

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU-AMENAJARI EXTERIOARE
(ORGANIZAREA OCUPARII PARCELEI) SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN
LOCUINTA UNIFAMILIALA IN GRADINITA**

loc.Cluj-Napoca,jud.Cluj, str.Dornei, nr.1

BENEFICIAR:

CHERTES FLAVIU COSMIN

INVESTITOR:

ASOCIATIA MINOKIDS

str.Lapusului, nr.20, Jud.Cluj,mun.Cluj Napoca

FAZA

Proiect pentru obtinerea P.U.D.

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.

str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Loredana Toader

MEMORIU TEHNIC

I. INTRODUCERE

I.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU-AMENAJARI EXTERIOARE (ORGANIZAREA OCUPARII PARCELEI) SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA IN GRADINITA

BENEFICIAR:

CHERTES FLAVIU COSMIN

INVESTITOR:

ASOCIATIA MINOKIDS

str.Lapusului, nr.20, Jud.Cluj,mun.Cluj Napoca

AMPLASAMENT: loc.Cluj-Napoca,jud.Cluj, str.Dornei, nr.1

PROIECTANT:

S.C. CONPROEX DESIGN STUDIO S.R.L.

str. Liviu Rebreanu nr.4/3, loc.Cluj-Napoca, jud.Cluj

arh. Sonia Nicula

arh. Loredana Toader

FAZA DE PROIECTARE: P.U.D.

I.2. OBIECTUL LUCRARIII:

AMENAJARI EXTERIOARE (ORGANIZAREA OCUPARII PARCELEI) SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNIFAMILIALA IN GRADINITA

Solicitari ale temei:

I.3. SURSE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior:

Actualizare Plan Urbanistic General al Municipiului Cluj-Napoca aprobata cu HCL nr.493/22.12.2014, HCL nr. 118/01.04.2015, HCL nr.730/20.12.2016 si HCL nr.579/06.07.2018.

2. INCADRAREA IN ZONA

Terenul studiat în suprafata totala de 468,00 mp este proprietatea privata a proprietate privata a lui CHERTES FLAVIU COSMIN conf. C.F. NR.292671, NR.CAD:29267, 292671-C1

Adresa amplasament studiat:

loc.Cluj-Napoca,jud.Cluj, str.Dornei, nr.1

2.1. CONCLUZII ALE DOCUMENTATIILOR ELABORATE ANTERIOR

Regimul tehnic: Lip- Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

P.O.T.max=35%

C.U.T. max=0.9

3.SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Accesul auto si pietonal se face din drumul existent strada Calarasilor.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA,LIMITE SI VECINATATI

Terenul studiat în suprafata totala de 468,00 mp este proprietatea privata a proprietate privata a lui CHERTES FLAVIU COSMIN conf. C.F. NR.292671, NR.CAD:29267, 292671-C1. Pe terenul studiat este construit un imobil cu destinatia de locuinta unifamiliala si regim de inaltime S+P+E.

Terenul este marginit pe laturile nord,vest si sud de proprietati private, la partea estica de strada Ospatariei.

Imobilul este marginit pe latura nord de strada Dornei, pe latura sud de str.Calarasilor, iar pe latura vest de proprietati private.

Accesul auto si pietonal se face din str.Calarasilor.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este construit.Imobilul existent studiat are destinatia de locuinta unifamiliala si regim de inaltime S+P+E

S construita imobil=128.00 m²

S desfasurata imobil=384.00 m²

S utila imobil= 345.00 m²

P.O.T.existent=27.35%

C.U.T.existent=0.72

3.4. CARACTERUL ZONEI,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona este construita. Conform intentiilor generale zona prezinta interes pentru constructii de locuinte familiale cu regim de inaltime parter cu unu sau cu mai multe nivele.

Terenul studiat în suprafata totala de 468,00 mp este proprietatea privata a proprietate privata a lui CHERTES FLAVIU COSMIN conf. C.F. NR.292671, NR.CAD:29267, 292671-C1.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte,cu regim de inaltime: D+P+E+M, P+M, P+1E+M, P+2E+M.

Imobilul este marginit pe latura nord de strada Dornei, pe latura sud de str.Calarasilor, iar pe latura vest de proprietati private.

Accesul auto si pietonal se face din str.Calarasilor.

