere plastica sau alunecari active .

- PARAMETRII SEISMICI:

Din punct de vedere seismic, potrivit Normativului P100-1/2013, coeficientul de intensitate seismică are valoarea $K_s=0,12$ pentru zona de calcul E, iar valoarea perioadei de colt $T_c=0,7$.

- ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT:

- C1 – locuinta – realizata din zidarie de caramida pe fundatii de beton, acoperita cu tigla;
- C2 – garaj – constructie realizata din elemente de beton prefabricate din b.a.

Aceste constructii anexe intr-o stare tehnica precara. In vederea realizarii obiectivelor propuse pe amplasament se propune demolarea acestora.

- VECINATATI:

Constructiile existente in zona studiata, spre est sunt constructii de locuinte individuale, avind regim de inaltime P.

Pe latura vestica se afla edificata o constructie administrativa avind regim de inaltime P+M, si care adaposteste spatii de birouri si de vanzare pentru S.C. LEMNCONFEX S.R.L.

Pe latura nordica se afla edificata constructia hotelului care se extinde , avind regim de inaltime Sp+2E+M, si care este in proprietatea beneficiarului.

- **ECHIPARE EDILITARA EXISTENTA:**

Zona considerata in studiu are echipare edilitara completa, atit pe traseul strazii Giordano Bruno, precu sip e traseul strazii Corneliu Coposu.

Pe parcela considerata in studiu exista bransamente la toate utilitatile, acestea folosindu-se pentru extinderea propusa.

4.REGLEMENTARI

- **OBIECTIVE:**

Obiectivul de investitie este: **DEMOLARE CONSTRUCTII EXISTENTE PE AMPLASAMENT, MODERNIZARE, EXTINDERE SI DIVERSIFICARE A CAPACITATII HOTELIERE CU UN CORP DE CLADIRE S+P+2E+M, AVAND FUNCTIUNI DE CAZARE, RESTAURANT SI FUNCTIUNI CONEXE, IMPREJMUIRE**

De asemenea se propune prin prezenta documentatie reglementarea acceselor, circulatiilor auto si pietonale de incinta, organizarea spatiilor verzi, conditionari de amplasare pe parcela.

- **FUNCTIONALITATE, AMPLASAMENT, REGIM DE INALTIME, CONFORMARE:**

Se propune :

EXTINDEREA CONSTRUCTIEI EXISTENTE CU UN CORP DE CLADIRE. ASTFEL DESTINATIILE FINALE ALE SPATIILOR SI ORGANIZAREA FUNCTIONALA VA FI URMATOAREA :

- **SUBSOL** – parcare subterana si acces marfa, hol acces lift si scara, centrala termica, hol, depozite- spatii anexe la bucatarie, spatiu montcharge alimente, scara acces personal, vestiar personal cu grup sanitar si dus – barbati, vestiar personal cu grup sanitar si dus – femei ;
- **PARTER** – receptia (cu spatiu de depozitare bagaje, seif), salina cu spatii de vestiar pe sexe, salon pentru servirea micului dejun, grupuri sanitare publice pe sexe, grup sanitar pentru persoane cu dizabilitati motorii, bucataria cu oficiu si spalator si depozitare vesela, salon servire masa cu bar, hol acces lift si casa scarii, terasa acoperita, scara evacuare incendiu ;
- **ETAJ 1, ETAJ 2, MANSARDA** – la nivelele superioare sunt amenajate un total de 25 camere de cazare pentru 46 de persoane astfel – 4 camere

cu un pat, 19 camere cu 2 paturi, 2 apartamente cu zona de zi si dormitor pentru doua persoane; respectiv 23 camere duble – cu doua paturi si paturi matrimoniale - propuse de cazare pentru 46 de persoane ; birouri administratie, vestiar personal, oficii si spatii depozitare lenjerie si materiale necesare procesului de cazare.

