
STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
CUI/16567363/2004

pr.nr.19/2022

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Schimbare de destinatie din birouri
In institutie pentru educatie/invatamant
Amenajari exterioare
Str.Muresului nr.9
CLUJ-NAPOCA

FAZA
PROIECT URBANISM DE DETALIU

STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
CUI/16567363/2004

pr.nr.19/2022

FOAIA DE PREZENTARE

DENUMIREA LUCRARIII :PUD schimbare de destinatie din birouri
in institutie pentru educatie/invatamant
amenajari exterioare

PROPRIETAR :SAVESCU CRISTIAN
Cluj-Napoca

INVESTITORUL :ASOCIATIA HAPPY HEARTS
EDUCATION

AMPLASAMENT : str.Muresului nr.9
Cluj-Napoca

PROIECT NR. :19/2022

FAZA DE PROIECTARE :P.U.D.

PROIECTANT :STIL PROIECT S.R.L.
Arh.Ungur Cristina
Tel.0745/194297

STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
CUI/16567363/2004

pr.nr.19/2022

BORDEROU

A.PIESE SCRISE

- foaia de capat
- foaia de prezentare
- borderou
- tema proiectului
- certificat de urbanism
- extras de carte funciara
- avize amplasament
- memoriu general
- documentatie fotografica cu amplasamentul studiat

B.PIESE DESENATE

- plan incadrare in zona
sc.1:5000
- Extras din PUG
sc.1:5000
- plan de situatie vizat de de OJCGC sc.1 :500
- Situatia existenta cu determinarea zonei studiate sc.1 :500
- reglementari sc.1:500
- echipare tehnico-edilitara sc.1:500
- proprietatea asupra terenurilor sc.1:500
- ilustrare urbanistica

Intocmit,
arh.Ungur Cristiana

TEMA DE PROIECTARE

Se cere intocmirea unui PUD pentru schimbare de destinatie din birouri in institutie pentru educatie/invatamant amenajari exterioare pe terenul proprietate din str.Muresului nr.9 Cluj-Napoca.
Acest studiu este necesar pentru a obtine AC.

Asociatia Happy Hearts education
Administrator
Kovacs Anca

Stil Proiect S.R.L.

Cluj-Napoca, str. Iugoslaviei nr.66 tel: 0745/194297

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
schimbare de destinatie cladire de birouri,
in institutie pentru educatie/invatamant, amenajari exterioare
Cluj-Napoca, strada Muresului nr.9

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- a. Denumire : PUD schimbare destinatie din cladire de birouri
in institutie pentru educatie/invatamant, amenajari
exterioare
- b. Adresa obiectivului : str.Muresului nr.9
Cluj-Napoca
- c. Proprietar : Savescu Cristian
Cluj-Napoca
- d.investitor :ASOCIATIA SC HAPPY HEARTS
EDUCATION
- e. Data elaborarii :05.05.2023

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul prezentei documentatii il constituie stabilirea elementelor urbanistice si realizarea unei schimbari de destinatie din cladire de birouri existenta in institutie pentru educatie/invatamant ,amenajari exterioare pe terenul proprietate situat in Cluj-Napoca, strada Muresului nr.9.

Imobilul este proprietate privata si se afla in intravilanul municipiului, in zona Cartierului Intre Lacuri, in afara perimetrului de protectie a valorilor istorice si arhitectural-urbanistice.

Beneficiarul detine in proprietate o parcela, dupa cum urmeaza:

-parcela : Terenul este inregistrat in C.F. nr.308240, cu nr. Topo –cadastral 308240--

c1. Terenul are suprafata de 1000mp .

Imobilul pentru care se solicita schimbarea de destinatie este situat in UTR=Lip (functiune rezidentiala de densitate mica, pe un parcelar omogen si

regulat), rezultat al unor operatiuni de urbanizare. Regimul de construire este in general izolat sau cuplat, cu cladiri cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi lungi a parcelei. In conformitate cu sectiunea Utilizare functionala, art.2 Utilizari admise cu conditionari : se admite reconversia in Institutie de educatie /invatamant. Conform PUG, se admite reconversia unor imobile in institutii pentru educatie-invatamant, cu organizarea adecvata a ocuparii parcelei si cu asigurarea suprafetelor necesare conform normativelor, si cu conditia ca pe parcela sa nu mai existe si alte functiuni(art.2 paragraf 7 ,pct.a).

