



**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. VICTOR BABES NR. 5
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

OBIECTIV : PLAN URBANISTIC DE DETALIU
IMOBIL CU SPATII PT SERVICII SI BIROURI
STR VICTOR BABES NR 5

BENEFICIAR : IRIMIES GHEORGHE SI SIMONA

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

NUMĂR PROIECT : 285/16

DATA : SEPTEMBRIE 2016

LISTA DE SEMNĂTURI

arh. Sorin Scripcariu

arh. Anca Trenea

ing. Daniela Scripcariu

BORDEROU GENERAL

PIESE SCRISE

FIȘA PROIECTULUI
LISTA DE SEMNĂTURI
BORDEROU GENERAL
MEMORIU PREZENTARE

PIESE DESENATE

1. SITUAȚIA EXISTENTĂ	1: 500	1
2. REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1: 500	2
3. REGLEMENTĂRI EDILITARE	1: 500	3
4. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	1: 500	4
5. PROFIL LONGITUDINAL	1: 500	5
6. PLAN SUBSOL IMOBIL PROPUȘ	1: 200	6
7. REGLEMENTARI URBANISTICE / SUPORT TOPO	1: 200	2'

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1.Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	P.U.D. STR. VICTOR BABES NR 5 MUN. CLUJ-NAPOCA
INVESTITOR	:	IRIMIES GHEORGHE SI SIMONA
PROIECTANT SPECIALITATE	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	
DATA ELABORARII	:	Septembrie 2016

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.D. de față se propune o strategie de abordare urbanistică în vederea construirii unui imobil de locuit pe parcela amplasata pe str Victor Babes nr 5

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 vecinătatea

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 385 mp se situează în centrul municipiului Cluj-Napoca , adiacent strazii Victor Babes .

Zona studiată este cuprinsă în UTR ZCP_M1 conform PUG al municipiului Cluj-Napoca avizat în anul 2014 conform căruia zona studiată este destinată funcțiilor mixte în imobile cu regim de înălțime (3) S+P+3 +ER

Conform PUG indicatorii de ocupare a terenului sunt :

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

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1 AMPLASAREA IN LOCALITATE

Zona studiată în suprafața de 385 mp se situează în centrul municipiului Cluj-Napoca , fiind delimitată la vest de domeniul public (str Victor Babes), la nord , sud și est de parcele construite aflate în proprietatea unor persoane fizice și juridice.

Zona studiată este accesibilă în prezent din str. Victor Babes .

3.2.CIRCULATIA

Zona studiată este deservită de str. Victor Babes , drum de categoria a III-a cu circulație în dublu sens, lățime carosabilă variabilă de cca 7-10 m și sistem rutier de asfalt .

Circulația pietonală se desfășoară pe trotuare adiacente străzii Victor Babes .

3.3.OCUPAREA TERENURILOR , DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul cuprins în zona studiată se află în proprietatea soților Gheorghe și Simona Irimies . Terenul este ocupat de două imobile de locuit cu regim de înălțime parter aflate în pronunțată stare de degradare și pentru care s-a obținut Autorizație de desființare.Imobilele nu sunt locuite , nemaiputând asigura condiții de exploatare în siguranță .

Zona este foarte dens construită, țesutul urban fiind foarte compact. Regimul de înălțime oscilează pe strada V. Babes între P și D+P+6. Imobilele găzduiesc funcțiuni foarte variate : birouri, învățământ (rectorat UMF, bibliotecă UMF), sănătate (Clinica de Nefrologie, Clinica de Radiologie, cabinete medicale diverse), sociale (camin UMF), turistice (Hotel City Central, Hotel Capitolina), servicii (alimentație publică, fitness), comerț, locuire.

Zona studiată cuprinde la numerele 3-11 imobile cu regim de înălțime P-P+1 cu vechime de cca 100 ani , inițial folosite ca locuințe și azi adaptate la funcțiuni de servicii , comerț , etc . Aceste imobile se constituie într-un țesut dens . La numerele

13 – 15 sunt amplasate doua imobile cu regim de inaltime D+P+3 - P+4 , aflate in stare foarte buna si avand destinatie de hotel , camin studentesc respectiv spital .

