

SC VERTUM STUDIO SRL

Str. Gheorghe Mihuta, nr.220A, sat. Lisauru, com. Ipotesti
email: sholtuzu@gmail.com
tel: 0723841532



FISA PROIECT
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU EXTINDERE, ETAJARE PARTIALA SI SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ATELIERE PENTRU SCOALA IN CRESA SI FUNCTIUNI AFERENTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE INCINTA**

Amplasament: **Aleea Negoiu, nr.9B, mun. Cluj Napoca jud. Cluj**

Beneficiar: **CENTRU BUGETAR DE ADMINISTRARE CREȘE CLUJ**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Proiectant general: **IMOSTEEL S.R.L.**

Proiectant de specialitate: **VERTUM STUDIO S.R.L.**

Numar proiect: **147 / 2021**



IUNIE 2021

SC VERTUM STUDIO SRL

Str. Gheorghe Mihuta, nr.220A,sat. Lisaura, com. Ipotesti

email: sholtuzu@gmail.com

tel: 0723841532

BORDEROU
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. Piese scrise:

- Fişa proiectului
- Borderou
- Memoriu general
- Certificat de Urbanism
- Proces Verbal de Receptie si Doc. Cadastrala cu Inventar de Coordonate vizat OCPI
- Extrase CF

B. Piese desenate:

- Ridicare topo avizata OJCCG 1:1000
- U 01 Plan de Incadrare in zona 1:5000
- U 02 Plan de Incadrare in PUG 1:5000
- U 03 Plan Situatie Existenta 1:500
- U 04 Plan Reglementari Urbanistice 1:500
- U 05 Plan Reglementari Edilitare 1:500
- U 06 Plan Obiective de utilitate publica 1:500
- U 07 Informarea populatiei
- U 08 Desfasurator Foto Existent
- U 09 Ilustrare volumetrica

SC VERTUM STUDIO SRL

Str. Gheorghe Mihuta, nr.220A, sat. Lisaura com. Ipotesti
email: sholtuzu@gmail.com
tel: 0723841532



MEMORIU GENERAL PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Intocmit in conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobarea reglementarii tehnice "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU"

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea proiectului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU SI DOCUMENTATIE TEHNICA PENTRU EXTINDERE, ETAJARE PARTIALA SI SCHIMBARE DESTINATIE IMOBIL DIN ATELIERE PENTRU SCOALA IN CRESA SI FUNCTIUNI AFERENTE, AMENAJARI EXTERIOARE, IMPREJMUIRE INCINTA**

Amplasament: **Aleea Negoiu, nr.9B, mun. Cluj Napoca jud. Cluj**

Beneficiar: **CENTRU BUGETAR DE ADMINISTRARE CREȘE CLUJ**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Proiectant general: **IMOSTEEL S.R.L.**

Proiectant de specialitate: **VERTUM STUDIO S.R.L.**

Numar proiect: **147 / 2021**



1.2. Obiectul lucrării

Prezenta lucrare s-a întocmit pentru a se aproba extinderea ,etajarea pațială și schimbarea de destinație a unui imobil situat în mun.Cluj- Napoca, jud Cluj pe Aleea Negoiu nr 9B.

1.3. Surse de documentare - baza topografică

- Ridicare topo, vizată O.J.C.G.C.
- P.U.G. și R.L.U.
- Certificatul de Urbanism nr. 657 din 02.03.2021

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

Perimetrul studiat se află situat în Cluj-Napoca pe Aleea Negoiu nr.9B.