Surse de documentare

- ridicare topografica realizata vizata de O.J.C.G.C.
- certificat de urbanism
- extras de carte funciara
- P.U.G. –mun.Cluj-Napoca
- studiul de impact
 - retelele edilitare existente prin avizele ,acordurile de amplasament
- aviz sanitar
- aviz PSI

Cerinte din tema elaborata de catre initiator:

- conform studiului, se propune PUD pentru schimbarea destinatiei unui imobil cu functiunea de birouri, cu regim de inaltime S+P+E, S+P+E+M, in institutie pentru educatie –invatamant, amenajari interioare, amenajari exterioare.
- mentinerea acceselor auto si pietonale facile existente dinspre strada
- asigurarea stationarii auto in interiorul parcelei proprietate pentru 3p si mentinerea a 3p(existente) inspre strada, in total=6p.
- prevederea unui stand pentru stationare biciclete(8 locuri).
- asigurarea utilitatilor in solutii moderne, fiabile din retele existente.
- realizarea unei functiuni necesare, integrate in ansamblul zonei.

Investitia va fi finantata exclusiv din sursele constituite de catre persoanele juridice initiatoare.

1.3 Amplasarea terenului si justificarea detalierii zonei

INDICI PE PARCELA

St=1000mp

Sc existent pe parcela=261,13mp se mentine

Sd existent pe parcela=879,19mp se mentine

POT existent =26,11% se mentine<35% admisibil

CUT existent =0,87 se mentine<0,9 admisibil

2. INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate anterior

Terenul care face obiectul prezentului studiu este amplasat intr-o zona constituita, analizand parcela de teren a proprietarilor de teren ,teren aflat pe str. Muresului nr.9.

-PUD-ul s-a intocmit luand in considerare:

- realizarea unei functiuni necesare,integrate in ansamblul zonei.
 - asigurarea suprafetelor necesare functiunii
 - pe parcela nu este alta functiune
 - crearea unui ambient zonal structurat,in buna relatie cu mediul
 - conformarea cladirii existente privind functiunea propusa de institutie pentru educatie/invatamant
 - utilizarea functionala adecvata
- Subzona amplasamentului studiat (in lungul strazii Muresului)cuprinde functiuni rezidentiale si nerezidentiale:institutii,servicii,prestari servicii pentru populatie,comert cu amanuntul,servicii de cult si asistenta sociala(azil pentru varstnici).
- prounerile s-au facut in baza-
 - Certificat de urbanism –
 - extrase de carte funciara
 - P.U.G.–mun.Cluj-Napoca
 - studiul geologic
 - ridicare topografica cu viza de cadastru
 - retelele edilitare existente prin avizele ,acordurile de amplasament
 - studiul de impact
 - aviz PSI
 - aviz sanitar

Prezenta documentatie este corelata cu prevederile documentatiilor avizate.

2.2.Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD

Subzona studiata si in alte studii de urbanism,reflecta o cerinta a inserarii unor functiuni de tipul institutii de educatie si invatamant in regim privat,in absenta celor de stat,adaptate in constructii fiabile,moderne, adecvate cerintelor noilor functiuni.

- s-a elaborat ridicarea topo cu viza de cadastru
- s-a elaborat studiul de impact
- s-au facut corelari cadastrale cu proprietatile invecinate
- s-au obtinut acorduri notariale ale vecinilor privind noua functiune

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1.Accesibilitatea la caile de comunicatie

Strada Muresului cu o orientare geografică E_V este situată în partea de vest a cartierului Intre Lacuri. În cadrul acestei străzi, incinta de la nr.9 se află aproape de intersecția cu str.Intre Lacuri, conform planului de încadrare în zonă sc. 1:5.000 (planșa nr. A1). Strada Muresului este o strada publica,asfaltata,cu doua fire de circulatie, strada de categoria IV conf.STAS 10144/3-91,care asigura accese si legaturi locale dinspre str.Intre Lacuri. In zona amplasamentului studiat,drumul este amenajat,avand in prezent imbracaminte definitiva din asfalt.Nu sunt necesare dezmembrari de terenuri pentru realizarea profilului strazii.Accesul auto la parcela se realizeaza in prezent direct din strada Muresului. Accesul pietonal la parcela se poate face de pe strada,langa cel auto.

3.2.Suprafata ocupata,limite si vecinatati

Terenul proprietate este inregistrat in C.F. nr.308240 topografic cadastral 308240, si are suprafata terenului de 1000mp .