Starea fizica a imobilelor variaza intre “rea” in zona inferioara estica a strazii, si foarte buna in cazul cladirilor apartinand Spitalului Judetean, UMF si a cladirilor nou construite.

Se constata ca imobilele in stare rea adapostesc locuinte iar cele in stare buna si foarte buna adapostesc alte functiuni. Rezulta in mod clar tendinta de eliminare a functiunii de locuire din zona in favoarea functiunilor de servicii, comert, birouri etc.

3.4.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul cuprins in zona studiata se afla in proprietatea sotilor Irimies Gheorghe si Simona .

Imobilele din vecinatate sunt amplasate pe terenuri aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice .

3.5.CARACTERUL ZONEI

Zona studiata este ocupata preponderent de imobile cu spatii pentru servicii , birouri , comert .

3.6.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Imobilul cuprins in zona studiata este o constructie in stare fizica rea cu regimul de inaltime parter. Imobilele situate in vecinatate sunt in stare buna.

3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul prezinta declivitate pe directia sud-nord, ca si str Victor Babes.

3.8. ECHIPARE EDILITARA

Zona dispune de retele edilitare de toate tipurile dispuse in carosabilul str. Victor Babes.

4. REGLEMENTARI

Imobilul propus care a stat la baza intocmirii prezentului P.U.D. va ocupa partial terenul aflat in proprietatea investitorului in urmatoarele conditii :

FUNCTIUNI :

-imobilul va avea functiunea de servicii , birouri , etc

CAPACITATE , SUPRAFETE

Imobilul va putea dezvolta o suprafata maxima de 231 mp la sol si o suprafata desfasurata de cca 1132 mp reprezentata de :

847 mp spatii pentru birouri , servicii

258 mp pt garaj subteran si adapost civil la nivelul subsolului; subsolul va avea adancime variabila , respectiv adancime mai mare in zona de parcare a vehiculelor pe platforme supraetajate si adancime mai mica in zona adapostului civil .

ALINIERI,DISTANTE

-imobilul se va construi pe alinimentul estic al strazii Victor Babes inscriindu-se in alinierea existenta

-aliniera posterioara se va face la 5,00 m de la limita posterioara de proprietate

-imobilul se va amplasa la minimum 5 m fata de limita de proprietate nordica si pe limita de proprietate sudica .

REGIMUL DE INALTIME

– imobilul va prezenta o aripa cu regim de inaltime S+P+3+ER spre str Victor

Babes si o aripa cu regim de inaltime S+P+2 pe latura sudica de proprietate .

ACCESE

-accesele pietonal si auto se vor face din str Victor Babes .

PARCAREA VEHICULELOR

-se vor amenaja 8 locuri de parcare in subsolul imobilului .Norma de parcare conform Anexei 2 din PUG pentru constructiile pentru servicii in UTR ZCP_M1 prevede 1 loc parcare pt 80 mp utili . Accesul vehiculelor in garajul subteran se va face cu un ascensor pentru vehicule . Se mai pot parca 2 autovehicule adiacent carosabilului str. Victor Babes .

CIRCULATII

-se pastreaza caracteristicile circulatiei pe str.Victor Babes .

SISTEMATIZARE VERTICALA , ADAPTAREA LA RELIEFUL ZONEI

-constructia va prezenta lucrari de amenajare exterioara adaptate la declivitatea strazii Victor Babes.

SPATII VERZI

Se vor amenaja spatii verzi pe solul natural(echivalentul a 15% din suprafata terenului) in extremitatea estica a parcelei si spatii verzi peste planseul peste subsol in extremitatea nordica a parcelei.

ASIGURAREA UTILITATILOR

-echiparea edilitara existenta in prezent (cabluri si conducte subterane ingropate in carosabilul str. Victor Babes 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 , cu finisaje de calitate , adaptata amplasamentului central si vecinatatilor.

BILANT TERITORIAL

	UTILIZAREA TERENULUI	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Imobile cu spatii de locuit	168	44	0	0,00
	Imobile cu spatii pt servicii , birouri , etc	0	0	231,00	60,00
2	Circulatii pietonale , semicarosabile	0	0	54	14,00
3	Teren neamenajat	217	56	0	0
4	Spatii verzi amenajate	0	0	100	26,00
	TOTAL TERITORIU	385	100	385	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