- TOTAL CAMERE PE UNITATE DE CAZARE : 49 CAMERE, 2 APARTAMENTE, DIN CARE 2 CAMERE PENTRU PERSOANE CU DIZABILITATI ;
- TOTAL LOCURI CAZARE PE UNITATE : 92 PERSOANE
- TOTAL CAPACITATE ALIMENTATIE PUBLICA : 124 PERSOANE (IN CELE DOUA SALOANE)
- TOTAL LOCURI SALA DE CONFERINTE : 50 PERSOANE
- TOTAL UTILIZATORI SPATII SALINA : 4 PERSOANE
- TOTAL PERSONAL ANGAJAT (INCLUSIV ADMINISTRATIE)/SCHIMB : 15 PERSOANE
- **TOTAL NUMAR UTILIZATORI UNITATE (capacitate maxima) : 285 PERSOANE**

Date tehnice constructie studziata (existent + extindere propusa) :

- suprafata totala teren studiat: **1 620,00 mp**
- regim de înaltime: **Sp+P+2E+M - S+P+3E**
- suprafata construita totala: **607,00 mp**
- suprafata desfasurata totala: **3 140,05 mp**
- suprafata utila totala : **2 691,91mp**
- volum total : **7 397,46 mc**
- înaltimea max. la atic +12,50m de la cota ±0,00
- înaltime maxima la coama +13,90m de la cota ±0,00
- categoria de importanta a constructiei “C” conform Ordin MLPAT 31/N/95
- clasa de importanta **III** conform Normativ P100-1-96
- gradul de rezistenta la foc **III**
- zona seismica este **F** conform P 100-1/2013

Date tehnice extindere proiectata :

- suprafata parcela pe care se propune extinderea: **864,00 mp**
- regim de înaltime: **S+P+3E**
- suprafata construita propusa: **327,00 mp**
- suprafata desfasurata propusa: **1 990,05 mp**
- suprafata utila propusa : **1 715,21mp**
- volum propus : **4 037,46 mc**
- înaltimea max. la atic +12,50m de la cota ±0,00
- categoria de importanta a constructiei “C” conform Ordin MLPAT 31/N/95

- clasa de importanta **III** conform Normativ P100-1-96
- gradul de rezistenta la foc **II**
- zona seismica este **F** conform P 100-1/2013

Conformarea constructiilor este una carteziana , realizata pe o structura de cadre din b.a. cu plansee din b.a., zidarie de inchidere, invelitoare tip terasa.

- **SUPRAFATA CONSTRUITA, DESFASURATA**

Suprafata construita propusa pentru extinderea pe parcela studiata si reglementata este:

Sc = 327,00 mp

Suprafata desfasurata propusa pentru extinderea pe parcela studiata si reglementata este:

Sd = 1 990,05mp

- **DISTANTE FATA DE C-TII EXISTENTE, ACCESE PIETONALE SI AUTO, ACCESE P.S.I.**

Constructiile existente pe amplasament sunt propuse pentru demolare.

Se respecta distantele minime impuse intre constructiile propuse si cele existente.

Accesul pietonal pe parcela studiata se va realiza de pe latura sudica a acestia de pe traseul strazii Corneliu Coposu.

Accesul auto pe parcela studiata se va realiza de pe latura sudica a acestia de pe traseul strazii Corneliu Coposu. Accesul auto in incinta are un gabarit de 6,00m.

Accesul fortelor de interventie in caz de incendiu P.S.I. se realizeaza de pe accesul propus de pe traseul strazii Corneliu Coposu.

- **MODUL DE ORGANIZARE A CIRCULATIEI PIETONALE SI AUTO:**

In conformitate cu destinatia si functiunea obiectivului s-au proiectat circulatii auto si pietonale in incinta studiata.

Circulatiile auto se vor realiza cu suprafete betonate realizate cu beton B300 rutier cu grosimea de 20cm, ce se va poza pe un strat din balast compactat cu grosimea de 30cm. In zonele cu umplutura stratul de balast compactat se va poza pe un pat din piatra sparta compactata avind grosimea variabila de la 30cm la 50cm. Profilele aleilor auto de incinta sunt cu latime de 3,00m carosabil – un sens de circulatie.

Aleea auto se vor realiza cu pante pentru scurgerea apelor pluviale de 2% inspre rigole deschise sau spre spatiul verde. Scurgerea apelor pluviale spre spatiul verde se va realiza prin montarea bordurilor alternat – una la nivelul aleii, una normal.

Trotuarele pietonale se vor realiza din dale ecologice, sau beton C10/12 cu grosimea de 10cm, vor avea latimea de 1,00 – 2,00m cu pante de 2% pentru scurgerea apelor meteorice. Acestea se vor realiza pe un strat de balast compactat cu grosimea de cca.20cm.