Terenul in suprafata de 1000mp are o forma dreptunghiulara, cu dimensiuni in plan ale terenului de 18,68(18,91m) spre strada, si adancime de 53,25(52,58)m.

Vecinatatile terenului sunt urmatoarele:

-la nord- limita cu proprietate privata .

-la est-proprietate privata

-la sud-strada de acces

-la vest-proprietate privata

-Aspectul zonei este de zona rezidentiala, in curs de inchegare;

-de-a lungul strazii studiate sunt locuinte, unele in curs de executie .

Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

-suprafata terenului proprietate studiat este de 1000 mp.

Exista acces auto si pietonal dinspre strada Muresului (se mentioneaza).

P.O.T. existent mentinut=26,11%<35% C.U.T.existent mentinut=0,87<0,9

Dimensiunile terenului proprietate sunt:

-18,91m latura de -nord

-18,68m latura de - sud

-52,58m latura de-vest

-53,25m latura est

3.4.Caracterul zonei,aspectul arhitectural urbanistic

Terenul studiat se afla in UTR=Lip

Conform P.U.G., subzona UTR =Lip cu POT=35% si CUT=0,9.

3.5.destinatia cladirilor

Cladirea care face obiectul studiului de urbanism va avea functiunea de institutie pentru educatie/invatamant, caracterul dominant al zonei studiate in PUD fiind cel rezidential.

3.6.Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor

Terenul care face obiectul prezentului PUD este proprietate privata a initiatorilor studiului, in suprafata de 1000mp. Terenul este in proprietate privata. Terenurile aferente vecinatatilor sunt terenuri private.

INCADRAREA CONSTRUCTIEI IN GRUPE SI CATEGORII

Conform normativului P100, aprobate de MLPAT, investitia analizata este amplasata in zona seismica F ($T_c=0,7s, a_g=0,10$), are clasa de importanta III (cladire de importanta normala pentru siguranta publica, cu grad redus de ocupare si /sau de mica importanta economica, pentru locuinte) si face parte din categoria A (constructie cu pereti structurali din zidarie). Conform STAS 10100/0-75 -referitoare la principiile generale de verificare a sigurantei

construcțiilor, investiția analizată se încadrează în categoria III-construcție de importanță normală C.

Gradul de rezistență la foc II.

Cerința de verificare –A1,B,C,D,E,F.

3.7.concluziile studiului geotehnic

Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiată are adâncimi maxime de îngheț de 80-90cm, conform STAS6054-77, iar potențialul seismic al regiunii este cel corespunzător macrozonei F caracterizată printr-un coeficient $a_g=0,10g$ și o valoare a perioadei de colț $T_c=0,7s$ conform normativului P100-06.

Din punct de vedere geomorfologic, amplasamentul studiat este situat în cartierul Între Lacuri pe str. Muresului.

Clădirea care face obiectul studiului, se află situată pe flancul nordic al străzii Muresului, la cca 110m de str. Între Lacuri. În cadrul acestei străzi, incinta de la nr.9 se află mai aproape de intersecția cu str. Între Lacuri conform planului de încadrare în zonă sc. 1:5.000 (planșa nr. A1).

Strada Muresului cu o orientare geografică E_V este situată în partea de vest a cartierului Între Lacuri.

Terenul nu prezintă fenomene geodinamice care să afecteze starea de echilibru, fapt pentru care se consideră corespunzător în ceea ce privește portanța și stabilitatea. Aceste terenuri permit fundarea directă a construcțiilor la adâncimi mici, de la 1 la 3 m.

Sub aspect geologic, în vatra Clujului se întâlnesc formațiunile sedimentare ale Miocenului caracteristice întregii Depresiuni a Transilvaniei constând din argile, argile marnoase, marne cu intercalatii de gresie, specifice bazinelor de subsidență. Stratul de bază pe amplasamentul cercetat îl reprezintă marna cenușie-vîntă cu treceri mai în adâncime la marnă grezoasă foarte compactă și dură, care la suprafață este acoperită cu depozitele aluvionare de terasă și formațiunea deluvială superficială care împreună ating o grosime medie de 2-5 m. Întreaga suprafață din jur este acoperită cu o mare densitate de construcții foarte diferite sub aspectul dimensiunilor, destinației și tipului constructiv, însă toate au o comportare în exploatare bună ca urmare a caracteristicilor terenului de fundare rezistent și stabil. La aceasta contribuie și regimul hidrogeologic favorabil caracterizat printr-un freatic cu adâncimea mai mare de -3,80m care nu afectează fundațiile construcțiilor.

