



## ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP DE CLĂDIRE EXISTENT, GRĂDINIȚA "PARFUM DE TEI"

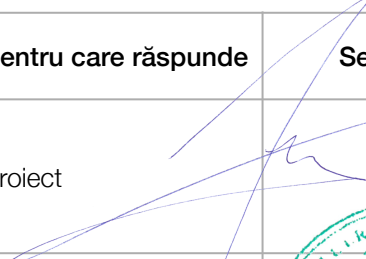

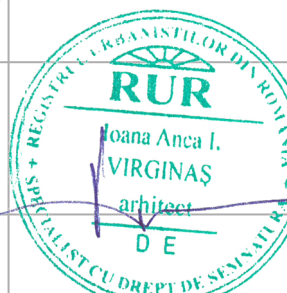
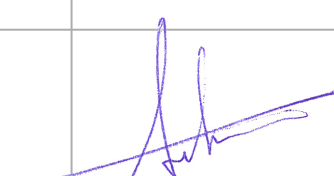
Mun. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 41, Jud. Cluj  
C.F. nr. 330005, Nr. CAD. 330005

Faza           **Avize P.U.D.**  
Beneficiar   **Municipiul Cluj-Napoca**  
Conține       **Documentație pentru Avize**

## 1. FIȘA PROIECTULUI

1. Denumirea proiectului	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP DE CLĂDIRE EXISTENT, GRĂDINIȚA "PARFUM DE TEI"</b>
2. Amplasament	<b>Mun. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 41, Jud. Cluj C.F. nr. 330005, Nr. CAD. 330005</b>
3. Proiect nr. / Faza	<b>324 / 2021 / Avize P.U.D.</b>
4. Beneficiarul lucrării	<b>Municipiul Cluj-Napoca</b>
5. Proiectant	<b>S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204</b>
6. Conține	<b>Documentație Avize - Plan Urbanistic de Detaliu</b>

## 2. LISTĂ DE SEMNĂTURI

Nr. crt.	Numele și prenumele	Calitatea	Partea din proiect pentru care răspunde	Semnătura
1.	Călin LADA	arhitect	șef proiect	
2.	Anca VIRGINAȘ	arhitect/ urbanist	urbanism	 
3	Hunor Bako	stud. arhitect	arhitectură/urbanism	
4	Andrei ANDONE	arhitect	arhitectură/urbanism	

### 3. BORDEROU GENERAL

#### A. Piese scrise

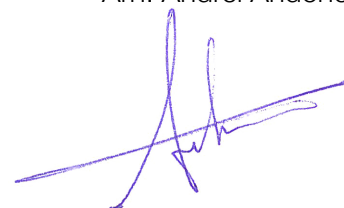
- Foaie de capăt
- Fișa proiectului
- Borderou general
- Extras C.F.
- Certificat de urbanism nr. 4665 din 23.12.2020
- Memoriu P.U.D.

#### B. Piese desenate

U0	Încadrare în zonă	1/5000
U1	Situația existentă	1/500
U2	Reglementări urbanistice	1/500
U3	Reglementări edilitare	1/500
U4	Obiective de utilitate publică	1/500

Întocmit,

Arh. Andrei Andone



## 4. MEMORIU AVIZE P.U.D.

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului	<b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP DE CLĂDIRE EXISTENT, GRĂDINIȚA "PARFUM DE TEI"</b>
Beneficiar	<b>Municipiul Cluj-Napoca</b>
Amplasament	<b>Mun. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 41, Jud. Cluj C.F. nr. 330005, Nr. CAD. 330005</b>
Proiectat general	<b>S.C. Arhi BOX S.R.L., Cluj-Napoca tel: 0740 169 204</b>
Număr proiect	<b>nr. 324/ 2021</b>
Faza de proiectare	<b>Avize - Plan Urbanistic de Detaliu</b>
Data elaborării	<b>August 2021</b>

#### 1.2. Obiectul proiectului

Prezenta documentație a fost întocmită la cererea beneficiarului **Municipiul Cluj-Napoca**, pentru realizarea lucrării „**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ȘI DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PENTRU AUTORIZAREA EXECUTĂRII LUCRĂRILOR DE EXTINDERE ȘI ETAJARE CORP DE CLĂDIRE EXISTENT, GRĂDINIȚA "PARFUM DE TEI"**”, în Mun. Cluj-Napoca, str. Decebal, nr. 41, Jud. Cluj, C.F. nr. 330005.