Delimitări ale perimetrului studiat:

- Pe latura de Sud, este situat un drum de acces str, Aleea Negoiu
- Pe latura de Nord, este situat o proprietate privată Școală Gimnazială Iuliu Hașeganu
- Pe latura de Est, este situat o proprietate privată Școală Gimnazială Iuliu Hașeganu
- Pe latura de Vest, este situat un drum de acces str, Aleea Negoiu

UTR= S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Regim de înălțime permis: P+4E+M(R)

POT maxim = 60% și CUT=2.2

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. Regimul juridic

- Terenul se află în mun. Cluj-Napoca, Aleea Negoiu , nr 9B identificat prin plan de situație și plan de încadrare conform certificatului de urbanism nr. 657 din 02.03.2021 emis de Primaria Cluj-Napoca.
- Teren este împrejmuit având o clădire existentă cu amprenta de 584 mp conform CF și anexe de 88,89 mp conform plan TOPO
- cf extras CF nr. 338430, având o suprațâ de 2.565 mp

3.2. Analiza fondului construit existent

Suprafața terenului (mp)		2565 mp			
Nr.	Utilitate	S.C. (mp.)	S.D. (mp.)	P.O.T.(%)	C.U.T.
UTR S_Is		2565 mp			
1.	Ateliere pentru scoala <u>corp C1</u>	584	1168	22,76	0.45
2.	Anexe C2 si post trafo	88,89	88,89	3,47	0.04
4.	Drum carosabil stapiu amenajat	159,97	-	6,23	-
5.	Alei pietonale	162,65	-	6,34	-
6.	Spații verzi amenajate	1,051	-	40,97	-
7.	Parcaje - 15 locuri	518,49	-	20,23	-
				P.O.T.= 26,23	C.U.T.=0.49

3.3. Cai de comunicatii

Accesul se realizeaza in incinta de pe Aleea Negoiu printr-o poarta din sarma metalica.

3.4. Echipare edilitara

In zona exista toate retelele de echipare edilitara urbana.

4. PROPUNERI

4.1. Elemente de tema

Prin tema înaintată de beneficiar se solicită întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu si documentatie tehnica pentru extindere, etajare parțială și schimbare destinație imobil din ateliere pentru școală în creșă și funcțiuni aferente, amenajări exterioare, împrejmuire incintă. Terenul pe care se propune amplasarea imobilului este situat, conform PUG in intravilanul Cluj Napoca. S_Is - Subzona de instituții și servicii publice și de interes public constituite în clădiri dedicate situate în afara zonei centrale

Beneficiarul, în urma cererii formulate primăriei mun. Cluj Napoca a obținut Certificat de Urbanism, prin care se aprobă realizarea obiectivului propus.

Obiectivul propus va fi amplasat pe terenul cu suprafața de 2,565 mp conform CF 338430.

Imobilul se va amplasa conform planșei de reglementări urbanistice anexate prezentei documentații, cu următoarele retrageri față de vecinătăți: se respecta reglementările Certificatului

de urbanism conform căreia în cazul dispunerii clădirilor în regim deschis, se recomandă ca retragerea față de aliniament să fie de minimum 10 m.

Imobilul existent este amplasat la 52,18 m retragere față de aliniament. Extinderea fiind propusă în partea din vest a parcelei având o retragere față de aliniament de 14,57 m și având un regim de înălțime P.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Clădirile se vor retrage în mod obligatoriu de la limitele laterale, cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 4,5 m.

Clădirile se vor retrage de la limita posterioară a parcelei cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii, dar cu nu mai puțin decât 6 m.

Sunt admise configurații în retrageri transversale succesive, cu condiția îndeplinirii la orice nivel a relațiilor menționate.

Imobilul existent are regimul de înălțime P+1E și este amplasat la 4,63 față de limita laterală Nord, 13,47 față de limita laterală Sudică, iar pe latura Estică este lipit de calcanul Școlii Gimnaziale Iuliu Hațieganu.