Proprietatea de pe str. Muresului nr.9 are formă geometrică dreptunghiulară cu dimensiunile medii ale laturilor de $18,91 \times 52,58$ m rezultând o suprafață de $1000m^2$.

0,00 - 0,50m umplutura din argila, nisip argilos și fragmente mici de cărămidă

0,50 -1,20m argilă nisipoasă-cafenie-roscată consistentă.

1,20 -5,00 m depozite aluvionare formate din nisip si pietris cu bolovanis indesate.

$P_{conv}=270\text{kPa}$

3.8.Apa subterana

Apa freatica nu se afla pe amplasament,datorita structurii terenului,ea aparand la adancimi mai mari de -3,80m,in schimb se pot ivi ape de infiltratie in perioadele cu ploi abundente ;de aceea se recomanda executia unor izolatii verticale si orizontale la cladiri. In conformitate cu normele tehnice in vigoare,terenul se incadreaza in categoria "teren tare",pentru sapatura manuala,respectiv categoria geotehnica I (risc geotehnic redus) in cazul excavatiei mecanizate.Referitor la freatic,se atrage atentia ca desi in prezent apa subterana se gaseste in jurul adancimii de $> -3,80\text{m}$,in perioadele de precipitatii abundente nivelul freaticului poate urca .

3.9.Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiata are adancimi maxime de inghet de 80-90cm,conform STAS 6054-77,iar potentialul seismic al regiunii este cel corespunzator macrozonei F caracterizata printr-un coeficient $a_g=0,10$ si o valoare a perioadei de colt $T_c=0,7\text{s}$ conform normativului P100.

3.10 Analiza fondului construit existent

Zona studiata,adiacenta strazii Muresului, este o zona cu caracter preponderent rezidential,cu constructii existente de locuit familiale, edificate ca urmare a parcelarii terenurilor din zona.Dezvoltarea acestei zone s-a efectuat pe parcelarul existent.Structura urbana nu prezinta elemente de ierarhizare a spatiului urban,constructiile fiind asezate in adancime,cu latura scurta inspre strada.Functiunea predominanta este locuirea,sustinuta de tipul de locuinte individuale sau semicolective.Zona beneficiaza de putine dotari,acestea find amplasate in lungul strazii Muresului.

Functiuni publice existente in vecinatate :pe str.Muresului exista cladiri de birouri, cladiri comerciale,magazine de prestari servicii pentru populatie,cladiri de cult si cladiri de asistenta sociala(asezamant de varstnici).In zona nu este dezvoltata infrastructura educationala(publica),singura cladire din zona fiind o cladire de gradinita a Parohiei Reformate.

3.11. Echipare edilitara existenta

In zona exista toate retelele edilitare publice necesare pentru functionarea obiectivului propus,respectiv:retea publica de alimentare cu apa, canalizare,retea de energie electrica, de gaze naturale , retea de telefonie fixa si televiziune prin cablu. Inalzirea se face de la o centrala proprie. Evacuarea deseurilor menajere se face de catre o firma specializata. Obiectivul este racordat la utilitatile existente.

4. REGLEMENTARI

4.1. Elemente de tema

Prin tema de proiectare, initiatorii doresc realizarea reglementarii urbanistice a terenului proprietate in vederea schimbarii functiunii unui imobil cu functiunea de birouri la regim de inaltime S+P+E, S+P+E+M in institutie pentru educatie/invatamant, amenajari exterioare (organizarea ocuparii parcelei).

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Imobilul pentru care se solicita schimbarea de destinatie este situat in UTR=Lip (functiune rezidentiala de tip periferic, de densitate mica, pe un parcelar omogen si regulat), rezultat al unor operatiuni de urbanizare. Regimul de construire este in general izolat, cu cladiri cu latura scurta la strada, asezate in lungul unei laturi lungi a parcelei. In conformitate cu sectiunea Utilizare functionala, art.2 Utilizari admise cu conditionari : se admite reconversia in Institutie de educatie /invatamant. Conform PUG, se admite reconversia unor imobile in institutii pentru educatie-invatamant, cu organizarea adecvata a ocuparii parcelei si cu asigurarea suprafetelor necesare conform normativelor, cu conditia ca pe parcela sa nu mai existe si alte functiuni (art.2 paragraf 7 ,pct.a).