Obiectul lucrării îl constituie aprofundarea din punct de vedere urbanistic, funcțional și estetic al parcelei studiate, în vederea îmbunătățirii calității infrastructurii și a dotărilor din unitățile de învățământ preșcolar din oraș. Se dorește prin acest demers asigurarea unui proces educațional sincronizat cu standardele europene, dotat cu facilitățile necesare acestuia. În acest scop se extinde o grădiniță existentă.

În mod particular, obiectivul principal al acestei investiții este creșterea calității și capacității facilităților grădiniței „Parfum de Tei” de pe str. Decebal, nr. 41, în contextul cererii crescânde de locuri și a creșterii constante a exigențelor utilizatorilor.

## 2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

### 2.1. Surse de documentare

Extras C.F: Nr. 330005;  
 Ridicare topografică realizată de ing. Crăciunaș Mircea;  
 Studiu geotehnic realizat de Geodesign S.R.L.;  
 P.U.G. al Mun. Cluj-Napoca;

C.U. nr. 4665 din 23.12.2020.

Documentare în teren.

## 2.2. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul studiat se află în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, Str. Decebal, Nr. 41. Parcela de formă neregulată este orientată cu latura lungă pe direcția E-V. Terenul are în partea Estică un front la Str. Decebal, în partea Vestică un front la Str. Horea, iar pe celelalte laturi, parcela se învecinează cu proprietăți private.

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform **P.U.G. Cluj-Napoca**, parcela studiată se încadrează la intersecția a două unități teritoriale de referință, spre strada Horea **UTR - SZCP\_Is** - subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, respectiv spre str. Decebal **UTR - S\_Is** - subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.

## 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul pietonal și auto către imobilul studiat în vederea extinderii și etajării, se realizează din Str. Decebal, adiacentă frontului estic parcelei.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Parcela pentru care s-a realizat documentația, este situat în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, are o suprațâ de 9.550 mp, este identificată prin **C.F Nr. 330005** și este în proprietatea **Municipiului Cluj-Napoca**. Terenul are o formă neregulată, cu diferențe mici de nivel.

Vecinătățile sunt:

La nord: **proprietăți private**

La est: **strada Decebal**

La sud: **proprietăți private**

La vest: **strada Horea**

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

S teren	<b>9.550 mp</b>
Sc existentă	<b>3820,00 mp</b>
Sd existentă	<b>9028,6 mp</b>
P.O.T. existent	<b>40,00%</b>
C.U.T. existent	<b>0,95</b>

### 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Terenul ce se dorește a fi reglementat este încadrat prin Planul Urbanistic General într-o zonă dedicată instituțiilor și serviciilor publice, care în general și-au păstrat funcțiunea inițială.

Partea de vest a parcelei e încadrată în zona construită protejată aferentă străzii Horea.

Partea de est a parcelei e definită ca subzonă de instituții și servicii în cadrul unei zone de restructurare.

### 3.5. Destinația clădirilor

În prezent, parcela este ocupată de 3 construcții (conform C.F. nr. 330005), cu destinația de: liceu, **grădiniță de copii**, săli de clasă cu regimul de înălțime Sp+P+2E.

### 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

#### Regimul juridic

Conform extrasului de carte funciară nr. 330005, terenul este în proprietatea **Municipiului Cluj-Napoca** și are o suprafață de **9.550 mp**. Terenul se află în intravilanul Mun. Cluj-Napoca, Str. Decebal, Nr. 41, Jud. Cluj.

#### Regimul economic

Conform extrasului de carte funciară, categoria actuală de folosință a terenului este de **curți construcții**.

#### Regimul tehnic

Din punct de vedere al reglementării urbanistice, conform P.U.G. Cluj-Napoca, parcela studiată se încadrează la intersecția a două unități teritoriale de referință, spre strada Horea **UTR - SZCP\_Is** - subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale, respectiv spre str. Decebal **UTR - S\_Is** - subzonă de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale.

Parametrii tehnici admiși sunt:

UTR	P.O.T. max	C.U.T . max	Regim H max	Sp. verzi min	Parcaje
<b>UTR SZCP_Is</b>	<b>60%</b>	<b>2,2</b>	<b>Max. 16 m P + 3 + M (R)</b>	<b>20%</b>	<b>conf. Anexei 2 la RLU UTR SZCP_Is</b>
<b>UTR S_Is</b>	<b>60%</b>	<b>2,2</b>	<b>Max. 18 m P + 4 + M (R)</b>	<b>20%</b>	<b>conf. Anexei 2 la RLU UTR S_Is</b>

### 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Conform studiului geotehnic nr. 1149/2018 întocmit de SC Geodesign SRL, sunt prezentate următoarele date:

Zona seismică de calcul - conform normativului P100-13 seste caracterizată de valorile  $a_g = 0,10$  g și  $T_c = 0,7$  sec.

