



**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. MESERIILOR NR 18-20  
CLUJ-NAPOCA, JUD. CLUJ

**OBIECTIV** : **MODERNIZAREA SI CRESTEREA EFICIENTEI ENERGETICE  
IN CLADIRILE PUBLICE**  
**OBIECTIV DE INVESTITII :SEMINARUL TEOLOGIC LICEAL  
ORTODOX CLS V-VIII**

**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: 1000	4
5.REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR	1: 1000	5

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1 Date de recunoaștere a documentației

<b>DENUMIREA LUCRĂRII</b>	:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR. MESERIILOR NR 18-20 MUN. CLUJ-NAPOCA
<b>INVESTITOR</b>	:	MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
<b>PROIECTANT SPECIALITATE</b>	:	S.C. SCRIPCARIU BIROU ARHITECTURA S.R.L.
<b>NR. PROIECT</b>	:	333.2/ 2017
<b>DATA ELABORARII</b>	:	IANUARIE 2018

#### 1.2. Obiectul lucrării

Prin P.U.D. de față se propune o strategie de abordare urbanistică în vederea extinderii imobilului Seminarului Teologic Liceal Ortodox amplasat pe str Meseriilor nr 18-20.

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 6534 mp se situează în intravilanul orașului, fiind reprezentată de o parcelă amplasată la intersecția străzilor Meseriilor și Lotrului .

Zona studiată este cuprinsă în UTR Lip 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 (S\_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 găzduiesc .

Conform PUG indicatorii de ocupare a terenului sunt :

P.O.T.maxim =75% , C.U.T.= 2,8

### **3.SITUATIA EXISTENTA**

#### **3.1 AMPLASAREA IN LOCALITATE**

Zona studiată în suprafața de 6534 mp se situează în intravilanul municipiului Cluj-Napoca , fiind delimitată la vest de strada Meseriilor , la sud de str Lotrului , la nord și est de parcele construite riverane strazilor Livezii , Patriciu Barbu și pta 1848 aflate în proprietatea unor persoane fizice și juridice. Zona studiată este accesibilă din strazile Meseriilor și Lotrului .

#### **3.2.CIRCULATIA**

Zona studiată este deservită de str. Lotrului , drum de categoria a III-a cu circulație în dublu sens, lățime carosabilă variabilă de 11.00-16.00 m și sistem rutier de asfalt și str Meseriilor drum de categoria a III a cu lățime carosabilă de cca 7.00 m , sistem rutier de asfalt .

Adiacent carosabilului trotuarele str Meseriilor includ pastile verzi cu arbori .

#### **3.3.OCUPAREA TERENURILOR , DESTINATIA CLADIRILOR**

Terenul cuprins în zona studiată se află în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.Terenul este împărțit în două parcele nediferențiate în cartea funciara aferente a două instituții de învățământ : Liceul Victor Babes (imobile P- D+P+1 și suprafețe asfaltate sportive și înierbate aferente ) , Seminarul Teologic Liceal Ortodox (imobil P+2 și suprafețe asfaltate și sportive aferente) .

În vecinătatea zonei studiate, terenul este ocupat de imobile de locuit individuale , imobile cu spații pentru , servicii , sedii de firme etc . În prezent marea

majoritate a parcelelor invecinate sunt ocupate cu imobile cu regim de inaltime P-P+1.

### 3.4.PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR

Terenule cuprins in zona studiata 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 studiata este inglobata de suprafete ocupate cu imobile modeste cu functiuni mixte .

### 3.6.ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT

Imobilele cuprinse in zona studiata se afla in stare buna . Imobilele situate in vecinatate sunt in stare buna si medie.

### 3.7. CARACTERISTICILE TERENULUI

Terenule este relativ plat

### 3.8. ECHIPARE EDILITARA

Zona dispune de retele edilitare de toate tipurile dispuse in carosabilul strazilor Meseriilor si Lotrului.

## 4. REGLEMENTARI

La baza intocmirii prezentului P.U.D. au stat propunerea de extindere si supraetajare a imobilului existent apartinand Seminarului Teologic Liceal Ortodox si construirea unei sali de sport cu anexele aferente pentru aceeaasi institutie scolara . Imobilele propuse vor ocupa partial terenul aflat in proprietatea investitorului in urmatoarele conditii :

#### FUNCTIUNI :

-imobilele vor avea functiunea de invatamant

#### CAPACITATE , SUPRAFETE

Imobilele vor putea dezvolta o suprafata maxima de 1590 mp la sol si o suprafata desfasurata de cca 4060 mp reprezentata de :

#### CLADIREA CU SALI DE CLASA :

SUBSOL

spatii tehnice

PARTER

birouri administratie , sala multifunctionala , sala de mese , biblioteca , arhiva , cabinet medical ,spatii de circulatie si auxiliare.

ETAJ 1, 2,3

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

Va rezulta o suprafata utila de cca 2720 mp .

SALA DE SPORT :

PARTER

suprafata de joc,vestiar , spatii depozitare , atelier intretinere pt intreaga institutie , spatii de circulatie si auxiliare.

ETAJ 1

vestiar, spatii de circulatie si auxiliare.

Va rezulta o suprafata utila de cca 800 mp.

ALINIAMENTE , ALINIERI,DISTANTE

-extinderea propusa se va dezvolta adiacent imobilului existent ,pe latura nordica a acestuia nedepasind alinierea posterioara a imobilului si prin supraetajarea cu un nivel.

-sala de sport se va dezvolta :

-adiacent calcanului imobilului invecinat situat pe limita de proprietate sudica

-la o distanta 4.50 m fata de parcelele situate pe str Livezii la nr 33 si 35 ,  
respectiv Lotrului nr 3 .

-la o distanta de minim 4.50 m fata de parcelele situate pe str Patriciu Barbu la nr 50 ,52, 54.

- la o distanta de minim 6.00 m de proprietatea situata pe str Lotrului nr 1

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 Pcu un corp de anexe dezvoltat pe regim de inaltime P+1.

ACCESE

-accesul pietonal se va face din str Meseriilor si Lotrului iar accesul auto din str Meseriilor .

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 perimetral incintei .

#### ASIGURAREA UTILITATILOR

-echiparea edilitara existenta in prezent (cabluri si conducte subterane ingropate in carosabilul str. Meseriilor si Lotrului satisface necesarul estimat prin P.U.D.)

#### INDICATORI DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.maxim = 75%

C.U.T. Maxim = 2,8

#### 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	2101	32.15	2940	45,00
2	Circulatii semicarosabile	3911	59.85	2287	35,00
3	Spatii verzi	522	8	1307	20,00
	<b>TOTAL TERITORIU</b>	<b>6534</b>	<b>100</b>	<b>6534</b>	<b>100</b>
		P.OT. Maxim admis =75%			
		C.U.T.maxim admis=2,8			

Intocmit

Arh. Anca Trenea