3.5. DESTINATIA CONSTRUCTIILOR

Funciunea dominanta a cladirilor din zona: locuinte

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR,CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat în suprafata totala de 468,00 mp este proprietatea privata a proprietate privata a lui CHERTES FLAVIU COSMIN conf. C.F. NR.292671, NR.CAD:29267, 292671-C1.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

- nu este cazul

3.8. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenul studiat este de forma trapezoidala.

3.9. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

In perioade bogate in precipitatii,apa subterana poate sa apara sub forma de infiltratii la orice cota,pana la nivelul terenului.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic judetul Cluj se incadreaza in zona F,conform normativului P100/92,valoarea perioadei punctului de colt fiind $T_c=0,7$ sec, $K_s=0,08$.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenul studiat în suprafata totala de 468,00 mp este proprietatea privata a proprietate privata a lui CHERTES FLAVIU COSMIN conf. C.F. NR.292671, NR.CAD:29267, 292671-C1.

Pe terenul studiat este construit un imobil cu destinatia de locuinta unifamiliala si regim de inaltime S+P+E.

Zona din vecinatatea terenului studiat este ocupata de cladiri de locuinte,cu regim de inaltime: D+P+E+M, P+M, P+1E+M, P+2E+M.

3.12. ECHIPAREA EXISTENTA

Strada principala de acces dispune de toate retelele edilitare: apa,canalizare, gaz, si energie electrica.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE PROPUSE

Beneficiarul CHERTES FLAVIU COSMIN solicita schimbarea functiunii din locuinta unifamiliala in gradinita.

Obiectivul se incadreaza volumetric in realizarile si prevederile volumetrice ale cladirilor din vecinatate .

4.2. FUNCTIONALITATEA,AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

La subsol:

- se propune a se schimba destinatia centralei termice in bucatarie, sala hobby se va modifica in depozitare de alimente, adapostul in vestiar pentru personal,spalatoria va fi transformata intr-un grup sanitar pentru bucatar si spalator vesela, iar uscatoria se va compartenta si va fi utilizata si pe post de spalatorie.

La parter:

-se propune a se schimba destinatia sufrageriei in sala de mese si livingul in sala de grupa

La etaj:

-se propune a se schimba destinatia dormitoarelor in sali de grupa.

CAPACITATEA,SUPRAFATA DESFASURATA.

S teren studiat=468 m²
proprietate privata CHERTES FLAVIU COSMIN
C.F. NR.292671, NR.CAD:29267, 292671-C1

S construita imobil=128.00 m²
S desfasurata imobil=384.00 m²
S utila imobil= 345.00 m²

P.O.T.existent=27.35% - SE PASTREAZA, NU SE MODIFICA

Regim de inaltime existent S+P+IE

Nr. garaje existente=2 (S u=49.05 m²)
Necesar parcaje auto- Su 345 m²/ 200 = 1.73 locuri parcare
Necesar parcaje biciclete - Su 345 m²/ 100 = 3.45 locuri parcare

Nr.copii- 4 grupe- 48 copii
Nr.angajati- 6

C.U.T.existent=0.72 - SE PASTREAZA, NU SE MODIFICA

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE SI INTEGRARE

Bilant teritorial	EXISTENT/PROPIUS	
	mp	%
S. teren studiat	468,00	100%
S. construita	128.00	27.35%
S. circulatii auto / parcari	-	-
S. circulatii pietonale / terase	85.00	18.15%
S. spatii verzi	255.00	54.50%

4.5 . MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Imobilul este marginit pe latura nord de strada Dornei, pe latura sud de str.Calarasilor, iar pe latura vest de proprietati private.

Accesul auto si pietonal se face din str.Calarasilor.

4.6. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

Regimul tehnic:

Lip- Locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic

P.O.T.max=35%

C.U.T. max=0.9

4.7.ASIGURAREA UTILITATIILOR

Strada principala de acces dispune de toate retelele edilitare: apa,canalizare, gaz, si energie electrica. Imobilul existent este racordat la toate retelele edilitare existente in zona.

5. CONCLUZII

Prin prezentul P.U.D. se propune:

AMENAJARI EXTERIDARE (ORGANIZAREA OCUPARII PARCELEI) SI SCHIMBARE DE DESTINATIE DIN LOCUINTA UNI-FAMILIALA IN GRADINITA

Intocmit

arh. Sonia Nicula

arh. Loredana Toader