Adâncimea de îngheț este 0,90 m, conform STAT 6054/77.

### 3.8. Accidente de teren cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul.

### 3.9. Acâncimea apei subterane

Nu a fost interceptată în forajul executat.

### 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

Conform reglementării tehnice **P 100-1 / 2013** zona studiată are accelerația terenului  $a_g = 0,10$  g având intervalul mediu de recurență  $IMR = 225$  ani și perioada de colt,  $T_c = 0,7$ .

### 3.11. Analiza fondului construit

Parcela este ocupată de 3 construcții după cum urmează: o clădire cu destinația de liceu, o clădire cu destinația construcție cu săli de clasă și o clădire cu destinația grădiniță de copii. În prezent pe parcelă se execută lucrări de construcție autorizate cu autorizația numărul 1926/18.12.2018 pentru "Modernizarea și creșterea eficienței energetice în clădirile publice: Colegiul Tehnic Ana Aslan".

Zona aferentă străzi Horea face parte dintr-un ansamblu coerent arhitectural asupra căruia este instituit un regim de protecție, în timp ce partea de est face parte dintr-o zonă fără regim special de protecție dedicată restructurării cu clădiri mai modeste și cu trama stradală și structura a parcellarului care prezintă neregularități.

### 3.12. Echiparea existentă

Terenul are acces la rețele de apă, canalizare și energie electrică și gaze naturale a localității. Pentru stabilirea capacității rețelelor existente și pentru determinarea necesității clădirii propuse, se vor efectua studii ulterioare.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. Obiectivele noi solicitate de tema-program

Obiectul lucrării îl constituie reglementarea urbanistică în vederea autorizării lucrărilor de extindere și etajare corp de clădire existent, Grădinița Parfum de Tei.



## 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Parcela studiată nu este grevată de servituți pentru utilitate publică.

Intervenția propusă, va avea un regim de înălțime maxim **Sp+P+1** și se va retrage față de limitele de proprietate după cum urmează:

- minim 2 m față de stradă
- minim 4,5 m față de latura nordică a parcelei, cu excepția volumului existent care se va menține și v-a fi etajat
- se va menține calcanul existent pe latura sudică

Construcția va adăposti spațiile necesare funcționării grădiniței.

Restul parcelei va fi amenajată cu alei pietonale și auto și spații verzi.

## 4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

### Caracteristicile construcției

	existent		propus	
	mp	%	mp	%
<b>Suprafața totală parcelă</b>	9.550,00 mp	100	9.550,00 mp	100
<b>Suprafața construită</b>	3.820,00 mp	40	4.188,00 mp	43,85
<b>Suprafețe asfaltate / minerale / terenuri sportive</b>	3.990,00	41,80	3.452,00 mp	36,15
<b>Spații verzi pe sol natural</b>	1.740,00 m	18,20	1.910,00 m	20

### Indicatori urbanistici

	existent	propus
<b>P.O.T.</b>	40,00%	44%
<b>C.U.T.</b>	0,95	1,07

### Caracteristicile construcției studiate

	existent	propus
<b>Regim de înălțime</b>	S+P	Sp+P+1E
<b>Hmax cornișă</b>	4,39	7,31
<b>Hmax coamă</b>	7,31	9,15

#### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Prin proiect se propune extinderea și etajarea unei clădiri existente cu funcțiunea de grădiniță, cu regim de înălțime S+P. Toate corpurile noi vor fi amplasate retras de la limitele de proprietate (min. 2 m față de stradă, respectiv min. 4,5 m față de limitele laterale. Calcanul existent va fi menținut).

Accesul auto și pietonale existente se mențin.

#### **4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE MEȚINUTE EXISTENTE**

Construcțiile existente pe parcelă și în curs de construire vor fi menținute păstrându-și funcțiunea. Intervențiile vizate de această documentație de urbanism vizează doar extinderea și etajarea grădiniței existente. Conformarea atipică a parcelei, au dus la propunerea unui corp unitar de clădire, care să răspundă nevoilor funcționale specifice programului arhitectural (grădiniță) și situației atipice din punct de vedere arhitectural și urbanistic.