Necesar locuri parcare

Total camere cazare: 48 camere;

Necesar locuri parcare: 24 locuri parcare;

Parcaje asigurate la nivelul solului (parcaje existente care se pastreaza): 9

parcaje, din care 2 locuri de parcare pentru persoane cu hândicap motor;

Parcaje asigurate la nivelul subsolului : 17 locuri parcare, din care 4 locuri de parcare asigurate cu elevatoare mecanice.

TOTAL LOCURI DE PARCARE ASIGURATE: 26 LOCURI DE PARCARE

- **SOLUTII DE ADAPTARE A RELIEFULUI ZONEI:**
Avind in vedere faptul ca terenul considerat in studiu este plan sistematizarea verticala se va realiza doar fata de cota trotuarului de garda – cu 10cm mai jos decit acesta – realizindu-se rigole exterioare pentru preluarea apelor pluviale si indepartarea acestora de constructii.
Se vor realiza plantatii cu arbusti si copaci ornamentali de inaltime mica si medie.
- **CONDITIONARI IMPUSE DE ZONA PROTEJATA:**
La proiectarea constructiilor precum si a amenajarilor exterioare se vor respecta in totalitate conditionarile impuse prin regulamentele de urbanism aferente zonei PUG Cluj-Napoca, precum si recomandarile si legislatia de protectie a mediului in vigoare.
- **REALIZAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI:**
O mare insemnatate s-a acordat realizarii spatiilor verzi, astfel s-a propus realizarea de gazon cu plantatii de arbusti si arbori ornamentali de inaltime mica si medie.
- **SISTEMATIZAREA VERTICALA:**
Apele pluviale se vor prelua prin realizarea de pante de 1% spre rigole care se vor colecta si deversa la sistemul de canalizare pluviala de incinta care se va racorda la retea publică de canalizare pluviala.
- **REGIM DE CONSTRUIRE (ALINIERE, INALTIME, P.O.T., C.U.T.)**
Amplasarea extinderii pe teren se propune pe o zona construibila pornind de la o retragere fata limitele de proprietate astfel:
-in aliniament cu o retragere de minim 5,00m fata de limita de proprietate dinstre sud aferenta strazii Corneliu Coposu;

-fata de limita de proprietate dinspre est s-a propus o retragere minima de 6,00m.

Amplasarea constructiilor s-a realizat cu respectarea tuturor conditionarilor impuse prin PUG Cluj-Napoca.

REGIM DE INALTIME:

S+P+3E

INDICI PROPUSI:

P.O.T. propus = 37,46%

C.U.T. propus = 1,93

INDICI REGLEMENTATI PRIN P.U.G. :

P.O.T.max = 40%

C.U.T.max = 2,0

- **PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR:**

Terenul considerat in studiu este proprietate privata si se afla in proprietatea beneficiarului SC TAXI PRO NAPOCA SRL.

Toate lucrarile propuse pentru realizarea obiectivului de investitie se vor realiza exclusiv pe proprietatea beneficiarului.

Parcela identificata cu CF nr. 271192 si NR. CAD. 271192, str. Corneliu Coposu, nr. 2, este grevata de o servitute de utilitate publica pentru modernizarea si largirea traseului strazii Corneliu Coposu, servitute adiacenta traseului strazii mai sus amintita. Servitutea greveaza o fasie de teren adiacenta strazii Corneliu Coposu avind latimea de 2,48m.

Zona respectiva are interdictie de construire conform RLU aferent PUG mun. Cluj-Napoca.

- **UTILITATI:**

Electricitate de la reseaua publica. Pe amplasament exista bransament de electricitate.

Apa de la reseaua publica . Pe amplasament exista bransament de apa.

Canalizare menajera la reseaua publica . Pe amplasament exista bransament de canal.

Canalizare pluviala la reseaua publica . Pe amplasament exista bransament de canalizare pluviala.

Gaze naturale de la reseaua publica. Pe amplasament exista bransament la reseaua de gaze.

Telefonie de la reseaua publica. Pe amplasament exista bransament de telefonie.

- BILANT TERITORIAL PARCELA STUDIATA:

DENUMIRE	PROPUS	
	MP	%
SUPRAFATATEREN	864,00	100
CONSTRUCTII PROPUSE	327,00	37,46
CIRCULATII AUTO INCINTA	30,00	3,47
CIRCULATII PIETONALE INCINTA	217,00	25,51
SPATII VERZI AMENAJ. INCINTA	290,00	33,56

PROIECTANT:
Arh. Suciu Claudiu G.

COORDONATOR SPECIALITATE R.U.R.:
Arh. Pavel Florin