



**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. DECEBAL NR 41
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

OBIECTIV : **MODERNIZAREA SI CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE
IN CLADIRILE PUBLICE**
OBIECTIV DE INVESTITII : **COLEGIUL TEHNIC ANA ASLAN**

INVESTITOR : MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

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

NUMĂR PROIECT : 333.2/ 2017

DATA : IANUARIE 2018

LISTA DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : **SC TRACTEBEL ENGINEERING SA**
ing CRISTOVAO ROCHA
ing ANDREEA MOTOROIU

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 PUG	1: 5000	1
2.SITUAȚIA EXISTENTĂ	1: 500	2
3.REGLEMENTĂRI URBANISTICE	1: 500	3
4.REGLEMENTĂRI EDILITARE	1: 500	4
5.REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	1: 500	5
6.PROFIL TRANSVERSAL	1: 500	6

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoaștere a documentației

DENUMIREA LUCRĂRII	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR. DECEBAL NR 41 MUN. CLUJ-NAPOCA
INVESTITOR	:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PROIECTANT SPECIALITATE	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
NR. PROIECT	:	333.2/ 2017
DATA ELABORARII	:	IANUARIE 2017

1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.D. de față se propune o strategie de abordare urbanistică în vederea extinderii imobilului Colegiului Tehnic Ana Aslan

Lucrarea își propune rezolvarea următoarelor obiective :

- stabilirea modului de organizare arhitectural-urbanistică a zonei 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 9550 mp se situează în zona centrală a orașului, fiind reprezentată de o parcelă amplasată între străzile Horea și Decebal .

Zona studiată este cuprinsă în UTR ZCP_M1 în cadrul PUG municipiului Cluj-Napoca avizat în anul 2014 , zona studiată corespunzând unei subzone de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale (SZCP_Is)

Conform PUG subzona studiată este destinată funcțiilor administrative , culturale , de învățământ , cercetare , sănătate , asistență socială , funcțiuni de cult , conservând de regulă actualele utilizări ce pot fi dezvoltate , reorganizate sau modernizate în conformitate cu necesitățile actuale în condițiile asigurării compatibilității cu structurile istorice care le gazduiesc .

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 9550 mp se situează în intravilanului municipiului Cluj-Napoca în zona centrală adiacentă gării , fiind delimitată la est de strada Decebal și parcele construite riverane străzii Decebal , la vest de str Horea și parcele construite riverane străzii Horea , la nord și sud de parcele construite aflate în proprietatea unor persoane fizice și juridice. Zona studiată este accesibilă în prezent din străzile Decebal și Horea .

3.2.CIRCULATIA

Zona studiată este deservită de str. Decebal , drum de categoria a III-a cu circulație în dublu sens, lățime carosabilă de cca 10,50 m și sistem rutier de asfalt .

Adiacent carosabilului trotuarele generoase (cca 3,80m) includ pastile verzi cu arbori .

Zona studiată este amplasată la cca 100m de intersecția str Horea cu str David Prodan , 160 m de intersecția str David Prodan cu str. Decebal și cca 40 m de intersecția străzilor Decebal și Emil Petrovici .

3.3.OCUPAREA TERENURILOR , DESTINATIA CLADIRILOR

Terenul cuprins în zona studiată se află în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.Terenul este împărțit în trei parcele nediferențiate în cartea funciara aferente

a trei institutii de invatamant : Colegiul Tehnic Ana Aslan (imobil P+2 si suprafete asfaltate sportive si inierbate aferente), Colegiul National Emil Racovita (imobil P+2-3 si suprafete asfaltate si sportive aferente), Gradinita cu program prelungit "Parfum de tei" (imobil Parter cu suprafete inierbate aferente).

In vecinatatea zonei studiate, terenul este ocupat de imobile de locuit colective si individuale , imobile cu spatii pentru asistenta sociala , servicii , sedii de firme etc . In prezent marea majoritate a parcelelor sunt ocupate cu imobile cu regim de inaltime P-P+4

3.4.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenul cuprins in zona studiată se afla in proprietatea municipiului Cluj-Napoca . Imobilele din vecinatate sunt amplasate pe terenuri aflate in proprietatea privata a unor persoane fizice si juridice .

3.5.CARACTERUL ZONEI

Zona studiată este inglobată de suprafete ocupate cu imobile cu functiuni mixte .

3.6.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Imobilele cuprinse in zona studiată se afla in stare foarte buna . Imobilele situate in vecinatate sunt in stare buna .

3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenul este relativ plat

3.8. ECHIPARE EDILITARA

Zona dispune de retele edilitare de toate tipurile dispuse in carosabilul strazilor Decebal si Horea.

4. REGLEMENTARI

Imobilul propus care a stat la baza intocmirii prezentului P.U.D. Reprezentat de spatii construite aferente Colegiului Tehnic Ana Aslan va ocupa partial terenul aflat in proprietatea investitorului in urmatoarele conditii :

FUNCTIUNI :

-imobilul va avea functiunea de invatamant

CAPACITATE , SUPRAFETE

Imobilul va putea dezvolta o suprafata maxima de 2343 mp la sol si o suprafata desfasurata de cca 4987 mp reprezentata de :

DEMISOL

spatii tehnice , teren sport (handbal) si gradene aferente salii de sport propuse

PARTER

birouri administratie , sala multifunctionala ,sala profesorală , sala de mese ,
biblioteca , cabinet medical ,vestiare sportivi ,spatii de circulatie si auxiliare
ETAJ 1, 2,3

sali de clasa , laboratoare, spatii de circulatie si auxiliare.

Va rezulta o suprafata utila de 4478mp aferenta Liceului Tehnologic Ana Aslan

ALINIAMENTE , ALINIERI,DISTANTE

-extinderile propuse ale imobilului studiat se vor dezvolta :

adiacent imobilului existent

adiacent calcanului imobilului invecinat situat pe limita de proprietate nordica

la o distanta variabila de cca 1,00-5,25m fata de parcelele situate pe str Horea
la nr 54 si 56 .

REGIMUL DE INALTIME

- imobilul existent se va supraetaja cu un nivel rezultand regim de inaltime S+P+3
- sala de sport se va dezvolta pe regim de inaltime D+P si se va articula la imobilul supraetajat printr-un corp de cladire Parter si un corp de cladire P+3

ACCESE

-accesele pietonal si auto se vor face din str Decebal pentru Liceul Tehnologic Ana
Aslan si Gradinita si din str Horea pentru Colegiul National Emil Racovita .

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 principal in
extremitatile nordica , estica si sudica a parcelei .

ASIGURAREA UTILITATILOR

-echiparea edilitara existenta in prezent (cabluri si conducte subterane ingropate in
carosabilul str. Decebal 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 pentru invatamant	2203	23	3820	40,00
2	Circulatii semicarosabile	5503	57,70	3820	40,00
3	Spatii verzi	1844	19,30	1910	20,00
	TOTAL TERITORIU	9550	100	9550	100
		POT propus = 40%			
		P.OT. Maxim admis =60%			
		C.U.T.propus=0,90			
		C.U.T.maxim admis=2,2			

Intocmit