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE**

Construcțiile existente pe parcelă vor fi menținute. Corpul C2-Grădiniță v-a fi extins și etajat.

#### **4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI PIETONALE ȘI CAROSABILE**

Parcela studiată nu este grevată de servituți pentru utilitate publică.

Se mențin accesesele pe parcelă existente.

Amenajarea va cuprinde alei pietonale și auto, parcări, platforme și terenuri de sport. În rest, parcela se va amenaja cu spații verzi.

#### **4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Se dorește amenajarea de spații verzi și plantarea de arbuști răspândiți pe zona reglementată.

#### **4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUS DE ACESTA**

Parcela studiată este parțial parte încadrată în zona construită protejată SZCP\_Is. Intervenția propusă se situează în zona S\_Is, singurul element al acesteia care se suprapune cu zona protejată fiind scara de evacuare.

#### **4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Clădirea propusă și amenajările din jurul acesteia se vor integra armonios în cadrul natural. Programul arhitectural nu are impact asupra mediului, funcțiunea fiind una de educație. Nu se vor desfășura activități de producție sau care să afecteze mediul înconjurător prin poluare.

Se va acorda o atenție deosebită amenajării peisagere, zonele neconstruite sau ocupate de alei sau platforme, se vor amenaja cu spații verzi plantate.

Apele pluviale vor fi preluate de canalizarea de ape pluviale existentă.

Noxele și alți factori de poluare sunt neglijabile, singura sursă de poluare fiind deșeurile menajere, care se vor colecta selectiv și se vor evacua periodic cu ajutorul firmelor de specialitate.

#### 4.11. PREVENIREA UNOR OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Parcela studiată nu este grevată de servituți pentru utilitate publică.

#### 4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile verzi vor fi acoperite cu gazon și se vor planta arbori și arbuști.

Suprafața de spațiu verde realizată pe solul natural va fi de minim 20 %.

#### 4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu se va interveni asupra profilelor stradale.

#### 4.14. LUCRĂRI NECESARE DE SITEMATIZARE VERTICALĂ

Nu sunt necesare astfel de lucrări

#### 4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### Regimul de înălțime aferent grădiniței

Regim de înălțime maxim	S+P+1
H cornișă maxim	7,31 mm
H coamă maxim	9,15 m

##### Procent de ocupare a terenului pe întreaga parcelă

Suprafață teren	9.550,00 mp
Suprafață construită	4.188,00 mp
P.O.T. maxim	60,00%
P.O.T. propus	43,86%

#### 4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

Suprafață teren	9.550,00 mp
Suprafață desfășurată	9.028,60 mp
C.U.T. maxim	2.20
C.U.T. propus	1.07

#### 4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Parcela studiată este complet echipată edilitar. Toate utilitățile vor fi asigurate de la rețelele existente:

#### 4.18. BILANȚ TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANȚ SUPRAFETE	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Suprafață totală parcelă	9.550	100,00	9.550	100,00
Suprafață construită	3.820	40	4.188	43,85
Suprafețe asfaltate/minerale/terenuri sportive	3.990	41,80	3.452	36,15
Suprafețe spații verzi pe sol natural	1.740	18,20	1.910	20

#### 5. CONCLUZII

Obiectivul proiectului îl constituie extinderea și etajarea unei grădinițe existente, în vederea creșterii capacității și a condițiilor de desfășurare a activității.

Soluția arhitectural-urbanistică prevede: asigurarea accesului pietonal și auto pe parcelă, amenajarea de spații verzi, parcări și alei pietonale/auto, extinderea și etajarea corpului de clădire aferent grădiniței parfum de tei.

Toate aceste obiective vor fi atinse odată cu implementarea proiectului, prin amenajarea parcelei, prin dotările propuse, prin modul de organizare ce vor asigura toate condițiile necesare unei bune desfășurări a activităților educaționale.

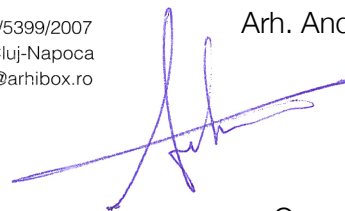


**ARHI BOX** s.r.l.  
arhibox.ro

C.U.I. RO22943829 J12/5399/2007  
Dimitrie Bolintineanu 29B, Cluj-Napoca  
+40 740 169 204 office@arhibox.ro

Întocmit,

Arh. Andrei ANDONE



Coordonator RUR,

Arh. Anca VIRGINAȘ