Extinderea propusă, cu regimul de înălțime D+P+1E+E retras are o configurație în retrageri succesive, respectând retragerile minime și condiția retragerii cu o distanță minim egală cu jumătate din înălțimea clădirii:

- față de limita laterală Nord, retragere 4,50 la nivelul parterului și etajului 1, respectiv 7,78 m la nivelul etajului retras.
- față de limita laterala Sudică, retragere 4.50 la nivelul parterului, la nivelul etajului 1 de 10,21 iar la nivelul etajului retras, 17,00m
- față de limita posterioară Estică, este lipită de calcanul Școlii Gimnaziale Iuliu Hațieganu

4.2. Organizarea circulației auto, parcare

Accesul pe proprietate va fi realizat din Aleea Negoiu, atât accesul auto cât și cel pietonal.

Accesul auto se va face pe carosabil de 3. m lățime, iar cel pietonal pe trotuar de 3,00 m

Necesarul de parcaje este conform regulamentului descris de certificatul de urbanism (Anexa 2).

Staționarea autovehiculelor se va face obligatoriu în garaje colective subterane sau supraterane. S-a propus amenajarea unui garaj la parterul extinderii propuse de pe latura Vestică, necesarul de parcaje fiind dimensionat conform Anexei 2 pentru funcțiunea sănătate și asistență socială, respectiv funcțiunea administrativă.

4.3. Regim de inaltime

Regimul de înălțime propus este de D+P+1E+Eretras, H.max. 13m.

4.4. Mod de utilizare a terenului

Indicii teritorialii propuși în lucrare sunt conform cu prevederile Regulamentului Local de Urbanism și anume :

P.O.T.max= 60%

P.O.T. existent = 26,23 %

P.O.T. propus = 28,47 %

C.U.T.max=2,2

C.U.T. propus = 0.49

C.U.T. propus = 0.73

Suprafața terenului (mp)		2565 mp				
Nr.	Utilitate	S.C.(mp.)	S.D. (mp.)	S.D.total	P.O.T.(%)	C.U.T.
UTR S_Is		2565 mp				
1.	Ateliere pentru scoala corp C1	709,35	1,861,74	2,453.16	27,65	0.72
2.	post trafo	21,00	21,00	-	0,82	0.01
4.	Drum carosabil	456,35	-	-	17,80	-
5.	Alee pietonala	320,55	-	-	12,50	-
6.	Spatii verzi amenajate	975,97	-	-	38,05	-
7.	Parcaje - 16 locuri 8 la sol si 8 demisol	81,78	-	-	3,18	-
					P.O.T.= 28,47	C.U.T.=0.73

• CALCULUL NECESARULUI DE PARCARI AUTO/ VELO

Cresa - Invatamant anteprescolar 1901 mp- 1 loc la 200 mp AU= **10 locuri**

TOTAL LOCURI AUTOpropus = 16

Parcare biciclete- 1 loc la 200 mp AU = 10 locuri

TOTAL LOCURI biciclete propus = 23

4.5. Plantații / Spații verzi

Se vor amenaja aproxim 975 mp de spații verzi propunându-se amenajarea zonelor verzi de aliniament cu plantații medii , precum și cele din incintă prin plantații joase (gazon, arbuști).

4.6. Echipare edilitara

4.7.1. Alimentarea cu apa. Cladirea propusa se va conecta la reseaua existenta.

4.7.2. Canalizarea Cladirea propusa se va conecta la reseaua existenta.

4.7.3. Alimentarea cu gaz metan. Cladirea propusa se va conecta la reseaua existenta.

4.7.4. Alimentarea cu energie electrica . Cladirea propusa se va conecta la reseaua existenta.

4.7.5. Asigurarea agentului termic

Constructia va fi echipata cu o centrala termica avand ca si combustibil gazul metan si se propune la bransarea la reseaua de termoficare din zona

5. CONCLUZII

Prezenta documentatie PUD stabilește condiționările și reglementările urbanistice, în vederea construirii pe terenul studiat si menționat în acest memoriu general.

Prin acestea - condiționări și reglementări urbanistice- se reglementeaza dimensiunile și aliniierile față de vecini.

Intocmit: D. E. Șoltuzu