Functiunea de ingrijire si educare copii propusa pe parcela proprietate, se incadreaza in zona UTR=Lip.

Imobilul studiat are regim de inaltime S+P+E, S+P+E+M.

4.3. Capacitatea, suprafete

PARCELA

NR.TOPO =308240

Nr.casuta postala -9

St=1000,00mp

Sc existent pe parcela=261,13mp se mentine

Sd existent pe parcela=879,19mp se mentine

POT=26,11%se mentine CUT=0,87se mentine

4.4. Concordanta dintre functiunile propuse in P.U.D. si prevederile P.U.G. sau alte documentatii de urbanism

Datorita faptului ca zona studiata este o zona in curs de inchegare urbana, cu putine terenuri disponibile pentru noi constructii, ce exercita un oarecare interes pentru investitii noi, ea a mai fost studiata prin diferite PUD-uri invecinate. Conform PUG, subzona Lip-este o subzona de locuinte de tip periferic, rezidentiala, situata in interiorul perimetrului constructibil al localitatii, zona a carei valoare este rezultatul calitatii arhitectural-urbanistic al fondului construit. Se cere schimbarea functiunii imobilului existent din functiunea de birouri cu regim de inaltime S+P+E, S+P+E+M, in institutie de educatie/invatamant, lucrari de amenajari exterioare (organizarea ocuparii parcelei). Se mentine accesul auto si stationarea in afara circulatiei publice pentru 3p, si asigurarea a 3p in incinta, in total 6p. Se propune amplasarea unui stand pentru biciclete (8 locuri).

4.5 Propuneri de organizare a zonei studiate si bilant teritorial comparativ

Constructia existenta va avea functiunea schimbata,din cladire de birouri in functiune de invatamant/educatie. Regimul de inaltime S+P+E,S+P+E+M se mentine.

POT existent se mentine,CUT existent se mentine.

Regimul de construire este izolat. Ca aspect exterior constructia se integreaza in caracterul general al zonei si se armonizeaza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje.

Prin prezentul PUD,prin organizarea ocuparii parcelei si amenajarile exterioare propuse,se asigura o suprafata de spatii verzi si loc de joaca de 10,62mp/copil (normat 10mp/copil,dar nu mai putin de 5mp). Vor fi trei grupe a cate 12 copii. Suprafata de teren ce revine pe loc de copil in gradinita este de 27,70mp/copil.

S-au prevazut astfel:

-zona de primire copii

-acces personal separat,pe latura de est.

-acces servicii catering pe latura de est.

-zona de curte de recreatie copii in zona verde amenajata,cu doua iesiri,iesire de pe latura de vest si pe latura de est.

-zona curtii de recreatie va avea urmatoarele zone:

-zona teren de joaca si instalatii sportive

(leagan,balansoar,scranciob,tobogan,casute,catarator) –pe latura de nord-vest.

- groapa cu nisip –nisipar- pentru joaca –pe latura de sud-vest

-zona verde plantata si gradina cu flori-pe latura de nord-est

-zona senzoriala cu diferite placari si texturi-latura de sud-est

-zona de bancute,loc de spus povesti –pe latura de vest si est

-copaci existenti mentinuti cu diamerul trunchiului >30cm:

2(un castan si un mar).

La subsolul inalt va fi cabinet medical,izolator,spatiu tehnic,sala de mese,spatiul pentru catering,vestiar,vestiar personal,oficiu,grup sanitar copii,si doua dormitoare copii.

Parterul va avea hol acces,grupuri sanitare,baie pentru copii si baie personal,trei grupe de copii,un birou pentru material didactic.

La etaj va fi :sala multimedia-multifunctionala,cabinet psihologie,doua cabinete de logopedie,hol,cabinet material didactic,contabilitate si birou conducere,doua bai pentru personal.

La mansarda va fi:cabinet metodic si birou administrativ,grup sanitar.

Salile de grupa asigura suprafata normata pe copil precum si volumul de aer pe copil,in conformitate cu normativele in vigoare.

BILANT TERITORIAL AL SITUATIEI EXISTENTE

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	261,13	26,11
2	cai de comunicatie	355,37	35,53
3	Zona verde	382,50	38,25
4	Pct.gosp.	1	0,11
5	Total teren studiat	1000,00	100

BILANT TERITORIAL EXISTENT MENTINUT

NR.	Zona functionala	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL	SUPRAFATA (MP)	% DIN TOTAL
1	Locuinte	261,13	26,11	261,13	26,11
2	cai de comunicatie -Alei acces,parcare	355,37	35,53	355,37	35,53
3	Zona verde pe sol natural	382,50	38,25	382,50	38,25
4	pct.gosp.com.	1	0,11	1,00	0,11
6	Total teren studiat	1000,00	100	1000,00	100

Situatia propusa

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=26,11%se mentine

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,87 se mentine

4.6 Propuneri de rezolvare a circulatiei auto, pietonale, accese, parcaje

-strada Muresului este o strada de cat.IV –conf.STAS 10144/3-91, care asigura accesele si legaturile locale. Aceasta are latimea de 7,00m cu trotuar de 1,50m pe ambele laturi ,profil de 10,00m.

Realizarea investitiei nu presupune lucrari speciale de sistematizare verticala. Se propune organizarea ocuparii parcelei.

Pe aceasta strada exista pozate toate retelele publice de utilitati-energie electrica, apa, canalizare, telefonie, internet, tv cablu.

Circulatia auto este asigurata lesnicios la parcela dinspre str. Muresului. Se propune stationarea in afara circulatiei publice pentru 6p.

Se propune amplasarea unui stand pentru biciclete ,in interiorul incintei(8 locuri).

Accesul pietonal se realizeaza dinspre strada-se mentine accesul existent.

Circulatia pietonala in interiorul parcelei se face pe un trotuar amenajat cu dale decorative.

-parcaje

Calculul necesarului de parcare:

-(1p/200mp A.U.=785,27mp)-necesar 4 parcare, asigurate 6p

-8locuri pentru biciclete, asigurate in incinta -1 loc/100mp Au, necesar:8 locuri.

-Suprafetele destinate circulatiei auto si pietonale vor fi dalate cu pavele adecvate ca si forme, culori, strat de uzura, in armonie cu spatiile verzi pastrate.

Imprejmuirea existenta este decorativa, din panouri pline, opace ,cu inaltimea de 2,20m.

-circulatia pietonala

-circulatia pietonala se face pe trotuarele adiacente strazii ,de 1,5m ,in zona neexistand fluxuri importante de circulatie.

-in interiorul parcelei proprietate ,circulatia pietonala se face pe aleile existente cu materiale adecvate ca forme si culori .

4.7 Circulatia terenurilor impusa de solutia de urbanism

Parcela pe care o analizam in prezenta documentatie este situata in intravilanul municipiului, este proprietate privata inregistrata in C.F.Ca folosinta este teren pentru constructii, cu o cladire de birouri existenta. Nu sunt necesare lucrari de dezmembrare pentru formarea profilului de drum spre str.Muresului.

4.8 Regim de aliniere, regim de inaltime

Imobilul studiat este amplasat la 4,40m(8,52m) limita vest, 2,00m limita est, 5,00m fata de limita de proprietate de pe latura de S si 17,50m fata de limita de proprietate nord. Regimul de inaltime existent este de S+P+E, S+P+E+M.

REGIMUL JURIDIC

Imobilul proprietate privata, este situat in intravilanul municipiului Cluj-Napoca in afara zonelor de protectie, pe str.Muresului nr.9, inregistrat in cf nr.308240 teren cu S=1000 mp. Imobilul este in proprietate privata, proprietar Savescu Cristian. Investitorul privat este Asociatia Happy Hearts Education Cluj-Napoca. S-a obtinut acordul proprietarului privind schimbarea destinatiei imobilului in c.f.S-au obtinut acorduri notariale ale vecinilor privind schimbarea de destinatie.

REGIMUL ECONOMIC

Folosinta actuala: teren curti constructii .

Destinatia conform PUG- UTR=Lip locuinte cu regim redus de inaltime dispuse pe un parcelar de tip periferic.

Zona este destinata functiunii rezidentiale de densitate mica, situate in afara perimetrului zonei protejate.

Conform PUG, se admite reconversia unor imobile in institutii pentru educatie-invatamant, cu organizarea adecvata a ocuparii parcelei si cu asigurarea suprafetelor necesare conform normativelor, si cu conditia ca pe parcela sa nu mai existe si alte functiuni(art.2 paragraf 7 ,pct.a).

REGIMUL TEHNIC

UTR=Lip conf.PUG

POT existent si mentinut =26,11%

CUT existent si mentinut =0,87

Zona dispune de echipare edilitara completa de tip urban

4.9 Indici de utilizare a terenului

PARCELA

St=1000mp

nr.casuta postala =9

Sc existent mentinut

=261,13mp

Sd existent mentinut

=879,19mp

POT existent si mentinut =26,11%

CUT existent si mentinut =0,87

GRADUL DE UTILIZARE A TERENULUI

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)=26,11%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (C.U.T.)=0,87

4.10. Propuneri de echipare edilitara

Constructia este racordata la toate retelele edilitare publice existente in zona: alimentare cu apa, canalizare, alimentare cu energie electrica, telefon si televiziune prin cablu, gaz. Este asigurata captarea si evacuarea rapida a apelor meteorice la sistemul de canalizare divizor existent. Nu se vor amplasa pe constructii antene T.V. satelit.

4.11 Masuri de protectie a mediului, de protectie sanitara si prevenire a incendiilor

Funciunea propusa corespunde cu destinatia terenului. In consecinta nu sunt necesare masuri speciale de protectie a mediului, de protectie sanitara sau de prevenire a incendiilor. Se va obtine avizul autoritatii sanitare pentru functionare. Pentru imbunatatirea microclimatului se va tine cont de plantatiile existente de arbusti decorativi.

S-a intocmit Studiul de impact asupra mediului, vizat de Directia Sanitara Cluj.

S-a intocmit documentatia de avizare si obtinut avizul PSI.

-protectia solului si subsolului

-colectarea stratului fertil de pe suprafetele ocupate de constructii si circulatii si redistribuirea lui in zonele de gradini si spatii verzi.

-prevederea de rigole pentru canalizarea apelor meteorice

-protectia apelor

-racordarea la retelele de alimentare cu apa existente in zona-exista.

-racordarea la sistemul de canalizare al apelor meteorice (rigola inchisa) existent

-este racord la retea de canalizare.

-protectia aerului

-prevederea de spatii plantate si perdele de arbusti pentru filtrarea si purificarea aerului-exista.

-utilizarea de combustibili standardizati pentru incalzirea locuintelor (gaze naturale).

-plantatiile, spatiile libere, imprejmuirile

-plantatiile si spatiile verzi se vor asigura in general pe terenul ramas neocupat de constructii

-imprejmuirile vor avea inaltimea de 2,20m iar spre strada vor fi decorative, cu un soclu opac de 80cm.

5. CONCLUZIILE STUDIULUI DE URBANISM

Zona in care se propune schimbarea de destinatie a imobilului de birouri in institutie de educatie/invatamant a fost restructurata - prin amplasarea unor imobile noi, in sistem independent. Calitatea volumetriilor, detaliilor, compozitia arhitecturala, se completeaza cu rezolvarile urbane (spatii verzi). Propunerea va avea in vedere si reglementarile stradale existente, reguli stradale instituite.

Prin noua funcțiune a construcției considerăm ca se va îmbogăți paleta de funcțiuni în fondul construit existent, încheindu-se astfel un ansamblu urban ce nu va stănjeni dezvoltarea viitoare a zonei respective. Distanțele față de clădirile existente, însorirea și umbrirea se încadrează în normele sanitare, accesul pentru utilizatorii auto cât și cele pietonale, completate de calitățile arhitecturale existente ale imobilului studiat, vor face posibilă inserarea noii funcțiuni în volumul imobilului studiat.

Prin realizarea obiectivului propus se va accentua caracterul urban al zonei studiate.

În vederea îndeplinirii obiectivelor de investiție, vor trebui luate următoarele măsuri-

-preluarea prevederilor prezentului PUD de către serviciul de Urbanism al Primăriei municipiului și utilizarea acestuia în eliberarea de A.C. pentru obiectivul din zona studiată.

Intocmit.
Arh. Ungur Cristiana

STIL PROIECT S.R.L.
J12/2438/2004
CUI/16567363/2004

pr.nr.19/2022
Beneficiar:Savescu Cristian
investitor Asociatia Happy Hearts education

FILA FINALA

PUD
Str.Muresului nr.9

Nr.pr. : 19/2022
Data :05.05.2023
Faza :P.U.D.

Prezentul proiect contine un numar depagini,.....planse
si a fost intocmit in 2 exemplare din care:
-exemplarele 1 la beneficiar
-exemplarul 2 la Stil Proiect S.R.L. Cluj-Napoca

Intocmit,
arh.Ungur Cristiana

